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: [2023] QIC (F) 10

لدى محكمة قطر الدولية

الدائرة الابتدائية

التاريخ: 2 أبريل 2023

القضية رقم: CTFIC0001/2023

فات كات كافيه ذ.م.م

المُدَّعية

ضد

ايه إتش كيه إنتربرايز ذ.م.م

المُدَّعَى عليها

الحُكم

هيئة المحكمة:

حضرة القاضي جورج أريستيس

حضرة القاضي فريتز براند

حضرة القاضي د. رشيد العنزي

الأمر القضائي

1. تم رفض مطالبات المدعية.

2. يجب على المدعية أن تدفع للمدعى عليها مبلغ قدره 37,500.00 ريال قطري.

3. يحق للمدعى عليها استرداد التكاليف المعقولة التي تكبدتها في الدفاع بشأن مطالبة المدعية ومتابعة الدعوى المضادة، وفقًا لتقييم رئيس قلم المحكمة في حال عدم الاتفاق عليها.

الحُكم

1. تم تأسيس كل من المدعية فات كات كافيه والمدعى عليها ايه إتش كيه إنتربرايز ذ.م.م وترخيصهما في مركز قطر للمال (**"مركز قطر المالي"**). وتتمثل مطالبة المدعية في الأساس في استرداد مبلغ قدره 37,500.00 ريال قطري الذي دفعه للمدعى عليها بموجب اتفاقية الإيجار المؤقت (**"اتفاقية الإيجار"**) المبرمة بين الطرفين بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

2. وبالتالي، ينشأ الخلاف المعروض للبت فيه عن عقد مبرم بين كيانين تم تأسيسهما داخل مركز قطر للمال. وبناءً عليه، تختص هذه المحكمة بالنظر في هذه المسألة بموجب المادة 9-1-1 من اللوائح والقواعد الإجرائية للمحكمة. وبسبب المبلغ وطبيعة المسائل ذات الصلة، أحال رئيس قلم المحكمة الدعوى إلى قسم دعاوى المطالبات الصغيرة لهذه المحكمة بموجب التوجيه الإجرائي رقم 1 لعام 2022 (**"التوجيه الإجرائي"**).

3. وبناءً على ما ورد في التوجيه الإجرائي، قدمت المدعية الدعوى إلى جانب المستندات الداعمة التي ردت عليها المدعى عليها بدفاع ودعوى مضادة قدمت المدعية ردًا عليها. وفي حين أن المدعية لم تكن ممثلة عند تقديم دعواها، فقد تم تمثيلها قانونًا بعد ذلك من قبل مكتب الدكتور فهد آل ثاني عند تقديم ردها. وتم تقديم الدفاع والدعوى المضادة نيابة عن المدعى عليها من قبل ممثليها القانونيين أحمد علي الحيل.

4. استغلت المدعى عليها، من خلال ممثليها القانونيين، الفرصة المتاحة بموجب التوجيه الإجرائي لتقديم المزيد من مواد الإثبات التي تتكون أساسًا من لقطات فيديو للمباني المؤجرة والتي أرى أنها لا تفيد في البت في المسائل الواردة بالأوراق. وبالنظر إلى المرافعات والمواد المكتوبة المعروضة علينا، قررنا، وفقًا للتوجيه الإجرائي، البت في المسألة على أساس المواد المعروضة أمامنا ومن دون عقد جلسة استماع للأدلة أو الحجج الشفوية.

5. بموجب شروط اتفاقية الإيجار، أجرت المدعية مساحة 25 مترًا مربعًا، يشار إليها باسم المقصورة أو الكشك، ضمن مشروع القرية العربية (مدينة لوسيل) من المدعى عليها بغرض بيع المشروبات للمشاهدين خلال بطولة كأس العالم

لكرة القدم 2022 التي أقيمت في قطر. ووفقًا للبند 5 من اتفاقية الإيجار، كانت مدة العقد 80 يومًا تبدأ في 29 سبتمبر 2022 وتنتهي في 20 يناير 2023. ونص البند ذاته على إيجار بقيمة 75,000.00 ريال قطري عن مدة عقد الإيجار، كان 50% منه مستحق الدفع مقدمًا، في حين كان المبلغ المتبقي مستحق الدفع عند تسليم المساحة المؤجرة. وتتمثل قضية المدعية في أنه تم الاتفاق على موقع المقصورة المستأجرة وأنه سيتم إتاحتها للمدعية بموجب البند (3) من اتفاقية الإيجار، في موعد أقصاه 1 نوفمبر 2022.

