



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

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

الرقم المرجعي: 68 QIC (F) [2026]

مركز قطر للمال
المحكمة المدنية والتجارية
الدائرة الابتدائية

التاريخ: 8 أكتوبر 2026

رقم القضية: CTFIC0042/2025

محمد مبارك الهتمي

المُدعى

ضد

تشارلز كروس – لندن ذ.م.م

المُدعى عليها الأولى

و

أيمن عبد الغفار

المُدعى عليه الثاني

الحكم



هيئة المحكمة:

القاضي الدكتور منى المرزوقي

القاضي د. طلال العمادي

القاضي جيمس ألسوب، الحاصل على وسام رفيق أستراليا

الأمر القضائي

1. يُلْزَم المُدْعَى عليهما بالتضامن والتضام بأن يسددا إلى المُدْعَى مبلغاً قدره 11,800,000 ريال قطري.
2. يجب سداد المبلغ المذكور في الفقرة (1) أعلاه خلال 28 يوماً من تاريخ هذا الحكم.
3. في حال خضوع المُدْعَى أو عقاره الذي أُقيمت عليه الفيلا لأي غرامة أو رسوم تتعلق ببناء طابق ميزانين، تلتزم المُدْعَى عليهما الأولى والمُدْعَى عليه الثاني بالتضامن والتضام بتعويض المُدْعَى عن أي غرامة أو رسوم من هذا القبيل.
4. تُلْزَم المُدْعَى عليهما الأولى والمُدْعَى عليه الثاني بالتضامن والتضام بسداد التكاليف المعقولة للمُدْعَى عن هذه الدعوى، على أن يُحددوا رئيس قلم المحكمة في حال عدم اتفاق الأطراف عليها.

الحكم

مقدمة

1. تنشأ هذه الدعوى عن نزاع يتعلق بتصميم أعمال البناء (غير المكتملة والمعيبة) وتنفيذها لفيلا لصالح المُدْعَى، السيد الهتمي، من جانب المُدْعَى عليها الأولى، شركة تشارلز كروس – لندن ذ.م.م. وتتجسد الترتيبات التعاقدية بشكل أساسي في عدة عقود أُشير إليها في حكم المحكمة الصادر في ديسمبر 2025، والمقيد بالرقم المرجعي 70 QIC (F) [2025]، بالعقود من الأول إلى الخامس والمؤرخة في 28 يناير 2019 و 20 يناير 2020 و 24 نوفمبر 2020 و 14 أكتوبر 2021 و 14 سبتمبر 2022. وقبل انعقاد الجلسة، حُدد عقداً سادساً سيُشار إليه لاحقاً.
2. نقيد ذلك بعبارة "بشكل أساسي" لأن من المتفق عليه بين الأطراف وقوع عدة تعديلات على الأعمال المطلوبة من جانب المُدْعَى، سواء صدرت منه شخصياً أو عن طريق زوجته، السيدة المناعي.
3. قبل التطرق إلى شروط تلك العقود والمسائل المطروحة في الدعوى، يتعين بيان وقائع المشروع.

الوقائع الأساسية

4. رغب السيد الهتمي وزوجته في تشييد فيلا لتكون مسكناً لأسرتيهما في الموقع المعني. وأدلى السيد الهتمي بشهادته، ومفادها أنه عثر على صفحة المُدْعَى عليها الأولى على منصة إنستغرام، والتي أوردت صراحةً، باللغة الإنجليزية جزئياً وباللغة العربية جزئياً، أن لها مقرات في لندن والدوحة والرياض وباكو.
5. تُعد تشارلز كروس – لندن شركة شهيرة للتصميم الداخلي في لندن وتلبي احتياجات العملاء المرموقين والأثرياء. ولم تكن للمُدْعَى عليها الأولى أي صلة على الإطلاق بهذه الشركة الواقع مقرها في لندن، إذ أسست قبل وقت غير طويل في قطر.



6. كان المُدعى عليه الثاني في جميع الأوقات مهيمناً على الشركة المُدعى عليها الأولى ومالكاً لغالبية حصصها في رأس المال وشغل منصب المدير التنفيذي لها في الواقع العملي. وكانت المُدعى عليها الأولى مقيدة في مركز قطر للمال بصفتها مؤهلة لممارسة الخدمات المهنية المتعلقة بأنشطة التصميم المعماري والتصميم الهندسي المعماري والداخلي وتقديم الاستشارات المتعلقة بالتأسيس والإنجاز. ولم يكن يُسمح لها بممارسة أنشطة البناء والإنشاء واستقدام العمالة. كما لم يكن مرخصاً للمُدعى عليها الأولى والمُدعى عليه الثاني بمباشرة أي أعمال بناء أو هندسة أو إنشاء أو إدارتها أو إشراف عليها.

