قرار لجنة الفصل النهائي

رقم القضية لدى لجنة الفصل	رقم قرار لجنة الفصل	تاريخ صدور القرار
46/57	5565/ل/د/2025م لعام 1446هـ	1446/7/26هـ، الموافق 2025/01/26م
نوع الدعوى	**التصنيف**	**سبب النهائية**
مدنية	صندوق استثماري عقاري	فوات موعد الاستئناف

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي، تقدم إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية، بصحيفة دعوى ضد الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصُّه "قمت بالاستثمار لدى الشركة المدعى عليها بتاريخ (--) في صندوق محل الدعوى بمبلغ إجمالي (350,000) ريال، والمدّة المعلنة للصندوق هي (4) سنوات من انطلاقة الصندوق بتاريخ (--) وحتى تاريخ (--) مع إمكانية التمديد لسنتين إضافيتين لغرض التصفية فقط في تاريخ (--) حسب الوارد في شرح نبذة عن الصندوق بالصفحة رقم (--) من التقرير الدوري الثالث للصندوق الصادر من الشركة المدعى عليها ، إلا أنه ولغاية تاريخ اليوم لم يتم تصفية الصندوق بصورة نهائية من قبل الشركة المدعى عليها، بعد مضي أكثر من (12) سنة على تاريخ انطلاق الصندوق ما يدل أن الشركة أخلّت بشروط الصندوق المعلنة والتي تم بموجبها الحصول على ترخيص هيئة السوق المالية للصندوق قرار رقم (--)، والتي تم أيضاً بناءً عليها الدخول في هذا الاستثمار من قبل العملاء. وقد تمت عدة عمليات استرداد على الصندوق كان آخرها بتاريخ (--) إلا أنه ما زال متبقي لي بعدها من رأس المال مبلغ وقدره (64,207.95) ريال معلّق منذ ذلك التاريخ لم يتم تصفيته حسب المبين في كشف الحساب الاستثماري بتاريخ (--). إن التأخير الكبير من الشركة بتصفية الصندوق تسبب بضرر وقع عليّ نتيجة استمرار حجز المبلغ المتبقي لي لغاية اليوم دون أي تصوّر واضح أو موعد محدد من الشركة للتصفية النهائية للصندوق وحرماني من الاستثمار في فرص أخرى. الطلبات: 1- إلزام الشركة المدعى عليها، بإعادة المبلغ المتبقي لي من رأس المال كاملاً (64,207.95) ريال. 2- إلزام الشركة المدعى عليها، بتعويضي عن التأخر الكبير بالتصفية للمبلغ المتبقي أعلاه لأكثر من (6) سنوات بمبلغ (20,000) ريال."

وفي تاريخ (--) تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من صحيفة الدعوى ومرفقاتها بطلب إجابتها.

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصُّه "تم إطلاق صندوق محل الدعوى بتاريخ (--) وانتهت مدة الصندوق (والتمديدات اللاحقة) بتاريخ (--). وتمت تصفية (سبعة) استثمارات من أصل (تسعة) خلال مدة الصندوق

وبقي استثماران تعذرت تصفيتهما خلال هذه المدة لظروف قاهرة وخارجة عن سيطرة الشركة المُدّعى عليها؛ هما: الاستثمار في أرض (1)، والاستثمار في أرض (2) (تم بيع هذه الأرض حديثاً ويجري الآن تصفية هذا الاستثمار). على التفصيل الآتي بيانه. أولاً: بيان الظروف القاهرة التي منعت أو أخرت تصفية هذين الاستثمارين، واطلاع المُدعي وقبوله بهذه المخاطر قبل دخوله في هذا الاستثمار: أ- الاستثمار في أرض (1): 1- بعد الاستثمار مباشرة في هذه الأرض بادرت الشركة المُدّعى عليها بالتعاقد مع مكتب هندسي لإعداد المخططات اللازمة للتطوير واعتمادها من الأمانة، وتم تقديمها للأمانة بتاريخ (--). ولكن الأمانة ماطلت في إصدار التراخيص رغم المراجعات والوعود المتكررة ورغم إصدارها رخصة تسوير الأرض في وقت سابق، ورغم صدور حكم قضائي قطعي لصالح المالك السابق يلزمها بإصدار كروكي تنظيمي للأرض. 2- أقامت الشركة المُدّعى عليها دعوى أمام المحكمة الإدارية لإلزام الأمانة بإصدار التراخيص اللازمة حسب النظام، وعقدت المحكمة الجلسة الأولى بتاريخ (--) ثم أصدرت حكمها النهائي لصالح الشركة المُدّعى عليها في (--) أي بعد (أربع) سنوات من إقامة الدعوى. 3- بعد صدور الحكم لصالحها عملت الشركة المُدّعى عليها على بيع الأرض خلال فترة تصفية الصندوق عبر مزاد علني تم تحديده بتاريخ (--). إلا أنها فوجئت بصدور أمر من محكمة التنفيذ يقضي بإيقاف المزاد. 4- بادرت الشركة المُدّعى عليها بالاعتراض على قرار المحكمة القاضي بإيقاف المزاد، وبعد العديد من الجلسات أمام المحكمة الابتدائية، ثم أمام محاكم الاستئناف على مرحلتين، صدر حكم بتأييد إيقاف المزاد. فبادرت الشركة المُدّعى عليها بالاعتراض بطلب النقض أمام المحكمة العليا بتاريخ (--) إلا أن المحكمة رفضت نقض الحكم. تعاقدت الشركة المُدّعى عليها مع محام لاستئناف المحاولات على الصعيد القضائي وتحملت أتعاب المحاماة نيابة عن مالكي الوحدات، التي تجاوزت (ستة) ملايين ريال، وتم تقديم عدة التماسات بإعادة النظر في الحكم القضائي الذي منع إجراء المزاد، وتم نظرها في المحاكم في كل مستوياتها، وكان آخرها تقديم اعتراض بطلب النقض إلى المحكمة العليا بتاريخ (--) ولكن دون جدوى. وسبق أن تقدمت الشركة المُدّعى عليها بأكثر من شكوى أمام التفتيش القضائي في المجلس الأعلى للقضاء حيث قامت الإدارة المعنية في المجلس بإعداد دراسة عن الاجراءات التي اتخذت ضد الشركة ومرئياتهم حيالها. بتاريخ (--) تقدمنا بطلب التماس جديد بخصوص إعادة بيع الارض من خلال المزاد. وتم قبول الالتماس شكلياً في جلسة (--) وتم تحديد جلسة بتاريخ (--). ويجري حالياً متابعة الموضوع لدى وزارة العدل والعمل على تصفية الاستثمار في هذه الأرض بأقرب وقت. من ذلك يتضح أن هذه الظروف تُعد في حكم القوة القاهرة وخارجةٌ عن إرادة الشركة المُدّعى عليها، وأنه ترتب عليها عدم إمكانية بيع هذه الفرصة وتصفية الصندوق خلال المدة النظامية، كما أن تلك الظروف لم تكن متوقعة عند الدخول في ذلك الاستثمار وذلك لسبق صدور رخصة تسوير على ذات الأرض، ولوجود حكم قضائي قطعي في هذا الاتجاه؛ مما ينفي أي إهمال أو تقصير من قبل الشركة المُدّعى

