



محكمة قطر الدولية  
ومركز تسوية المنازعات  
QATAR INTERNATIONAL COURT  
AND DISPUTE RESOLUTION CENTRE

صدر باسم حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني،  
أمير دولة قطر

الرقم المرجعي: 4 QIC (A) [2023]

في مركز قطر للمال  
المحكمة المدنية والتجارية  
دائرة الاستئناف

[بشأن الاستئناف على القضية 14 QIC (F) [2022]]

التاريخ: 11 يوليو 2023

القضية رقم: CTFIC0018/2021

شركة دارنا للوساطة العقارية ذ.م.م

المدعى الأول

المستأنف الأول

المستأنف ضده الأول في طلب المدعى عليه

الشيخ ناصر بن عبد الرحمن بن ناصر آل ثاني

المدعى الثاني

المستأنف الثاني

المستأنف ضده الثاني في طلب المدعى عليه

ضد

بنك لشا ذ.م.م

المدعى عليه

المستأنف ضده في طلبات المدعين

المستأنف

## الحكم

### أمام:

اللورد توماس، مقاطعة كومجد، رئيس هيئة المحكمة

القاضي السير ويليام بلير

القاضي د. رشيد العنزي

### الأمر القضائي

1. مُنح بنك لشا ذ.م.م الإذن بالاستئناف، ولكن تم رفض الاستئناف.
2. مُنحت شركة دارنا للوساطة العقارية ذ.م.م الإذن بالاستئناف وتم السماح بالاستئناف إلى حد زيادة التعويضات عن الأضرار المُستحقة إلى 14,122,949 ريالاً قطرياً.
3. يجب على بنك لشا ذ.م.م سداد تكلفة الاستئنافات المقرر تقييمها في حال عدم الاتفاق عليها.

## الحكم

### مقدمة

1. يسعى كلا الطرفين للحصول على إذن لاستئناف حكم الدائرة الابتدائية (القضاة اللورد هاملتون، وفريترز براند والدكتورة منى المرزوقي) الصادر في 14 أغسطس 2022 والذي منح الحكم بالتعويضات عن الأضرار بمبلغ 13,722,949 ريالاً قطرياً لصالح المدّعين (شركة دارنا للوساطة العقارية ذ.م.م) ("دارنا") والشيخ ناصر بن عبد الرحمن بن ناصر آل ثاني ("الشيخ ناصر") ضد المدّعى عليه (بنك قطر الأول ذ.م.م الذي تم تغيير اسمه إلى بنك لشا ذ.م.م ("البنك")) بسبب خرق البنك لاتفاقية التمويل التي وجدت المحكمة أنها قد أبرمت بين البنك ودارنا. منذ عقد جلسة الاستماع في الدائرة الابتدائية، قام البنك بتغيير تمثيله القانوني: لم يكن المحامون المائلون أمامنا قد مثلوا أمام الدائرة الابتدائية.
2. يدّعي البنك أن الدائرة الابتدائية كانت مخطئةً في تأكيد وجود اتفاق بين البنك ودارنا. تدّعي دارنا والشيخ ناصر أن هذا الاتفاق كان موجوداً، وأن الدائرة الابتدائية كانت مخطئةً في رفض مطالباتهما الإضافية بالتعويض عن الأضرار بمبلغ يتجاوز 900 مليون ريال قطري. وللأسباب المنصوص عليها أدناه، فإننا نمنح الإذن لدارنا والبنك بالاستئناف.
3. من الضروري التوضيح في بادئ الأمر أن الدائرة الابتدائية قد واجهت صعوبةً بالغة. فقد قدمت دارنا مع مطالباتها وردها على الدفاع ما مجموعه 41 مستنداً، وقدم البنك 3 مستندات مع دفاعه. وعلى الرغم من حقيقة أن الدائرة الابتدائية، بموجب أمر بتاريخ 7 أبريل 2022، قد طلبت من الطرفين تقديم إفادات الشهود وأي مستندات أخرى يرغبون في الاعتماد عليها والإبلاغ بها، إلا أن موقف الطرفين كان مفاده أنهما ليس لديهما إفادات شهود ولا مستندات إضافية لتقديمها. لم يتم طلب أو تقديم أي دليل شفهي في جلسة الاستماع بتاريخ 22 مايو 2022. وكانت النتيجة أنه كان واضحاً حتى من واقع المستندات المعروضة على المحكمة وجود بيان غير مكتمل للمعاملات موضوع النزاع.
4. دفع البنك من خلال ممثليه القانونيين الجُد كآول أساس له لطلب الإذن بالاستئناف بأن عدم قيام الأطراف بتقديم المستندات اللازمة أمام الدائرة الابتدائية قد أدى إلى أن المحكمة لم تتوافر لديها المواد اللازمة لتحليل الهيكل القانوني لترتيبات التمويل. ودفع البنك بأن الاستئناف قد أثار قضايا قانونية مهمة، لا سيما في ما يتعلق بتمويل المشروعات

والهياكل شائعة الاستخدام، ومن ثم كان من المهم أن يستند التحليل القانوني إلى فهم سليم للحقائق المتعلقة بالترتيبات المالية.

5. لذلك، سعى البنك إلى تقديم 19 مستندًا إضافيًا للاستئناف. وحيث إن البنك، كما سنوضح فيما يلي، كان الطرف الذي رتب هيكل الاتفاقيات، فقد كان الخطأ خطأ البنك وممثله آنذاك. وكما قد سعت هذه المحكمة للتوضيح في مناسبات عديدة، فإنه يجب تقديم جميع المستندات والأدلة ذات الصلة أمام الدائرة الابتدائية بصفتها محكمة الموضوع؛ وفي ظروف نادرة فقط، ستسمح هذه المحكمة للأطراف بأن تقدم إليها مواد الاستئناف أو غيرها من الأدلة التي لم يتم تقديمها إلى الدائرة الابتدائية. ويجب أن يتحمل الطرف المسؤول ومحاموه عواقب عدم تقديم مواد أو أدلة أخرى. في هذه الحالة، وبعد مراجعة المستندات التي كان البنك يرغب في رفعها إلى المحكمة، اعتبرنا أنه سيكون من الإنصاف في جميع الظروف ولجميع الأطراف السماح للبنك بتقديم المستندات الإضافية للمحكمة في هذا الاستئناف. توضح المستندات بشكل كامل الوقائع الأساسية التي يعتمد عليها التحليل القانوني. وكما ذكر، لم يقدم أي من الطرفين أي دليل مكتوب أو شفهي للدائرة الابتدائية، وبالتالي لا يمكن استخدام المستندات الإضافية لتقويض هذه الأدلة أو دحضها. مع ذلك، فقد اعتمدنا فقط على تلك المستندات بغرض توضيح الأمور غير المتنازع عليها. فقد سمحنا للبنك بعرض هذه المستندات على المحكمة، وسمحنا لدارنا بتقديم 7 مستندات إضافية ذات صلة بمطالبتها بالتعويض عن الأضرار.

6. لذلك من المناسب تحديد الوقائع الأساسية كما تظهر من واقع المستندات الماثلة أمامنا.

### الوقائع الأساسية

#### المشروعات الهادفة إلى بناء أماكن إقامة للعمال

7. شرعت حكومة قطر في 2015/2014 في تطبيق سياسة لتوفير أماكن إقامة أفضل لعمال البناء الذين تم توظيفهم في قطر، لا سيما للمشاريع المتعلقة بكأس العالم لكرة القدم - فيفا 2022 والبنية التحتية الأخرى.

8. كانت دارنا إحدى الشركات القطرية التي أصبحت مهتمةً بتطوير هذا النوع من أماكن الإقامة وتشغيلها، وهي شركة قطرية كان الشيخ ناصر رئيساً لها. وتمتلك أسهمها شركة الشيخ ناصر القابضة وشركة Global Buildings Solutions Ltd (جلوبال بيلدينجس سوليوشنز ليميتد)، وهي شركة تطوير عقاري أمريكية. وكانا مهتمين بموقعين مرتبطين - قطعة الأرض رقم 4 في أم صلال محمد بسعة 4,000 سرير تقريباً، وموقع أكبر بكثير في الخور، كان في البداية بسعة 28,000 سرير ولكن لاحقاً بسعة 32,000 سرير.

9. قدمت الخليج للأنظمة للمقاولات والخدمات ش.م.م ("الخليج") في 5 أبريل 2015 مناقصةً إلى وزارة البلدية والتخطيط العمراني (المعروفة فيما بعد باسم وزارة البلدية والبيئة) ("الوزارة") لاتفاقية تصميم وبناء وتشغيل أماكن إقامة عمال متكاملة في أم صلال بسعة 4000 سرير.

10. أبرمت شركة الخليج، تحسباً لترسية العقد عليها، عقدًا من الباطن مع دارنا في 8 سبتمبر 2015. وتولت دارنا تنفيذ الأعمال إذا منحت الوزارة العقد لشركة الخليج، وذلك بموجب العقد من الباطن. تولت دارنا مسؤولية تمويلها الخاص بموجب البند الفرعي 3-ب-2.

11. أبرمت الوزارة عقدًا مع شركة الخليج في 22 أكتوبر 2015.

#### اهتمام البنك والخطاب بتاريخ 14 أغسطس 2016

12. أجرت شركة دارنا مباحثات مع البنك حول توفير التمويل لمشروع أم صلال في يناير 2016 تقريباً. وبالرغم من أن خلفية تلك المناقشات لم تُعرض على الدائرة الابتدائية، إلا أنه يتضح من المستندات المقدمة لنا أن شركة دارنا كانت تبحث عن شريك لتمويل ما بين 70-80% من المشروع في أم صلال والذي كانت تكلفته آنذاك تُقدر بمبلغ 160 مليون ريال قطري. أصبح البنك مهتمًا بتمويل المشروع من خلال الديون وحقوق الملكية، ووضع تصورًا لهيكل من شأنه أن يشمل شركة أو أكثر من الشركات ذات الأغراض الخاصة ("شركة ذات غرض خاص") وشركة مشروع مشترك لإدارة المشروع. قامت شركة دارنا في بادئ الأمر بتعيين البنك بصفته مستشارًا ماليًا حصريًا لها في المشروعات في أم صلال والخور بموجب شروط خطاب التزام بتاريخ 2 فبراير 2016.

