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

صدر باسم صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني،

أمير دولة قطر

الرقم المرجعيّ: QIC (F) 2 [2024]

لدى المحكمة المدنية والتجارية

لمركز قطر للمال

الدائرة الابتدائية

التاريخ: 21 يناير 2024

القضية رقم: CTFIC0041/2023

ساندي بيتش رفرشمنتس كافيتريا ذ.م.م

المُدّعية

ضد

ايه اتش كي انتربرايز ذ.م.م

المُدَّعَى عليها

الحُكم

هيئة المحكمة:

القاضي الدكتور رشيد العنزي

القاضي فريتز براند

القاضي يونغ جيان جانغ

الأمر القضائي

1. تم إصدار حكم مستعجل لصالح المدعية ضد المدّعى عليها بقيمة 20,000 ريال قطري.
2. تم رفض مطالبة المدعية بإصدار حكم مستعجل للتعويض عن الأضرار بقيمة 500,000 ريال قطري. في حال سعيت المدعية إلى متابعة هذه الدعوى في السياق المعتاد، يجب إبلاغ رئيس قلم المحكمة بنيّتها هذه في غضون 14 يومًا من تاريخ هذا الأمر القضائي. وفي هذه الحالة، ستعمد هذه المحكمة إلى إصدار توجيهات لمواصلة سير هذه الإجراءات
3. تم رفض الدعوى المقابلة التي تقدمت بها المدّعى عليها لسداد مبلغ 5,000 ريال قطري
4. يحق للمدعية استرداد التكاليف المعقولة التي تكبدتها في متابعة هذه الدعوى في ما يخصّ الفقرة 1 على النحو الذي يحدده رئيس قلم المحكمة في حال عدم الاتفاق عليها.

الحُكم

1. تم تأسيس كل من المدعية ساندي بيتش رفرشمنتس كافيتريا ذ.م.م والمدعى عليها ايه إتش كيه إنتربرايز ذ.م.م وترخيصهما في مركز قطر للمال (**"مركز قطر للمال"**). وتتناول المطالبة الأولى للمدعية سداد مبلغ 20,000 ريال قطري الذي دفعته إلى المدّعى عليها بموجب اتفاق خطي، يُشار إليه بعبارة عقد للحصول على مساحة إيجار مؤقتة (**"عقد إيجار"**) تم إبرامه بين الطرفين في 5 أكتوبر 2022. أما المطالبة الثانية فتتعلق بتعويض أضرار بقيمة 500,000 ريال قطري نتيجة الخرق المزعوم لعقد الإيجار من قبل المدّعى عليها. وبالتالي، تنشأ النزاعات المعروضة للبت فيها عن عقد مبرم بين كيانين تم تأسيسهما داخل مركز قطر للمال. وعليه، تتمتع هذه المحكمة بالاختصاص للنظر في موضوع الدعوى بموجب المادة 9.1.1 من اللوائح والقواعد الإجرائية للمحكمة.
2. وفقًا لنموذج دعوى المدعية الذي تم تسليمه إلى المدّعى عليها في 7 سبتمبر 2023، تستند حجّتها بشكل كبير إلى الادعاءات التالية:
   i. من حيث عقد الإيجار، قامت المدعية باستئجار كشك من المدّعى عليها في القرية العربية لمدة شهرَين خلال فترة كأس العالم لكرة القدم - فيفا 2022 بسعر 25,000 ريال قطري في الشهر، أي 50,000 ريال قطري في الإجمالي، ويتم دفع المبلغ مسبقًا.
   ii. وفقًا لعقد الإيجار، دفعت المدعية مبلغًا قدره 25,000 ريال قطري في 10 أكتوبر 2022 ومبلغًا إضافيًا قدره 20,000 ريال قطري في 17 نوفمبر 2022، وتركت مبلغًا مستحقًا بقيمة 5,000 ريال قطري.
   iii. في ما يتعلق بعقد الإيجار، كان من المفترض أن يتم تسليم الكشك إلى المدعية في حالة مناسبة لهذا الغرض بحلول 1 نوفمبر 2022. وعندما فشلت المدعى عليها في الامتثال لهذا الالتزام، كما تؤكد المدّعية، تم إنهاء عقد الإيجار بالاتفاق المتبادل (**"اتفاق الإنهاء"**).
   iv. في ما يخصّ اتفاق الإنهاء، كان يحق للمدّعى عليها الاحتفاظ بما يعادل إيجار شهر واحد وتعهّدت بسداد مبلغ قدره 20,000 ريال قطري إلى المدعية.
   v. بعد ذلك، طالبت المدعية مرارًا المدعى عليها بدفع مبلغ 20,000 ريال قطري، لكنّ الأخيرة قدمت أعذارًا متعددة ولم تسدد المبلغ.
3. انطلاقًا من هذه الوقائع، تطالب المدعية بما يلي:
   i. سداد مبلغ قدره 20,000 ريال قطري.

