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

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

الرقم المرجعي: [2022] QIC (F) 14

لدى محكمة قطر الدولية
الدائرة الابتدائية

14 أغسطس 2022

القضية رقم CTFIC0018 لعام 2021

(1) دارنا للوساطة العقارية ذ.م.م.
(2) الشيخ ناصر بن عبد الرحمن بن ناصر آل ثاني

المدعيان

ضد

بنك قطر الأول ذ.م.م.

المدعى عليه

الحكم

أمام:
القاضي آرثر هاميلتون
القاضي فريتز براند
القاضي منى المرزوقي

الأمر القضائي

1. يجب على المدعى عليه أن يدفع للمدعيين مبلغ ثلاثة عشر مليون وسبعمائة واثنان وعشرون ألفًا وتسعمائة وتسعة وأربعون ريالًا قطريًا (13,722,949 ريالًا قطريًا) بمثابة تعويض عن الإخلال بالعقد.

2. يجب على المدعى عليه أن يدفع للمدعيين تكاليفهما المعقولة التي تكبداها في معرض رفع هذه الدعوى ومتابعتها، وإذا لم يتم الاتفاق على هذه التكاليف يجب تقييمها من قِبل رئيس قلم المحكمة.

الحكم

1. إن المدعي الأول ("دارنا") هو كيان اعتباري تأسس في قطر لكن خارج مركز قطر للمال. إن المدعي الثاني ("الشيخ ناصر") هو رئيس مجلس إدارة شركة دارنا ومساهم رئيسي فيها. يتماشى مثوله في هذه الدعوى مع الممارسة المتبعة في المحاكم الوطنية في دولة قطر، والتي بموجبها يمثل مدير كيان اعتباري متقاضي معها في إجراءات المحكمة كممثل وليس بصفة شخصية. إن المدعى عليه ("البنك") هو كيان اعتباري تأسس وأُنشئ في مركز قطر للمال. وقد تم تفويضه منذ يونيو 2010 من قبل هيئة تنظيم مركز قطر للمال للاضطلاع بأنشطة مختلفة بما في ذلك التعامل في الاستثمارات وتوفير التسهيلات الائتمانية وترتيب التسهيلات الائتمانية.

2. في معرض الرد على صحيفة الدعوى والمذكرة المصاحبة لها، قدّم البنك طلبًا للطعن في اختصاص هذه المحكمة للبت في الدعوى. تم رفض ذلك الطلب بموجب حكم صادر في 23 ديسمبر 2021 ([2021] QIC (F) 27). وبعد ذلك، قدّم البنك دفاعًا ضد الدعوى ردّ عليه المدعيان. وقدّم المدعيان مع صحيفة الدعوى 38 مستندًا ومع ردهما على الدفاع 3 مستندات إضافية؛ ومع دفاعه قدّم البنك 3 مستندات. بموجب أمر إجرائي بتاريخ 7 أبريل 2022، أمرت المحكمة الطرفين بتقديم وتسليم إفادات الشهود وأي مستندات إضافية سعيًا على التوالي إلى الاعتماد عليها. أفاد الطرفان في وقت لاحق أنه لا توجد لديهما إفادات شهود ولا مستندات إضافية لتقديمها. عُقدت جلسة استماع بشأن القضية الموضوعية في 22 مايو 2022. وبما أنه لم يتم تقديم أي إفادات للشهود، لم يتم الإدلاء بشهادة شفوية واقتصرت الأدلة المعروضة على المحكمة على المستندات التي قُدمت في وقت سابق.

3. في عام 2015 أو إبان تلك الفترة، قررت دولة قطر، التي كانت تتصرف من خلال وزارة البلدية والتخطيط العمراني (المعروفة لاحقًا باسم وزارة البلدية والبيئة)، أنه ينبغي تطوير موقع تملكه في أم صلال (قطعة الأرض رقم 4) لتأمين السكن للعمال الضيوف. أبرمت اتفاقية تطوير مع شركة أنظمة الخليج للمقاولات والخدمات ("أنظمة الخليج") لأغراض هذا التطوير. وأبرمت شركة أنظمة الخليج بدورها عقدًا من الباطن مع دارنا. كان هذا العقد من الباطن ينص، من بين أمور أخرى، على أن دارنا

ستكون مسؤولةً عن تمويلها الخاص (البند 3.ب.ii). بعد ذلك دارت مناقشات بين دارنا والبنك. وقد أعرب هذا الأخير عن اهتمامه الشديد بالمشروع لكن كانت لديه بعض المخاوف، بما في ذلك أنه نظرًا لأن الأرض المعنية مملوكة للحكومة، فلن تكون متاحة كضمان. وقد تم التعبير عن هذه المخاوف في خطاب بتاريخ 15 مارس 2016 من الرئيس التنفيذي للبنك إلى الرئيس التنفيذي لدارنا.

4. في 14 أغسطس 2016، أرسل مسؤول البنك المذكور مذكرة رسمية من البنك إلى الشيخ ناصر (بصفته رئيس مجلس إدارة دارنا) تفيد ما يلي:

"يسعدنا إبلاغكم أن اللجنة التنفيذية لمجلس إدارة بنك قطر الأول قد وافقت على استثمارنا في رأس المال بنسبة 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 فريقًا لتتبع هذه العملية بسرعة.