13. استمرت المناقشات خلال الجزء الأول من عام 2016. واتضح بحلول مارس 2016 أن تمويل المشروعات كان معقدًا بسبب حقيقة أن الأرض المُزعم بناء أماكن الإقامة عليها لا يمكن استخدامها كضمان لأنها مملوكة للحكومة. وافقت

لجنة الاستثمار بالبنك في يوليو 2016 على تمويل المشروع في أم صلال مقابل 180 مليون ريال قطري على أساس نسبة ديون إلى حقوق ملكية تبلغ 40:60. كان إجمالي حقوق الملكية سيبلغ 72 مليون ريال قطري، حيث يساهم البنك بنسبة 70% من حقوق الملكية (50.4 مليون ريال قطري) وتساهم شركة دارنا بنسبة 30% (21.6 مليون ريال قطري). كان سيتم تقديم حقوق الملكية على شريحتين؛ ونظرًا لأن شركة دارنا كانت قد استثمرت بالفعل 10 ملايين ريال قطري في أم صلال، فقد كان من المقرر أن تبلغ مساهمة البنك الأولية 23.3 مليون ريال قطري للحفاظ على نسبة حقوق الملكية عند 30:70. أوضحت المستندات الداخلية للبنك أن المعاملة ستتم هيكلتها من خلال شركة مشروع مشترك، وأن البنك سيحتفظ بحصته في المشروع المشترك من خلال شركة ذات غرض خاص، وذلك جزئيًا للسماح للبنك ببيع جزء من استثماراته في حقوق الملكية إلى مستثمرين خارجيين.

14. كتب الرئيس التنفيذي للبنك إلى الشيخ ناصر في 14 أغسطس 2016 بشأن مشروع قطعة الأرض رقم 4 في أم صلال بالشروط التالية:

يسعدنا إبلاغكم أن اللجنة التنفيذية لمجلس إدارة بنك قطر الأول قد وافقت على استثمارنا في رأس المال بحصة سبعين في المائة (70%) في مشروع قطعة الأرض رقم 4 في أم صلال مع دارنا.

بموجب هذه الموافقة، يمكننا أن نؤكد لكم أنه في انتظار استيفاء الشروط المسبقة والتوثيق، ستتم الموافقة على الأموال وتقسيمها وستكون جاهزة للتوزيع.

لقد ناقشنا مطولاً مع فريق الإدارة الخاص بك الخطوات التالية في تلبية الشروط المسبقة والتوثيق وشكلنا فريقاً لتتبع هذه العملية بسرعة.

وهذه علامة فارقة في علاقتنا ونكرر التزامنا بهذه الشراكة، ونعمل من أجل ضمان الإتمام السريع للمعاملة في أقرب وقت ممكن.

15. قررت الدائرة الابتدائية في الفقرات 14-18 من حكمها أن هذا الخطاب، وفقاً للشروط الواردة فيه والمستندات، كان المقصود به أن يكون ذا طبيعة ملزمة قانوناً، وأنه شكل عرضاً من البنك لشركة دارنا لإبرام عقد مباشرة معها في هيئة مشروع مشترك للتمويل بالنسب المتفق عليها لتنفيذ المشروع وإتمامه.

16. سجلت الدائرة الابتدائية في الفقرة 20 من حكمها أن الشيخ ناصر صرح في جلسة الاستماع أنه بما أن العرض مقبول، فقد أنهت شركة دارنا المباحثات مع الممولين المحتملين الآخرين؛ ولم يطعن البنك في هذا البيان.

#### الاتفاقيات الموقع عليها

17. بدأ العمل على المستندات بعد هذا الخطاب. لاحقاً في 2016:

i. أسس البنك شركة قطرية فرعية مملوكة بالكامل وبشكل مباشر له، شركة فرست للتطوير العقاري ذ.م.م ("فرست").

ii. أبرمت شركة دارنا اتفاقية مساهمين مع فرست لتأسيس شركة مشروع مشترك تعرف باسم أم صلال أربعة أماكن الإقامة ("أم صلال أربعة") بحيث تمتلك شركة فرست 70% من الأسهم وشركة دارنا 30% من الأسهم. كان من المقرر أن تنفذ شركة أم صلال أربعة العقد مع شركة الخليج تحت إدارة شركة فرست وتحت إشراف مجلس الإدارة الذي كان من المقرر أن تقوم شركة فرست بتعيين أربعة من أعضائه وأن تقوم شركة دارنا بتعيين واحد من أعضائه. كان من المقرر أن يكون الشيخ ناصر رئيس مجلس الإدارة (البندان 8 و9). نص البند 28 على حل النزاعات أمام محكمة مختصة، ونص البند 29 على أن تخضع الاتفاقية لقوانين دولة قطر. نص البند 5 على أحكام التمويل.

18. قررت الدائرة الابتدائية في الفقرة 21 أن إبرام هذه الاتفاقية قد مثل قبولاً للعرض الوارد في الخطاب بتاريخ 14 أغسطس 2016.

#### وضع التمويل والهيكل المنفذ في عام 2017

19. يبدو من المستندات المقدمة لنا أن تمّة تأخيرًا كبيرًا قد حدث بسبب مشكلات الهيكل القانوني. وبالرغم من أن النية الأصلية للبنك كانت تتمثل في توفير غالبية حقوق الملكية والديون، إلا أن السيولة والقيود التنظيمية الأخرى تعني أن البنك لم يكن قادرًا على توفير تمويل الديون. وكما أوضحنا، فإنه تعذر استخدام الأرض التي سيبنى عليها محل الإقامة كضمان. وهذا يعني أن البنوك القطرية لم يكن يمكنها، لأسباب تنظيمية، تقديم قروض غير مضمونة بالأرض؛ إذ صُنّف المشروع على أنه تطوير عقاري. لذلك، فقد اتخذ البنك خطوات للحصول على الدين من بنك آخر. وبحلول فبراير 2017، تم عرض شروط على البنك بموجب تسهيل من بنك المشرق، وهو بنك إماراتي يقع مقره في دبي.

20. لم يتم المضي قدمًا في الترتيبات المتفق عليها مع شركة فرست، وذلك لأسباب لم تُشرح للدائرة الابتدائية. ومع ذلك، فقد كان واضحًا من المستندات المعروضة علينا أنه لأسباب تنظيمية، لم يتمكن البنك، بصفته شركة تابعة لمركز قطر للمال، من الاحتفاظ بحصته في شركة أم صلال لأماكن الإقامة، وهي شركة قطرية غير تابعة لمركز قطر للمال، من خلال شركة فرست باعتبارها شركة تابعة ومملوكة بالكامل لها. لذلك؛ تمت إعادة ترتيب المستندات وهيكلتها والاتفاق عليها في أبريل 2017 على النحو التالي:

i. أسس البنك شركة تسمى شركة كَثبان العقارية ("كَثبان")، حيث يمتلك البنك حصة مساهمة بنسبة 49% وتمتلك شركة برو بارترشيب نسبة 51%. وقد استوفت الأخيرة المتطلبات التنظيمية للبنك ليكون قادرًا على امتلاك أسهم في شركة أم صلال لأماكن الإقامة، وهي شركة قطرية غير تابعة لمركز قطر للمال؛ ولم يؤثر ذلك على الملكية النفعية للبنك في شركة كَثبان. بلغ رأس مال شركة كَثبان 200,000 ريال قطري. وكانت إدارة شركة كَثبان موضوع اتفاقية المساهمين بين البنك وشركة برو بارترشيب.

ii. تم ترتيب المساهمة في شركة أم صلال لأماكن الإقامة بحيث تمتلك شركة كَثبان بدلاً من شركة فرست نسبة 70% وتمتلك شركة دارنا 30%. وكما لاحظت الدائرة الابتدائية في الفقرة 7 أن القوائم المالية للبنك لعام 2021 سجلت أن البنك لديه حصة فعلية في شركة أم صلال لأماكن الإقامة بنسبة 70%.

iii. أبرمت اتفاقية المساهمين المتعلقة بشركة أم صلال لأماكن الإقامة بين شركة دارنا وشركة كَثبان. ولم تُعرض هذه الاتفاقية على الدائرة الابتدائية، ولكنها اكتشفت بشكل صحيح، استنادًا إلى البيانات الواردة في مستندات أخرى، أنها كانت من الناحية المادية قائمة على نفس الشروط على غرار الاتفاقية المبرمة مع شركة فرست. من حيث الجوهر، فقد أعطت لشركة كَثبان السيطرة الكاملة على الإدارة. وكانت الشروط الأكثر صلة تتمثل في شروط التمويل المنصوص عليها في البند 5 (والتي كانت متطابقة مع تلك الواردة في الاتفاقية المبرمة مع شركة فرست باستثناء ما يتعلق بالجملة الأولى من البند 5.2) واختيار بند القانون، البند 29. وفي ما يتعلق بالتمويل، تم الاتفاق بقرار مناسب على ما يلي:

#### 5.1 التمويل الأولي

(أ) تم الاتفاق بشكل خاص بين المساهمين على أن يساهموا مبدئيًا عن طريق قروض المساهمين بمبلغ اثنين وسبعين مليون ريال قطري (72,000,000 ريال قطري) للشركة ("القروض الأولية للمساهمين")؛ ومن المقرر أن يتم دفع هذه المساهمات بما يتناسب مع حصص حقوق الملكية لكل منهم في رأس المال وهي خمسين مليونًا وأربعمئة ألف ريال قطري (50,400,000 ريال قطري) لشركة كَثبان، وواحد وعشرين مليونًا وستمئة ألف ريال قطري (21,600,000 ريال قطري) لشركة دارنا.

