

حفظهم الله

أصحاب الفضيلة رئيس وأعضاء الدائرة العامة السادسة والثلاثون

بالمحكمة العامة بالرياض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

الموضوع: تقرير الخبرة المقدم من "شركة إدراك العالمية محاسبون ومراجعون قانونيون" وفقاً لمعيار

الخدمات الاستشارية - ارتباطات تقديم خدمات المحاسبة القضائية المتعلق بالقضية رقم

(٤٥٧٠٨٥٩٠٨٩) وتاريخ ١١/٠٧/١٤٤٥هـ.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى خطاب التكليف الصادر من منصة الخبرة رقم (بدون) وتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠٣هـ في القضية رقم (٤٥٧٠٨٥٩٠٨٩) وتاريخ ١١/٠٧/١٤٤٥هـ المقامة من المدعية / نوال محمد إبراهيم الخضير - هوية وطنية رقم (١٠٠٩٢٥٩٥٤٨) ضد المدعى عليه / فايز إبراهيم فايز الهديب - هوية وطنية رقم (١٠١٤٠٨٢٤١٤) والمنظورة أمام الدائرة العامة السادسة والثلاثون بالمحكمة العامة بالرياض بشأن ندب "شركة إدراك العالمية - محاسبون ومراجعون قانونيون" لإبداء الرأي الفني في الإشكالات الفنية بين أطراف الدعوى والإطلاع على المستندات محل النزاع بين الطرفين وإبداء الرأي فيها والإفادة عن المبلغ المستحق للمدعي من الشراكة، نعرض عليكم تقريرنا المحاسبي والخطوات التي قمنا بها لإعداد التقرير وذلك فيما يلي: -

أولاً: عام: -

(١) التعريف بالخبير ومؤهلاته وفريق العمل

تأسست "شركة إدراك العالمية - محاسبون ومراجعون قانونيون" شركة مهنية ذات مسؤولية محدودة بموجب القيد بالسجل التجاري رقم (١٠١٠٦٦٢٣٥٢) وتاريخ ٠٣/٠٣/١٤٤٢هـ وهي امتداد لمسيرة وخبرات فريق العمل لمكتب "صالح النعيم - محاسبون ومراجعون قانونيون" الذي أسسه الوالد المحاسب القانوني / صالح عبد الله النعيم (يرحمه الله) في عام ١٤١٠هـ.

وتتكون الإدارة التنفيذية لشركة إدراك العالمية من كلا من: -

- ❖ المدير العام والشريك التنفيذي الدكتور / عبد الله بن صالح النعيم.
- ❖ الشريك التنفيذي المحاسب القانوني/ سلمان بن عبد الرحمن الثميري.
- ❖ المحامية / دانة بنت صالح عبد الله النعيم.

الشهادات والعضويات المهنية والاستشارية

❖ **الدكتور / عبد الله صالح عبد الله محمد النعيم**

- ◀ بكالوريوس المحاسبة عام ٢٠٠٩م من جامعة الملك فيصل بالإحساء.
- ◀ الماجستير في الإدارة المالية والإدارة المحاسبية من جامعة مانشستر ميترو بوليتان في بريطانيا عام ٢٠١٢م.
- ◀ الماجستير في إدارة المخاطر المالية من جامعة مانشستر ميترو بوليتان في بريطانيا عام ٢٠١٤م.
- ◀ الدكتوراه في إدارة المخاطر المالية والمحاسبية والاقتصاد السياسي من جامعة مانشستر ميترو بوليتان عام ٢٠١٧م
- ◀ حضور العديد من الدورات في مجالات المحاسبة والإدارة والحاسب الآلي والتقييم المالي والتسويق وإدارة الشركات المالية ودراسات الجدوى.

- ◀ عضوية مجموعة مكاتب DFK INTERNATIONAL للمحاسبة.
- ◀ سجل الجمعية البريطانية للمحاسبين البريطانيين.
- ◀ الرئيس التنفيذي لعدد من الشركات المحلية والعالمية.

❖ الحاسب القانوني / سلمان بن عبد الرحمن الشميري

- ◀ شهادة بكالوريوس المحاسبة من كلية إدارة الأعمال جامعة المجمعة.
- ◀ حاصل على زمالة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. (SOCPA).
- ◀ عضو أساسي ممارس في الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين بالترخيص رقم (٧٤١).
- ◀ زميل جمعية فاحصي الاحتيال المعتمدين الأمريكية. (CFE).

❖ الحامية / دانة بنت صالح عبد الله النعيم

- ◀ حاصلة على درجة البكالوريوس في القانون من جامعة الملك فيصل.
- ◀ عضو الهيئة السعودية للمحامين (SBA).
- ◀ ترخيص مزاولة مهنة المحاماة رقم (٤٥١٩٥٠).