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

5. لم يُعرض على المحكمة أي دليل شفهي أو وثائقي بخلاف الخطاب بتاريخ 15 مارس في ما يتعلق بالسياق الوقائعي الذي أُرسل فيه خطاب 14 أغسطس. غير أنه تبع ذلك خطوات مختلفة. تم إعداد اتفاقية مساهمين (تحمل تاريخ "2016" فقط) من قبل البنك ("اتفاقية المساهمين لعام 2016") ليتم إبرامها بين دارنا وكيان يُدعى فرست للتطوير العقاري ("FRED") تم ترشيحه من قبل البنك. وكان الهدف الأساسي لهذه الاتفاقية هو إنشاء شركة تابعة لتنفيذ الأعمال الخاصة بمشروع قطعة الأرض رقم 4 في أم صلال ("المشروع"). كان من المقرر أن تمتلك شركة FRED 70% ودارنا 30% من الأسهم في تلك الشركة التابعة. تم تصور الاستثمار في حدود 180,000,000 ريال قطري (بما في ذلك 78,000 ريال قطري لشراء الأسهم) بنفس النسب. وكان من المقرر أن تعين شركة FRED أربعة من بين المدراء الخمسة لمجلس إدارة الشركة التابعة، على أن تعين دارنا الخامس. كما كان من المفترض أن تتم أعمال الشركة التابعة وفقًا لمبادئ الشريعة الإسلامية، على النحو الذي تحدده هيئة الرقابة الشرعية للبنك (البند 3.2). وكان لهذا المجلس أيضًا صلاحيات في ما يتعلق بالقانون الواجب تطبيقه (البند 29). تم تنفيذ هذه الاتفاقية من قبل الطرفين. على الرغم من أنه لم يتم المضي قُدمًا بها لأسباب لم يتم توضيحها بشكل

كامل في الأدلة، إلا أن شروطها كانت تتماشى مع المضي قدمًا في المشروع المشترك الذي اقترحه البنك في خطابه المؤرخ في 14 أغسطس 2016.

6. في أغسطس 2017، تم إبرام مذكرة تأسيس بين شركة كثبان العقارية ذ.م.م. ("كثبان")، وهي شركة تابعة مملوكة جزئيًا للبنك ودارنا بهدف تأسيس شركة اسمها أم صلال للإقامة ("USFA") حيث اكتتبت شركة كثبان في الوقت المناسب بنسبة 70% من رأس مال الشركة ودارنا بنسبة 30%. كان من المقرر أن تقوم شركة USFA بتنفيذ الأعمال الخاصة بالمشروع. وكان من المفترض أن يكون عدد مدراء مجلس إدارة USFA خمسة، أربعة ترشحهم الشركة التابعة للبنك والخامس ترشحه دارنا (المادة 10). مرة أخرى، تم تطبيق مبادئ الشريعة. على الرغم من أن اتفاقية المساهمين بين شركة كثبان وشركة دارنا ليست معروضة على المحكمة، إلا أن رسالة إلكترونية بتاريخ 15 يناير 2018 مرسلة من السيد ستراشان (المُشار إليه أدناه) تشير إلى أنها تكرر من حيث الجوهر شروط الاتفاقية المماثلة بين شركة FRED وشركة دارنا. كانت الشروط متوافقة مرة أخرى مع المشروع المشترك الذي اقترحه البنك في خطابه المؤرخ في أغسطس 2016. وتعزيزًا لهذا الترتيب، تم إبرام عقد من الباطن في ديسمبر 2017 بين شركة أنظمة الخليج وشركة USFA.

7. تم تسجيل حصة البنك البالغة في المشروع 70% علنيًا في تقريره السنوي لعام 2017. في بيانه المالي المرحلي المختصر الموحد المنشور في 31 مارس 2021، تم ذكر أن البنك "كان لديه الشركات التابعة التالية" كما في ذلك التاريخ وكما في 31 ديسمبر 2020، المدرجة في الجدول التالي "أم صلال للإقامة" مع ملكية فعالة بنسبة 70%. ولم تُعرض بياناتها العامة عن الفترات بين 2018 و2019 أمام المحكمة باللغة الإنجليزية. تقدم العمل، بما في ذلك تنفيذ الأعمال الأرضية. تم طلب عطاءات في ما يتعلق بجوانب معينة من أشغال البناء من الشركات المتخصصة. وتم توفير تمويل معين. شارك كبار موظفي البنك، بمن فيهم السيد علي أبو صالح ("السيد أبو صالح")، مدير الاستثمارات البديلة، والسيد سكوت ستراشان ("السيد ستراشان")، ومدير تنفيذي، عن كثب في تقدم المشروع.

8. إبان شهر مارس 2018، كان من الواضح أنه ثمة حاجة إلى أموال أكثر مما تم توفيره بالفعل. أوصى السيد ستراشان بأن يتيح البنك مثل هذه الأموال (بما يتناسب مع حصته البالغة 70% في المشروع). في النهاية، على الرغم من تأييد الرئيس التنفيذي للبنك لهذه التوصية، رفض مجلس إدارة البنك منح الإذن بتوفير هذه الأموال. من ناحية أخرى، أوضحت شركة دارنا أنها ستقدّم مبالغ إضافية تتناسب مع حصتها البالغة 30%. وقامت بتقديم شيك بالمبلغ ذي الصلة.

9. في حالة عدم توفر المزيد من الأموال، لا يمكن للمشروع المضي قدمًا على النحو المتصور. في النهاية، وبموجب خطاب يحمل تاريخ 11 ديسمبر 2018، أنهت الوزارة المسؤولة عن المشروع في حينه شراكتها مع شركة أنظمة الخليج. ذهبت نفقات دارنا التي كانت قد تكبدتها على المشروع حتى تاريخه، هدرًا.

10. قبل النظر في القضايا القانونية الناشئة، من الضروري النظر في أي نظام قانوني ينبغي للمحكمة تطبيقه على النزاع واتخاذ قرار بشأنه. بموجب الفقرة 8 من الملحق رقم 6 من قانون مركز قطر للمال، تطبق هذه المحكمة قانون مركز قطر للمال، والأنظمة الصادرة استنادًا إليه على موضوع النزاع "... وذلك ما لم يتفق الأطراف صراحة على تطبيق قانون آخر ...". وقد أصدرت المحكمة للطرفين توجيهات بأن يحددا في مذكراتهما الكتابة النهائية النظام القانوني الذي زعما على التوالي أنه ينبغي تطبيقه.