6. ترد شروط إضافية لاتفاقية الإيجار التي تستند إليها المدعية في البند (8) والذي ينص بشكل أساسي، في الجزء ذي الصلة، على أنه في حالة إخفاق المدعى عليها في الامتثال لالتزاماتها في الوقت المحدد، يكون للمدعية الحق (أ) في إنهاء العقد دون الحاجة إلى اللجوء إلى المحكمة؛ و(ب) المطالبة بالتعويض عن الأضرار والخسائر الأخرى المتكبدة.

7. وبشكل عام، يتمثل الأساس الوقائعي الذي استندت إليه المدعية في مطالباتها في أنها أدت التزاماتها المقررة بموجب البند (5) من اتفاقية الإيجار بدفع مبلغ قدره 37,500.00 ريال قطري يمثل 50% من الإيجار مقدمًا في حين أخفقت المدعى عليها في الوفاء بالتزاماتها من حيث عدة جوانب، منها ما يلي:

i. إخفاق المدعى عليها في تسليم العين المؤجرة في 1 نوفمبر 2022، والتي تم تسليمها بتاريخ 17 نوفمبر 2022 الموافق ليوم افتتاح القرية العربية.

ii. قامت المدعى عليها بتعديل موقع مداخل القرية العربية المؤدية إلى المقصورة أو الكشك موضوع عقد الإيجار.

iii. تختلف مواصفات المقصورة عن تلك المشار إليها في الخرائط والرسومات المنصوص عليها في البند (3) من اتفاقية الإيجار.

8. وعلى هذا الأساس، تطالب المدعية بما يلي: (أ) سداد مبلغ قدره 37,500.00 ريال قطري، و(ب) التعويض عن الخسارة التي تكبدتها نتيجة لخرق المدعى عليها، و(جـ) دفع الأتعاب والنفقات التي تكبدتها في تقديم هذه الدعوى. وقدمت المدعى عليها دفاعها في الدعوى الأصلية وأقامت دعوى مضادة. ووفقًا لهذا الدفاع، فإنها تقر بأن المدعية قد دفعت الإيجار البالغ 37,500.00 ريال قطري. ويتمثل دفاعها في الأساس في إنكار أنها انتهكت اتفاقية الإيجار بأي من الجوانب التي تدعيها المدعية وتتعلق الدعوى المضادة الخاصة بها بالمطالبة بالمبلغ المتبقي من الإيجار والبالغ 37,500.00 ريال قطري. وفي ما يتعلق بشكوى المدعية من تأخر تسليم العين المؤجرة، تستند المدعى عليها إلى بريد إلكتروني أرسلته إلى جميع مستأجري الأكشاك والمقصورات، بما في ذلك المدعية، بتاريخ 2 نوفمبر 2022. وينص الجزء ذي الصلة من هذا البريد الإلكتروني الذي أكدته المدعى عليها على ما يلي:

تحية طيبة من القرية العربية!

مع اقتراب كأس العالم، نحن متحمسون للغاية لأن تكونوا أحد شركائنا! ويمكنكم أخيرًا الشروع في إعداد أكشاكك وتجهيز معداتكم وأجهزتكم (التجهيزات والأجهزة الكهربائية الأخرى).

ومن المقرر أن نجري افتتاحًا مبدئيًا بتاريخ 11 نوفمبر، لذا يرجى التأكد من الترتيب لكل شيء وتقديم كل المتطلبات. ...
وبعد إتاحة القرية للجمهور، لن يُسمح لكم بالتجديد أو القيام بأي أنشطة إنشائية، لذا يرجى التأكد من الترتيب كل شيء في موضعه.
وسنقيم الافتتاح الرئيسي للقرية العربية بتاريخ 17 نوفمبر 2022...

9. يظهر الاستنتاج الذي تسعى المدعى عليها إلى استخلاصه من رسالة البريد الإلكتروني من الفقرات التالية الواردة في دفاعها:

يشير ما سبق إلى أن جميع المستأجرين الذين تم تزويدهم برسالة البريد الإلكتروني المبينة أعلاه، قد استلموا الأكشاك قبل تاريخ المراسلات عبر البريد الإلكتروني، أي قبل تاريخ 2022/11/2، مما يثبت بطلان الادعاء الذي قدمته المدعية بأن التسليم قد تم بتاريخ 2022/11/17 وليس 2022/11/1 حيث إنه من الثابت من مراسلات البريد الإلكتروني المبينة أعلاه أن المدعية كانت من بين المستأجرين الذين تم إرسال رسالة البريد الإلكتروني إليهم بتاريخ 2022/11/2 والتي تثبت وتؤكد أن المدعية قد استلمت الكشك .... قبل تاريخ رسالة البريد الإلكتروني، وأنه تم توجيهها في رسالة البريد الإلكتروني لإكمال التجهيزات قبل 2022/11/11 وأنه لن يُسمح لها بإجراء أي أعمال تجهيز في الأكشاك اعتبارًا من 2022/11/12.