7. ثمة أمران يمكن الإدلاء بهما بشأن التظاهر الظاهري بالحلول محل شركة تشارلز كروس - لندن من جانب المُدعى عليها الأولى. ويتمثل أولهما في غياب الأدلة الواضحة من جانب السيد الهتمي على وجود أي إقرار شفوي مباشر بوجود تلك العلاقة المزعومة من جانب المُدعى عليه الثاني. ومع ذلك، صرّح المُدعى في إفادته بما يأتي:

تعاقبت مع المدعي عليه الثاني ... بصفته المدير العام والمسيطر الفعلي بنسبة تتجاوز 95%، وشريك وهمي ورقي يُدعى (أندي) لا صفة له ولا وجود فعلي في شركة تشارلز كروس لندن. حيث اتخذ من شريكه البريطانية واسم الشركة وشعارها، غطاءً شكلياً للدعاء بأن الشركة البريطانية، رغم أنها شركة قطرية مسجلة بمركز قطر للمال، وقد استمر طوال سنوات تنفيذ المشروع في التسويق لشركته وإيهامي بأن الشركة بريطانية وإن الأعمال الهندسية المتكاملة والتصاميم تأتي من المملكة المتحدة ونشر تلك الأكاذيب على وسائل التواصل الاجتماعي ومنها على سبيل المثال لا الحصر تطبيق انستجرام.

8. ثانيًا، لم تكن ثمة محاولة متماسكة من جانب المُدعى عليه الثاني لإثبات أي صلة بالشركة الواقع مقرها في لندن. بل على العكس، كشفت الأدلة عن مسعى متعمد لوصف الشركة القطرية الحديثة التأسيس في عام 2018 بأنها فرع لتلك الشركة العريقة، وهو ما ينافي الحقيقة. واطمأنت المحكمة بناءً على الأدلة إلى أن المُدعى عليه الثاني سعى عمدًا إلى التدليس وإظهار المُدعى عليها الأولى كأنها مرتبطة بشركة تصميم شهيرة في لندن أو جزء منها ونجح في ذلك بالفعل، بينما لم تكن ذات صلة بها على الإطلاق في واقع الأمر. ولا يوجد أي أساس متصور لمثل هذا السلوك سوى خداع أشخاص مثل المُدعي لإيهامهم بوجود مثل تلك الصلة.

9. اطمأنت المحكمة إلى أن المُدعي قد تصرف بناءً على التضليل الصادر عن المُدعى عليهما بوجود صلة بشركة تشارلز كروس - لندن واعتمد على ذلك التضليل.

العقود

10. أبرم العقد الأول في يناير 2019، وبدأ تنفيذ الأعمال البناء في أوائل عام 2020، وسارت الأعمال ببطء. ويتضح من الأدلة عدد من التعديلات على الأعمال، غير أنها لا تُظهر أن حجم التعديلات أو عددها يبرر الوقت المستغرق والتأخير في إنجاز الفيلا؛ من أوائل عام 2020 حتى وضعها في منتصف عام 2025.

11. بحلول عام 2025، يصح القول بقدر من الثقة إن صبر السيد الهتمي وزوجته، السيدة المناعي، كان قد نفذ. فبعد إبرام خمسة عقود خلال الفترة من يناير 2019 إلى سبتمبر 2022 وتقديم وعود تعود إلى ما قبل عام 2022 بدأت بالوعد بالإنجاز بحلول بطولة كأس العالم 2022 ثم عام 2023 ثم عام 2024، كانت الفيلا أبعد ما تكون عن الاكتمال.



12. كانت السيدة المناعي تتابع سير الأعمال عن كثب وتزور الموقع بانتظام وبواقع يومًا بعد يوم في بعض الأحيان خلال الأسبوع. وأدلت بشهادتها مفادها أنها لاحظت في بعض المناسبات خلو الموقع تمامًا من العمال. وكانت تعتمد جميع المصروفات. كما طلبت برفقة زوجها، السيد الهتمي، إجراء تعديلات وتغييرات على الأعمال والمواد. وتبين جليًا من شهادتها أنها كانت على دراية تامة بالتقدم المحرز، أو بعبارة أدق، عدم وجود تقدم في الأعمال وكانت تشعر بالإحباط جراء ذلك التعثر.

13. أدلت السيدة المناعي بشهادتها، وهو ما تأخذ به المحكمة، بأنها لم تتمكن قط من لقاء المُدعى عليه الثاني رغم طلباتها المتعددة. ولم تتحدث سوى مع الشخص الموجود بالموقع والممثل للمُدعى عليها الأولى. ووجدت أن المكتب الاستشاري أرشي سكوب غير متجاوب. ورغم طلباتها المتكررة لم يُقدم لها قط أي برنامج زمني مكتوب ومتناسك يحدد تاريخ الإنجاز.