(٢) ملخص القضية:

أقامت المدعية دعوى قيدت لدى الدائرة العامة السادسة والثلاثون بالمحكمة العامة بالرياض برقم (٤٥٧٠٨٥٩٠٨٩) وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/١١ هـ تطالب فيها بمستحقاتها لدى المدعى عليه طبقاً لعلاقة المساهمة في مشروع فندق (٤) نجوم بمدينة الرياض التي نشأت بينهم، ونظراً لحاجة القضية للخبرة المحاسبية تم ندب "شركة إدراك العالمية - محاسبون ومراجعون قانونيون" كخبير محاسبي في الدعوى لإبداء الرأي الفني في الاشكالات الفنية بين أطرافها.

(٣) طبيعة ونطاق الأعمال:

بعد الاطلاع على المستندات المتوفرة وعلى قرار الندب فإنه أصبح معلوماً لدينا أن مهام الخبرة المحاسبية تتمثل في الإطلاع على المستندات محل النزاع بين الطرفين وإبداء الرأي فيها والإفادة عن المبلغ المستحق من الشركة، وعليه تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعيار "الخدمات الاستشارية - ارتباطات تقديم خدمات المحاسبة القضائية" المعتمد من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

(٤) الاستقلالية والمتطلبات المسلكية:

نؤكد على التزامنا بالمتطلبات المسلكية الواردة في الميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين الصادر عن مجلس المعايير الدولية لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين التي تأسست على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني، ونحن مستقلون عن أطراف الدعوى.

(٥) مسؤوليات أطراف الدعوى:

تتخصص مسؤولية طرفي الدعوى (المدعية والمدعى عليه) في تمكيننا من الحصول على المستندات والوثائق والبيانات والإيضاحات الصحيحة اللازمة التي تمكننا من قيامنا بمهمتنا المكلفين بها. وهم مسؤولون عن صحة تلك المستندات المقدمة لنا. وعن تمكيننا من تنفيذ أي من الإجراءات التي يتطلب عملنا القيام بها والتي تم اتخاذها لغرض تنفيذ المهمة المشار إليها سلفاً، وفي حدود الصلاحيات والتدابير التي أذن قرار الندب باتخاذها.

(٦) التواصل مع أطراف الدعوى:

فور تعميمنا بموجب خطاب التكاليف الصادر لنا من منصة خبرة رقم (بدون) وتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠٣ هـ في القضية رقم (٤٥٧٠٨٥٩٠٨٩) وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/١١ هـ تم التواصل مع أطراف الدعوى وطلب المستندات اللازمة لإعداد

تقرير الخبرة المحاسبية بموجب خطاب طلب المستندات رقم (٢٠٢٤/ع/ق/٢٠٢١) وتاريخ ٢٠٢٤/١١/٠٦م والمُرسل إلى طرفي القضية عبر البريد الإلكتروني وتنفيذ المهام الموكلة إلينا من مقام الدائرة الموقرة.

(٧) المستندات:

تم استلام المستندات التالية:

٧/١ - المستندات المقدمة من المدعية / نوال محمد إبراهيم الخضير:

٧/١/١ - صورة ضوئية من مذكرة توضيحية مقدمة من مكتب محمد صالح الديبان (محاماة - استشارات - تحكيم) رقم (٤٦/١٣٢) وتاريخ (٤٦/٠٥/٠٥هـ) تُشرح وجهة نظر المدعية في القضية مرفق معها لائحة الدعوى.

٧/١/٢ - صور ضوئية من عدد (٢) سند مساهمة في مشروع فندق ومستند تنازل وهبه.

٧/١/٣ - صورة ضوئية من صك رقم (٨١٠١٢١٠٢٥٠١٦) وتاريخ (١٤٣٤/٠٢/٠٢هـ) صادر من كتابة العدل الأولى بالرياض.

٧/١/٤ - صور ضوئية من عدد (٢) ملف بصيغة ال (PDF) لمستندات معنونة بـ (مستندات البناء) (شيكات / سندات قبض/ فواتير/ سند شحن وتسليم /).

٧/١/٥ - صورة ضوئية من تقرير محاسبي صادر من مكتب سلطان عطاء الله العتيبي للمحاسبة والمراجعة مؤرخ في ٢٠١٩/٠٧/٠٤م.

٧/١/٦ - صورة ضوئية من صك رقم (٤٠١٣٦٠٠٩١) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٠٢هـ صادر من الدائرة الحقوقية العاشرة بالمحكمة العامة بالرياض.

٧/١/٧ - صورة ضوئية من صك رقم (٤٢١٢٨١٠٢٨) وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/١١هـ صادر من الدائرة العامة العاشرة بالمحكمة العامة بالرياض.