(ب) يجب على المساهمين سداد القروض الأولية للمساهمين واستلامها في الحساب المصرفي للشركة في غضون خمسة عشر (15) يومًا من إصدار السجل التجاري للشركة.

(ج) يجب أن تكون جميع القروض الأولية للمساهمين المقدمة من المساهمين إلى الشركة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

(د) يوافق المساهمون على أن الشركة ستسعى من خلال التمويل الإسلامي لجمع مبلغ مائة وثمانية ملايين ريال قطري (108,000,000 ريال قطري) لتمويل جزء من المشروع ("القرض").

(هـ) ....

(و) ....

#### 5.2 التمويل التكميلي

(أ) في حالة عدم تمكن الشركة من الحصول على القرض في خلال إطار زمني يتفق عليه المساهمون الذين يمثلون 75% على الأقل من رأس المال وفقًا للبند 5.1، تم الاتفاق صراحة على أن يساهم المساهمون عن طريق قروض تكميلية للمساهمين بمبلغ مائة وثمانية ملايين ريال قطري (108,000,000 ريال قطري)

للشركة (القروض التكميلية للمساهمين)؛ حيث يتم دفع هذه المساهمات بما يتناسب مع حصصهم في رأس المال وهي خمسة وسبعين مليوناً وستمائة ألف ريال قطري (75.600.000 ريال قطري) لشركة كَثبان واثنين وثلاثين مليوناً وأربعمائة ألف ريال قطري (32.400.000 ريال قطري) لشركة دارنا. ولتجنب الشك، يوافق المساهمون صراحةً على عدم الحاجة إلى الحصول على موافقة أو اعتماد آخر في ما يتعلق بسداد القروض التكميلية للمساهمين.

(ب) يتم سداد القروض التكميلية للمساهمين من قبل المساهمين واستلامها في الحساب المصرفي للشركة في غضون خمسة عشر (15) يوماً من التاريخ (التواريخ) التي اتفق عليها المساهمون الذين يمثلون 75% على الأقل من رأس المال المخصص لسداد القروض التكميلية للمساهمين.

(ج) يجب أن تكون جميع القروض التكميلية للمساهمين التي يقدمها المساهمون إلى الشركة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

5.3 يقر الطرفان بأن سداد القروض الأولية للمساهمين والقروض التكميلية للمساهمين بما يتفق بدقة مع الأطر الزمنية المتفق عليها يحظى بأهمية بالغة لنجاح المشروع. وبناءً على ذلك، يوافق كل طرف على الدفاع عن الطرف الآخر، وحمايته من الضرر وتعويضه عن أي مطالبة، أو خسارة، أو ضرر، أو تكلفة، أو رسوم و/أو مسؤولية قانونية قد تنشأ بسبب إخفاق الأطراف المخالفة في دفع مبلغ (مبالغ) المساهمة وفقاً للأطر الزمنية المتفق عليها.

5.4 إذا أحقق أي مساهم في تقديم حصته من القروض الأولية للمساهمين و/أو القروض التكميلية للمساهمين وفقاً للبندين 5.1 و5.2 في خلال الفترة المتفق عليها وفقاً للبندين 5.2 ("المساهم المتعثر")، فإنه يحق للمساهم الآخر ("المساهم الممول")، ولكنه غير ملزم بذلك، أن يدفع مقدماً مساهمة المساهم المتعثر بالنسب التي قد يوافق عليها المساهم الممول ("المساهمات المقدمة").

...

البند 29: القانون الحاكم

تخضع هذه الاتفاقية وتُفسر بموجب قوانين مركز قطر للمال. وإلى أقصى حد ممكن، فإنه من المتفق عليه أن هذه القواعد أو أحكام القانون القطري التي تتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية، على النحو الذي تحدده هيئة الرقابة الشرعية لدى بنك قطر الأول، لن يتم تطبيقها.

21. كان زعم البنك يتمثل في أن الاتفاق المتعلق بالتمويل بين الطرفين كان فقط عبارة عن الاتفاق الوارد في اتفاقية المساهمين المُبرمة بين شركة دارنا وشركة كَثبان في ما يخص شركة أم صلال لأماكن الإقامة. لم يكن البنك نفسه ملزماً بتوفير التمويل للمشروع. ولو كان هناك أي اتفاق من هذا القبيل (وهو ما نفاه البنك بشدة)، لكن قد حلت محله اتفاقية المساهمين.

22. تم الاتفاق في الوقت نفسه تقريباً على أنه نظراً لأن شركة دارنا كانت قد أنفقت 10.5 مليون ريال قطري على المشروع و3.2 مليون ريال قطري في شكل نفقات تشغيل، فإن المساهمة الأولية للبنك على شكل حقوق ملكية ينبغي أن تعكس نسبة 30:70 ستكون 24.5 مليون ريال قطري. وقد قام البنك بتحويل هذا المبلغ إلى شركة كَثبان في 21 مايو 2017. ويشير تقرير الاستثمار المصرفي الداخلي للربع الرابع من عام 2017 إلى أن هذا الأمر كان يعني أنه لإكمال جزء حقوق الملكية من التمويل، سيتعين على شركة دارنا في حينه المساهمة بمبلغ 7.9 مليون ريال قطري والبنك بمبلغ 26.2 مليون ريال قطري.

23. في مايو 2017، عُذلت الاتفاقيات التي أبرمت شركة الخليج بموجبها في عام 2015 عقداً من الباطن مع شركة دارنا لبناء وتشغيل أعمال العقد لتعكس الهيكل التمويلي الجديد؛ إذ إنه

i. أبرمت شركة الخليج في 25 مايو 2017 عقداً من الباطن مع شركة أم صلال لأماكن الإقامة.

ii. أبرمت شركة أم صلال لأماكن الإقامة عقداً فرعياً من الباطن مع شركة دارنا كان بموجبه السعر الأقصى المضمون للأعمال يبلغ 180 مليون ريال قطري.

الصعوبات المرتبطة بالحصول على تمويل الدين

24. طلبت شركة دارنا وشركة أم صلال لأماكن الإقامة حينئذ عطاءات من المقاولين لبناء أماكن الإقامة؛ وقدم عدد من العطاءات، ولكن المشكلة التي واجهت الأطراف كانت تكمن في إيجاد التمويل اللازم لتوقيع عقد البناء.

25. جعل الحصار المفروض على قطر الذي أعلن عنه في يونيو 2017 الأمور أكثر صعوبة لأنه أنهى توافر التسهيلات من بنك المشرق. وكان سحب الودائع من البنك يعني أن سيولة البنك كانت من النوع الذي لا يمكنه توفير الدين، أو الضمان حسبما اعتقد البنك.

26. ولمواجهة هذه الصعوبات، فقد حاولت شركة دارنا التفاوض مع المقاولين على أساس أن المقاول سيوفر التمويل بنفسه. وكان زعم شركة دارنا يتجلى في أنها قد اتفقت مع أحد المقاولين على إبرام العقد شريطة دفع مبلغ رأس المال المساهم به الذي كان يجب على شركة دارنا والبنك توفيره؛ بحيث تمول العقد نفسه بعد ذلك حتى اكتماله. وتنازع البنك بشأن هذا الزعم على أساس رسائل البريد الإلكتروني المتبادلة والمعروضة علينا. إن محكمة الاستئناف ليست المحكمة المختصة التي يمكن فيها حل هذه النقطة؛ فإذا كانت مسألة جوهرية، فإنه كان يجب إحالتها إلى الدائرة الابتدائية. ومع ذلك، رغم أنه لم تتم إثارة هذا النزاع أمام الدائرة الابتدائية، فهو لا يحدث أي فارق لأن تسويته ليست ضرورية لقرارنا في ضوء الإجراءات التي اتخذها البنك في مارس وأبريل 2018.

### إجراءات البنك في مارس وأبريل 2018

27. وجدت الدائرة الابتدائية في الفقرة 8 أنه من الواضح أنه كانت ثمة حاجة إلى توفير مزيد من الأموال وأن السيد سكوت ستراتشان، المدير التنفيذي للبنك ورئيس مجلس إدارة شركة كثنان، أوصى بأن يتيح البنك هذه الأموال بما يتناسب مع حصته البالغة 70%، ولكن رفض مجلس إدارة البنك القيام بذلك بالرغم من أن شركة دارنا أوضحت أنها ستقدم مساهمتها المتناسبة من خلال تقديم شيك بالمبلغ ذي الصلة. وبالرغم من أن تلك النتائج صحيحة بشكل واضح وليست محل طعن أمامنا، فمن الضروري تحديد الأمور بمزيد من التفصيل قليلاً كما هو مستمد من جميع المستندات التي كانت معروضة أمام الدائرة الابتدائية وتلك التي أمامنا.

28. أنهت شركة دارنا بحلول نهاية عام 2017 موقع أم صلال وكان جاهزاً للبدء. طلب الشيخ ناصر من البنك، في اجتماع عُقد في 15 يناير 2018، تأكيد التزامه بدفع حصة 70% من التكاليف النهائية لأي مقاول عام بموجب أي عقد بناء اتفقت عليه شركة دارنا.

29. وردّ السيد سكوت ستراتشان عبر البريد الإلكتروني في نفس اليوم على النحو التالي:

حسبما ناقشنا واتفقنا عليه في اجتماع اليوم:

1. إن السعر الأقصى المضمون يبلغ 180,000,000 ريال قطري وتعتبر شركة دارنا المسؤولة وحدها عن أي فائض، وذلك بموجب البند 6.2 من اتفاقية العقد من الباطن المبرمة بين شركة أم صلال لأماكن الإقامة وشركة دارنا.