عليها عند الدخول في ذلك الاستثمار. كما يتضح أن الشركة المُدّعى عليها بذلت جهد لتجاوز هذه الظروف دون جدوى؛ ولو كانت أية شركة وساطة أخرى في مكان الشركة المُدّعى عليها لم تستطيع أن تزيد على ما عملته المُدّعى عليها أو تقدمت به لدفع تلك الظروف القاهرة. ب- الاستثمار في أرض (2): تسببت التطورات اللاحقة على الدخول في هذا الاستثمار، المتمثلة في صدور قرارات وإجراءات الإزالة والإيقاف في المنطقة المركزية ثم انتشار فايروس كرونا في عام 2019م وما ترتب عليه من شلل تام في العالم، في إحجام المستثمرين عن المخاطرة في الاستثمار في تلك المنطقة، مما أدى إلى ضعف الأسعار وتدني الإقبال على شراء هذه الأرض. ولم تكن تلك القرارات والإجراءات والظروف القاهرة موجودة عند الدخول في هذا الاستثمار. ونُشير إلى أن المحاكم استقرت على اعتبار أن جائحة كرونا قوة قاهرة لأغراض تنفيذ الالتزامات والعقود ونحوها. ومع ذلك بذلت الشركة المُدّعى عليها جهد لتصفية هذا الاستثمار، من ذلك تجديد رخص البناء من أجل زيادة جاذبية البيع وإزالة شكوك المستثمرين بشأن عمليات الإيقاف أو الإزالة، والتواصل مع عدة شركات متخصصة لإقامة مزاد أو لتسويق هذا الاستثمار، من ذلك على سبيل المثال التعاقد مع شركة (أ) بتاريخ (--)، ولكن انتهت المدة الممنوحة لهم دون النجاح في بيعها، ثم بتاريخ (--) استلمت الشركة المُدّعى عليها عرضاً من شركة (ب) ولكنه لم يكن مناسباً بحسب تقدير الشركة المُدّعى عليها. ثم تم التعاقد مع شركة (ج) لبيع العقار من خلال مزاد علني أو بالبيع المباشر. وأخيراً تمكنت الشركة المدعى عليها بحمد الله من بيع أرض (2) من خلال أحد المسوقين العقاريين وجاري حالياً متابعة الإجراءات الأخرى لتوزيع حصيلة التصفية على مالكي الوحدات. ج- إطلاع المُدعي على المخاطر القانونية المحتملة وموافقته عليها قبل الدخول في هذا الاستثمار: لقد أوضحت الفقرة (7) من لائحة الأحكام والشروط في الصندوق وعنوانها، المخاطر التي قد تواجه الصندوق، مخاطر الركود في القطاع العقاري وبالتالي عدم القدرة على تصفية الصندوق أو التخارج من الفرص القائمة، ومخاطر صعوبة التسييل في القطاع العقاري إلى حد كبير، ومخاطر انخفاض قيمة العقارات أو شح السيولة لظروف سوق العقار في المملكة. كما نصت كذلك على المخاطر القانونية التي قد يتأثر بها الصندوق سلباً نتيجة حدوث تغيرات تتعلق بالتنظيمات الخاصة بالنشاط العقاري في المملكة وتشمل هذه التنظيمات قوانين التملك والرخص الإنشائية. إلخ. وقد اطلع المُدّعي على احتمال وجود مثل هذه المخاطر، ووافق على ذلك ضمن موافقته على لائحة الأحكام والشروط، وبصفة خاصة الفقرة (7) منها، على النحو المبين في البند (ثالثاً) أدناه. (ثانياً): لا أساس من الشرع أو النظام أو العقد يسوغ للمُدّعي المطالبة باستعادة ما تبقى من رأسماله والتعويض: يتضح من البند السابق أن السبب في عدم تصفية الاستثمارين المشار إليهما أعلاه خلال الفترة النظامية للصندوق حدوث تطورات وظروف قاهرة خارجة عن إرادة الشركة المُدّعى عليها ولم تكن متوقعه عند الدخول في تلك الاستثمارات مما تسبب في تأخر إكمال تصفية الصندوق خلال المدة النظامية. كما يتضح أن الشركة المُدّعى عليها

بذلت جهوداً مستميتة على كافة الأصعدة، وتكبدت مبالغ كبيرة لتجاوز تلك الظروف؛ ثم نجحت أخيراً في بيع أرض (2) وتقترب من بيع أرض (1). وحيث لم يرد في نظام السوق المالية أو لوائحه أو أحكام وشروط الصندوق ما ينظم التعامل مع حالة تأخر مدير الصندوق في تصفيته خلال المدة النظامية لأسباب خارجة عن إرادته، فإنه يتعين اللجوء إلى الأحكام والمبادئ العامة للتعامل مع تلك الحالة، وفقاً للآتي: 1- تُعد علاقة المُدّعي مع الشركة المُدّعى عليها علاقة صاحب مال مع مُضارب عقد مُضاربة وذلك بناءً على المادة (550) من نظام المعاملات المدنية، التي نصت على الآتي: "المُضاربة عقد يسلم رب المال بمقتضاه مالاً لمن يعمل فيه بجزء شائع من الربح". وهو ما ينطبق على علاقة المُدّعي بالشركة المُدّعى عليها حيث دفع لها مالاً لاستثماره بأتعاب تشمل جزءً مشاعاً من الربح. وقد نصت المادة (125) من هذا النظام على الآتي: "لا يكون الشخص مسؤولاً إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كقوة قاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر ما لم يُتفق على خلاف ذلك". ونصت المادة (557) على الآتي:"1- يتحمل رب المال وحده نقص رأس المال، ويقع باطلاً كل شرط يقضي بخلاف ذلك. 2- إذا نقص رأس المال في يد المضارب من غير تعد ولا تقصير منه فلا يلزمه تعويض رب المال عن النقص...". ونصت المادة (564) على الآتي:" 2- إذا تأخر المضارب في الرد رد نصيب رب المال إليه دون مسوغ مقبول فنَقَص المال كانت تبعة ذلك عليه...". وحيث إن من الثابت بما لا يدع مجالاً للشك أن تأخير تصفية الاستثمارين المشار إليهما كان لأسباب وظروف قاهرة وخارجة عن إرادة الشركة المُدّعى عليها، وأنه لم يوجد أيُ تعدٍ أو تقصيرٍ منها، فإن طلب المُدّعي استعادة رأسماله والتعويض أمر يتعارض مع هذه النصوص النظامية والمبادئ العامة. 2- إن استعادة الشريك المضارب لرأسماله دون باقي الشركاء في المُضاربة وقبل بيع وتصفية الاستثمار، ودون خطأ أو تعد أو تقصير من الشريك المُضارب، يُعد من قبيل افتراض ضمان الشريك المُضارب لرأس المال، وهو أمر محظور شرعاً ونظاما. (ثالثاً): إن طلبات المدعي تتعارض مع لائحة الأحكام والشروط في الصندوق: لا يتأتى تسليم المُدّعي قيمة استثماره أو ما بقي منه إلا من خلال تصفية الصندوق وتسليمه حصيلة استثماره فيه، وذلك لأن مطالبة المُدّعي بتسليمه ما بقي من استثماره في الصندوق قبل تصفيته أمر يتعارض مع الفقرة (7) من لائحة الأحكام والشروط للصندوق التي تنص على الآتي: "بما أن الصندوق مملوك من قبل المشتركين فإنهم يتشاركون في ربح أو خسارة الصندوق كلٌ بنسبة ما يملكه من وحدات، كما أن الاستثمار في الصندوق لا يعامل كإيداع لدى بنك. ولا تعتبر استثمارات المشترك في الصندوق التزامات يضمنها مدير الصندوق أو أي من شركائه أو تابعيه، وتخضع هذه الاستثمارات إلى مخاطر الاستثمار". الطلبات: بناءً على ما سبق، وما ترونه من أسباب أخرى، نطلب من مقام اللجنة الحكم برفض طلبات المُدّعي".

وفي تاريخ (--) تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة ومرفقاتها بطلب إجابته.

وفي تاريخ (--) خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب تزويدها باتفاقية إدارة محفظة، ونشرة المعلومات لصندوق محل الدعوى، والإفادة عن مدة خطة تصفية الصندوق، وذلك من تاريخ انتهاء الصندوق في (--) وتزويدها بكشف حساب استثماري موضحا فيه قيمه الاشتراك في صندوق محل الدعوى بتاريخ (--) بقيمة استثمار مبلغ (350,000) ريال، وعلى أن يوضح الكشف عدد الوحدات والتكلفة وسعر الوحدة الحالي والقيمة السوقية الحالية والأرباح والخسارة الغير محققه، وتزويدها بكشف يوضح سعر تقييم الوحدة في التاريخ المفترض فيه تصفية الاستثمار في صندوق محل الدعوى بتاريخ (--).

وفي التاريخ ذاته (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصُّه "بعد اطلاعي على المذكرة الجوابية من ممثل الشركة المدّعى عليها، بخصوص ما ورد بصحيفة الدعوى المرفوعة من طرفي ضد الشركة المذكورة حول مساهمتي بالاستثمار في صندوق محل الدعوى، والمقيدة برقم (--)، أتقدم لسعادتكم بملاحظاتي و جوابي كما يلي: تمهيد: تم إطلاق الصندوق بتاريخ (--) كما جاء في مذكرة ممثل الشركة المدّعى عليها ، إلا أن مدته الأساسية المعلنة وهي (4) سنوات انتهت بتاريخ (--) وحيث لم تتمكن الشركة المدّعى عليها من تصفية الصندوق بالموعد المحدد لانتهاء مدته بدأت بالتمديدات سنة بعد سنة ولمدة (7) سنوات متتالية انتهت بتاريخ (--) أي لمدة إضافية تقريباً ضعف مدة الصندوق الأساسية المعلنة والمعتمدة بموافقة الجهة المشرعة عند ترخيص الصندوق بالقرار رقم (--) دون أن تتمكن الشركة حتى بعد كل هذه التمديدات من تصفية الصندوق بشكل نهائي لغاية اليوم ! إن مدة الصندوق الأساسية المعلنة تعطي مؤشراً هاماً للمستثمرين على مدة الاستثماري المتوقعة عند موافقتهم ومساهمتهم فيه، وهي لا تعني بأي شكل أن المدة يمكن أن تكون مفتوحة لا حدود لها، أو حتى أن تصل إلى مدة تتجاوز ثلاثة أضعاف المدة الأساسية للصندوق حيث وصلنا الآن إلى أكثر من مدة (12) سنة من تاريخ إطلاق الصندوق وما زال وضع التصفية النهائية غير واضح وغير محدد النهاية! أولاً: إن ما ورد في مذكرة ممثل الشركة المدّعى عليها بأن الظروف القاهرة هي التي منعت تصفية الصندوق لا يمكن القبول به، فحسب العرف أن القوة القاهرة تتعلق بحدوث البراكين والحرائق والزلازل والحروب وهي كلها خارجة عن حالة موضوع الدعوى، حتى جائحة كورونا التي جاء على ذكرها كقوة قاهرة فقد استمرت لمدة (14) شهراً عادت بعدها الأمور إلى مجراها والحمد لله ... علماً أنه كان من المفترض أن تتم تصفية الصندوق قبل بداية هذه الجائحة بسنوات.. ويتضح من سرد ممثل الشركة المدّعى عليها إلى ما تم بخصوص الأرض الاستثمارية كان متعثّراً منذ بدايته مما يدل أن الشركة لم تبذل عناية الشخص المتخصص الحريص بصفته متخصصاً في الاستفسار عن الأرض قبل الاستحواذ عليها كإجراءات احترازية حفاظاً على مصلحة العملاء وحماية استثماراتهم. ثانياً : إن عدم وجود رؤية واضحة من قبل الشركة حول التصفية النهائية للصندوق و استمرار الوعود من الشركة بمحاولات لحل الأمور