٧/٢ - المستندات المقدمة من المدعى عليه / فايز إبراهيم فايز الهديب:

٧/٢/١ - صورة ضوئية من مذكرة توضيحية رقم (بدون) وتاريخ (بدون) تُشرح وجهة نظر المدعى عليه في القضية.

٧/٢/٢ - صورة ضوئية من سند مساهمة في مشروع فندق.

٧/٢/٣ - صورة ضوئية من عدد (٢) عرض سعر لإنشاء فندق.

٧/٢/٤ - صورة ضوئية من شيك رقم (١٧٥٠٨٧٩٩) وتاريخ ٢٠١٦/٠١/١٢م مسحوب على مصرف الراجحي.

٧/٢/٥ - صورة ضوئية من رسالة نصية لتحويل بنكي.

٧/٢/٦ - بيان بصيغة الاكسل بعنوان جانب من سداد تكاليف للمشروع من حسابات السيد / فايز الهديب مرفق به صور ضوئية لشيكات وسندات قبض وتحصيل وبيان مصروفات بنكية وكشف حساب بنكي.

ثانياً: الإجراءات والمكتشفات:

م	الإجراءات	المكتشفات
١	الإطلاع على صورة ضوئية من مذكرة توضيحية مقدمة من مكتب محمد صالح الديبان (محاماه - استشارات - تحكيم) رقم (٤٦/١٣٢) وتاريخ (٤٦/٠٥/٠٥هـ)	قمنا بالاطلاع على مذكرة المدعية ولائحة الدعوى، ووجدنا التالي: نفيدكم بأن الذي تولى بناء العقار محل الدعوى هو الشريك / مدين علي المغامس ، وقد دار نزاع بينه وبين المدعى عليه / فايز الهديب انتهى بالصك الصادر من المحكمة العامة بالرياض برقم (٤٠١٣٦٠٠٩١) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٠٢هـ، والمصدق من محكمة الاستئناف بموجب القرار رقم (٤١٣٧٤٩٨) و تاريخ ١٤٤١/٠٢/٢٥هـ. علماً بأن الدائرة الابتدائية انتدبت خبير