2. يوافق الطرفان على ضخ 200,000 ريال قطري من حقوق الملكية و72,000,000 ريال قطري من القروض الأولية للمساهمين، وكلاهما بنسبة 70% لشركة كثنان و30% لشركة دارنا، وذلك بموجب البند 5.1 من اتفاقية المساهمين المبرمة بين شركة دارنا وشركة كثنان. وينص كذلك على أنه سيتم السعي للحصول على قرض من الغير بمبلغ 108,000,000 ريال قطري.

3. يوافق المساهمون على ضخ القروض التكميلية للمساهمين بمبلغ 75,600,000 ريال قطري من شركة كثنان و32,400,000 ريال قطري من شركة دارنا، إذا لم تتمكن شركة أم صلال لأماكن الإقامة من الحصول على قرض، وذلك بموجب البند 5.2.

ستتقيد شركة كثنان بالتزاماتها بموجب كلا العقدين وتتوقع من شركة دارنا أن تحذو حذوها. وهذا يعني أنه في حالة عدم توافر التمويل، سيطالب من شركة كثنان بموجب الاتفاقية ضخ قرض إضافي يصل إلى 75,600,000 ريال قطري، بما يمثل حصتها 70% من العجز على أساس السعر الأقصى المضمون البالغ 180,000,000 ريال قطري. وستكون شركة دارنا وحدها مسؤولة عن أي مبلغ يزيد عن ذلك.

حددت رسالة البريد الإلكتروني المبالغ التي كانت قد دُفعت حتى الآن وما كان يجب دفعه عن طريق استكمال رسمة حقوق الملكية في شركة أم صلال لأماكن الإقامة كما حددنا في الفقرة 22 أعلاه. وقد بلغ المبلغ المستحق من شركة دارنا عن طريق طلب رأس المال 7,877,051 ريالاً قطرياً.

30. في 6 فبراير 2018، قامت شركة دارنا بتقديم شيك مسحوب على الشركة القابضة للشيخ ناصر بالمبلغ الذي حدده السيد ستراتشان، ما أوضح أنه بإمكانها المساهمة في حصتها من حقوق الملكية المستحقة وقامت بذلك بالفعل.

31. استمرت المناقشات بين السيد ستراتشان وشركة دارنا في مارس 2018 في ما يتعلق بخيارات زيادة التمويل أو تعديل حقوق الملكية. وقد أرسل السيد ستراتشان العديد من رسائل البريد الإلكتروني بصفته مدير البنك.

32. توصلت لجنة الاستثمار بالبنك بحلول 14 مارس 2018 إلى نتيجة مفادها أن السبيل الوحيد للمضي قدمًا يتمثل في أن يلتزم المساهمون بتمويل شركة أم صلال لأماكن الإقامة عن طريق قرض رأسمال تناسبي للمساهمة بمبلغ إجمالي 200 مليون ريال قطري. وكان السيد ستراتشان يرى أن هذا المبلغ ضروري للسماح بتريسية عقد الأعمال بشكل تقليدي بجانب دفعات شهرية ومبلغ للطوارئ، بدلاً من نوع الاتفاقية التي يجري التفاوض عليها من قبل شركة دارنا والتي بموجبها كان المقاول سيوفر التمويل. وتُشير المراسلات الصادرة من البنك إلى هيئة الأشغال العامة إلى أنه كانت هناك صعوبات في ترتيب شروط مقبولة مع المقاول المحتمل آنذاك. ومع ذلك، تُظهر رسائل البريد الإلكتروني أن الواقع كان يتمثل في أن صبر هيئة الأشغال العامة بدأ ينفد.

33. قام السيد ستراتشان، من خلال ورق خاص بشركة كَثبان وبصفته رئيس مجلس إدارة الشركة، في 22 مارس 2018، بتقديم مقترح للتمويل يخضع لتأكيد لجنة الاستثمار بالبنك؛ وكان مصحوبًا بخطاب موقع من الرئيس التنفيذي للبنك يؤكد عرض التسهيل المُقدم من البنك إلى شركة كَثبان بشرط موافقة لجنة الاستثمار في البنك ومجلس الإدارة.

34. وافقت لجنة الاستثمار في 28 مارس 2018 على الاستثمار الإضافي بالأغلبية وأحالت الأمر إلى مجلس الإدارة مبيّنة نصيحة لجنة الاستثمار بالمضي قدمًا. ولم يقدم لنا البنك أي مستندات تحدد قرار البنك أو تاريخ اتخاذه. ومع ذلك، من الواضح أن مجلس الإدارة رفض في وقت ما في أبريل 2018 التصريح بتقديم مزيد من التمويل حسبما تبين للدائرة الابتدائية.

35. اتخذ البنك، في 23 أبريل 2018 وردًا على خطاب أصدرته شركة دارنا، موقفًا مفاده أنه كانت لا توجد علاقة تعاقدية أو قانونية بين البنك وشركة دارنا؛ ولذلك، يجب على شركة دارنا توجيه أي مطالبات إلى شركة أم صلال لأماكن الإقامة أو شركة كَثبان. وفي 14 مايو 2018، أوضحت شركة دارنا وجهة نظرها بأن البنك كان طرفًا في اتفاقية التمويل من خلال إجراءات السيد محمد سهيل (مدير إدارة خدمات الشركات لدى البنك) والسيد ستراتشان.

36. أنهت الوزارة، في 11 ديسمبر 2018، حسبما وجدت المحكمة الابتدائية في الفقرة 9، العقد مع شركة الخليج (والذي كان، كما هو موضَّح أعلاه) العقد الذي من خلاله تدفقت حقوق والتزامات المشروع إلى شركة دارنا والبنك.

#### قرار الدائرة الابتدائية

37. وجدت الدائرة الابتدائية (كما قد بيّنا أعلاه) أن الخطاب الصادر بتاريخ 14 أغسطس 2016 يشكل عرضًا من البنك لتوفير التمويل الذي تم قبوله من خلال إبرام اتفاقية المساهمين مع شركة فرست؛ ولم يُحدث تدخل شركة كَثبان أي فارق حيث كانت تعمل كوكيل للبنك (الفقرة 23):

i. هذا يتفق مع الوقائع المالية (الفقرة 25).

ii. تعامل البنك في جميع أنحاء الجوانب مباشرة مع شركة دارنا (الفقرة 26).

iii. لم يُنقل الالتزام القانوني للبنك إلى شركة فرست أو شركة كَثبان (الفقرة 27).

38. رأت الدائرة الابتدائية، كبديل لذلك، أن اتفاقية التمويل قد أبرمت بين البنك وشركة دارنا عن طريق تصرف معيّن (الفقرة 22).

39. لم يكن هناك سقف للالتزامات المالية للبنك؛ حيث إنه لم يتم الاتفاق على أي منها (الفقرة 24). ولم يكن لهذا الأمر أي تأثير على الطبيعة الملزمة قانونًا للاتفاقية، رغم أنه، كما لاحظت الدائرة الابتدائية في الفقرة 29، قد تنشأ الظروف التي يتواجد فيها حد بصورة ضمنية. كما رأت المحكمة أنه لم يكن ضروريًا النظر في هذه المسألة بشكل أكبر لأن البنك لم يكن مخولًا تعاقدًا بناءً على الأدلة لرفض توفير تمويل إضافي.



40. لم يتنازع البنك في أنه إذا كان هناك التزام تعاقدي مباشر، فقد أخل بعدم توفير التمويل (الفقرة 33).

41. اعتبرت الدائرة الابتدائية أن الادعاء البديل المقدم على نحو يتسم بالتقصير (الذي لم تجد أنه من السهل فهمه) لم يُكلل بالنجاح. ونظرًا لعدم ظهور أي مشكلة في الاستئناف، فليس من الضروري بالنسبة لنا مواصلة النظر في هذا الأمر.

**هل كان البنك مُلزماً تجاه شركة دارنا بتقديم التمويل، وإذا كان الأمر كذلك، فهل كان مخالفاً؟**

42. من الملائم أولاً النظر في ما إذا كان البنك ملزماً تجاه شركة دارنا بتوفير التمويل لمشروع أم صلال، وإذا كان الأمر كذلك، فما إذا كان يخرق تلك الاتفاقية أم لا.

#### أسباب الاستئناف

43. قدم السيد سايمون هيل، نيابة عن البنك، سبعة أسباب رئيسية للاستئناف بشأن مسألة مسؤوليته، حدد أولها أسباب وجوب عرض مزيد من المستندات أمام المحكمة. وقد تعاملنا مع هذا الأمر في بداية الحكم وقرأنا المزيد من المستندات. ويمكن تلخيص الأسباب المتبقية على النحو التالي:

i. لم يكن البنك خاضعاً لأي مسؤولية تعاقدية، سواءً كان القانون الواجب تطبيقه القانون الساري بموجب لوائح عقود مركز قطر للمال لعام 2005 أو القانون المدني القطري.

ii. لم يشكّل الخطاب الصادر في 14 أغسطس 2016 عرضاً - حيث إنه كان بياناً عن نية ما قبل التعاقد. ولم يكن الخطاب محددًا بشكل كافٍ وخاضعاً لشروط سابقة وتوثيق. لم يكن لدى البنك أي نية للالتزام.

iii. لم تقبل شركان دارنا هذا العرض. وقد أخطأت المحكمة الابتدائية في اكتشاف أنه تم قبول العرض من خلال توقيع اتفاقية المساهمين مع شركة فرست أو شركة كثنان.

iv. لم يُبرم العقد من خلال تصرف معين.

v. لم تقدم الدائرة الابتدائية أي نتائج واضحة بشأن الالتزامات المستحقة على البنك؛ لذلك كان من الخطأ استنتاج وجود أي انتهاكات لأي اتفاق تم التوصل إليه. ولم يحدد الخطاب الصادر بتاريخ 14 أغسطس 2016 الشروط التي سيتم بموجبها توفير المزيد من التمويل؛ وجانب الدائرة الابتدائية الصواب في الاستنتاج الذي توصلت إليه في ما يتعلق بشروط الالتزام.

vi. أخفقت الدائرة الابتدائية في تحليل المستندات الأخرى المعروضة عليها. وكان ينبغي للمحكمة أن تحلل اتفاقية المساهمين التي كان واضحاً منها أن الالتزام بالتمويل كان فقط التزام شركة كثنان بموجب اتفاقية المساهمين على النحو المنصوص عليه بشكل خاص في البند 5 (هذه الشروط موضحة أعلاه بقدر ما تكون ذات صلة بالكامل). وألغيت أي اتفاقية سابقة بموجب أحكام البند 25 من تلك الاتفاقية. كما كانت الاتفاقية خاضعة للاختيار الصريح لقانون قطر.