المعلّقة دون إعطاء موعد ملزم للتصفية لهو أمر يبعث على القلق و عدم الثقة بمصير هذا الاستثمار المتعثر منذ فترة طويلة و التي تعتبر غير منطقية أو مقبولة حيث أن الشركة أخذت فترة أكثر من كافية لإيجاد الحلول، و هو ما يبرر حقي كمستثمر اتخاذ خطوات تجاه الشركة لما تعرضت له من أضرار نتيجة هذا التأخير الكبير و المطالبة بإعادة المبلغ المتبقي لي من الاستثمار كاملاً ودفع التعويضات النقدية نتيجة حرماني من الدخول في فرص استثمارية أخرى طوال هذه الفترة . الطلبات: عليه، وبموجب ما ورد أعلاه فإنني أطالب بالاستمرار في الدعوى على الشركة المدّعى عليها، وأؤكد على ما جاء بصحيفة الدعوى من مطالبات بما يلي: 1-إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المبلغ المتبقي لي من رأس المال كاملاً (64,207.95) ريال. 2- إلزام الشركة المدعى عليها بتعويضي عن التأخر بالتصفية للمبلغ المتبقي أعلاه لأكثر من (6) سنوات بمبلغ (20,000) ريال".

وفي تاريخ (--) تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة بطلب إجابتها.

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصُّه "بالإشارة إلى استفسار كم الوارد إلينا في (--) بشأن الدعوى المقامة من المُدّعي، المقيدة لدى الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية برقم (--) وتاريخ (--) ضد الشركة المُدّعى عليها، فتجدون فيما يلي جوابنا على استفساركم: 1- اتفاقية إدارة محفظة: نفيد سعادتكم بأنه لا توجد هناك اتفاقية إدارة محفظة مع المدعي؛ حيث إن المدعي مشتركٌ في صندوق محل الدعوى. 2- نشرة المعلومات لصندوق محل الدعوى: تجدون برفقه المستند المطلوب مرفق رقم (1). 3-الإفادة عن مدة خطة التصفية: نفيد سعادتكم بأن مدة خطة التصفية هي (6) أشهر من تاريخ انتهاء الصندوق في (--) وقد جرى تمديد الصندوق لهذه الفترة من أجل تصفية الصندوق وتسليم المستثمرين حصيلة استثمارهم نرفق لسعادتكم نسخة من الخطة التي تثبت التمديد وفقاً للمهلة النظامية للتصفية وتمَّ في حينها إشعار السادة مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية. 4- كشف حساب استثماري موضحا فيه قيمه الاشتراك في صندوق محل الدعوى بتاريخ (--) بقيمة استثمار مبلغ (350,000) ريال، وعلى ان يوضح الكشف عدد الوحدات والتكلفة وسعر الوحدة الحالي والقيمة السوقية الحالية والأرباح والخسارة الغير محققه: تجدون برفقه المستند المطلوب. 5- كشف يوضح سعر تقييم الوحدة في التاريخ المفترض تصفية الاستثمار في صندوق محل الدعوى بتاريخ (--): نفيد مقام اللجنة بأن أقرب تقييم للصندوق بعد انتهائه كان في تاريخ (--) وتجدون برفقه المستند المطلوب الذي يوضح قيمة سعر الوحدة، ونُشير كذلك إلى الفقرة (ط) من المادة (الثالثة والأربعون) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري أعطت الحق لمدير الصندوق لتمديد الصندوق مدة (6) ستة أشهر لغرض بيع المشروع وتصفية الصندوق خلال تلك الفترة، وحيث (تمَّ) تمديد مدة الصندوق لفترة المهلة الـ (6) أشهر الواردة بالنظام لبيع أصول الصندوق و(تمَّ) إشعار هيئة السوق المالية ومالكي

الوحدات بذلك؛ لذا فإن المعتبر قيمة أصول الصندوق بعد نهاية مهلة التصفية وسبق أن أرفقنا لسعادتكم أعلاه المرفق رقم (2) خطة تصفية الصندوق محل الدعوى التي تثبت تمديد مدة الصندوق وفقاً للمهلة النظامية للتصفية".

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصُّه "فيما يلي جوابنا على مُذكرة المُدعي: 1- لا صحة لما ذكره المدعي بأن مدة صندوق محل الدعوى هي (أربع) سنوات، والصحيح بأن المدة الأصلية للصندوق هي (6) سنوات، أما فيما يتعلق بالتمديدات للصندوق اللاحقة لهذه المدة فقد كانت بقرارات من جمعيات مُلاك الوحدات في ضوء قناعتهم أن التمديد تم لمصلحتهم، وبموافقات من هيئة السوق المالية، وتمَّ بناءً على ذلك تعديل لائحة الشروط والأحكام للصندوق (مرفق). 2- أوردنا في مُذكرتنا الجوابية على لائحة الدعوى أن سبب التأخر في تصفية الاستثمارين، يعود إلى وجود ظروف وعقبات إدارية وقضائية لم تكن متوقعة، بل كان من المتعذر توقعها وخارجة عن إرادة الشركة المدعى عليها، وظروفاً قاهرة، من بينها جائحة كرونا، وبينا تلك الظروف والعقبات بالتفصيل في تلك المذكرة. ولم يُشكك المدعي في صحة وجود تلك العقبات والظروف سوى قوله إن جائحة كرونا استمرت لمدة (14) شهراً وأن الأمور عادت بعدها الأمور إلى مجراها. والصحيح أن آثار الجائحة على أسعار العقار، لا تزال سارية حتى الآن، ويثبت ذلك تقارير المقيمين المعتمدين التي تستند عليهم الشركة المدعى عليها في تقييمها للصندوق. كما أن المخاطر القانونية والعقبات الإدارية والقضائية تدخل ضمن المخاطر القانونية المحتملة التي اطلع الشركة المدعي عليها ووافق عليها قبل اشتراكه في الصندوق. وقد بينا ذلك تفصيلاً في الفقرة (أولاً/ج) من مذكرتنا السابقة. ومن المعلوم أن المخاطر القانونية تتحقق، حتى لو يصل الأمر إلى درجة القوة القاهرة. فليس بوسع الشركة المدعى عليها ولا باستطاعتها أن تخالف القوانين وتبيع العقار وهو موقف من قبل المحكمة، وقد أثبتنا ذلك لكم بالأدلة والبراهين القاطعة. 3- وبالنسبة لما ذكره المدعي من أن الاستثمار في الارض كان متعثراً منذ بدايته وأن الشركة لم تبذل عناية الشخص المتخصص فقد أجبنا عن ذلك في (أولاً/أ) من مذكرتنا السابقة. ونُحيل إليه تلافياً للتكرار والإطالة. ونُشير في هذا السياق إلى عدم صحة ما ذكره المدعي من عدم وجود رؤية واضحة حول التصفية النهائية للصندوق والشركة المدعى عليها تبذل قصارى جهدها في تخطي العقبات الخارجة عن إرادتها وحققت نجاحات كثيرة من بينها أن الصندوق استثمر في سبع فرص أُخرى، واستطاع تصفيتها بأكملها، وأخيراً استطاع بيع الأرض بالرغم من تأثيرات جائحة كورونا وضعف اقبال المستثمرين على المنطقة، كما تسعى الشركة المدعى عليها حالياً لرفع الإيقاف من محكمة التنفيذ على الأرض الاستثمارية لتتمكن من بيعها، واتخذت خطوات فعالة وناجحة في هذا السياق ولله الحمد، مما يدحض الادعاءات المرسلة من المدعي بعدم وجود رؤية واضحة لدى الشركة المدعى عليها لتصفية الصندوق. الطلبات: بناءً على ما سبق، وما ترونه من أسباب أخرى، نطلب من مقام اللجنة: 1- الحكم

برد هذه الدعوى. 2-الحكم بتعويض الشركة المدعى عليها عن مصاريف هذه الدعوى وأتعاب المحاماة بمبلغ (150.000) ريال".

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصُّه "نفيدكم بالآتي: بالرجوع إلى كشف الحساب المؤرخ في (--) والمرسل إلى مقام الدائرة بتاريخ (--) يتبين لسعادتكم بأن المدعي قد استرد ما نسبته (92%) من رأسماله المستثمر في الصندوق. مما يؤكد على عدم صحة ما ذكره المدعي في طلباته الواردة في صحة الدعوى بأن المتبقي من رأس المال المستثمر في الصندوق هو مبلغ يزيد عن (أربعة وستين ألف) ريال والصحيح أن المدعي استرد مبلغ (322.033.39) ما يمثل ما نسبته (92%) من رأس ماله".