11. التزم المدعيان بهذه التوجيهات، وأفادا أنهما اعتمدا على قواعد وأنظمة مركز قطر للمال، مضيفين أنهما اعتمدا أيضًا على "القواعد العامة للمسؤوليات التعاقدية والتقصيرية المنصوص عليها في القوانين الوطنية القطرية...". لم يقدّم البنك في مذكرته الكتابية أي بيان في ما يتعلق بالقانون المطبق. في جلسة الاستماع، بينما كان المدعيان في البداية يكرران موقفهما كما هو مذكور في مذكرتهما المكتوبة، أشارا شفهيًا إلى رغبتهما في أن تطبق المحكمة القوانين الوطنية القطرية. وأشار ممثل البنك، بعد الضغط عليه، شفويًا إلى أن موكله يرغب أيضًا في أن تطبق المحكمة القانون الوطني القطري.

12. وبقدر ما يتعلق الأمر بالمحكمة، فإن هذا الوضع غير مرضي للغاية. فهي ملزمة بموجب قانون مركز قطر للمال بتطبيق هذا القانون "ما لم يتفق الطرفان صراحةً على تطبيق قانون آخر". يجب تسجيل أي اتفاق صريح من هذا القبيل، كممارسة جيدة، كتابةً وتقديمه قبل جلسة الاستماع بوقت كافٍ، لا سيما عندما تكون المحكمة قد أصدرت توجيهات صريحة في هذا الصدد. قررت المحكمة التعامل مع هذه المسألة من خلال تناول، في ما يتعلق بالنزاع الموضوعي، كلاً من قانون مركز قطر للمال والقوانين الوطنية القطرية. في هذه الحالة، كما سيتبين، ستتبع نفس النتيجة تحت كلا النظامين. يتم تناول قانون مركز قطر للمال أولاً.

13. إن المسألة القانونية الأولى التي يتعين النظر فيها هي ما إذا كانت هذه الخسائر، إن وجدت، التي تكبدتها دارنا نتيجةً لعدم توفير البنك لأموال إضافية كانت ناجمة عن انتهاك البنك للعقد. ومن الأمور الرئيسية لهذه المسألة ما إذا كان قد تم إبرام عقد ملزم قانونًا مباشرة بين دارنا والبنك. إن الموقف الذي اتخذه البنك هو عدم وجود مثل هذا العقد. عندما تقدمت دارنا، في أبريل 2018، بمطالبة خارج نطاق القضاء لأول مرة ضد البنك، سعى الأخير إلى إعادة توجيهها ضد كثبان مؤكدًا أن البنك لا يتحمل أي مسؤولية عن أفعال أو تقصير شركتها التابعة.

14. من الأمور الحاسمة للمسألة الأولى، الطابع القانوني لخطاب 14 أغسطس 2016. تم توجيه هذا الخطاب من قبل الرئيس التنفيذي للبنك إلى الشيخ ناصر بصفته رئيس مجلس إدارة دارنا. ليس هناك ما يشير إلى أن الرئيس التنفيذي لم يكن يتمتع بصلاحية البنك لإصدار هذا الخطاب بالشروط التي تم إصدارها به؛ ولا يوجد ما يشير إلى أن المرسل إليه الفعلي كان بخلاف دارنا ككيان قانوني. إن الفقرة الأولى هي بمصطلحات غير مشروطة. وهي تبلغ المرسل إليه أن اللجنة التنفيذية لمجلس إدارة البنك "قد وافقت

على استثمارنا في رأس المال بنسبة سبعين في المائة (70%) في مشروع قطعة الأرض رقم 4 في أم صلال مع دارنا". وتفيد الفقرة الثانية المرسل إليه أن الموافقة أعلاه "تسمح لنا أن نؤكد لكم أنه في انتظار استيفاء الشروط المسبقة والتوثيق، ستتم الموافقة على الأموال وتقسيمها وستكون جاهزة للتوزيع".

15. لم يتم تحديد "الشروط المسبقة" ولا "التوثيق" في الخطاب. لم يتم تقديم أي دليل لتحديدها. مع ذلك، تتم الإشارة إلى "مسار سريع" لإكمال هذه العملية في الفقرة التالية وليس هناك شك في أن المشروع قد مضى قدمًا، حيث استثمر البنك حصة بنسبة 70%. وتُعلن تقاريرها السنوية عن هذا الاستثمار. لذا، مهما كانت الشروط المسبقة، فقد تم استيفائها ضمنيًا (أو تم الاستغناء عنها). وتبع ذلك توثيق، راجع المناقشة في الفقرتين 19 و21 أدناه.

16. لا توحي لغة الخطاب بأن الأمور بقيت في مرحلة التفاوض؛ وتختتم بالإشارة إلى أنه تم الوصول إلى "مرحلة مهمة في علاقتنا" مع إعادة التأكيد على "التزامنا بهذه الشراكة".