نحن ممتنون للغاية للسيد هيل على الطريقة الموجزة والواضحة التي قدم بها الحجة نيابةً عن البنك

44. ادعت شركة دارنا أن موعد استئناف البنك قد انتهى. وكانت الدائرة الابتدائية على أي حال مُحققة في قرارها بأن البنك قد أبرم اتفاقية لتوفير التمويل وخرق تلك الاتفاقية.

#### **القضايا المتعلقة بالطعن على مسألة التزام البنك**

45. كانت القضايا في الاستئناف على المسؤولية تتمثل في الآتي:

i. هل تم تقديم استئناف البنك في الوقت المناسب؟

ii. ما القانون الواجب التطبيق؟

iii. ما الاتفاقيات التعاقدية لتمويل المشروع؟

iv. هل قام البنك بخرق تلك الاتفاقيات؟

هل تم تقديم استئناف البنك في الوقت المناسب؟

46. يتضح من سجلات المحكمة أن البنك قدم الاستئناف في خلال فترة 60 يوماً المسموح بها. وصحيح أنه كان هناك تغيير في التمثيل القانوني للبنك، ولكن لم يكن هناك توكيل رسمي أو إجراء شكلي آخر مطلوب في هذه المحكمة لتمكين محاميي البنك من تقديم استئناف نيابة عن البنك. وبالتالي؛ يجب أن يبوء الطعن الأول لشركة دارنا بالفشل، وسننتقل إلى النظر في حيثيات التطبيق.

ما القانون الواجب التطبيق؟

47. كما أوضحت الدائرة الابتدائية في الفقرات 10-12، قامت المحكمة بتوجيه الأطراف لتحديد النظام القانوني الذي ادعوا أنه واجب التطبيق من قبل المحكمة وفقاً للفقرة 8 من الملحق 6 من قانون مركز قطر للمال رقم 7 لعام 2005 ("قانون مركز قطر للمال") الذي يتطلب من هذه المحكمة تطبيق قانون ولوائح مركز قطر للمال ما لم يتفق الأطراف صراحة على تطبيق قانون آخر. والتزمت دارنا بهذه التوجيهات، وأفادت أنهم اعتمدوا على قوانين ولوائح مركز قطر للمال، واعتمدوا أيضاً على "المسؤوليات التعاقدية والتقصيرية المنصوص عليها في القانون الوطني القطري". ولم يمثل البنك للتوجيهات. وأشار في الجلسة كلاً من شركة دارنا والبنك شفهيًا إلى أنهما كانا يريدان أن تطبق المحكمة القانون الوطني القطري. كان ذلك غير مرض للغاية، وفقاً لما قالته الدائرة الابتدائية. قررت المحكمة في نهاية المطاف دراسة الموقف بموجب قانون مركز قطر للمال والقانون الوطني القطري ورأت أن الموقف هو نفسه.

48. زعم البنك بأن الأمور التي سجلتها الدائرة الابتدائية لا ترقى إلى مستوى اتفاق بين الأطراف أدى إلى إلغاء واجب المحكمة لتطبيق نظام قانوني آخر بدلاً من قانون مركز قطر للمال بموجب الفقرة 8 من الملحق 6 من قانون مركز قطر للمال:

مع عدم الإخلال بالبند (1) من المادة (18) من قانون مركز قطر للمال، تطبق المحكمة المدنية والتجارية بدائرتها الابتدائية والاستئنافية قانون مركز قطر للمال واللوائح الصادرة بمقتضى ذلك القانون في موضوع النزاع، ما لم يتفق الطرفان صراحةً على تطبيق قانون آخر بشرط ألا يتعارض هذا القانون مع النظام العام للدولة.

كما يجب قراءة هذه الفقرة مع الفقرة 3 من المادة 18 من قانون مركز قطر للمال والتي تنص على:

تطبق قوانين ولوائح مركز قطر للمال على العقود، والمعاملات والترتيبات التي تبرمها كيانات مؤسسة في، أو تعمل من، مركز قطر للمال، مع أطراف أو كيانات قائمة في مركز قطر للمال أو في الدولة ولكنها خارج مركز قطر للمال، ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك.

49. تتطلب هذه الأحكام من هذه المحكمة، في رأينا، تطبيق قانون مركز قطر للمال ما لم يكن هناك اتفاق صريح لتطبيق قانون آخر. وعادة ما سيتم العثور على الاتفاق الصريح في العقد المبرم بين الطرفين. وقد تكون هناك ظروف يتوصل فيها الطرفان إلى اتفاق لاحق للعقد لتطبيق قانون آخر، ولكن ما لم يكن الطرفان قد توصلا إلى هذا الاتفاق، ينبغي على المحكمة ببساطة تطبيق قانون ولوائح مركز قطر للمال. وينبغي ألا تكون مهمة المحكمة الاستفسار من الطرفين عن القانون الذي يريد الطرفان تطبيقه على القضية، ما لم يكن الطرفان قد توصلا إلى اتفاق صريح.

50. لا نعتبر في القضية الراهنة أن البيانات التي أدلى بها الطرفان -كما هو مسجل في حكم الدائرة الابتدائية- ترقى إلى مستوى اتفاق صريح. ومع ذلك، تنص المادة 29 من اتفاقية المساهمين المبرمة بين شركة كئبان وشركة دارنا على تطبيق القوانين الوطنية لدولة قطر على تلك الاتفاقية؛ وكان ذلك يشكل بوضوح اتفاقاً صريحاً. وإذا افترضنا للأغراض الحالية أن نص ذلك الاتفاق جوهرى أيضاً للقانون الحاكم لأي اتفاق بين البنك وشركة دارنا، فإن السؤال الذي يطرح نفسه هو ما إذا كان هذا الحكم يعد "قانوناً آخر" بالمعنى المقصود في الفقرة 3 من المادة 18 من قانون مركز قطر للمال.

51. لقد تم التطرق إلى هذا السؤال، ولكن لم يتم البت فيه في قضية أيكبان ريتشاردز ضد بيريرا وشركة الخدمات المالية الدولية (قطر) ن.م.م 17 QIC (F) [2020] وقضية خديجة المحرون ضد مجموعة أوريدو 5 QIC (F) [2023] وليس من الضروري بالنسبة لنا البت في هذا السؤال في القضية الراهنة؛ حيث إنه لا يوجد، كما هو متوقع في ما يتعلق بمعاملة تمويل من هذا النوع، اختلاف جوهرى بين قوانين ولوائح مركز قطر للمال والقانون المدني القطري باعتباره القانون الوطني الواجب التطبيق في قطر خارج نطاق مركز قطر للمال. ونرى أن المسألة المتعلقة بمعنى

"قانون قطر" مسألة تُحدد بشكل أفضل في سياق يكون فيه هناك أي اختلاف جوهري بين القانون المدني القطري ولوائح عقود مركز قطر للمال لعام 2005. ومع ذلك، نرى الأثر الكبير للملاحظة التي مفادها أن الحكم الوارد في الاتفاقية والذي ينص على أن القانون الحاكم قانون قطر ولا يشكل اتفاقاً لتطبيق قانون آخر، لأن قانون مركز قطر للمال جزء من القانون المعمول به في دولة قطر.

## ما الاتفاقيات التعاقدية لتمويل المشروع؟

### *قرار الدائرة الابتدائية*

52. كما أوضحنا، أن البنك يؤكد أن قرار الدائرة الابتدائية كان خطأً على أساس أن الخطاب الصادر بتاريخ 14 أغسطس 2016 لم يكن عرضاً يمكن من خلاله قبول تمويل مشروع من هذا النوع، وأن هذا العرض لم يُقبل بتوقيع اتفاقيات المساهمين ولم تتعد أي اتفاقية استناداً إلى التصرف. فهذا نزاع كبير، ولذلك فإنه ينبغي -في رأينا- منحنا الإذن بالاستئناف.

53. من الواضح -لا سيما مع الاستفادة من الخلفية الكاملة التي قد حددناها كما هي مستمدة من المستندات المعروضة أمامنا- أن الرسالة المؤرخة في 14 أغسطس 2016 لم تكن عرضاً يمكن قبوله. حيث ترد شروط الخطاب في الفقرة 14 أعلاه. وقد نصت على أن مجلس الإدارة قد وافق على استثمار البنك في أسهم المشروع، غير أن الخطاب لم يكن في حد ذاته ذا طبيعة ملزمة قانوناً. بل إنه كان بياناً عن نية البنك توفير التمويل للمشروع على أساس الشروط التفصيلية التي سيتم الاتفاق عليها، لا سيما في ما يتعلق بمبلغ وشروط التمويل وتوقيع المستندات الرسمية. ووفقاً لما أقره البنك، فإن هذا سيشمل الاتفاق على الأمور الأساسية مثل مدى مسؤولية الأطراف، وحقوق الإنهاء، واختيار القانون والاختصاص القضائي. وعلى الرغم من أنه قد تكون هناك ظروف قد يقدم فيها البنك عرضاً يبرهن قدرته على قبول الدخول في التزام غير محدود، إلا أن ذلك سيكون أمراً غير معتاد للغاية.