ii. التعويض عن الأضرار بمبلغ قدره 500,000 ريال قطري.

iii. التكاليف.

4. قامت المدعى عليها في مذكرة دفاعها بما يلي:

i. نفي خرق عقد الإيجار بأي شكل من الأشكال. على العكس، أكّدَت أنّه تم تسليم الكشك المستأجر إلى المدعية في الوقت المحدد بشكلٍ مجهّز بالكامل ووفقًا لشروط عقد الإيجار.

ii. تأكيد أنّ المدعية طلبت استرداد مبلغ الإيجار في 22 ديسمبر 2022، لكن تم رفض الطلب بالنيابة عن المدّعى عليها.

iii. نفي إنهاء عقد الإيجار بالاتفاق المتبادل بشدّة.

iv. تأكيد أنّ المدعية لا تزال مدينة لها بملغ قدره 5,000 ريال قطري الذي تطالب فيه عن طريق دعوى مقابلة.

v. الإشارة إلى ثلاث دعاوى مقدّمة من مدّعين آخرين ضدّ المدّعى عليها وهي ناشئة عن عقد الإيجار نفسه وقد تم البت فيها لصالح المدّعى عليها في قضية *منيب هرموش ضد ايه إتش كيه إنتربرايز ذ.م.م* QIC (F) 9 [2023] و*شارم كافيه ذ.م.م ضد ايه إتش كيه إنتربرايز ذ.م.م* QIC (F) 11 [2023] و*وفات كات كافيه ذ.م.م ضد ايه إتش كيه إنتربرايز ذ.م.م* QIC (F) 10 [2023] (المؤكدة من دائرة الاستئناف: QIC [2023] (A) 8).

5. في ردها على مذكّرة الدفاع، أكّدت المدعية الادعاءات في نموذج الدعوى. بالإضافة إلى ذلك، أشارت المدعية على نحو مناسب إلى عجز المدّعى عليها عن التعامل مع تفاصيل ادعاءات المدّعية لدعم اتفاق الإنهاء والمراسلات المتبادلة عبر تطبيق WhatsApp المقدّمة لإثبات ذلك.

6. بالنسبة إلى الخطوة التالية في الإجراءات، قدّمت المدعية طلبًا بإصدار حكم مستعجل تم إرساله إلى المدعى عليها في 22 نوفمبر 2023 تؤكد فيه المدّعية الوقائع المقدّمة لدعم مطالباتها. ويؤكّد الرّد الدفوع المذكورة في مذكّرة الدفاع، بما في ذلك نفي اتفاق الإنهاء. مع ذلك، يعجز بشكل ملحوظ مرة أخرى عن التعامل مع الادعاءات المفصّلة التي استندت إليها المدعية لدعم اتفاق الإنهاء والمراسلات المتبادلة عبر تطبيق WhatsApp رغم احتجاج المدعية السابق في ردها على مذكرة الدفاع بضرورة القيام بذلك.