م	الإجراءات	المكتشفات
	<p>تشرح وجهة نظر المدعية في القضية مرفق معها لائحة الدعوى (مرفق رقم ١)</p>	<p>محاسبي وهو المحاسب القانوني / سلطان العتيبي وذلك لحصر تكاليف العقار محل الدعوى ، واصدر تقريره والذي اعتمدت عليه الدائرة في الحكم المنوه عنه اعلاه. كما سبق وأن تقدم المدعى عليه بالتماس اعادة نظر في الحكم المذكور وبعد عدة جلسات تم الحكم برفض الالتماس بموجب الصك رقم (٤٢١٢٨١٠٢٨) وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/١١ هـ وصدق الحكم من محكمة الاستئناف بموجب القرار رقم (٥١٨٢٨٢٣) و تاريخ ١٤٤٢/١٠/٢٩ هـ .</p> <p>كما نرفق لكم ضبط الدعوى والذي يتضح من خلاله أن موكلتي شاركت المدعى عليه على الشيوخ في شراء وبناء العقار محل الدعوى ابتداء بمبلغ (٦٠٠,٠٠٠) ستمائة الف ريال ، ومن ثم وهبها ابنها / فهد عبد الله السلطان مساهمته في العقار المذكور بمبلغ (١,٤٠٠,٠٠٠) مليون وأربعمائة الف ريال ، ليصبح مجموع المشاركة مبلغ وقدره (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال ، ولأن المدعى عليه باع العقار بمبلغ ٣٢,٠٠٠,٠٠٠ اثنتان وثلاثون مليون ريال ، وهذا ثابت في الصك المشار اليه اعلاه ، واستلم الثمن كاملاً ، ولم يسلم سوى مبلغ (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة الف ريال ، وبما ان الربح بلغ نسبة قدرها (٨٦,٠١٨٨ %) ، لذا بقي لموكلتي مبلغ وقدره (٢,٢٢٠,٣٧٦) مليونان ومئتان وعشرون الفا وثلاثمائة وستة وسبعون ريالاً ، وهذا يمثل باقي رأس مالها وربحها ، وبرفقه المستندات وهي سندات المشاركة في العقار محل الدعوى، وسندات البناء . علماً بأن الصك المشار اليه اعلاه تضمن اقرار المدعى عليه بأن الذي قام بالبناء هو الشريك مدين المغامس . كما تضمن ايضا اقراره بشراء العقار محل الدعوى بمبلغ قدره (٦,٣٥٢,٥٠٠) ستة ملايين وثلاثمائة واثنان وخمسون الف وخمسمائة ريال ، يضاف اليها السعي بمبلغ (١٥٨,٨١٢) مائة وثمان وخمسون الف وثمانمائة واثنان عشر ريال ، وكذلك مبلغ اخراج المستأجرين (٨٠,٠٠٠) ثمانون الف ريال ، ولا يخفى عليكم حجية الاقرار في الدعوى وأن أثره يتضح بمجرد صدوره عن المقر ، ولا يصح الرجوع في الإقرار اذا تعلق بحق آدمي ، ولأن المرء مؤاخذ بإقراره ، ولأن اعمال الكلام أولى من اهماله ، وقد نصت المادة (١٧ - ١٨) من نظام الاثبات على : الإقرار القضائي حجة قاطعة على المقر وقاصرة عليه) و (١ - يلزم المقر بإقراره ولا يقبل الرجوع عنه . إضافة إلى أن البيع ثابت لدى كاتب العدل بمبلغ وقدره (٣٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنتان وثلاثون مليون ريال ، وقد أكدت المحكمة العليا بقرارها رقم (٧٤/٣/٣) في ١٤٣٣/١١/٠٢ هـ بما نصه : صكوك كتاب العدل لها حجيتها الشرعية ويجب العمل بضمونها بلا بينه اضافية ولا يجوز الطعن فيها الا تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الاصول الشرعية أو النظامية او تزويرها . وبما أن تكاليف البناء مبلغ وقدره (١٠,٦١١,٢٤٢) عشرة ملايين وستمائة واحد عشر الفاً ومئتان واثنان واربعون ريالاً حسب المستندات المرفقة، واستناداً على ما ورد في التقرير المرفق صورته اعلاه ، والذي أكده ما ورد في الصك المشار اليه اعلاه ، ولا يخفى عليكم حجية الصكوك الشرعية وما ورد فيها طبقاً لنص المادة (٨٦) من نظام الاثبات .</p> <p>مما سبق يتضح لكم رأس مال موكلتي في العقار بمبلغ وقدره (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال ، اضافة الى تكلفة الشراء والبناء بمبلغ اجمالي قدره (١٧,٢٠٢,٥٥٤) سبعة عشر مليوناً ومئتان واثنان ألف وخمسمائة واربعة وخمسون ريالاً ، ومن ثم البيع بمبلغ (٣٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنتان وثلاثون مليون ريال ونسبة الربح قدرها (٨٦,٠١٨٨ %) ، ولأنه وصل موكلتي جزء من رأس مالها وقدره مبلغ (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة الف ريال ، لذا بقي لها مبلغ وقدره (٢,٢٢٠,٣٧٦) مليونان ومئتان وعشرون الفا وثلاثمائة وستة وسبعون ريالاً .</p>
٢	<p>الإطلاع على صورة ضوئية من عدد (٢) سند مساهمة في مشروع فندق ومستند تنازل وهبه (مرفق رقم ٢)</p>	<p>قمنا بالاطلاع على سندات المساهمة مستند تنازل وهبه ، ووجدنا التالي:</p> <p>١- يقر السيد / فايز ابراهيم الهديب بأنه يمتلك قطعة الأرض رقم (١/١) الواقعة في مدينة الرياض بشوارع الضباب حي المربع ويعتزم بناء عمارة عليها من سبعة طوابق وأن السيدة / نوال محمد ابراهيم الخضير تمتلك حصة مشاع في الأرض والمشروع بقيمة ستمائة ألف ريال سعودي ، التوقيع بتاريخ ٢٠١٣/٠٩/٠٤م.</p> <p>٢- يقر السيد / فايز ابراهيم الهديب بأنه يمتلك قطعة الأرض رقم (١/١) الواقعة في مدينة الرياض بشوارع الضباب حي المربع ويعتزم بناء عمارة عليها من سبعة طوابق وأن السيد /</p>