54. يذكر الخطاب أن البنك يعمل من أجل الإغلاق السريع للمعاملة. وبمجرد النظر إلى الخطاب في سياق المفاوضات الإضافية واتفاقيات المساهمين اللاحقة في ما يتعلق بشركة فرست وشركة كئبان، لا يمكن أن يكون هناك أدنى شك في أن الأطراف اعتبروا أن شروط الاتفاقية تنص على توفير التمويل والمستندات التي تم فيها تحديد الشروط من شأنها أن تقدم نصاً تفصيلياً من النوع المنصوص عليه في اتفاقيات المساهمين؛ كما يمكن أن يكون هناك القليل من الشك في رأينا في أن الالتزام بتوفير التمويل لن يصبح ملزماً إلا عند الاتفاق على هذه الشروط.

55. لذلك لا يمكننا التمسك بالأساس الذي قررت الدائرة الابتدائية على أساسه أن البنك كان ملزماً تجاه شركة دارنا.

*هل كانت ترتيبات التمويل واردة فقط في اتفاقية المساهمين المبرمة بين شركتي دارنا وكئبان؟*

56. كان ادعاء البنك أيضاً أنه نتيجة لحقيقة أن الخطاب الصادر بتاريخ 14 أغسطس 2016 لم يكن عرضاً يمكن قبوله، وأصبحت المسؤولية الوحيدة لتوفير التمويل مسؤولية شركة كئبان على النحو المنصوص عليه في اتفاقية المساهمين بين شركتي كئبان ودارنا في ما يتعلق بمشروع أم صلال لأماكن الإقامة.

57. واحتياطياً، احتج البنك بأنه في حالة قبول العرض الوارد في الخطاب الصادر بتاريخ 14 أغسطس 2016 بعقد اتفاقية المساهمين، حينئذ يكون التزام البنك لاغياً بموجب هذه الاتفاقية مع ما يترتب على ذلك من:

i. أن الالتزام أصبح على شركة كئبان وليس على البنك؛

ii. أن شروط التزامات التمويل أصبحت تلك المنصوص عليها في البند 5 ومحدودة بأي حال من الأحوال بهذه الطريقة؛

iii. وأن الالتزامات المنصوص عليها في الخطاب الصادر بتاريخ 14 أغسطس 2016 لم تعد معمولاً بها بسبب أحكام البند 25.

58. في ضوء قرارنا بشأن أثر الخطاب الصادر بتاريخ 14 أغسطس 2016، فإنه لا يلزمنا النظر في الحجة البديلة، بينما السؤال المهم يتمثل في ما إذا كان البنك مسؤولاً بنفسه عن توفير التمويل أم (كما يدعي) أن التزام توفير التمويل كان مسؤولية شركة كئبان فقط بموجب شروط اتفاقية المساهمين.

59. عادة ما تشمل معاملات التمويل هياكل تعاقدية مع كيانات قانونية مختلفة، وذلك كما يشير البنك بشكل صحيح، ويجب على الأطراف من خلال اتفاقياتهم تعيين المسؤولية القانونية بين تلك الكيانات. إذا كان الهيكل التعاقدى ينص على أن كياناً اعتبارياً معيماً مسؤولاً عن التمويل، فإن حقيقة أن يكون التمويل متوقعاً -من حيث الجوهر- تأتي من البنك نفسه غير ذات صلة بالموضوع. ولن تعيد المحكمة كتابة الترتيبات التعاقدية للأطراف.

60. على هذا الأساس، يؤكد البنك أن الصورة الحقيقية كانت:

i. بشأن تنفيذ المشروع، كان البنك محمياً من دعاوى مطالبات شركة الخليج لأن مثل هذه المطالبات كانت ستقدم ضد شركة أم صلال لأماكن الإقامة بموجب عقد من الباطن، أو ضد دارنا بموجب عقد من الباطن.

ii. بشأن تمويل المشروع، كان البنك محمياً من دعاوى المطالبات المباشرة من شركة دارنا لأن مثل هذه المطالبات كانت ستقدم ضد الكئبان بموجب اتفاقية مساهمي شركة أم صلال لأماكن الإقامة (وقبل ذلك ضد شركة فرست بموجب اتفاقية 2016).

iii. لم يكن أيّ من الاتفاقيات لتحمي البنك من مخاطر فقدان استثماره في المشروع إذا لم يمض قدماً فيه- ومع ذلك كان هذا مستوى المخاطرة الذي كان البنك على استعداد لقبوله. وفي النهاية أدرج البنك في حسابته مخصصاً للخسائر بنحو 24.5 مليون ريال قطري.

61. لم يُطرح السؤال في ما يتعلق بالمسؤولية تجاه شركة الخليج. والسؤال المطروح أمام المحكمة يتمثل في -كما قدمه البنك- ما إذا كانت الصورة الحقيقية تتمثل في أن دعاوى المطالبات المتعلقة بالتمويل لا يمكن رفعها إلا ضد شركة كئبان. وفي هذا الصدد، يعتبر خطاب البنك بتاريخ 14 أغسطس 2016 جوهرياً، ليس كأداة ملزمة قانوناً في حد ذاته، ولكن كمؤشر على نوايا الأطراف. ويتكرر كلمات البنك "الالتزام بهذه الشراكة"، فمن غير المرجح -في رأينا- أن يتوقع أي من الطرفين أن يقتصر هذا الالتزام على شركة كئبان.

62. يبدو جلياً من وجهة نظرنا أنه في ظل الظروف التي قد حددناها أن شركة دارنا وافقت فقط على تنظيم الاتفاقية من خلال اتفاقية المساهمين مع شركة كئبان على أساس أن البنك سيظل ملزماً بتوفير التمويل على النحو المنصوص عليه في البند 5 من اتفاقية المساهمين وسيضمن البنك الوفاء بالتزامات شركة كئبان بموجب تلك الاتفاقية.

i. حيث إن البنك وافق في جلسة الاستماع الأولى بشأن القضية، فقد توقف الشيخ ناصر عن السعي للحصول على تمويل بديل عندما تعهد البنك بالتزامه في أغسطس 2016 على أساس أن البنك نفسه سيتولى الالتزامات المالية.

ii. كانت رسملة شركة كئبان بمبلغ 200,000 ريال قطري عندما كان التمويل المطلوب لمشروع بقيمة 180 مليون ريال قطري.

iii. لم تكن شركة دارنا لتوافق أبداً على الالتزامات المتعلقة بالمشروع الذي تنفذه شركة كئبان دون فهم واضح أن البنك نفسه سيظل مسؤولاً عن توفير التمويل من خلال شركة كئبان.

iv. عندما شارك السيد ستراتشان في المفاوضات في عام 2018، فإنه فعل ذلك نيابة عن البنك حيث تعهد البنك بتوفير التمويل من خلال شركة كئبان. وصحيح أن العرض الرسمي قُدم على أوراق شركة كئبان وبصفة السيد ستراتشان رئيس مجلس إدارة شركة كئبان، إلا أن هذا كان يعكس ببساطة الهيكل الرسمي. ولم يشر بأي حال من الأحوال إلى أن شركة كئبان هي التي تحمّلت الالتزام الوحيد.

v. سجل محضر اجتماع لجنة الاستثمار في 28 مارس 2018 السيد ستراتشان قوله أنه:

من الناحية النظرية، فإن بنك قطر الأول بمعزل عن [دعوى قضائية رفعها الشيخ ناصر] لأنه استثمر من خلال شركة قطرية ذات غرض خاص، ومع ذلك، لا يزال هناك خطر

من أن المحاكم "تفحص بعناية" هذه الشركات ذات الأغراض الخاصة وقد يحاول الشيخ ناصر مقاضاة بنك قطر الأول مباشرة.

هذا بالضبط ما قد حدث.

63. تم التوصل إلى نفس النتيجة كما هو متوقع، سواء تم النظر إلى هذا السؤال من خلال تطبيق لائحة عقود مركز قطر للمال 2005 أو القانون المدني القطري. فلا يوجد فرق جوهري. ولا تنتقص مستندات دفع البنك على أساس المادة 228 من قانون الشركات التجارية القطري (القانون رقم 11 لسنة 2015) بشأن مسؤولية الشركة الأم عن التزام الشركات التابعة لها من هذه النتيجة، لأنه بناءً على وقائع هذه القضية، لا تنشأ المسؤولية من علاقة الشركة ولكن من الترتيبات التعاقدية بين الأطراف.

هل أخل البنك بالتزاماته؟

64. كما أوضحنا، وافق المحامي الذي كان يمثل البنك أمام الدائرة الابتدائية حينئذ على أن البنك قد أخل بالتزاماته برفضه تقديم المزيد من الأموال (انظر الفقرة 33 من حكم الدائرة الابتدائية).

65. سعى البنك للتراجع عن هذا الموقف واحتج أمامنا بأن البنك لم يكن مخالفاً وبدلاً من ذلك لم تتكبد شركة دارنا أي خسارة. وبالرغم من قبوله بإمكانية تقديم شركة دارنا المبلغ المطلوب 7.8 مليون ريال قطري باعتبارها الشريحة الثانية من تمويل رأس المال من جانبها بموجب البند 5.1 كما قد أوضحنا في الفقرتين 22 و30 أعلاه، إلا أن البنك أكد أنه بحلول مارس 2018 كان يجب على شركة دارنا أن تقدم مساهمتها المطلوبة بموجب البند 5.2 من اتفاقية المساهمين عن طريق "التمويل التكميلي" حيث تعذر الحصول على القرض. لم تكن شركة دارنا في وضع مالي يمكنها من القيام بذلك ولم تكن قادرة على الوفاء بالتزاماتها. علاوة على ذلك، كان من الممكن أن يؤدي ذلك إلى فشل الترتيبات المالية بالكامل ولن تتكبد شركة دارنا أي خسارة من جراء قرار البنك بعدم تقديم المزيد من التمويل لأن المشروع بأكمله كان سيتهار (كما في حالة حدوثه).