7. نظرًا إلى أنه لم يتم تمثيل كل من الطرفين قانونيًا، فقد كان من الممكن صياغة دعاوى كل منهما بشكل أوضح. لذلك، طالبنا ببعض الإيضاحات عن طريق طرح أسئلة على الطرفين من قبَل رئيس قلم المحكمة. وردّ الطرفان على هذه الأسئلة. لكن مرة أخرى، تم التركيز على ما إذا انتهكت المدعى عليها عقد الإيجار وعلى إشغال المدعية الكشك المستأجر. تجدر الإشارة إلى أنّ الإجابات عن أسئلتنا لم تلقِ أي ضوء على المسألة المناسبة المتمثلة في ما إذا تم الاتفاق على الإنهاء أم لا. مع ذلك، نقترح أن يتم التغاضي عن العيوب الفنية في مستندات الجهتين والبت في النزاعات الناشئة بدون عقد جلسة استماع رسمية، على أفضل نحو ممكن على أساس المواد المتاحة لنا. والواقع أننا نقوم بذلك لأننا قررنا بعد الدراسة أنّ التكاليف المترتبة على عقد جلسة استماع رسمية قد لا تتناسب مع المطالبة بسداد مبلغ الإيجار، فيما تبقى المطالبة الأساسية للمدعية بالتعويض عن الأضرار في أي حال غير مثبتة بشكل واضح في هذه المرحلة.

8. تتمثّل المسألة التي تحتاج إلى البت فيها في ما إذا نجحت المدعية في إثبات مطالباتها استنادًا إلى المستندات المقدمة إلينا. وفي ما يتصل بطلب تعويضات بقيمة 500,000 ريال قطري، لقد قمنا بالفعل بالتعبير عن النتيجة التي توصّلنا إليها وهي أنّ الإجابة يجب أن تكون بالنفي. وعلى العكس، نجد أنّ المدّعية فشلت في إثبات حيثيات هذه المطالبة والتعويضات المترتبة عليها.

9. وبالنسبة إلى المطالبة بسداد مبلغ 20,000 ريال قطري، لدينا وجهة نظر مختلفة. صحيح أننا لا نستطيع معرفة ما إذا انتهكت المدّعى عليها اتفاق الإيجار أم لا استنادًا إلى هذه المستندات. لكنّ حجر الأساس لحجة المدعية هو الاعتماد على اتفاق الإنهاء. وهي تترافع بشأن هذا الاتفاق بالتفصيل: تحتفظ المدّعى عليها بقيمة الإيجار لشهر واحد وتسدد 20,000 ريال قطري. ثم تقدم مراسلات بين الطرفين عبر تطبيق WhatsApp تدعم في الظاهر موقف المدّعية: أي أنّ المدّعى عليها اعترفت ضمنيًا بتعهّدها المتعلق بالسداد ومن ثم قدمت الأعذار لتأخرها في الدفع.

10. إنّ الأحكام الثلاثة التي أصدرتها هذه المحكمة في قضايا سابقة لصالح المدّعى عليها والتي تسعى إلى الاستناد إليها لا تدعم دفاعها. وقد استندت هذه الأحكام إلى وقائع تلك القضايا المختلفة عن هذه القضية، بخاصة وأنّ المدعين في تلك القضايا لم يستندوا إلى أي اتفاق إنهاء وهو يعدّ حاسمًا في هذه القضية. وعليه، نجد أنّ المدعية نجحت في إثبات اتفاق الإنهاء وأنه يحق لها نتيجةً لذلك استرداد مبلغ 20,000 ريال قطري. وللسبب نفسه، يجب رفض الدعوى المقابلة للمدّعى عليها بقيمة 5,000 ريال قطري.

11. من حيث التكاليف، نرى أنّه يحق للمدّعية الحصول على تعويض عن التكاليف المعقولة التي تكبّدتها في متابعة مطالبتها. وهذه هي أسباب الأمر القضائي الذي نقترح إصداره.

صدر عن المحكمة،

[ختم]

[توقيع]

القاضي فريتز براند

أودعت نسخة موقعة من هذا الحكم لدى قلم المحكمة.

التمثيل

ترافعت المدعية بالأصالة عن نفسها.

ترافعت المدعى عليها بالأصالة عن نفسها.

DIGITALLY SIGNED
AND VERIFIED
موقّع رقمياً ومعتمد