م	الإجراءات	المكتشفات
		<p>فهد عبد الله سلطان السلطان يمتلك حصة مشاع في الأرض و المشروع بقيمة مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي ، التوقيع بتاريخ ٢٠١٣/٠٩/٠٤ .</p> <p>٣- مستند تنازل وهبه : أقر فهد السلطان أنه وهب والدته / نوال محمد الخضير حصته في قطعتي الأرض رقم (١) و (١/١) الواقعتين في حي المربع بمدينة الرياض والبالغ مساحتهما ألف ومائة وخمسون متر مربع والمسجلة باسم / فايز الهديب بالصك رقم (٨١٠١٢١٠٢٥٠١٦) وتاريخ (١٤٣٤/٠٢/٠٢ هـ) وقدرها مليون وخمسمائة ألف ريال وأصبحت حصتي ملكا لوالدته تتصرف فيها تصرف الملاك في أملاكهم وذوي الحقوق في حقوقهم وقد قبلت والدته هذه الهبة ، المستند غير مؤرخ.</p>
٣	<p>الإطلاع على صورة ضوئية من صك رقم (٨١٠١٢١٠٢٥٠١٦) وتاريخ (١٤٣٤/٠٢/٠٢ هـ) صادر من كتابة العدل الأولى بالرياض. (مرفق رقم ٣)</p>	<p>قمنا بالإطلاع على صورة الصك، ووجدنا التالي: جاء نص الصك كما يلي: فإن قطعة الأرض رقم ١/١ من أصل قطعة الأرض رقم بدون وقطعة الأرض رقم (١) الواقعة في حي المربع بمدينة الرياض ، بموجب محضر اللجنة الفنية المرفق بخطاب أمانة مدينة الرياض رقم (١٣٤) وتاريخ ١٨ / ٠١ / ١٤٣٤ هـ المقيد برقم (٣٤ / ٣٤٢٦١٦٧٥) وتاريخ ١٤٣٤ / ٠٢ / ٠٢ هـ والمملوكة لـ فايز بن ابراهيم بن فايز الهديب سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم (١٠١٤٠٨٢٤١٤) قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي: الشمال: جار بطول (٣٠) ثلاثون متر جنوباً: جار بطول (٣٠) ثلاثون متر شرقاً: شارع عرض ٣٠م بطول: (٣٨,٥) ثمانية وثلاثون متر و خمسون سنتمتر غرباً: جار بطول: (٣٨,٥) ثمانية وثلاثون متر وخمسون سنتمتر وبمساحة (١,١٥٥) ألف ومائة وخمسة وخمسون متر مربع فقط بالمحضر رقم (١٣٤) في ١٨ / ٠١ / ١٤٣٤ هـ والمقيد برقم (٣٤٢٦١٦٧٥) في ١٤٣٤ / ٠٢ / ٠٢ هـ المستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم (٣١٠١١٦٠٢٤٧٦١) في ٠٨ / ٠٣ / ١٤٣٣ هـ والصك الصادر من هذه الإدارة برقم (٧١٠١١٠٠١٩٠٨٤) في ٠٨ / ٠٣ / ١٤٣٣ هـ. وعليه جرى التصديق تحريراً في ٠٢ / ٠٢ / ١٤٣٤ هـ لاعتماده .</p>
٤	<p>الإطلاع على صور ضوئية من عدد (٢) ملف بصيغة ال (PDF) لمستندات معنونة ب (مستندات البناء) (شيكات / سندات قبض / فواتير / سند شحن وتسليم /) (مرفق رقم ٤)</p>	<p>قمنا بالإطلاع على صور المستندات، ووجدنا التالي: عدد المستندات (٢٨٥ ورقة) ولا يوجد لها بيان تجميعي أو كشف حساب، والمبالغ مدفوعة من حسابات السيد / مدين علي المغامس وتخص مشروع فندق الضباب.</p>
٥	<p>الإطلاع على صورة ضوئية من تقرير محاسبي صادر من مكتب سلطان عطاء الله العتيبي للمحاسبة والمراجعة مؤرخ في ٢٠١٩/٠٧/٠٤ م. (مرفق رقم ٥)</p>	<p>قمنا بالإطلاع على التقرير المحاسبي، ووجدنا التالي: - التقرير يخص المعاملة رقم (٤٠٢٨٠١٨١) بتاريخ ١٧/٠٨/١٤٤٠ هـ بشأن دعوى / مدين علي المغامس ضد فايز ابراهيم الهديب وخلصت نتائجها إلى التالي : ١- بلغت تكاليف إنشاء الفندق (١٧,٢٠٢,٥٥٤ ريال)</p>