17. نظرت المحكمة في ما إذا كان يمكن تفسير الخطاب على أنه مجرد تأكيد ذي طابع غير إلزامي: وهو ما تمت الإشارة إليه في بعض الأحيان على أنه "خطاب طمأنة". يتم استخدام مثل هذا الخطاب، على سبيل المثال، عندما يتم اقتراح عقد بين شركتين، إحداهما ذات جدارة مالية غير مؤكدة لكن لديها شركة أم سليمة ماليًا. في مثل هذه الظروف، قد تصدر الشركة الأم للطرف الثالث المتعاقد المحتمل خطابًا يؤكد لها أنها ستدعم الشركة التابعة لها لكنها لا تلزم نفسها قانونًا بالقيام بذلك. مع ذلك، لا يبدو أن الخطاب بتاريخ 14 أغسطس 2016، بشأن التفسير العادل، يكتسب هذا الطابع. ولا يوجد ما يشير في نصه إلى أنه كان يقصد إلى أن يكون كذلك. بدلاً من ذلك، تشير اللغة المستخدمة إلى تأكيد ذات طابع إلزامي: فهي تشير إلى "شروط مسبقة" (مفهوم مألوف عند التفكير في التزام تعاقدي) وإلى "شراكة" (علاقة مع حقوق والتزامات) وإلى "إتمام سريع للصفقة". كما في أغسطس 2016، لم تنشأ أي مسألة، بناءً على الأدلة، حول استخدام البنك لشركة تابعة لهذا الغرض. تم إصدار الخطاب في سياق تجاري. في حين أن لغته في تلك المرحلة كانت مشروطة، إلا أنها تشير إلى نية، تم تقييمها بشكل موضوعي، بأن تكون ذات طبيعة ملزمة قانونًا.

18. إن الخطاب بتاريخ 14 أغسطس 2016 هو خطاب أحادي الجانب. إنه لا يشكّل في حد ذاته وعدًا ملزمًا لإبرام عقد مستقبلي. مع ذلك، بموجب المادة 15 من لوائح العقود الخاصة بمركز قطر للمال، يُبرم أي عقد "...إما من خلال قبول أي عرض أو من خلال فعل يكفي لإثبات الاتفاق". وبموجب المادة 16، "أي عرض يُقدَّم لإبرام عقد يمثل عرضًا في حال حدد بصورة كافية وأشار إلى نية مقدم العرض في الالتزام بما ورد به في حالة القبول".

19. عقب الخطاب بتاريخ 14 أغسطس، عمل كل من البنك ودارنا على تعزيزه. إن التفاصيل الكاملة لهذا السلوك ليست في الدليل لكن يمكن على الأقل رسم صورة عامة. تم التوقيع على اتفاقية المساهمين لعام 2016 من قبل الشيخ ناصر نيابةً عن دارنا والسيد مكاوي (المسؤول الأول للبنك الذي وقّع على خطاب 14 أغسطس) نيابةً عن شركة FRED. يعكس ترتيب التمويل بنسبة 30/70 في المائة ذلك في الخطاب. وعكست مذكرة التأسيس التي أبرمتها الشركة التابعة للبنك (كثبان) ودارنا لاحقًا نفس الاستثمار المتناسب. تم تأسيس شركة USFA حسب الأصول على نفس الأساس. تقدمت الأعمال، بما في ذلك تقديم الأموال بما يتجاوز تلك التي تم إنفاقها في معرض شراء الأسهم في USFA.

20. في جميع الظروف، يمكن تفسير خطاب 14 أغسطس بشكل صحيح على أنه عرض من البنك لشركة دارنا لإبرام عقد ملزم مباشرةً معها (في شكل مشروع مشترك) لتمويل المشروع، بالنسب المحددة، وتنفيذه وإنجازه. إنه يشكّل عرضًا محددًا بما فيه الكفاية ويشير إلى نية البنك في الالتزام في حالة القبول. ليس في الأدلة ما يشير إلى أن البنك قد قام في أي مرحلة بسحب هذا العرض أو تعديله. كما أنه ليس هناك ما يشير إلى أن دارنا سعت بعد ذلك إلى الحصول على تمويل من أي مصدر آخر. تمشيًا مع ذلك، صرّح الشيخ ناصر في جلسة الاستماع أنه بعدما وافقت شركة دارنا على عرض البنك، أنهت المناقشات مع الممولين المحتملين الآخرين؛ ولم يتم الطعن في هذا البيان.

21. في ظل هذه الظروف، فإن الاستنتاج الصحيح هو أنه من خلال توقيع اتفاقية المساهمين لعام 2016 مع FRED، قبلت دارنا عرض البنك بتاريخ 14 أغسطس 2016، وتم تأكيد هذا القبول لاحقًا من خلال توقيعها على مذكرة التأسيس لعام 2017 مع شركة كثبان. كما أعطت الأحكام التفصيلية لتلك الاتفاقية والمذكرة اللاحقة أثرًا تنفيذيًا، إلى حد ما، إلى العقد المباشر الذي شكله عرض البنك وقبول دارنا له.

22. بدلاً من ذلك، ترتب على سلوك كلا الطرفين (بما في ذلك سلوك البنك من خلال الطرف المعيّن من قبله والشركة التابعة له) إبرام عقد بينهما بموجب خطاب 14 أغسطس 2016. وتدعم المشاركة المباشرة اللاحقة للبنك (المشار إليها أدناه) هذا الاستنتاج.

23. على أي من هذين الأساسين، فقد تم إبرام عقد ملزم قانونًا، في شكل مشروع مشترك، مباشرةً بين البنك وشركة دارنا. ليس من المهم أن بعض السلوك كان، في ظاهره، سلوكًا من قبل طرف معيَّن من البنك أو شركة تابعة له. لا يتعلق الأمر بشركة أم يتم تحميلها المسؤولية عن أفعال أو تقصير الشركة التابعة لها. بالأحرى، فالأمر يتعلق بالبنك باعتباره قائمًا بأعمال الوكيل الرئيسي، بما يتوافق مع خطابه بتاريخ 14 أغسطس 2016، في حمل الطرف المعيّن من قبله أو الشركة التابعة له على التصرف بتلك الطريقة. كانت هذه الشركات في الواقع من صنع البنك، وكانت تتصرف بناءً على توجيهاته.