من الجدير بالذكر أن المادة (3) التي تزعم المدعية أن المدعى عليها قد انتهكتها لا تتعلق بتاريخ افتتاح المشروع على الإطلاق، بل تتعلق بتاريخ تسليم الكشك إلى المستأجر. وقد ثبت للمحكمة من خلال رسالة البريد الإلكتروني المذكورة أن الكشك قد تم تسليمه للمدعية قبل تاريخ 2022/11/2. وبناءً على ذلك، فإن ادعاء المدعية بأن المدعى عليها قد انتهكت هذه المادة لا أساس له ويتعارض مع الوقائع المثبتة في مراسلات البريد الإلكتروني المقدمة.

10. تم تلخيص رد المدعية على هذا الدفاع بالبيان التالي في ردها:

نلفت هنا انتباه المحكمة الموقرة إلى حقيقة أساسية وهامة، وهي إقرار المدعى عليها بأن تاريخ الافتتاح الرسمي والتشغيل الفعلي كان بتاريخ 2022/11/17. وكما أن الغرض من عقد الإيجار هو بيع المشروبات: فما فائدة استلام المكان دون جمهور (عملاء) قبل هذا التاريخ كما تدعي المدعى عليها!! وكيف ستنفذ الشركة المدعية أنشطتها عندما يكون المكان مغلقًا فعليًا حتى بداية انطلاق بطولة كأس العالم علمًا بأن نشاطها الأساسي هو بيع منتجاتها للمشجعين داخل القرية العربية.

بالإضافة إلى ذلك، هناك حقيقة أخرى تتمثل في أن كل الأنشطة انتهت مع انتهاء بطولة كأس العالم لكرة القدم 2022 المقامة في قطر في 2022/12/18. كما قررت المدعى عليها مسبقًا أن يكتمل نشاط القرية بأكملها في 2023/1/1.

11. في ما يتعلق بالشكوى الثانية والثالثة للمدعية بشأن نقل مداخل القرية العربية وموقع المقصورة المستأجرة، ردت المدعى عليها على النحو التالي في بيان دفاعها:

تجدر الإشارة إلى أن الجزء الأول من هذا الادعاء الخاص بتعديل مداخل القرية يؤكد بطلان هذا الادعاء، بالنظر إلى أن الشركة المدعى عليها لا تتمتع بصلاحية تعديل المواقع المؤدية إلى القرية حيث إن هذه السلطة تقع ضمن نطاق اختصاص الدولة ممثلة في هيئة الأشغال العامة والبلدية والإدارة العامة للمرور. ولا تملك المدعى عليها صلاحية تعديل الطرق العامة المؤدية إلى القرية.

وبافتراض جدلاً أن الشركة المدعى عليها لها صلاحية تغيير أماكن مداخل القرية، فأين ما يثبت هذا

الادعاء في أوراق القضية؟
بالإضافة إلى ذلك، فإن التعديلات التي أجريت على موقع الكشك كما تزعم المدعية غير صالحة لسببين، أولهما أن المدعية استلمت الكشك دون أي اعتراض من جانبها مما يدل على وجود الكشك داخل الموقع المتفق عليه. ولو تم تغيير موقع الكشك، لما استلمته المدعية على الإطلاق وكانت ستعترض على موقعه، وهو ما لم يحدث. وعلاوة على ذلك، لا تحتوي الأوراق على أي دليل على وجود أي خلاف بشأن موقع الكشك عند استلامه ولا تحتوي على أي إشارة إلى أن المدعية اعترضت على موقع الكشك عند استلامه".

12. في الرد المقدم نيابة عن المدعية، لم تتم الإشارة إلى هذه الشكاوى بخلاف التسليم المتأخر. ومن ثم لا يوجد رد على إجابات المدعى عليها على أسباب الدعوى هذه، وبالتالي فإن هذه الإجابات تظل غير خاضعة للنزاع.

13. السؤال الذي يطرح نفسه للبت فيه هو ما إذا كانت المدعية قد أثبتت في هذه الأوراق أي خرق للعقد من جانب المدعى عليها والذي يمكنها الاستناد إليه لإلغاء اتفاقية الإيجار؟ من المؤكد في رأينا أن الإجابة على هذا السؤال هي "لا". نقول هذا للأسباب التالية. على الرغم من أن المدعية بدأت دعواها بالاستناد إلى ثلاثة أسباب مختلفة، فلم يؤخذ إلا بسبب واحد منها في ردها في النهاية. ومن ثم فإننا لا نجد أي أساس لرفض رد المدعى عليها على الشكويين الأخريين المتعلقتين بنقل مداخل القرية العربية أو المقصورة نفسها.