وفي تاريخ (--) خاطبت الدائرة المدعي بطلب إفادتها عن إجمالي المبالغ المستردة من الشركة المدعى عليها والتي تتعلق بالصندوق محل الدعوى، وذلك حتى تاريخه، مع تقديم ما يثبت ذلك.

وفي تاريخ (--) خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب إفادتها عن آخر التطورات لتصفية الصندوق محل الدعوى، والمبالغ المستردة للمستثمرين حتى تاريخه، مع تقديم ما يثبت ذلك.

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصّه "1- إجمالي قيمة الاشتراك بصندوق محل الدعوى مبلغ (357,000) ريال حسب المستندات المرفقة - إشعار تنفيذ طلب اشتراك بتاريخ (--) وكشف حساب استثماري بتاريخ (--). 2- إجمالي المبالغ المستردة من الشركة لغاية تاريخه مبلغ وقدره (322,033.39) ريال حسب الموضح بكشف الحساب الاستثماري بتاريخ (--) وذلك لعدد (6) عمليات استرداد، علماً أنه لم يردني ولم أتمكن من الحصول على كشف حساب من الشركة بعد هذا التاريخ. وأود الإشارة إلى أن سعر الوحدة كان (13.68) ريال حسب كشف الحساب الاستثماري بتاريخ (--) وهو موعد نهاية الصندوق المفترض (4) سنوات من تاريخ انطلاقه في (--).

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها، جاء فيها ما نصّه "أولاً: آخر التطورات للصندوق محل الدعوى: بدايةً نفيد سعادتكم بأن استثمارات الصندوق هي تسعة استثمارات، وقد جرى تصفية ثمانية منها بما في ذلك استثمار الصندوق واستلم مالكي الوحدات نصيبهم بما فيهم المدعي، ولم يتبقى سوى استثماراً واحداً فقط تعذرت تصفيته خلال مدة الصندوق لظروف قاهرة وخارجة عن إرادة الشركة المُدّعى عليها، وليس لها أي يدٍ فيه ولا تستطيع دفعه وهو: استثمار الصندوق في الأرض؛ حيثُ جرى إيقاف بيع الأرض محل استثمار الصندوق بقرار قضائي من قبل محكمة التنفيذ بتاريخ (--) وجاء في القرار ما نصه: "...ثم أبرز للدائرة طلب الاستدعاء والمتضمن طلب إيقاف تنفيذ الطلب التنفيذي رقم (--) الصادر من الدائرة بالإنابة لهذه الدائرة وذلك ببيع العقار المملوك بالصك رقم (--) وذلك لصدور حكم قضائي يتضمن ثبوت ملكية العقار المحكوم ببيعه بالمزاد لورثة طرف اخر...عليه قررت الدائرة إيقاف تنفيذ هذا الطلب والكتابة لمركز الإسناد والتصفية بذلك وتم إفهام هذا الحاضر بصفته وكيل عن ورثة طرف أخر بأن موكليه سوف يتحملون تكاليف

المزاد في حال ثبت عدم صحة ما يدعون به". ويتطابق رقم الصك الوارد بهذا القرار القضائي مع ذات صك الأرض محل استثمار الصندوق، وبالتالي لم تتمكن الشركة المدعى عليها من تصفية هذا الاستثمار أو حتى التصرف به. وبعد ذلك قامت الشركة المدعى عليها ببذل جهودها وكافة إمكانياتها ومن ذلك توكيل عدد من المحامين للدفاع عن الأرض محل استثمار الصندوق ورفع الإيقاف عنها، وتحملت أتعابهم ومصاريف الدعاوى القضائية، وذلك بدءاً من فتح منازعة التنفيذ أمام محكمة التنفيذ ومن ثم الاعتراض على قرارها أمام محكمة الاستئناف، ومن ثم تقديم العديد من طلبات التماسات إعادة النظر أمام محكمة الاستئناف. وأخيراً وبفضل الله ومن ثم جهود الشركة المدعى عليها المتواصلة لرفع الإيقاف عن بيع الأرض محل استثمار الصندوق، قبلت محكمة الاستئناف آخر التماس إعادة النظر قدمته الشركة المدعى عليها، ورجعت عن تأييد حكمها السابق؛ لما ظهر لها من خطأ في تأييد حكمها السابق وحكمت مجدداً بالنص الآتي: "بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ". (مرفق 2) وعلى ضوء ذلك أصدرت دائرة التنفيذ قرارها باستمرار السير في إجراءات بيع العقار إلى لمركز الإسناد والتصفية. وجاري العمل حالياً على بيع العقار - محل استثمار الصندوق - من قبل من قبل مركز الإسناد والتصفية بإشرافٍ من محكمة التنفيذ؛ وبمجرد بيع العقار بالمزاد العلني سيتم تصفية الاستثمار مباشرةً وتوزيع حصيلته على المستثمرين، كما جرى ذلك مع جميع الاستثمارات السابقة بالصندوق. ونُشيرُ إلى أن هذا الإيقافُ كان مفاجئاً للشركة المدعى عليها ولم تعلم عنه؛ حيث لم تكن طرفاً في الدعوى المشار إليها في القرار القضائي الصادر من محكمة التنفيذ، وفور علمها بهذا الإيقاف بذلت كل ما في وسعها ولم تتوقف بالرغم من صدور حكم من محكمة الاستئناف، وكان من الممكن أن تكتفي بحكم محكمة الاستئناف بإيقاف بيع العقار؛ حيث يعدُ حكمها نهائياً، إلا أنها واصلت دفاعها وكررت محاولاتها بتقديم العديد من الالتماسات بإعادة النظر بالحكم وتكللت جهودها أخيراً بالنجاح ولله الحمد. وهذه الجهود المبذولة تدلُ على أمانة الشركة المدعى عليها وحرصها التام على أموال المستثمرين لديها وينفي مزاعم المدعي بالتقصير أو الإهمال وغير ذلك من الادعاءات الخالية من سند أو بينة. كما نُشيرُ إلى أن الشركة المدعى عليها قد أكدت في الفقرة (8) من لائحة الأحكام والشروط للصندوق الموقعة مع المدعي على وجود مخاطر تتعلق بتصفية الصندوق محل الدعوى، وجاء فيها ما نصه: "8- مخاطر تصفية الصندوق: وهي المخاطر التي تنشأ من تصفية الصندوق في أوقات من الممكن أن تؤثر سلباً على قيمة الوحدات المملوكة، مما تؤدي إلى إمكانية تمديد عمر الصندوق لدواعي التخارج والتصفية وفي كل الحالات من الممكن أن يتأثر أداء الصندوق سلباً، على سبيل المثال قد لا تكون هناك إمكانية لبيع أُصول الصندوق أو التصرف فيها ...". ثانياً: المبالغ المستردة. نفيد سعادتكم بأن المدعي قد اشترك بمبلغ (350.000) وقد استرد مبلغ (323.420.24) وذلك قبل توزيع حصيلة استثمار الصندوق في الأرض والتي ستضاف لاحقاً إلى هذا المبلغ.

وفي تاريخ (--) تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة ومرفقاتها، بطلب إجابته.