24. لم يحدد خطاب 14 أغسطس سقفًا ماليًا لمبلغ الاستثمار المشترك. وهذا لا يمنع أن تكون الاتفاقية ملزمة قانونًا. هناك مؤشرات (كما في اتفاقية المساهمين لعام 2016) على أنه قد تمت مناقشة استثمار بحد أقصى يبلغ 180,000,000 ريال قطري، لكن الأدلة المعروضة على المحكمة غير كافية لإثبات أنه تم الاتفاق على أن يكون هذا الرقم هو السقف المالي للمشروع المشترك. على أي حال، لم يتم الوصول إلى هذا الرقم.

25. تم إبرام عقد مباشر بين دارنا والبنك وفقًا للواقع المالي. وكان موضوع المشروع عبارة عن تطوير من شأنه، من أي وجهة نظر، أن ينطوي على إنفاق ملايين من الريالات القطرية؛ ولا شك أنه كان ينطوي على بعض المخاطر. كان العارض كيانًا يتمتع بموارد كبيرة للغاية، حيث كان أحد البنوك الرائدة في قطر. على النقيض من ذلك، فإن موارد شركة كثبان في عام 2017، عندما أبرمت اتفاقية المساهمين مع شركة دارنا، كانت غير معروفة بحسب الأدلة؛ وينطبق الأمر نفسه على شركة FRED في عام 2016. إن البديل للعقد المباشر سيكون اعتماد شركة دارنا فقط على علاقة مع طرف معيّن أو شركة تابعة ذات موارد غير معروفة. كان هذا الاعتماد، من الناحية العملية، غير مرجح للغاية.

26. استمر البنك في مشاركته المباشرة في المشروع مع تقدم الأمور. على سبيل المثال، في رسالة إلكترونية بتاريخ 25 أكتوبر 2017، أفاد السيد أبو صالح، الذي كُتب على قرطاسية خاصة بالبنك، إلى السيد مبروك من دارنا، بما يلي: "... نحن كمساهمين في USFA (بنك قطر الأول ودارنا) نحتاج إلى اتخاذ قرار بشأن المقاول". وفي رسالة إلكترونية إلى الشيخ ناصر بتاريخ 14 مارس 2018، أشار السيد ستراشان، في سياق مسألة التمويل الإضافي، إلى "اجتماع فريق الإدارة العليا في بنك قطر الأول، بما في ذلك الرئيس التنفيذي، لمناقشة خياراتنا...". وأشارت تلك الرسالة الإلكترونية لاحقًا إلى دعوة للقاء "رئيسنا التنفيذي" (أي الرئيس التنفيذي للبنك). صرّح السيد ستراشان، في سياق استقالة السيد أبو صالح، عبر رسالة إلكترونية بتاريخ 8 مارس 2018، بما يلي: "سأستمر في تحمل المسؤولية عن المشروع نيابة عن بنك قطر الأول...". تم إرسال الرسائل عبر البريد الإلكتروني حصريًا من عناوين البريد الإلكتروني الخاصة بالبنك. حتى وقت متأخر من 22 مارس 2018، تم تلقي خطاب يُزعم أنه كان من كثبان. وفي هذه الحالة، فإن قرار رفض توفير المزيد من التمويل لم يُتخذ من قبل كثبان وإنما من قبل مجلس إدارة البنك نفسه. في ما يتعلق بهذه المعاملات المباشرة في سياق ما تقدم، يشير السلوك المتبادل إلى إنشاء علاقة تعاقدية مباشرة بين البنك ودارنا.

27. إن المسألة التالية هي نطاق الالتزام القانوني الذي يتحمله البنك. يشير خطاب 14 أغسطس 2016 إلى الموافقة على استثمار في رأس مال "حصة بنسبة 70% في مشروع قطعة الأرض رقم 4 في أم صلال" مع دارنا. في هذه الحالة، لم يستثمر البنك بشكل مباشر في USFA، الشركة التي تم تأسيسها لتنفيذ الأعمال، لكن بشكل غير مباشر من خلال اتخاذ الترتيبات اللازمة لاكتتاب شركتها التابعة، كثبان، في 70% من أسهم USFA؛ واكتتبت كثبان بشراء 140 ألف سهم بسعر ريال قطري واحد للسهم، ودارنا بـ 60 ألف سهم بنفس السعر. مع ذلك، كان هذا الاكتتاب من قبل كثبان مجرد وسيلة لتنفيذ، إلى حد ما،

تعهد البنك بالاستحواذ على حصة بنسبة 70% في مشروع قطعة الأرض رقم 4 في أم صلال. لا يوجد ما يشير إلى أنه باستخدام هذه الآلية، أدّى البنك بالكامل التزامه التعاقدي المباشر تجاه دارنا (أو أن دارنا وافقت على قبول هذه الآلية باعتبارها تشكّل أداءً كاملاً لالتزام البنك التعاقدي). لا يوجد دليل موثق على أن الالتزامات التعاقدية للبنك قد حلّ محلها الترتيب بين دارنا وكثبان. ولا يوجد أساس مناسب في الدليل للإيحاء بمثل هذا الحلول.

28. وبناءً عليه، فإن استثمار الشركة التابعة للبنك لا يستنفد بالضرورة النطاق المالي لالتزام البنك. ومن الواضح أن المشروع، إذا كان سيتم إنجازه بنجاح، فإنه كان يتطلب استثمارات كبيرة من الأموال. في خطابه بتاريخ 15 مارس 2016 المُشار إليها أعلاه، ذكر الرئيس التنفيذي للبنك متطلبات تمويل "تزيد عن 1.4 مليار ريال قطري". كما في يناير 2018، كانت شركتا كثبان ودارنا قد دفعتا على التوالي مبلغ 24,177,806.74 ريالاً قطريًا ومبلغ 13,722,949.00 ريالاً قطريًا (بما في ذلك رسوم اكتتاب كل منهما في الأسهم).