م	الإجراءات	المكتشفات
		<p>٢- بلغ إجمالي ما تم دفعه من قبل المدعي (٦,٩٢٣,٩٦٦ ريال) ما نسبته (٤٠,٢٥٪) من إجمالي تكاليف شراء وإنشاء الفندق.</p> <p>٣- بلغ إجمالي ما تم دفعه من قبل المدعى عليه (١٠,٢٧٨,٥٨٨ ريال) ما نسبته (٥٩,٧٥٪) من إجمالي تكاليف شراء وإنشاء الفندق.</p> <p>٤- ترك الفصل في موضوع أمر الشراكة من غيره متروك لفضيلة القاضي</p>
٦	<p>الإطلاع على صورة ضوئية من صك رقم (٤٠١٣٦٠٠٩١) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٠٢ هـ صادر من الدائرة الحقوقية العاشرة بالمحكمة العامة بالرياض. (مرفق رقم ٦)</p>	<p>قمنا بالإطلاع على الصك ، ووجدنا التالي:</p> <p>- الصك يخص الدعوى رقم (٣٩٦٥١١٣١) بتاريخ ١٣/٠٦/١٤٣٩ هـ بشأن دعوى المدعي / مدين علي ابراهيم المغامس ضد المدعى عليه / فايز ابراهيم فايز الهديب ، وجاء الحكم كالتالي :</p> <p>- لذلك كله فقد ثبت لدي شراكة المدعي مدين المغامس للمدعى عليه فايز الهديب في الفندق المذكور بنسبة (٤٠,٢٥٪) للمدعي ، ونسبة (٥٩,٧٥٪) للمدعى عليه ، وحكمت حضوريا بإلزام المدعى عليه فايز ابراهيم فايز الهديب سجله المدني (١٠١٤٠٨٢٤١٤) بتسليم مبلغ وقدره (٨,٨٣٠,٠٠١) للمدعي مدين علي ابراهيم المغامس سجله المدني (١٠٢٩٧٩٩٠٢٨).</p> <p>- إجمالي تكلفة شراء أرض المشروع وبناء الفندق (١٧,٢٠٢,٥٥٤ ريال)</p> <p>- إجمالي قيمة بيع العقار (٣٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال)</p> <p>- فقد عادت المعاملة من الدائرة الحقوقية العاشرة بمحكمة الاستئناف بالرياض بقرارهم رقم (٤١٣٧٤٩٨) في ٢٥/٠٢/١٤٤١ هـ الصادر من الدائرة الحقوقية الأولى المتضمن تقرير الدائرة تأييد الحكم بالأكثرية وبه تكون القضية منتهية.</p>
٧	<p>الإطلاع على صورة ضوئية من صك رقم (٤٢١٢٨١٠٢٨) وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/١١ هـ صادر من الدائرة العامة العاشرة بالمحكمة العامة بالرياض. (مرفق رقم ٦)</p>	<p>قمنا بالإطلاع على الصك، ووجدنا التالي:</p> <p>- الصك يخص الدعوى رقم (٣٩٦٥١١٣١) بتاريخ ١٣/٠٦/١٤٣٩ هـ بشأن دعوى المدعي / مدين علي ابراهيم المغامس ضد المدعى عليه / فايز ابراهيم فايز الهديب، وجاء الحكم كالتالي:</p> <p>- لذلك كله فقد حكمت برفض التماس المدعى عليه موضوعاً.</p>
٨	<p>الإطلاع على صورة ضوئية من مذكرة توضيحية رقم (بدون) وتاريخ (بدون) تشرح وجهة نظر المدعى عليه في القضية. (مرفق رقم ٧)</p>	<p>قمنا بالإطلاع على المذكرة المقدمة من وكيل المدعى عليه / المحامي سعود خالد الرشود ، ووجدنا التالي:</p> <p>نرفق لسعاتكم الوقائع الخاصة بمساهمة المدعية / نوال الخضير .</p> <p>أن الوقائع التي ذكرتها المدعية في دعواها غير صحيحة، والصحيح أن الوقائع محل الدعوى هي كما يلي:</p> <p>" أولاً : ساهمت المدعية مع موكلي بمبلغ وقدره (٦٠٠,٠٠٠) ريال فقط ولم تدفع مبلغاً سواه . (مرفق سند استلام مقدم من المدعية) ولم يستلم منها موكلي أي مبلغ سوى ذلك</p> <p>ثانياً : ما ذكرته المدعية من أن فهد السلطان قد وهبها نصيبه فغير صحيح ولا يمكن ذلك حيث أن فهد السلطان سبق وأن تخارج من المشروع بمبلغ وقدره (١,٥٠٠,٠٠٠) ريال مليون</p>