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصّه "أولاً: آخر التطورات للصندوق محل الدعوى: أفاد ممثل الشركة المدّعى عليها أنه تم مؤخراً تصفية الاستثمار في أرض (2) واستلم مالكي الوحدات نصيبهم بما فيهم المدعي، وهنا أشير إلى أنني لغاية اليوم لم أستلم فعلياً مبلغ الاسترداد من هذه التصفية المبين بكشف الحساب الاستثماري المرفق بمذكرة ممثل الشركة المدعى عليها وهو مبلغ (11,975.19) ريال في حسابي البنكي حيث مازال المبلغ محجوزاً في الحساب الاستثماري لدى الشركة الذي لا أملك ولا يوجد أي وسيلة للدخول أو الاطلاع عليه أو إجراء أي تحويل منه إلا بواسطة الشركة وعن طريقهم ! وهذا أمر مستغرب خلافاً للمتعارف عليه في كافة البنوك الاستثمارية بالمملكة والعالم التي تتيح للعميل الدخول والاطلاع على حسابه الاستثماري والتحويل منه وقد أرسلت عدّة مطالبات عبر البريد الإلكتروني (e-mail) إلى الشركة المدّعى عليها لتزويدي بكشف حساب استثماري وإفادتي عن الرصيد بحسابي الاستثماري لتحويله إلى حسابي البنكي المسجّل لدى الشركة دون جدوى ودون أي رد من الشركة!! مرفق صورة رسائل البريد الإلكتروني بتاريخ (--) وتاريخ (--) وتاريخ (--) علماً أن هذه التصفية بتاريخ (--) جاءت بتأخير أكثر من (ثماني) سنوات ونصف عن الموعد الأساسي لانتهاء الصندوق المعلن عند الحصول على موافقة هيئة السوق المالية عليه. أما بخصوص الاستثمار المتبقي بالصندوق وما تم سرده من ممثل الشركة المدّعى عليها من تفاصيل المعوقات التي حالت الشركة دون تصفية هذا الاستثمار خلال مدة الصندوق وكافة التمديدات اللاحقة مدة أكثر من (8) سنوات بعد انتهاء مدة الصندوق الأساسية فإنني أرى أن ذلك لا يعفي الشركة من مسؤوليتها عن هذا التأخير الكبير والضرر الذي تسبب به للعملاء كونها الجهة المتخصصة وذات الخبرة التي توجب التحرّي عن الأرض قبل الاستحواذ عليها لتجنب كل هذه الصعوبات والأضرار التي حصلت لكافة الأطراف. ثانياً: المبالغ المستردة: أفيد سعادتكم أن مبلغ الاشتراك الإجمالي بالصندوق هو (357,000) ريال شاملاً رسوم الاشتراك حسب المبين بإشعار تنفيذ طلب اشتراك بتاريخ (--) وكشف الحساب الاستثماري بتاريخ (--). وإجمالي المبالغ المستردة فعلياً والمحولة إلى حسابي البنكي هو مبلغ (322,033.39) ريال لعدد (6) عمليات استرداد آخرها بتاريخ (--) أما عملية الاسترداد الأخيرة المنفّذة بتاريخ (--) بمبلغ (11,975.19) ريال فهو مازال محتجزاً في الحساب الاستثماري ولم يتم تحويله إلى حسابي البنكي من قِبل الشركة وذلك حسب المبين بكشف الحساب الاستثماري بتاريخ (--). الطلبات: عليه، وبموجب ما ورد أعلاه فإنني أطالب بما يلي: 1- إلزام الشركة المدعى عليها بتحويل مبلغ الاسترداد الأخير (11,975.19) ريال إلى حسابي البنكي المسجّل لدى الشركة بالبنك (أ) وذلك حسب إفادة موظفة الشركة هاتفياً بأن أي طلبات لي من الشركة يجب أن تتم عن طريق اللجنة الموقرة نظراً لوجود دعوى قائمة. 2- إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المبلغ المتبقي لي من رأس المال كاملاً (47,906.00) ريال حسب المبين بكشف الحساب الاستثماري بتاريخ (--) 3- إلزام الشركة المدعى عليها بتعويضي عن التأخير بالتصفية لأكثر من (8) سنوات ونصف بمبلغ (20,000) ريال)".

وفي تاريخ (--) تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، بطلب إجابتها.

وفي تاريخ (--) خاطبت الدائرة الشركة المدعى عليها بطلب تزويدها بما يثبت تحويل مبلغ الاسترداد إلى حساب المدعي الاستثماري في تاريخ (--) وذلك كما هو موضح في كشف الحساب الخاص بالصندوق . محل الدعوى . المرفق من قبل وكيلها.

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، لم تخرج في مضمونها عما سبق وأن تقدم به في مذكرته الواردة إلى الدائرة في تاريخ (--).

وفي تاريخ (--)، تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة ومرفقاتها، بطلب إجابتها.

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها جاء فيها ما نصّه "أولاً: تجدون برفقه كشف حساب يثبت عملية تحويل مبلغ الاسترداد إلى حساب المدعي الاستثماري بتاريخ (--) ثانياً: نرفق لسعادتكم كشف حساب استثماري- صندوق محل الدعوى - مختوم ومثبت فيه تاريخ الاسترداد. ثالثاً: تجدون برفقه الرسالة النصية بإيداع المبالغ المتعلقة بانتهاء تصفية الصندوق والمرسلة بتاريخ (--) إلى جميع هواتف عملاء صندوق محل الدعوى ومن بينهم هاتف المدعي المدون بصحيفة الدعوى ونصها:" شريكنا العزيز عميل صندوق محل الدعوى نفيدكم بأنه تم الانتهاء من لتصفية الجزئية وتم إيداع مبالغ التصفية بالحساب الاستثماري الخاص بكم لدى الشركة المدعى عليها للاستفسار نرجو التواصل على البريد شاكرين لكم اختيار الشركة المدعى عليها..." مما يضيف مزيد من التأكيد على استرداد مبالغ التصفية إلى جميع العملاء ومن بينهم المدعي".

وفي التاريخ ذاته (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها جاء فيها ما نصّه "فيما يلي جوابنا على مُذكرة المُدّعي: أولاً: ورد في بداية المذكرة أنه لم يستلم فعلياً مبلغ تصفية استثمار الأرض؛ حيث لايزال محجوزاً في الحساب الاستثماري لدى الشركة المدعى عليها أكد المُدّعي بأن المبلغ مرصودٌ في حسابه الاستثماري وادعى بأن الشركة المُدّعى عليها حجزت هذا المبلغ في حسابه الاستثماري وهذا غيرُ صحيح؛ فالشركة المُدّعى عليها لم تحجز أي مبالغ للمدعي، بل إنها أرسلت رسائل لجميع المستثمرين من بينهم المُدّعي تؤكد لهم على إيداع مبالغهم في حساباتهم الاستثمارية، ولم يقدم المُدّعي ما يثبت ادعائه. أما بشأن البريد الإلكتروني المرسل من قبله فغاية ما ورد فيه هو طلب كشف الحساب فقط وليس فيها أي دليل على حجز المبالغ لدى الشركة المُدّعى عليها. ونفيد سعادتكم أن المبلغ مرصود في حسابه الاستثماري تجدون برفقه كشف الحساب الاستثماري للمدعي. ونشيرُ إلى أنه سبق إرسال رسالة إلى المُدّعي بطلب تحديث بيانات المُدّعي إلا أنه لم يستكمل المتطلبات الإجرائية تحديث حساب العميل. ثانياً: وبالنسبة لما ورد في مذكرته من عدم قناعته بما ذكرناه من عقبات أعاقت تصفية استثمار أرض، فيما يلي جوابنا في هذا الشأن متضمناً آخر تطورات تصفية هذا الاستثمار: بعد شراء الأرض واستكمال الوثائق اللازمة بما في ذلك صك الملكية الالكتروني، وأثناء عرض الأرض للبيع بالمزاد فوجئت الشركة المُدّعى عليها بصدور قرار إيقاف بيع

الأرض من قبل محكمة التنفيذ لوجود نزاع حول ملكية العقار، ومن ثم قامت الشركة المُدّعى عليها ببذل جهودها وكافة إمكانياتها وذلك بدأً من فتح منازعة التنفيذ أمام محكمة التنفيذ ومن ثم الاعتراض على قراراها أمام محكمة الاستئناف، ومن ثم تقديم العديد من طلبات التماسات إعادة النظر أمام محكمة الاستئناف وقد قامت الشركة المُدّعى عليها بتوكيل عدد من المحامين للدفاع عن الأرض محل استثمار الصندوق ورفع الإيقاف عنها، وتحملت أتعابهم ومصاريف الدعاوى القضائية بمبلغ يتجاوز (6) ملايين ريال، وأخيراً وبفضل الله ثم جهود الشركة المُدّعى عليها المتواصلة لرفع الإيقاف عن بيع الأرض محل استثمار الصندوق، قبلت محكمة الاستئناف آخر التماس إعادة النظر قدمته الشركة المُدّعى عليها ، ورجعت عن تأييد حكمها السابق، وذلك لما ظهر لها من خطأ في تأييد حكمها السابق وحكمت مجدداً: "بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ". وعلى ضوء ذلك أصدرت دائرة التنفيذ قرارها باستمرار السير في إجراءات بيع العقار إلى من قبل مركز الإسناد والتصفية. وجاري حالياً العمل على بيع العقار من قبل مركز الإسناد والتصفية بإشرافٍ من محكمة التنفيذ، وسيتم تصفية الاستثمار وتوزيع حصيلة الاستثمار مباشرةً بعد بيع العقار، كما جرى ذلك مع جميع الاستثمارات السابقة. وهذه الجهود المبذولة تدلُ على أمانة المُدّعى عليها وحرصها التام على أموال المستثمرين لديها؛ وتنفي مزاعم المُدّعي بالتقصير أو الإهمال والتعدي وغير ذلك من الادعاءات الخالية من سند أو بينة. وفي هذا السياق نُشير إلى المادة (الخامسة والعشرون بعد المائة) من نظام المعاملات المدنية التي تنص على الآتي: " لا يكون الشخص مسؤولًا إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سببٍ لا يد له فيه، كقوةٍ قاهرةٍ أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر؛ ما لم يُتفق على خلاف ذلك.". وقد أثبتنا بالدليل أن التأخير في تصفية الفرصة الأخيرة للصندوق كان لأسباب خارجة عن إرادة الشركة المُدّعى عليها وليس بيدها دفعه أو رفعه. ثالثاً: بشأن المبالغ المستردة: ورد في مُذكرة المُدّعي أن مبلغ الاشتراك الحالي هو (357.000) ريالاً، والصحيح أن قيمة الوحدات الاستثمارية (350.000) ريالاً، أما رسوم الاشتراك، وقدرها (7.000) ريالاً فلا تدخل في حساب قيمة الوحدات، لأنها رسوم غير مستردة. كما هو مثبت في كشف الحساب المقدم من المُدّعي بتاريخ (--) المرفق بصحيفة الدعوى. وقد استرد المُدّعي مبلغ (334.008) ريالاً، وذلك قبل توزيع حصيلة من الاستثمار الذي سيضاف إليه لاحقاً فور اكتمال التصفية إن شاء الله كما هو مبين في كشف الحساب المرفق بالبند (أولاً) أعلاه. الطلبات: بناءً على ما سبق، وما ترونه من أسباب أخرى، نطلب من مقام اللجنة: 1- الحكم برد هذه الدعوى. 2- الحكم بتعويض الشركة المُدّعى عليها عن مصاريف هذه الدعوى وأتعاب المحاماة بمبلغ (150.000) ريال".