29. كما ذُكر أعلاه، لم يضع خطاب 14 أغسطس 2016 صراحةً حدودًا للمدى المالي للاستثمار الجاري تنفيذه. لا شك أن بعض الحدود قد تكون ضمنية. إذا اتضح لاحقًا، على سبيل المثال، أنه لم يكن من الممكن إنجاز المشروع من دون أن يتكبد الطرفان خسارةً كبيرةً (مثل أن يكون الاستثمار المالي الإضافي بمثابة إهدار واضح للموارد)، فقد ينشأ موقف يحق فيه لأحدهما الانسحاب من المشروع المشترك بشكل أحادي. مع ذلك، لم يتم الإدلاء بأي دليل أمام المحكمة لشرح الأساس الذي استند إليه قرار مجلس إدارة البنك بعدم قبول توصية رئيسه التنفيذي بتوفير المزيد من الأموال. ولا يوجد أي دليل على أن البنك قد قدم إخطارًا لأي سبب من الأسباب بنيته في إنهاء المشروع المشترك. في حالة الأدلة هذه، فإن الاستنتاج الصحيح هو أن البنك لم يكن مخولاً تعاقديًا برفض توفير مساهمته في الدعم المالي الإضافي المطلوب للمضي قدمًا في المشروع. وشكّل هذا الرفض، بموجب قانون مركز قطر للمال، انتهاكًا للعقد من قبل البنك.

30. بالنسبة للقوانين الوطنية القطرية، أكّد ممثل البنك في جلسة الاستماع أنه بموجب هذا النظام القانوني، (1) الشركة الأم ليست مسؤولة عن أي التزام لأي شركة تابعة لها (قانون الشركات التجارية القطري، المادة 228) و (2)، في حين أن القانون المدني القطري رقم 22 لعام 2004 ("القانون المدني القطري") ينص (بموجب المادة 96، كما فسرتها محكمة النقض) على وعد بالتعاقد واجب النفاذ، فإن شروط ذلك لم يتم الوفاء بها في خطاب بتاريخ 14 أغسطس 2016.

31. مع ذلك، فإن قضية المدعيين ليست أن البنك مسؤول عن التزامات كثبان؛ بدلاً من ذلك، يؤكدان أنه في ظل هذه الظروف، هناك مسؤولية تعاقدية مباشرة من البنك تجاه دارنا. علاوةً على ذلك، لا يعتمد المدعيان على أي وعد من جانب واحد من البنك بالتعاقد (في المستقبل) لكن على التزام يشكّله اتفاق متبادل بين دارنا والبنك. يُقر القانون المدني القطري (بموجب المادة 65) بأنه يمكن التعبير عن النية

التعاقدية من خلال اتخاذ موقف وكذلك باللفظ أو بالكتابة. للأسباب التي تم توضيحها سابقًا، كانت هناك موافقة متبادلة، قابلة للتنفيذ تعاقديًا، على أن يساهم البنك بنسبة 70% (ودارنا بنسبة 30%) في تمويل المشروع. انتهك البنك هذا العقد.

32. بناءً عليه، إذا كان القانون الذي ستطبقه المحكمة على القضايا الموضوعية المتنازع عليها هو القانون الوطني القطري وليس قانون مركز قطر للمال، فإن البنك، وللأسباب التي تم توضيحها سابقًا، مسؤول عن التعويض لدارنا عن الخسائر المثبتة التي تكبدتها بسبب هذا الانتهاك.

33. في النهاية، لم يجادل ممثل البنك في أنه إذا كان هناك عقد مباشر بين دارنا والبنك بالشروط المتنازع عليها، فإن البنك قد انتهك بموجب رفضه المساهمة في تقديم أموال إضافية، هذا العقد، بغض النظر عن النظام القانوني المطبق.

34. نظرًا لأنه تم تحديد المسؤولية على أساس انتهاك العقد، فليس من الضروري قول الكثير عن مطالبة دارنا البديلة في ما يتعلق بالمسؤولية التقصيرية. مع ذلك، بما أن هذه القضية قد تذهب أبعد من ذلك، فمن المناسب أن تعطي المحكمة، بإيجاز، رأيها في هذه المسألة. ليس من السهل فهم هذه المطالبة. في حين أنه لا يوجد خلاف على أنه بموجب قانون مركز قطر للمال وبموجب القانون الوطني القطري، قد تنشأ مسؤولية تقصيرية في ظروف مناسبة، إلا أن الأساس لأي مسؤولية من هذا القبيل في هذه القضية ليس واضحًا على الإطلاق. يبدو أنها تستند أساسًا إلى تخلف مزعوم من قبل البنك في الإفصاح لدارنا عن وضعه ككيان مؤسس في مركز قطر للمال وليس في أي مكان آخر في دولة قطر. إن الرد الفوري والكامل على هذا الادعاء هو أن الخطاب نفسه الذي يستند إليه المدعيان (الخطاب بتاريخ 14 أغسطس 2016) يتضمن في الزاوية اليسرى السفلية عبارة "مصرح من قبل هيئة تنظيم مركز قطر للمال"، وهو دليل واضح على أن وضع البنك ككيان مؤسس في مركز قطر للمال. تظهر كلمات لها نفس المعنى باللغة العربية فوقها مباشرة. ويرد نفس الإفصاح في خطاب البنك بتاريخ 15 مارس 2016، والموجه إلى السيد مورفي، الرئيس التنفيذي لدارنا. إن أي شخص يقرأ بشكل صحيح أيًا من هذه المراسلات سيدرك على الفور أن البنك كان كيانًا تأسس في مركز قطر للمال وأن قانون هذا المركز ينظّم وضعه الدستوري وصلاحياته.