م	الإجراءات	المكتشفات
		<p>وخمسمائة وليس له علاقة بالمدعية و لم يتقدم بالمطالبة بنفسه لعلمه بأنه ليس له حق في ذلك فالمدعية ليس لها الا ما يخصها .</p> <p>ثالثا: ما ذكرته المدعية في حساب تكلفة المشروع غير صحيح، والصحيح أن تكلفة المشروع كانت (٢٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وعشرون مليون ريال (مرفق تقارير هندسية تثبت تكاليف المشروع)</p> <p>رابعا : تم بيع العقار المذكور في الدعوى بثلاثين مليون ريال.</p> <p>خامسا: تكبد موكلي سداد مليونان ريال للوسطاء اشترطت عليه عند توفير مشتري بهذه القيمة . (مرفق احد شيكات الوسطاء)</p> <p>سادسا: نسبة الربح من رأس المال المدفوع هي ٣٦,٣٦، أي: ما يساوي (٢١٨,١٦٠) ريال مائتان وثمانية عشر ألف ومائة وستون ريال ، من رأس المال الذي دفعته المدعية.</p> <p>سابعا: نصيب موكلي من إدارة المشروع هي ٥٠٪ من صافي الربح، أي ما يعادل (١٠٩,٠٨٠) ريال مائة وتسعة آلاف وثمانون ريالا ، وتستحق المدعية مبلغا قدره (١٠٩,٠٨٠) ريالا، مائة وتسعة آلاف وثمانون ريالا بالإضافة إلى رأس مالها (٦٠٠,٠٠٠) ستمائة ألف ريال، ليصبح مجموع ما تستحقه هو مبلغ قدره (٧٠٩,٠٨٠) ريال سبعمائة وتسعة آلاف وثمانون ريال. وكيل المدعى عليه / المحامي سعود خالد الرشود</p>
٩	<p>الاطلاع على صورة ضوئية من عدد (٢) عرض سعر لإنشاء فندق. (مرفق رقم ٨)</p>	<p>قمنا بالاطلاع على عروض الأسعار، ووجدنا التالي:</p> <p>١- عرض سعر من شركة برج فردان العقارية سجل رقم (١٠١٠٦١٦٣٧٤) - العميل : الأستاذ فايز الهديب التاريخ : ٢٨/٠٤/١٤٤٢ هـ الموافق ١٣/١٢/٢٠٢٠ م اسم المشروع : فندق أربعة نجوم - الإجمالي شامل ضريبة القيمة المضافة (٢٨,١٧٥,٠٠٠ ريال)</p> <p>٢- عرض من مؤسسة علم العاصمة الحديثة للمقاولات العامة للإنشاءات العامة للمباني السكنية والغير سكنية - سجل تجاري (١٠١٠٦١٥٩٤١) التاريخ : ١٣/١١/٢٠٢٠ م الموافق ٢٧/٠٣/١٤٤٢ هـ - السيد فايز ابراهيم الهديب إشارة إلى خطابكم برغبتكم لتسعير مشروع الضباب نرفق لكم التقرير المبدئي والتقديري لتكلفة المشروع لحين التحقق النهائي وتقديم التقرير النهائي من طرفنا بعد دراسة كافة المخططات والتكاليف - الإجمالي النهائي مع مراعات الحصر النهائي للفواتير (٢٢,٣٧٥,١٩٢ ريال).</p>
١٠	<p>الاطلاع على صورة ضوئية من شيك رقم (١٧٥٠٨٧٩٩) وتاريخ ٢٠١٦/٠١/١٢ م مسحوب على مصرف الراجحي.</p> <p>(مرفق رقم ٩)</p>	<p>قمنا بالاطلاع على الشيك رقم (١٧٥٠٨٧٩٩) وتاريخ ٢٠١٦/٠١/١٢ م مسحوب على مصرف الراجحي ، ووجدنا التالي:</p> <p>- مبلغ الشيك / (١,٠٠٠,٠٠٠ ريال)</p> <p>- المستفيد / مازن ابراهيم فايز الهديب</p> <p>- مقابل / عمولة مشروع الضباب</p>

م	الإجراءات	المكتشفات
١١	الاطلاع على صورة ضوئية من رسالة نصية لتحويل بنكي، ووجدنا التالي: الرسالة غير موضح بها التاريخ وتفيد بتحويل مبلغ (١,٥٠٠,٠٠٠ ريال) من فايز ابراهيم فايز الهديب حساب رقم (٩٤٨٠٠٠٠٤٤٦٦٠٨٠١٠٥٥٥٤٠) إلى فهد عبد الله السلطان حساب بنكي رقم (٩٣٥٠٠٠٠٠٠٠٤٠٠٦٢٦١٩٠٠٠).	
١٢	بيان بصيغة الاكسل بعنوان جانب من سداد تكاليف للمشروع من حسابات السيد / فايز الهديب مرفق به صور ضوئية لشيكات وسندات قبض وتحصيل وبيان مصروفات بنكية وكشف حساب بنكي، ووجدنا التالي: -إجمالي السدادات وفقاً للبيان مبلغ (٢١,٩٦٧,٣٩٤,٠٠ ريال).	