وفي تاريخ (--) تم تزويد المدعي بنسخة من هذه المذكرة، بطلب إجابته.

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصّه "أود إيضاح تسلسل الأحداث الذي يبرر سبب اعتباري لمبلغ التصفية المذكور الموجود بحسابي الاستثماري لدى الشركة المدعى عليها معلّقاً أو محتجزاً كون الشركة هي المتحكّمة بحركة الحساب والتحويل منه وأن عدم

تجاوبها مع مطالباتي أدى إلى بقاء المبلغ بهذا الحساب وعدم تحويله إلى حسابي البنكي لغاية الآن للاستفادة منه، فماذا يعني أن المبلغ موجود بحسابي الاستثماري إلا أنني لا أملك القدرة أو الوسيلة لتحويله أو حتى الاطلاع عليه دون الرجوع إلى الشركة! وأورد فيما يلي تسلسل الأحداث: 1- وصلتني رسالة نصيّة هاتفية (SMS) من الشركة المدعى عليها بتاريخ (--) تفيد بأنه تم الانتهاء من تصفية صندوق محل الدعوى وتم إيداع مبلغ التصفية بالحساب الاستثماري الخاص بي لدى الشركة المدعى عليها، وللاستفسار التواصل على البريد الإلكتروني للشركة. 2- بناءً عليه أرسلت مباشرة في اليوم التالي بتاريخ (--) رسالة بالبريد الإلكتروني إلى الشركة بطلب تزويدي بكشف حساب استثماري والإفادة عن المبلغ المتوفر بحسابي الاستثماري لمعرفة مبلغ التصفية المذكور لأتمكن من طلب تحويله إلى حسابي البنكي المسجّل لدى الشركة، حيث لا يوجد أي وسيلة للاطلاع على حسابي أو التحويل منه إلا بواسطة الشركة، وفي حال عدم تجاوبهم يبقى الموضوع معلقاً! 3- انتظرت لمدة (خمسة) أيام ولم يصلني أي جواب من الشركة على طلبي هذا! 4- عاودت إرسال بريد إلكتروني آخر بتاريخ (--) إلى الشركة بأنني مازلت بانتظار البيانات التي طلبتها برسالتي الأولى... إلا أنه كذلك لم يصلني أي جواب! 5- كررت للمرة الثالثة إرسال بريد إلكتروني بتاريخ (--) إلى الشركة بنفس الطلب، ومستغرباً من عدم تجاوب الشركة لطلباتي كعميل والتي من المفترض أن تكون روتينية بتزويد العملاء بشكل دوري أو شهري بكشف حساباتهم دون الحاجة لتكرار طلبها من العميل أصلاً كما تفعل كافة البنوك الاستثمارية بالمملكة. إلا أنه أيضاً لم يصلني أي جواب من الشركة المدعى عليها. 6- بعد فشل كافة المحاولات برسائل البريد الإلكتروني أعلاه، بادرت بمحاولات الاتصال الهاتفي برقم خدمة العملاء للشركة، وبعد عدة محاولات أيضاً تم الرد على مكالمتي وأبلغت الموظفة أنني أرسلت عدة رسائل بريد إلكتروني دون أي جواب من الشركة، وأنني بحاجة إلى كشف حساب استثماري لطلب تحويل المبلغ المتوفر بحسابي الاستثماري إلى حسابي البنكي، وهنا أبلغتني الموظفة بعد مراجعتها الإدارة حسب قولها بأن أي طلبات لي من الشركة كشف حساب، تحويل من الحساب... الخ. يجب أن يتم عن طريق لجنة الفصل الموقرة نظراً لوجود دعوى. وهكذا بقي مبلغ التصفية المذكورة بالحساب الاستثماري إلى الآن دون أن أتمكن من الاستفادة منه بالرغم من الانتظار الطويل جداً والضرر الذي عانينا منه لحين أن تم تصفية هذا الاستثمار. أما بخصوص تحديث بيانات الحساب، فقد قمت بتاريخ (--) بإرسال كافة النماذج المطلوبة بعد تعبأتها وتوقيعها وكذلك صورة هوية مقيم المحدّثة إلى الشركة المدعى عليها مرفق ملف تحديث البيانات ووردت ملاحظة على جزئية صغيرة جداً وأرسلت للاستفسار عنها بتاريخ (--) كونها مرتبطة بتقرير تصدره الشركة المدعى عليها وغير موجود لدي، ولم يصلني أي رد من الشركة المدعى عليها أيضاً ولا أرى أن هناك ما يعيق تحديث بيانات الحساب بما تم إرساله وإعادة تنشيط الحساب. ثانياً: بخصوص تصفية استثمار أرض (1): بخصوص الاستثمار المتبقي هذا الاستثمار المتعثّر منذ بدايته، فإن ما جاء بمذكرة ممثل الشركة المدّعى عليها أنه بعد شراء الأرض واستكمال الوثائق اللازمة بما فيها صك الملكية الإلكتروني، وأثناء عرض الأرض للبيع بالمزاد

فوجئت الشركة المدّعى عليها بصدور قرار إيقاف بيع الأرض من محكمة التنفيذ لوجود نزاع حول ملكية العقار) لا يوضح المدة الزمنية حيث: - بداية استثمار وبالتالي شراء الأرض كان في عام (--). - عرض الأرض للبيع بالمزاد تم بتاريخ (--) مرفق صورة الرسالة (SMS) من الشركة المدعى عليها بهذا الخصوص أي أن محاولة البيع بالمزاد جاءت بعد (9) سنوات من بداية هذا الاستثمار كان خلالها متعثّراً طوال هذه المدة، إضافة إلى استمرار التعثّر لعدم إمكانية البيع بالمزاد كما جاء سرده بمذكرة ممثل الشركة المدّعى عليها. لذلك فإنني أكرر رأيي أن ما تم لا يعفي الشركة المدعى عليها من مسؤوليتها كونها الجهة المتخصصة وذات الخبرة التي توجب التحرّي عن الأرض بشكل دقيق وموسّع قبل الاستحواذ عليها كإجراءات احترازية لتجنب كل هذه العقبات والصعوبات والأضرار التي حصلت لكافة الأطراف. وما ذكره ممثل المدّعى عليها عن إجراءات بيع الأرض حالياً لا نعلم كم يطول أيضاً. ثالثاً: المبالغ المستردة: إن إجمالي المبالغ المستردة فعلياً والمحولة إلى حسابي البنكي هو مبلغ (322,033.39 ريال) لعدد (6) عمليات استرداد آخرها (--) أما عملية الاسترداد الأخيرة عن تصفية استثمار الأرض المنفّذة بتاريخ (--) بمبلغ (11,975.19) ريال فهو مازال في حسابي الاستثماري لدى الشركة المدعى عليها ولم يتم تحويله إلى حسابي البنكي من قِبل الشركة كما أوضحت بالبند أولاً أعلاه، وذلك حسب المبين بكشف الحساب الاستثماري بتاريخ (--) المرفق. الطلبات: عليه، وبموجب ما ورد أعلاه فإنني أطالب بما يلي: 1- إلزام الشركة المدعى عليها بتحويل مبلغ الاسترداد الأخير (11,975.19) ريال إلى حسابي البنكي المسجّل لدى الشركة المدعى عليها بالبنك (أ) (--) 2- إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المبلغ المتبقي لي من رأس المال كاملاً (47,906.00) ريال حسب المبين بكشف الحساب الاستثماري (--). 3- إلزام الشركة المدعى عليها بتعويضي عن التأخير بالتصفية لأكثر من (8) سنوات ونصف بمبلغ (20,000) ريال. 4- رفض ما جاء من طلبات في مذكرة ممثل الشركة المدّعى عليها".

وفي التاريخ ذاته (--) تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، بطلب إجابتها.

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها جاء فيها ما نصّه "أولاً: بالنسبة لما ورد في (أولاً) و (ثالثاً) من مُذكرة المُدعي بشأن تعليق المبالغ الموجودة في محفظته الاستثمارية: فإننا نفيد مقام اللجنة بأنه تم تحويل المبالغ إلى حساب العميل البنكي بموجب الحوالة المرفق صورتها وذلك بعدما قام بتحديث حسابه الاستثماري مما ينفي صحة ما ادعاه المدعي. ونُشيرُ في هذا السياق إلى أن الشركة المدعى عليها ملزمةٌ بتجميد الحساب الاستثماري للعميل عند انتهاء سريان مفعول المستندات التي فُتح الحساب الاستثماري بموجبها أو عند طلب مؤسسة السوق المالية بتحديثها وعدم قيام العميل بتحديثها وذلك استناداً إلى الفقرة (أ) من المادة (الخامسة عشرة) الصادرة تعليمات الحسابات الاستثمارية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (4-39-2016) وتاريخ 1437/6/25هـ وكذلك نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله. ثانياً: بالنسبة لما ورد في البند (ثانياً) من مذكرة المُدعي بخصوص تصفية استثمار الأرض فقد أجبنا على ذلك في

مُذكرتنا الجوابية على صحيفة الدعوى، ثم في مُذكرتنا السابقة. ونُحيل إليها تلافياً للإطالة. الطلبات: بناءً على ما سبق، وما ترونه من أسباب أخرى، نطلب من مقام اللجنة: 1- الحكم برد هذه الدعوى. 2- الحكم بتعويض الشركة المُدّعى عليها عن مصاريف هذه الدعوى وأتعاب المحاماة بمبلغ (150.000) ريال".