35. بموجب هذا القانون، تم تفويض البنك من قبل هيئة تنظيم مركز قطر للمال للقيام بأنشطة معينة، بما في ذلك التعامل في الاستثمارات. كان يحق له تأسيس، عن طريق الاستثمار، شركات تابعة مثل شركة كثبان أو الاستحواذ عليها، كليًا أو جزئيًا. في هذه الظروف، ليس من الضروري محاولة استكشاف كيف قد يكون البنك قد انتهك، بموجب أي من النظامين القانونيين، واجب مسؤولية تقصيرية مستحق لدارنا أو كيف قد يكون هذا الانتهاك قد أضر بها. تم رفض قضية المسؤولية التقصيرية.

36. في ما يتعلق بمقياس التعويض أو الأضرار عن الانتهاك الثابت بالعقد، لا تنشأ أي مسألة تتعلق بالقانون الوطني القطري، من الناحية الإجرائية أو غير ذلك. تخضع المسائل الإجرائية وتقدير التعويض أو الأضرار، على الأقل عادةً، لقانون المحكمة التي رُفعت أمامها الدعوى. تم قبول صراحةً نيابة عن المدعين في جلسة الاستماع أنه يعود للمحكمة تقدير التعويضات/الأضرار على أساس الأدلة المعروضة عليها وتطبيق قانون مركز قطر للمال. لقد تم الابتعاد عن الاقتراح الوارد في المرافعات بإحالة تقدير التعويض/الأضرار إلى خبير أو فريق من الخبراء.

37. تنص المادة 100 من لوائح عقود مركز قطر للمال على أنه في حال تسبب انتهاك أي طرف لما نص عليه العقد في تكبد الطرف الآخر خسارة، فحينئذ يُخول الطرف غير المُقصر الحق في الحصول على التعويضات "شريطة أنه يجوز 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".

38. يطلب المدعيان تعويضات، وفقًا لمذكرتهم، بموجب ثلاثة بنود: (1) 15,318,949 ريالاً قطريًا باعتباره "قيمة الضرر المباشر حتى تاريخ 2019/02/04" و(2) 142,086,937 ريالاً قطريًا باعتباره "قيمة الضرر والأرباح الفائتة والخسائر المتكبَّدة بسبب خسارة المشروع" و(3) 700,000,000 ريال قطري "كتعويض ...عن خسارة سمعة [دارنا] وخسارتها لائتمانها السوقي والمشاريع".

39. إن الأدلة المعروضة على المحكمة بشأن التعويضات ضئيلة بصرف النظر عن توجيهها بتاريخ 9 مايو 2022 الذي يقضي بأن يقدم الطرفان ويسلّما "إفادات الشهود وأية مستندات إضافية (**سواء كانت تتعلق بالمسؤولية أو مقدار الأضرار/التعويض أو كليهما**) يسعيان على التوالي إلى الاعتماد عليها" (تم اضافة التأكيد). لم يتم تقديم أي طلب للإدلاء المتأخر بمزيد من الأدلة.

40. في ما يتعلق بالبند (1)، يظهر مبلغ 15,318,949 ريالاً قطريًا كدليل في مكان واحد، أي في خطاب يحمل تاريخ 5 ديسمبر 2017 موجه من الشيخ ناصر إلى السيد أبو صالح والسيد ستراشان. تم ذكر هذا الرقم بموجب إشارة إلى "آخر بيان مالي" وصفته دارنا بـ "رأس المال المستثمر". لا يشكّل هذا البيان المالي في حد ذاته دليلًا ولا يتم إثبات تكوين هذا الرقم بخلاف ذلك. وذكر الشيخ ناصر في خطابه أمام المحكمة أن هذا الرقم يشمل النفقات على أمور لم يتم تكبدها بشكل مباشر في أعمال قطعة الأرض رقم 4. لم يُقر البنك بأن هذا الرقم يمكن أن يؤخذ كمقياس حقيقي للنفقات التي تكبدتها دارنا. ولم يثبت أن الخسارة بهذا المبلغ قد نجمت عن الانتهاك.

41. من ناحية أخرى، في رسالة إلكترونية بتاريخ 15 يناير 2018 من السيد ستراشان إلى السيد مورفي، تم إعطاء رقم مختلف. كان السياق نقاشًا بين البنك ودارنا حول المزيد من التمويل للمشروع. تتم الإشارة إلى حسابات محدثة، لا تشكّل في حد ذاتها دليلاً لكنها أظهرت، وفقًا للسيد ستراشان، "ضخ رأس المال

للمساهمين حتى تاريخه". إن الرقم المعطى لدارنا هو 13,722,949 ريال قطري (بما في ذلك شرائها لأسهم في USFA بمبلغ 60,000 ريال قطري وبانتظار تدقيق معلق للنفقات).

42. إن المطالبة المقدمة بموجب البند (1) هي من حيث الجوهر مطالبة بسداد النفقات المالية التي تكبدتها دارنا على المشروع، والتي أصبحت غير مُثمِرة بسبب انتهاك البنك للعقد. وقد اعترف ممثل البنك في جلسة الاستماع بأنه إذا وجدت المحكمة أنه مسؤول عن الأضرار، فلا يمكن الطعن (في ما يتعلق بالرسالة الإلكترونية من السيد ستراشان وعدم وجود دليل مخالف) في أن مبلغ الـ 13,722,949 ريال قطري كان يمثّل المقياس المناسب للأضرار. والمحكمة على استعداد لمنح تلك الأضرار بالقدر الذي يتم به إثباتها.