ثالثاً: خلاصة المكتشفات :-

مع الأخذ في الاعتبار جميع ما ورد في سياق تقريرنا هذا (قراءة الملخص لا تغني عن قراءة التقرير الكامل) -

خلص التقرير إلى ما يلي:

أولاً: حال إقرار مقام الدائرة الموقرة مستند التنازل والهيئة من الناحية النظامية تستحق المدعية من الشراكة مبلغ (٢,٢٢٠,٣٦٥,٨٦) اثنان مليون ومائتان وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسة وستون ريال وستة وثمانون هللة تفاصيله

كالتالي:

م	البيانات	المبلغ	رقم الإجراءات	ملاحظات
١	قيمة حصة المدعية مشاع في الأرض والمشروع	٦٠٠,٠٠٠	(١)	-
٢	يضاف: قيمة حصة السيد / فهد عبد الله سلطان السلطان مشاع في الأرض والمشروع بناء على مستند تنازل وهبه	١,٤٠٠,٠٠٠	(١)	-
٣	إجمالي مساهمة المدعية	<u>٢,٠٠٠,٠٠٠</u>	-	-

٤	تكلفة شراء أرض المشروع وبناء الفندق	١٧,٢٠٢,٥٥٤	(٦)	طبقاً لوصك الحكم رقم (٤٠١٣٦٠٠٩١) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٠٢ هـ صادر من الدائرة الحقوقية العاشرة بالمحكمة العامة بالرياض
٥	قيمة بيع العقار	٣٢,٠٠٠,٠٠٠	(٦)	طبقاً لوصك الحكم رقم (٤٠١٣٦٠٠٩١) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٠٢ هـ صادر من الدائرة الحقوقية العاشرة بالمحكمة العامة بالرياض
٦	قيمة الربح من المشروع	<u>١٤,٧٩٧,٤٤٦</u>	-	-
٧	نسبة الربح	<u>% ٨٦,٠١٨٨</u>	-	-
٨	نسبة المدعية من الربح	<u>% ١١,٦٢٦١</u>	-	-
٩	قيمة الربح للمدعية	١,٧٢٠,٣٦٥,٨٦	-	-
١٠	اجمالي الربح + رأس المال للمدعية (٩+٣)	<u>٣,٧٢٠,٣٦٥,٨٦</u>	-	-
١١	المبلغ المدفوع للمدعية	١,٥٠٠,٠٠٠	-	-
١٢	المبلغ المستحق للمدعية	<u>٢,٢٢٠,٣٦٥,٨٦</u>	-	-

ثانياً: حال عدم إقرار مقام الدائرة الموقرة مستند التنازل والهبة من الناحية النظامية تستحق المدعية من الشراكة مبلغ (١,١١٦,١٠٥,٣٢) مليون ومائة وستة عشر ألف ومائة وخمسة ريال واثنان وثلاثون هلة تفاصيله كالتالي:

م	البيان	المبلغ	رقم الإجراء	ملاحظات
١	قيمة حصة المدعية مشاع في الأرض والمشروع	٦٠٠,٠٠٠	(١)	-
٢	تكلفة شراء أرض المشروع وبناء الفندق	١٧,٢٠٢,٥٥٤	(٦)	طبقاً لوصك الحكم رقم (٤٠١٣٦٠٠٩١) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٠٢ هـ صادر من الدائرة الحقوقية العاشرة بالمحكمة العامة بالرياض
٣	قيمة بيع العقار	٣٢,٠٠٠,٠٠٠	(٦)	طبقاً لوصك الحكم رقم (٤٠١٣٦٠٠٩١) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٠٢ هـ صادر من الدائرة الحقوقية العاشرة بالمحكمة العامة بالرياض
٤	قيمة الربح من المشروع	١٤,٧٩٧,٤٤٦	-	-
٥	نسبة الربح	% ٨٦,٠١٨٨	-	-
٦	نسبة المدعية من الربح	% ٣,٤٨٧٨	-	-
٧	قيمة الربح للمدعية	٥١٦,١٠٥,٣٢	-	-
٨	اجمالي الربح + رأس المال للمدعية (٧+١)	١,١١٦,١٠٥,٣٢	-	-
٩	المبلغ المدفوع للمدعية	-	-	-

-	-	١,١١٦,١٠٥,٣٢	المبلغ المستحق للمدعية	١٠
---	---	--------------	------------------------	----

لفت انتباه: -

- نظراً لأن الإجراءات المذكورة أعلاه لا تشكل مراجعة أو فحصاً وفقاً لمعايير المراجعة أو معايير ارتباطات الفحص المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإن تقريرنا هو فقط للغرض المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذا التقرير ولإحاطتكم علماً بالمعلومات المطلوبة، وليس لاستخدامه في أي غرض آخر أو لتوزيعه على أي أطراف أخرى، ويتعلق هذا التقرير فقط بالحسابات والبنود المحددة أعلاه.

والله ولي التوفيق،،،

**شركة إدراك العالمية
محاسبون ومراجعون قانونيون**

**سلمان بن عبد الرحمن الشميري
ترخيص رقم (٧٤١)**

الخبير في : ٢٣ جمادى الأولى ١٤٤٦ هـ
الموافق الأربعاء : ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٤ م