66. لم يكن هذا نزاعاً مقدماً أمام الدائرة الابتدائية، على الرغم من أنه تم قبول أن المحامي الذي يمثل البنك آنذاك كان بإمكانه تقديم الحجة لو رغب في ذلك. لذلك لا يمكننا السماح بعرض مثل هذه المسألة أمام هذه المحكمة. ومن المهم أيضاً أن نلاحظ أنه حسب المواد المقدمة أمام المحكمة، فإن البنك لم يطرح هذه النقطة في المراسلات المعاصرة أو في أي وقت قبل تقديم الاستئناف. علاوة على ذلك، لا يوجد دليل يدعم هذا النزاع. وإذا كان البنك قد أراد تقديم الأدلة والمضي قدماً في النزاع، فكان ينبغي أن يفعل ذلك أمام الدائرة الابتدائية. لكن بدلاً من اتباع هذا المسار، وافق البنك على أنه كان مخالفاً وأن هذه المخالفة تسببت في خسارة لشركة دارنا.

67. على الرغم من أننا قد منحنا الإذن بالاستئناف، إلا أننا نرى أن قرار الدائرة الابتدائية كان صحيحاً من حيث النتيجة للأسباب المختلفة التي قد وضحناها. وبناءً عليه، فإننا نرفض الاستئناف بشأن مسؤولية البنك عن دفع التعويضات.

**التعويضات المستحقة الدفع**

68. طالبت شركة دارنا بثلاثة تعويضات أساسية أمام الدائرة الابتدائية:

- i. مبلغ 15,318,949 ريالاً قطرياً "كقيمة الضرر المباشر المتكبد حتى 2019/02/04".
- ii. مبلغ 142,086,937 ريالاً قطرياً "كقيمة الضرر وخسارة الأرباح والخسائر المتكبدة بسبب خسارة المشروع" في مشروع أم صلال لأماكن الإقامة.
- iii. مبلغ 700,000,000 ريالاً قطرياً "كتعويض ... عن خسارة شركة دارنا لسمعتها وخسارتها لائتمان السوق والمشروعات"- يتعلق أساس هذا الضرر بمشروع الخور الأكبر بكثير والذي لم يشارك فيه الطرفان في الحدث.

لم تطالب شركة دارنا بأي فائدة. وأوضح الشيخ ناصر للدائرة الابتدائية أن ذلك لأسباب دينية.

قرار الدائرة الابتدائية

69. رفضت الدائرة الابتدائية حجة شركة دارنا بأن تقييم المطالبة ينبغي أن يُحال إلى خبير للتقييم على أساس أن الأضرار -في العادة على الأقل- يحكمها قانون المحكمة المختصة، وبالتالي فإن المحكمة ستقيّمها بالفقرة 36. وستطبق المحكمة المادة 100 من لوائح عقود مركز قطر للمال لعام 2005 التي تمنح الحق في الحصول على تعويضات: "سريطة أنه يمكن فقط استرداد الخسائر التي نشأت بصورة مباشرة عن الانتهاك أو تلك الخسائر الأخرى التي يمكن توقعها بصورة عادلة أو معقولة من جانب الطرفين وقت تحرير العقد".

70. حيث التزمت الدائرة الابتدائية بما ورد في الفقرة 40، فالأدلة المعروضة أمام المحكمة كانت ضعيفة على الرغم من أمرها وتوجيهاتها للأطراف بتقديم المستندات ورفعها "إفادات الشهود وأية مستندات إضافية (سواء كانت تتعلق بالمسؤولية أو مقدار الأضرار/التعويض أو كليهما) يسعيان على التوالي إلى الاعتماد عليها". ولم يتم تقديم أي طلب إلى المحكمة الابتدائية لتقديم أدلة متأخرة.

71. رأت الدائرة الابتدائية أن المطالبة بالتعويض عن الأضرار المباشرة تستحق بقيمة 13,722,949 ريالاً قطرياً، ولكنها رفضت المطالبتين الأخرين.

#### أسباب استئناف شركة دارنا

72. كانت أسباب استئناف شركة دارنا تتمثل في أن الدائرة الابتدائية كانت مخطئة في خفض التعويضات عن الأضرار بموجب الأساس (1) المتعلق بالتعويض عن الأضرار المباشرة من خلال سداد النفقات، ومن الخطأ رفض المطالبات الأكبر بكثير بشأن خسارة الأرباح (142 مليون ريال قطري) والتعويض عن الأضرار المتعلقة بالسمعة (700 مليون ريال قطري).

#### التعويض عن الأضرار المباشرة - النفقات المههرة

73. صنفت الدائرة الابتدائية أساس المطالبة بالتعويض عن الأضرار المباشرة في الفقرة 42 على أنها جوهرية لتسديد النفقات المالية من جانب شركة دارنا على المشروع الذي أصبح غير مثمر بسبب مخالفة البنك للعقد.

74. قدمت شركة دارنا تقديرها الكمي البالغ 15,318,949 ريالاً قطرياً على أساس خطاب بتاريخ 5 ديسمبر 2017 من الشيخ ناصر إلى السيد أبو صالح والسيد سترانتشان. وأخبر الشيخ ناصر الدائرة الابتدائية أن الرقم كان يشمل مسائل ليست ضمن مشروع أرض 4 فقرة 40. وأوضح لنا الشيخ ناصر أن الأمور غير المدرجة كانت ترتبط بالمطالبة المتعلقة بالخور ولأن خسارة مشروع الخور كانت نتيجة لخرق البنك للعقد، فمن الخطأ خصم هذا المبلغ.

75. أقر ممثل البنك أمام الدائرة الابتدائية بأنه لا يمكن التنازع بأن مبلغ 13,722,949 ريالاً قطرياً -وهو رقم مذكور في البريد الإلكتروني للسيد سترانتشان بتاريخ 15 يناير 2018 باعتباره النفقات الرأسمالية لشركة دارنا على المشروع- يمثل مقياساً مناسباً للأضرار. وأيدت الدائرة الابتدائية هذا وتم إثبات ذلك.

76. نحن نعتبر أن محامي البنك كان محقاً في تقديم هذا الامتياز أمام الدائرة الابتدائية وكانت الدائرة الابتدائية على حق في وصف هذه المطالبة بأنها سداد نفقات مالية من جانب شركة دارنا والتي كانت عديمة الجدوى بسبب خرق البنك للعقد. ولأسباب نوضحها في ما يتعلق بالأساس الثالث للمطالبة بالتعويضات عن الأضرار، فإننا نعتبر أن المبلغ الذي تم إنفاقه بموجب هذا الأساس في ما يتعلق بالخور لم يكن قابلاً للاسترداد.

77. نشأت مسألة، أثناء سير الاستئناف، في ما إذا كان المبلغ الذي حكمت به الدائرة الابتدائية بموجب هذا الأساس الأول للمطالبة قد أدى إلى تعويض شركة دارنا عن الخسائر التي تكبدتها. وكانت الدائرة الابتدائية قد حكمت بمبلغ النفقات المههرة دون تعويض شركة دارنا عن فرص الاستثمار الضائعة التي كانت ستتاح لشركة دارنا من خلال استخدام هذه الأموال إذا كان تم استثمارها في مكان آخر. فهذا اعتبار يمكن أن ينشأ في القضايا التي لا يتم فيها المطالبة بفوائد كما هو الحال في التمويل الإسلامي. وقد منحنا البنك الفرصة لتقديم مستندات دافع كتابية حول هذه القضية.

78. أكد البنك أنه لا ينبغي لنا قبول مثل هذه المطالبة لأنه لم يتم رفعها أمام الدائرة الابتدائية. إلا أننا لا نتفق مع ذلك. ففي القضايا التي لا يتم فيها تعويض خسارة المدعي بشكل صحيح كما في القضايا (على سبيل المثال) التي لا يتم السعي للحصول على فائدة في التمويل الإسلامي، فإنه يتعين على المحكمة النظر في ما إذا كان المبلغ الذي حكمت به يعوض المدعي بشكل مناسب عن الفائدة التي كان سيستفيد منها إذا تم استثمار هذه المبالغ في مكان آخر.

79. أكد البنك كذلك أنه في جميع الأحوال لكي تنجح مثل هذه المطالبة، سيكون من الضروري أولاً تحديد المبالغ التي كانت تتعلق بوجود فرصة استثمار ضائعة، ومن ثم قد يتم إثبات فرصة الاستثمار الضائعة بدقة. وادعى البنك أن الأموال التي ساهمت بها شركة دارنا بالفعل كانت أقل بكثير من 13,722,949 ريالاً قطرياً لأن بعض المبالغ المقيدة لحساب شركة دارنا في الحسابات لم تكن تمثل نفقات فعلية ولكنها كانت بمثابة تعديل للعمل العام لشركة دارنا في مشروع أم صلال لأماكن الإقامة؛ ولم يتم التأكد من المساهمة الفعلية مطلقاً لأن شركة دارنا لم تخضع للمراجعة.

80. ومع ذلك، فإن نهج الدائرة الابتدائية لتقييم النفقات المهدرة قد تم بشكل صحيح (كما أوضحنا في الفقرتين 74 و75 أعلاه) على أساس الأدلة المقدمة أمام الدائرة الابتدائية في ما يتعلق بالنفقات الرأسمالية التي تكبدتها شركة دارنا. ونظراً لأن الدائرة الابتدائية وجدت أن مبلغ النفقات الرأسمالية كان 13,722,949 ريالاً قطرياً، وهذا هو المبلغ الذي كان سيصير متاحاً للاستخدام في مكان آخر بدلاً من استخدامه لمشروع أم صلال. لذلك نعتبر أنه بناءً على نتائج الدائرة الابتدائية، كان هذا هو المبلغ الذي كان سيصبح متاحاً لفرص الاستثمار الأخرى، وبالتالي فهو المبلغ المناسب الذي ينبغي من خلاله تقييم التعويض عن الفرص الاستثمارية الضائعة.