43. إن البند (2) يتعلق في الواقع بالخسارة التي يُزعم أنه تم تكبدها بسبب عدم إنجاز مشروع قطعة الأرض رقم 4 بنجاح، مع ما يترتب على ذلك من خسارة في تحقيق الربح أو أي ميزة أخرى جراء هذا الإنجاز. غير أنه لا يوجد دليل متوفر للمحكمة يسمح لها بإثبات تكبد هذه الخسارة. ولا يوجد دليل شفوي لدعمها. إن الدليل الوثائقي الوحيد هو "صحيفة شروط" غير مؤرخة بين دارنا وشركة قطر للتأمين ("QIC") والتي تنص على أنه في ثلاث قرى (من المفترض أن تشمل قطعة الأرض رقم 4 في أم صلال) يتم إنشاؤها من قبل دارنا، ستقوم شركة QIC بشراء المشروع على مراحل بسعر إجمالي لا يتجاوز 400,000,000 ريال قطري. يتم وضع صيغة مفصلة لحساب "سعر المخيم" (المفترض لشراء مرحلة ما). هناك أيضًا مخصص لدارنا لإدارة الممتلكات ولتقسيم دخل معين بالتساوي بين شركة QIC ودارنا. يُذكر في صحيفة الشروط أن دارنا وشركة QIC كانتا تعتزمان وضع الصيغة النهائية لاتفاقية الشراء والبيع والتوقيع عليها، في غضون 21 يومًا بعد التوقيع على صحيفة الشروط.

44. تتمثل الصعوبة الأولى في أن تقدير أي ربح فائت أو أي ميزة أخرى لدارنا بموجب هذا البند يعتمد على إثبات أنه، على أساس ترجيح الاحتمالات، كان ليتم إنجاز مشروع قطعة الأرض رقم 4 بنجاح لولا انتهاك البنك للعقد. لا يوجد دليل أمام المحكمة في ما يتعلق باحتمالات ذلك الإنجاز. وجاء رفض البنك بتقديم المزيد من الأموال في مرحلة لم يتم فيها تحديد مقاول بناء والتعاقد معه وكانت الأعمال الوحيدة التي تم تنفيذها بالفعل على ما يبدو هي أشغال الحفر. إن المحكمة غير مقتنعة، بناءً على الأدلة المُدلى بها أمامها، أنه تم إثبات وفقًا للمعيار المطلوب (ترجيح الاحتمالات) أنه لولا انتهاك البنك للعقد، لكان قد تم الإنجاز بنجاح. ثانيًا، لم يتم تقديم أي شهادة شفوية أو أي شهادة أخرى لشرح صافي الربح (الدخل والإيرادات الأخرى ناقص النفقات) الذي كان من الممكن أن تتوقع دارنا بشكل معقول تحقيقه لو تم إنجاز المشروع بنجاح ووضع الترتيب المتوخى مع شركة QIC حيز التنفيذ. لا يوجد أي أساس في الأدلة لدعم المطالبة بمبلغ 142,086,937 ريال قطري (أو أي رقم آخر) بموجب هذا البند، والتي يجب رفضها بناءً على ذلك.

45. يمكن الإشارة، في ما يتعلق بالبند (2)، إلى أن مسودة دراسة الجدوى، التي تم إعدادها على ما يبدو نيابةً عن البنك في مارس 2016، هي من بين الأوراق المقدمة؛ مع ذلك، لم تُبذل أي محاولة لاستخدامها لإثبات صافي الربح الذي كان يمكن لدارنا أن تتوقع تحقيقه لو تم إنجاز المشروع بنجاح.

46. في ما يتعلق بالبند (3)، لا يوجد دليل على الإطلاق على أنه لو تم إنجاز المشروع بنجاح، لكان من المرجح، على أساس ترجيح الاحتمالات، أن يتم توظيف شركة دارنا لتنفيذ مشاريع أخرى، وإذا كان الأمر كذلك، فما هي المكاسب المالية. ولا يوجد أي دليل عام على أن سمعة دارنا التجارية أو جدارتها الائتمانية قد تضررت بفعل فشل المشروع، وإذا كان الأمر كذلك، فما هي الخسائر التبعية. إن هذه المطالبة افتراضية بالكامل ويجب رفضها.

47. كان هناك ما يشير في المذكرات الشفوية المقدمة من المدعيين إلى أن الشيخ ناصر قد تعرض شخصيًا لضرر في السمعة في المجتمع التجاري نتيجةً لسلوك البنك. مع ذلك، كما يتضح من شروط البند (3) كما تم التذرع به، يتعلق الأمر بالتعويض فقط عن الضرر **"لخسارة سمعة دارنا للوساطة العقارية،** فضلاً عن **خسارتها** لائتماناتها السوقية والمشاريع" (تمت إضافة التأكيد). لا يوجد مطالبة في هذه الدعوى عن أي خسارة شخصية قد يكون الشيخ ناصر قد تكبدها. وبناءً على ذلك، لا يجوز للمحكمة إصدار أي حكم لصالحه في هذه الدعوى.

48. لتجنب الشك، نشير إلى أنه لم يتم تقديم أي مطالبة بفائدة من أي نوع في هذه الدعوى. وأوضح الشيخ ناصر شفويًا في جلسة الاستماع أنه لأسباب دينية تم اتباع هذا المسار عمدًا.

49. تمت الموافقة في جلسة الاستماع على أن التكاليف يجب أن تتبع الفوز. بناءً على ذلك، نظرًا لفوز المدعيين، وإن كان ذلك إلى نطاق محدود فقط، فيحق لهما أن يستردا من البنك تكاليفهما المعقولة المتكبدة في معرض رفع هذه الدعوى ومتابعتها. وتشمل هذه التكاليف المعقولة التكاليف العرضية لجلسة الاستماع السابقة بشأن الاختصاص القضائي.

بهذا أمرت المحكمة،

[موقّع]

القاضي آرثر هاميلتون

تم تقديم نسخة موقّعة من هذا الحكم إلى قلم المحكمة

التمثيل:

مثّل المدعيين مكتب مانع للمحاماة في الدوحة بدولة قطر.

مثّل المدعى عليه مكتب حمد اليافعي للمحاماة في الدوحة بدولة قطر.

DIGITALLY SIGNED
AND VERIFIED
موقّع رقمياً ومعتمد