وفي تاريخ (--) تم تزويد المدعي بنسخة من مذكرة الشركة المدعى عليها الجوابية الواردة إليها في تاريخ (--).

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من المدعي، جاء فيها ما نصّه "أولاً: بالنسبة لما ورد بالبند (أولاً) من مذكرة ممثل الشركة المدّعى عليها بخصوص تحويل مبلغ تصفية الأرض الاستثمارية إلى حسابي البنكي، أود إيضاح ما يؤكد صحة ادعائي فيما أوردته تفصيلاً بمذكرتي الأخيرة بتاريخ (--) موجزاً بما يلي: 1- تم إرسال صورة الهوية ونماذج تحديث بيانات الحساب بعد تعبأتها وتوقيعها إلى الشركة بتاريخ (--). 2- بعدها وفي المذكرتين الجوابيتين اللتين تلتا ذلك بتاريخ (--) وتاريخ (--) طالبت بتحويل مبلغ التصفية المذكور إلى حسابي البنكي حيث كان مازال معلقاً بالحساب الاستثماري. 3- تم تحويل المبلغ إلى حسابي البنكي بتاريخ (--) حسب صورة الحوالة المرفقة بمذكرة ممثل الشركة المدّعى عليها. أي أن تحويل المبلغ تم بعد شهر من إرسال بيانات تحديث الحساب وبعد تكرار طلب التحويل مرتين حسب ما ذكرته أعلاه. وأشير إلى أن هذه التصفية جاءت بعد (8) سنوات ونصف من الموعد الأساسي لانتهاء مدّة الصندوق بتاريخ (--). ثانياً: بخصوص تصفية الاستثمار في أرض (1): أكتفي بما أوردته في مذكراتي السابقة بهذا الشأن، مؤكداً على أنه مضى أيضاً (8) سنوات ونصف على موعد انتهاء مدة الصندوق ومازال موعد تصفية هذا الاستثمار غير محدد أو معروف. وأشير إلى أن هذا الوضع لا يمكن أن يستمر بوضعي كوني مقيم في المملكة (غير مواطن) وأن ما أسعى إليه هو تصفية كافة المتعلّقات لاحتمال مغادرة البلاد في أي وقت قادم، خاصة وأنه مضى عليها زمن طويل جداً تجاوز بكثير ما كان مخططاً له. الطلبات: عليه، وبموجب ما ورد أعلاه فإنني أطالب بما يلي: 1- إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة المبلغ المتبقي لي من رأس المال كاملاً (47,906.00) ريال حسب المبين بكشف الحساب الاستثماري بتاريخ (--). 2- إلزام الشركة المدعى عليها بتعويضي عن التأخير بتصفية هذا الاستثمار لأكثر من (8) سنوات ونصف بمبلغ (20,000) ريال. 3- رفض ما جاء من طلبات في مذكرة ممثل الشركة المدّعى عليها".

وفي التاريخ (--) تم تزويد الشركة المدعى عليها بنسخة من هذه المذكرة، بطلب إجابتها.

وفي تاريخ (--) وردت إلى الدائرة مذكرة جوابية من وكيل الشركة المدعى عليها جاء فيها ما نصّه "فيما يلي جوابنا على مُذكرة المُدّعي: أولاً: أكد المدعي في البند أولاً من مذكرته الجوابية على صحة ما ذكرناه في مذكرتنا السابقة من أن التحويل كان معلقاً بسبب عائد إلى المدعي حيث أنه لم يقم بتحديث بياناته رغم اشعاره بذلك، ولم يكن للشركة المدعى عليها خيار سوى الامتثال للأنظمة اللازمة بتجميد حساب العميل الاستثماري -والتي سبق أن أشرنا إليها بمذكرتنا السابقة (--) ونحيلُ

اليها منعا للتكرار -وقد قامت الشركة المدعى عليها بتحويل المبلغ مباشرةً بعد اكتمال تحديث بيانات حساب العميل. ثانياً: بالنسبة لما ورد في البند (ثانياً) من مذكرة المُدعي بشأن فرصة الأرض فنفيد سعادتكم بأن الأرض الاستثمارية محالة من محكمة التنفيذ إلى مركز الاسناد والتصفية ويجري حالياً بيعها من قبل المركز، والمركز جهة حكومية تشرف عليها محكمة التنفيذ، ولا تملك الشركة المُدّعى عليها التدخل فيه أو في إجراءاته، ونحيل إلى المرفقات التي تُثبت ذلك، والتي تقدمنا بها في تاريخ (---) جواباً على خطاب اللجنة الوارد إلينا في تاريخ (--). كما نشير إلى جهود الشركة المُدّعى عليها الحثيثة وسعيها الدؤوب لإجراء بيع الأرض، ومن ثمَ جهودها المتواصلة عقب إيقاف البيع في وقت سابق من قبل محكمة التنفيذ، ونجاحها في استصدار قرار برفع الإيقاف عن بيع الأرض وإحالتها إلى مركز الاسناد والتصفية والتي أشرنا إليها في مذكراتنا الجوابية على المدعي بتاريخ (--)، وتاريخ (--) وتاريخ (--) بشكل مفصل، ونحيل إليها منعاً للتكرار. الطلبات: بناءً على ما سبق، وما ترونه من أسباب أخرى، نطلب من مقام اللجنة: 1- الحكم برد هذه الدعوى. 2- الحكم بتعويض الشركة المُدّعى عليها عن مصاريف هذه الدعوى وأتعاب المحاماة بمبلغ (150.000) ريال".

وحيث سبق للدائرة مخاطبة الشركة المدعى عليها في تاريخ (--) بدعوى مماثلة تتعلق بالصندوق ذاته محل هذه الدعوى بطلب تزويد الدائرة بتاريخ بداية استثمار الصندوق، وتقديم ما يثبت ذلك، ووردت إفادتها في تاريخ (--) وقد جاء فيها " نفيد سعادتكم أنه وبناءً على تقرير الدراسة الخاص بفرصة الأرض المقدم من مدير الصندوق، فقد أقر مجلس إدارة الصندوق الموافقة على الاستثمار في الفرصة بتاريخ (--) وتجدون برفقه نسخة من قرار مجلس إدارة الصندوق. ونشير لسعادتكم بأن الأرض المستثمر بها من قبل الصندوق محالة من محكمة التنفيذ إلى مركز الاسناد والتصفية ويجري حالياً بيعها من قبل المركز، والمركز جهة حكومية تشرف عليها محكمة التنفيذ، ولا تملك الشركة المُدّعى عليها التدخل فيه، ونحيل إلى المرفقات التي تُثبت ذلك، والتي تقدمنا بها في تاريخ (--) جواباً على خطاب اللجنة الوارد إلينا في تاريخ (--).كما نشير إلى جهود الشركة المُدّعى عليها الحثيثة وسعيها الدؤوب لإجراء بيع الأرض، ومن ثمَ جهودها المتواصلة عقب إيقاف البيع في وقت سابق من قبل محكمة التنفيذ، ونجاحها في استصدار قرار برفع الإيقاف عن بيع الأرض وإحالتها إلى مركز الاسناد والتصفية والتي أشرنا إليها في مذكراتنا الجوابية على المدعي بشكل مفصل، ونحيل إليها منعاً للتكرار".

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

الأسباب

حيث أن 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 بموجب نظام السوق المالية، الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/30 والتاريخ 1424/06/2هـ وتعديلاته.

ومن حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابات الطرفين بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، تبين لها أن دعوى المدعي تتمثل في قيامه في تاريخ (--) بالاشتراك مع الشركة المدعى عليها في صندوق محل الدعوى بمبلغ قدره (350,000) ريال، ويدعي أن مدة الصندوق انتهت إلا أن الشركة المدعى عليها لم تقم بالتصفية حتى تاريخه، وقد استلم منها جزء من المبلغ، ويطلب إلزام الشركة المدعى عليها بدفع قيمة الوحدات المتبقية بمبلغ قدره (47,906) ريال، والتعويض عن تأخر التصفية بمبلغ قدره (20,000) ريال، في حين دفعت الشركة المدعى عليها أن صندوق محل الدعوى أُطلق في تاريخ (--) وتم تمديده عدة مرات آخرها في (--) وصدرت الموافقة على تصفية الصندوق في (--) وقد تمت تصفية (ثمانية) استثمارات من أصل (تسعة)، وبقي استثمار تعذرت تصفيته لظروف قاهرة لا يد للشركة المدعى عليها فيها، وتطلب رد الدعوى وإلزام المدعي بدفع أتعاب المحاماة؛ وذلك على النحو الوارد في الوقائع.