14. والسبب الوحيد المتبقي للإنهاء الذي تستمر على أساسه المدعية في الرد يتعلق بالتأخر المزعوم في تسليم المقصورة أو الكشك. في هذا الصدد، كانت الشكوى، وفق صياغتها الأولية في الدعوى، هي أن المدعى عليها أخفقت في تسليم المقصورة في 1 نوفمبر 2022 كما هو منصوص عليه في اتفاقية الإيجار. وقد قدمت المدعى عليها ردًا قاطعًا على هذا الاعتراض في بيان دفاعها، فقامت المدعية بعد ذلك بتغيير مسارها في ردها إلى شكوى لم تعد ترتبط بالتأخير في تسليم أو استلام العين المؤجرة ولكنها استندت بدلاً من ذلك على الادعاء بأن افتتاح كأس العالم لكرة القدم 2022 تمّ بتاريخ 17 نوفمبر 2022، في حين أن اتفاقية الإيجار لا تشير أو تنص على أي تاريخ متفق عليه لافتتاح كأس العالم لكرة القدم 2022 على الإطلاق. ونحن على استعداد للتسليم بأن الغرض الكامل من اتفاقية الإيجار هو إتاحة الفرصة للمدعية لبيع المشروبات في البطولة، كما زعمت المدعية، ولكن اتفاقية الإيجار لا تنص، كما يبدو من دفوع المدعية، على أن تتوافق فترة الإيجار مع مدة البطولة. وعلى العكس من ذلك، وفقًا للشروط الصريحة لاتفاقية الإيجار، كان من المقرر أن يستمر عقد الإيجار لمدة 80 يومًا اعتبارًا من 18 سبتمبر 2022، وبالتالي ستتزامن هذه المدة بوضوح مع مدة البطولة، ولكنها لا تتوافق تمامًا معها.

15. احتجت المدعية في ردها بحقيقة أن كل الاحتفالات انتهت بتاريخ 18 ديسمبر 2022 مع نهائي كأس العالم لكرة القدم 2022. ولكنني أعتقد أنه يمكننا التسليم بأن الطرفين كانا على بذلك طوال الوقت. لذا يبدو أن الشكوى الحقيقية للمدعية هي أن افتتاح كأس العالم لكرة القدم 2022 كان متأخرًا عن التاريخ الذي توقعته المدعية، مما أدى تقليل المدة المربحة من فترة الإيجار التي كانت تصبو إليها. ولكن لا توجد أي إشارة في الأوراق بشأن مسوغات تحميل المدعى عليها المسؤولية عن تأخر افتتاح البطولة عند حدوثه. وبعبارة أخرى، من الواضح أن المدعى عليها لم تتحمل أي مسؤولية عن تاريخ افتتاح البطولة وفقًا لاتفاقية الإيجار. وباختصار، استلمت المدعية العين المؤجرة في التاريخ المحدد في عقد الإيجار للفترة المتفق عليها. وبناءً على ذلك، فقد أخفقت، وفقًا لما هو ثابت بالأوراق

المعروضة علينا، في إثبات أي خرق للعقد من طرف المدعى عليها. ومن ثم، لم يكن من حقها إنهاء عقد الإيجار وفقًا لأحكام البند (8) من الاتفاقية، وبالتالي يجب رفض مطالبتها بسداد قيمة العقد.

16. تتمثل الدعوى المضادة في المطالبة (أ) بمبلغ 37,500.00 ريال قطري يمثل المبلغ المتبقي من الإيجار المستحق الدفع على المدعية بموجب عقد الإيجار، و(ب) بمبلغ 10,000.00 ريال قطري يُزعم أنه يمثل التكاليف التي تكبدتها المدعى عليها في الدفاع عن نفسها في هذه الدعوى. في ما يتعلق بالمطالبة بالتعويض عن الإيجار المستحق، فينطبق عليها ما ذكرناه من أن المدعية ليس لديها رد على هذه المطالبة. ومن ثم، فإننا نقرر إصدار الأمر الذي تلتمسه المدعى عليها في هذا الصدد.

17. في ما يتعلق بالمطالبة المتعلقة بالتكاليف، فإننا نرى أنه يحق للمدعية الحصول على أمر لصالحها بالتكاليف القياسية، دون زيادة أو نقصان.

وبهذا أمرت المحكمة،

[ختم]

[توقيع]

حضرة القاضي فريتز براند

تم تقديم نسخة موقّعة من هذا الحكم إلى قلم المحكمة.

التمثيل

مثل المدعية الدكتور فهد آل ثاني (الدوحة،قطر).

مثل المدعى عليها أحمد علي الحيل (الدوحة،قطر).

DIGITALLY SIGNED AND VERIFIED
موقّع رقمياً ومعتمد