81. يعتبر التقييم شأنًا للمحكمة التي تكون على دراية بالظروف الاقتصادية وفرص الاستثمار العامة التي كان من الممكن أن تصبح متاحة لرجل أعمال حكيم في السوق خلال الجزء ذي الصلة من الفترة مع مراعاة المخاطر المادية. وليس بالضرورة أن تكون مسألة أدلة محددة. ومع الأخذ في الاعتبار جميع الأمور الجوهرية في هذه القضية، فإننا نقدر هذا المبلغ على أنه 400,000 ريال قطري.

82. لذلك نسمح باستئناف شركة دارنا تحت هذا الأساس إلى هذا الحد المحدود.

*التعويض عن الأضرار الناجمة عن خسارة المشروع في أم صلال*

83. قررت الدائرة الابتدائية أنه لا يوجد أي دليل شفهي أو كتابي على خسارة الأرباح التي استوفت شرط إثبات هذه الخسارة المتعلقة بالمشروع في الفقرات 43-45 من مشروع أم صلال. وأشارت الدائرة الابتدائية إلى وجود صحيفة شروط لبيع بعض أماكن الإقامة لشركة قطر للتأمين. خلصت الدائرة الابتدائية إلى ما يلي:

i. لم يكن هناك دليل أمامها لإثبات أن المشروع كان ليكتمل بنجاح لولا خرق البنك للعقد؛ ففي وقت حدوث مخالفة البنك، لم يُبرَم أي عقد بناء وكان العمل الوحيد الذي تم تنفيذه هو أعمال الحفر. وخلصت الدائرة الابتدائية إلى أنه لم يكن يوجد شيء يثبت بالمعيار المطلوب وجود إكمال ناجح للمشروع.

ii. لم يكن هناك دليل شفهي أو أي دليل آخر لإثبات الربح (الدخل مخصوماً منه النفقات) الذي كان ليتحقق، فلم تُجر أي محاولة لاستخدام مشروع دراسة الجدوى في مارس 2016 لإثبات الربح الذي ربما قد تم تحقيقه.

84. في الاستئناف، قدم الشيخ ناصر -الذي احتج في الاستئناف نيابة عن شركة دارنا بطلاقة ومهارة- أن دراسة الجدوى التي أعدتها شركة جونز لانج لاسال في مارس 2016 أظهرت أنه كان من المتوقع تحقيق دخل صافٍ قدره 33 مليون ريال قطري، ما يحقق خلال الفترة المتوقعة عائداً بقيمة 470 مليون ريال قطري تم تخفيضه إلى 30% من تلك القيمة لتعكس الربح المتوقع. وكانت معدلات الإشغال مرتفعة، وبالتالي فإن خسارة الأرباح كانت مؤكدة. علاوة على ذلك، لم يتمكن البنك من أن يعترض على الأرقام بشكل موثوق لأنه كان مستعداً للاستثمار على أساس تلك الدراسة.

85. على الرغم من الحجة القوية للشيخ ناصر، لا يمكننا أن نرى أي أساس للقول بأن الدائرة الابتدائية كانت على خطأ. حيث يمكن للمحكمة في هذه القضية وينبغي لها -مع مراعاة حجم المطالبة- أن تقوم بتقدير الأضرار. ولم يكن الأمر يتعلق بالرجوع إلى خبير سواء بموجب القانون الذي تطبقه هذه المحكمة أو المحاكم الوطنية في قطر، لأن إجراء هذا التقييم يقع ضمن الاختصاص العادي للمحكمة. - انظر شركة بيزنس بوكس للاستشارات ذ.م.م ضد عبدالله الدرويش فخر 8 QIC (A) [2012] في [25] حيث قالت المحكمة في ما يتعلق بالمحاكم ذات التقاليد المدنية:

ولم تعد هذه المحاكم ترى أنه من البديهي أن المسألة التي تبدو للوهلة الأولى بمثابة تحقيق واقعي يتطلب أدلة الخبراء، تتطلب في الواقع أدلة الخبراء. ويحدد قاضي المحاكمة ما إذا كان من الممكن في الواقع حل القضية من دون أدلة الخبراء. وقد نظرت محكمة التمييز القطرية في هذه المسألة في العديد من القضايا، منها على سبيل المثال القرار رقم 29 لسنة 2007، والقرار 125 لسنة 2008، والقرار 68 لسنة 2009، والقرار 163 لسنة 2011، والقرار 93 لسنة 2012. في القرار رقم 29 لسنة 2007، بتاريخ 19 يونيو 2007، ذكرت محكمة التمييز على سبيل المثال أن المحكمة ليست ملزمة بالموافقة على طلب تعيين خبير إذا كان بإمكانها البت في القضية من

واقع المستندات المقدمة بالفعل إلى المحكمة. في القرار 125 لسنة 2008، بتاريخ 24 فبراير 2008، ذكرت محكمة التمييز أن تعيين خبير في القضية هو مسألة تبت فيها المحكمة التي تنظر الدعوى ضمن ممارسة صلاحياتها؛ وهي وحدها التي تقرر ما إذا كان اعتماد الإجراء الخاص بالخبير ضروريًا أم غير ضروري. وقد وجدت محكمة الاستئناف أن هناك أدلة كافية أمام المحكمة لتمكينها من الفصل في النزاع من دون الحاجة إلى خبير.

86. لكي تجري المحكمة التقييم، كما أشارت الدائرة الابتدائية، كانت هناك حاجة إلى أدلة لإثبات أن المشروع كان سينتهي بنجاح والأرباح التي كان من الممكن تحقيقها؛ وعلى الرغم من أن دراسة الجدوى كانت خطوة في الاتجاه الصحيح، كما أوضح الشيخ ناصر، إلا أنها لم تكن نوع الأدلة المطلوبة التي كانت ستظهر الموقف في وقت مخالفة البنك. علاوة على ذلك، كما قالت المحكمة في عدد من المناسبات، فإن المحكمة المناسبة للأدلة اللازمة تتمثل في الدائرة الابتدائية.

#### التعويضات عن ضياع الفرص الأخرى (الخور)

87. أقرت الدائرة الابتدائية أنه لا يوجد ثمة دليل يثبت أنه إذا تم الانتهاء من المشروع في أم صلال بنجاح، فمن المحتمل أن تكون شركة دارنا قد شاركت في تنفيذ مشروعات أخرى، وإذا كان الأمر كذلك، فما الربحية. ولم يكن هناك ثمة دليل على فقدان سمعة شركة دارنا؛ فبالرغم من الجدل بأن الشيخ ناصر تكبد خسارة في سمعته التجارية، إلا أنه لم يتم تقديم أي مطالبة بشأن هذه الخسارة.

88. أخبرنا الشيخ ناصر في مستندات دفعه المقدمة إلينا أن الجزء الأكبر من هذه المطالبة يتعلق بالأرباح التي كان يمكن جنيها من مشروع الخور الذي كان سيزم 32,000 سرير وبالتالي كان حجمه 8 أضعاف مساحة أم صلال. وقد حصلنا على بعض الأرقام العامة التي أظهرت الأساس الذي تم على أساسه تقديم مطالبة بقيمة 700 مليون ريال قطري. ومن وجهة نظرنا، كانت الدائرة الابتدائية مُحقة تمامًا في وجهة نظرها بشأن هذه المطالبة. ولم يكن هناك معروض أمامها أي دليل يشير إلى إثبات الخسارة المطالب بها.

89. كانت هناك أيضًا مطالبة رفعها الشيخ ناصر تفيد فقده لسمعته الشخصية. ولا يساورنا شك في أنه لمن لا يعرف الحقائق المتعلقة بهذا الأمر - كما أوضحناها - فربما يكون هناك قلق بشأن سمعة الشيخ ناصر التجارية. ومع ذلك، لم يكن طرفًا في الاتفاقية المبرمة بين شركة دارنا والبنك، وبالتالي لا يوجد أساس يمكنه من خلاله شخصيًا تقديم مطالبة. وقد يوجد بعض التعويضات الصغيرة بالنسبة لذلك الآن لتوضيح هذا الحكم حيث إن الشيخ ناصر تصرف في جميع الأوقات بحذر مع الالتزام بالمعايير المناسبة لتسيير الأعمال؛ ويرجع الإخفاق في تنفيذ هذا المشروع إلى حد كبير إلى الإجراءات التي اتخذها البنك والتي انتهكت الاتفاقية التي أبرمها من دون أي مبرر قانوني.

#### النتيجة والتكاليف

90. مُنح البنك إذن بالاستئناف، بموجب الأسباب الموضحة أعلاه، ولكن تم رفض الاستئناف. وتم منح شركة دارنا الإذن بالاستئناف، وسمح بالاستئناف إلى حد زيادة التعويضات المستحقة إلى 14,122,949 ريالاً قطرياً. ويجب على البنك أن يدفع تكلفة الطعون التي يتعين تقييمها إذا لم يتم الاتفاق عليها.

بهذا أمرت المحكمة،





## [موقع]

اللورد توماس، مقاطعة كومجد، رئيس هيئة المحكمة

أودعت نسخة موقعة من هذا الحكم لدى قلم المحكمة.

### التمثيل:

ممثل المستأنفين/المستأنف ضدهم والمدعين الشيخ ناصر (الحاضر شخصياً) والسيد محمد كامل، مكتب المحامي مانع ناصر جعشان (الدوحة، قطر).

ممثل المستأنف/المستأنف ضدهم والمدعى عليه من قبل السيد نبال كلانسي، سيمونز آند سيمونز الشرق الأوسط (الدوحة، قطر)، والمستشار سايمون هيل (4 بمب كورت، لندن، المملكة المتحدة) (لم يحضر أي منهما في الدائرة الابتدائية) .