وحيث ثبت للدائرة بعد اطلاعها على السجل التجاري للشركة المدعى عليها -من خلال النظام الإلكتروني لوزارة التجارة - أنه تم تعديل اسم الشركة المدعى عليها.

وحيث إنه باطلاع الدائرة على ملف الدعوى وما قُدم فيها، وبالنظر في شروط وأحكام الصندوق، وإفادة هيئة السوق المالية الواردة إلى الدائرة في تاريخ (--) في شأن الصندوق محل الدعوى في دعوى أخرى مشابهة، تبين للدائرة أن صندوق محل الدعوى هو صندوق استثماري عقاري عام، تم إنشاؤه بموافقة هيئة السوق المالية بالقرار رقم (--) وتاريخ (--)، وأن مدة الصندوق (أربع) سنوات قابلة للتمديد (لسنتين) إضافيتين، كما تبين لها من المستندات المقدمة في الدعوى أن الشركة المدعى عليها مددت مدة الصندوق عدة مرات لغرض التصفية، بناءً على اجتماع مالكي الوحدات؛ الأول المنعقد في تاريخ (--) لتمديد مدة الصندوق حتى تاريخ (--) والاجتماع الثاني المنعقد في تاريخ (--) لتمديد مدة الصندوق حتى تاريخ (--) والاجتماع الثالث المنعقد في تاريخ (--) لتمديد مدة الصندوق حتى تاريخ (--)، والاجتماع الرابع المنعقد في تاريخ (--) لتمديد مدة الصندوق حتى تاريخ (--)، وتمت فيها موافقة مالكي الوحدات على تمديد مدة الصندوق حتى تاريخ (--) وموافقة هيئة السوق المالية.

وحيث إن الفقرة (2) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق نصت على أن "صندوق "محل الدعوى"، هو صندوق استثمار عقاري عام شبه مغلق طويل الأجل برأس مال قدره (--) ريال سعودي وحده الأدنى (--) ريال سعودي، ومدة الصندوق (4) سنوات مع إمكانية تمديدها (لسنتين) إضافيتين، ويتم إقفاله وتصفيته عند توفر أحد الحالات الخاصة بالتصفية والإنهاء الواردة بهذه النشرة".

وحيث نص البند (أولاً) من الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة - الساري في ذلك الوقت- المبلغ إلى الأشخاص المرخص لهم بموجب تعميم هيئة السوق المالية رقم (ص/17/3951/6/1) وتاريخ 1438/11/08هـ الموافق 2017/07/31م، على أنه "يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري في حال تبين له احتمالية تعثر الصندوق وعدم إمكانية إنهائه وفق المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق أو عدم إمكانية تصفيته، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي

الوحدات للتصويت على القرارات التي ينوي مدير الصندوق اتخاذها لمعالجة وضع الصندوق، على أن يعقد الاجتماع خلال (خمسة وأربعين) يوماً قبل انتهاء مدة الصندوق المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق وبمدة لا تقل عن (خمسة عشر) يوماً على الأقل قبل انتهاء مدة الصندوق ...".
وحيث تبين للدائرة أن بداية الصندوق كانت في تاريخ (--) ولمدة (4) سنوات قابلة للتمديد لمدة (سنتين) إضافيتين، وجرى تمديده بعد ذلك لعدة مرات استناداً إلى تعميم هيئة السوق المالية المشار إليه لتصبح نهاية مدة الصندوق بتاريخ (--) الأمر الذي يتبين معه للدائرة أن الإجراءات التي اتخذتها الشركة المدعى عليها لمعالجة وضع الصندوق من تمديدات لمدة الصندوق تمت إعمالاً لما تضمنه الإطار التنظيمي المشار إليه أعلاه.

وحيث إن الصندوق محل الدعوى صندوق عقاري مطروح طرحاً عاماً، فإنه يخضع للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بالقرار رقم (1-193-2006) وتاريخ 1427/06/19هـ الموافق 2006/07/15م، المعدلة بقرار المجلس رقم (2-22-2021) وتاريخ 1442/07/12هـ الموافق 2021/02/24م ، وحيث تنص (المادة الثالثة والأربعون): إنهاء الصندوق وتصفيته من هذه اللائحة على ما يأتي "أ) يجب على مدير الصندوق تحديد أحكام إنهاء الصندوق في شروط وأحكام الصندوق. ب) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق. ج) يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر، وفقاً لأحكام المادة (السادسة والعشرين) من هذه اللائحة. ... ط) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتِم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق. ... ن) يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق".

وحيث إن الفقرة الفرعية (1) من الفقرة (12) من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق محل الدعوى، المتعلقة بحالات إنهاء الصندوق تقضي بأن يتم إنهاء الصندوق بانتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله.

وحيث ثبت للدائرة أن الصندوق محل الدعوى انتهت مدته في تاريخ (--) إلا أن الشركة المدعى عليها لم تنتهِ من إجراءات تصفيته حتى تاريخه، وذلك نتيجة المعوقات التي واجهتها لتصفية الاستثمار والتي تتمثل في تأخر إصدار تراخيص المخططات من الأمانة، رغم تقديم الشركة للمخططات في تاريخ (--) وحيث قامت الشركة برفع دعوى قضائية ضد الأمانة لإلزامها بإصدار التراخيص اللازمة، وصدر حكم محكمة الاستئناف الإدارية رقم (--) وتاريخ (--) القاضي بما يأتي "... ثانياً: تأييد الحكم المستأنف القاضي بإلغاء قرار أمانة المحافظة بالامتناع عن استكمال اللازم نظاماً

لقبول طلب تخطيط الأرض المملوكة لشركة طرف اخر و طرف اخر موجب الصك رقم (--) وتاريخ (--) ..."، وحيث تبين للدائرة صدور محضر قضائي من محكمة التنفيذ رقم (--) وتاريخ (--) بإيقاف تنفيذ مزاد بيع الأرض المقرر في تاريخ (--) وحيث قامت الشركة المدعى عليها برفع عدة دعاوى قضائية للاعتراض على قرار المحكمة بوقف المزاد، وكان آخرها تقديم اعتراض بطلب النقض إلى المحكمة العليا في تاريخ (--) وفي تاريخ (--) تقدمت الشركة المدعى عليها بطلب التماس إعادة نظر جديد بخصوص إعادة بيع الأرض في مزاد علني، وقبلت محكمة الاستئناف التماس إعادة النظر المقدم من الشركة المدعى عليها، وحكمت مجدداً بالسير في إجراءات بيع العقار محل التنفيذ، وأن محكمة التنفيذ أحالت إجراءات بيع العقار إلى مركز الاسناد والتصفية، وأنه يخضع لإجراءات البيع من قبل المركز.

وحيث ثبت للدائرة أنه تمت تصفية (ثمانية) استثمارات من أصل (تسعة) تضمنها الصندوق محل الدعوى، وبقي لها استثمار وحيث ثبت للدائرة محاولات الشركة المدعى عليها لاستكمال الإجراءات النظامية لبيع الأرض خلال الفترة المحددة نظاما من تاريخ قرارها تصفية الصندوق محل الدعوى على الوجه الموضح في الأسباب، وحيث إن المعوقات التي واجهت الشركة المدعى عليها، في تصفية الأرض وتسليم المدعي نصيبه من الاستثمار هي معوقات خارجية لا يد للشركة المدعى عليها فيها. وحيث لم يقدم المدعي ما يثبت خطأ الشركة المدعي عليها فيما يتعلق باستثمار الأرض محل الدعوى، سواء عند شرائها للأرض محل الدعوى، أو أثناء فترة الصندوق على الوجه الموضح في هذه الأسباب.

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

وحيث طالب المدعي باسترداد المبالغ المتبقية له من قيمة وحداته المستثمرة في الصندوق ـ محل الدعوى ـ وحيث إن الصندوق محل الدعوى لا يزال في مرحلة التصفية بناء على ما سبق بيانه، ولم يقدم المدعي ما يثبت خلافه، مما يتعذر معه على الدائرة بحث مسؤولية الشركة المدعى عليها، ويتعين معه رفض طلباته في مواجهتها.

وفيما يتعلق بطلب المدعي إلزام الشركة المدعى عليها بالتعويض عن تأخر التصفية، فإن المدعي لم يقدم ما يثبت خطأ الشركة المدعى عليها فيما يطالبها به ـ بحسب ما تم بيانه في أسباب هذا القرار، الأمر الذي يتعذر معه على الدائرة الاستجابة لهذا الطلب.

وأما ما يتعلق بطلب الشركة المدعى عليها من تعويض عن مصاريف الدعوى وأتعاب المحاماة؛ فإن المدعي مارس حقه في المطالبة بما يظنه حقاً له في مواجهة الشركة المدعى عليها، الأمر الذي ترى معه الدائرة عدم الاستجابة لهذا الطلب.

وفيما يتعلق بباقي طلبات الطرفين ودفوعهما، فإن الدائرة لم تجد فيها ما يؤثر على ما انتهت إليه من قرار.

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

رفض طلبات الطرفين.