14. ختامًا، في أوائل شهر مايو 2025 تقريبًا، أُبلغت السيدة المناعي بصورة مباشرة أو غير مباشرة من جانب المُدعى عليه الثاني بأن الفيلا سيكتمل بناؤها بحلول 30 يوليو 2025. وكانت تعلم بحكم درايتها بالأعمال أن هذا الأمر مستحيل. وبحلول ذلك الوقت، كانت وزوجها قد دفعا مبالغ مالية طائلة تصل إلى نحو 18 مليون ريال قطري لقاء فيلا غير مكتملة بعد تلقيهما الوعد تلو الآخر بشأن تاريخ إنجازها. وكان يُطرح عليهما حينئذٍ موعد آخر للإنجاز تدرك السيدة المناعي تمامًا أنه غير واقعي على الإطلاق. وفي الوقت نفسه كانت هناك مطالبات مستمرة بالسداد.

15. تواصلت السيدة المناعي مع المكتب الاستشاري أرشي سكوب لطلب تقرير عن حالة المشروع. وامتنع الاستشاري عن تلبية ذلك الطلب أو لم يتمكن من إجابته، واقترح عليها التواصل مع الخبرة المرموقة والشهيرة في مجالي الهندسة والإنشاءات، الخبرة بدرية كافود، لإجراء هذا التقييم.

16. يُعد ذلك منشأ تكليف المُدعي، السيد الهتمي، للخبرة بدرية كافود في مايو 2025.

17. سنتناول تفاصيل عمل الخبرة بدرية كافود في الموضع المخصص لذلك لاحقًا. وحسبنا القول في المقام الراهن إنها باشرت مهمتها في أواخر مايو 2025 وبعد معاينتها للموقع والأعمال ومراجعتها لجميع المستندات التي تمكنت من الحصول عليها من المُدعى عليهما أعدت تقريرًا مفصلاً عن حالة المشروع.

18. بحلول شهر يونيو 2025 وفي منتصف فترة عمل الخبرة بدرية كافود، واستنادًا إلى المعلومات التي استمدها المدعي منها دون أدنى شك في أثناء تنفيذ مهمتها، قرر المُدعي إبعاد المُدعى عليها الأولى عن الموقع وحظر دخول المُدعى عليهما إليه. واستدعيت الشرطة، إذ ادّعى المُدعى عليهما بقاء بعض ممتلكاتهما داخل الموقع. ولاحقًا أُقيمت دعوى أمام محكمة الاستثمار والتجارة (وهو ما سنتناول تفصيله لاحقًا).

19. ادعت المُدعى عليها الأولى أن هذا الإبعاد لها عن الموقع يمثل إخلالًا جوهريًا موجبًا لفسخ العقد ويشكل الأساس الذي استندت إليه في دعاها المقابلة.

20. سنتطرق إلى هذا الأمر لاحقًا، ويكفي القول في هذا المقام إن الاستنتاجات الواردة في تقارير بدرية كافود (تقرير يوليو 2025 الذي أعدته بنفسها وتقرير يناير 2026 اللاحق الذي أعده المهندس مهند في مكتب المهندسة بدرية كافود)، ولا سيما فيما يتعلق بالعيوب الشائبة لأعمال المنفذة قد خولت المُدعي الحق الكامل في فسخ العقود المختلفة



واسترداد حيازة الموقع. ولهذا السبب البسيط، وباستثناء معالجة مسألة الممتلكات التي يدعي المدعى عليهما الحق في حيازتها أو ملكيتها، يتعين رفض الدعوى المقابلة. ومن الضروري في هذه المرحلة تناول الإجراءات القضائية أمام محكمة الاستثمار والتجارة والاستئناف المقيد أمام دائرة الاستئناف.

21. في سبتمبر 2025، أقام المدعى دعوى مستعجلة بطلب ندب خبير هندسي لإثبات حالة الفيلا. وشاركت المدعى عليها الأولى في تلك الإجراءات وادعت بما أسمنته مستحقاتها المالية المتأخرة. وقضت المحكمة الابتدائية بعدم الاختصاص.

22. في 25 سبتمبر 2025، ألغت محكمة الاستئناف (ابتدائي، استثمار) هذا الحكم وندبت خبيراً هندسياً. وقدم هذا الخبير، السيد النصر، تقريراً مؤرخاً 21 أكتوبر 2025 مستنداً في جانب كبير منه إلى تقرير الخبيرة بدرية كافود وما بني عليه من أعمال. وقُضي بانتهاء الدعوى المستعجلة الأصلية.

23. لاحقاً، في نوفمبر 2025، أقامت المدعى عليها الأولى دعوى إضافية أمام محكمة الاستثمار والتجارة بطلب فرض الحراسة القضائية على الموقع. وادعت المدعى عليها الأولى (بصفتها مدعية أمام محكمة الاستثمار والتجارة) خشيتها من أن يتولى المدعى في هذه الدعوى تغيير الأعمال المنفذة أو طمس معالمها. وقُضي برفض الدعوى لانتفاء شرط الاستعجال والخطر المحدق. كما قُضي برفض الاستئناف.

24. في هذه الأثناء، باشر محامون يدعون الوكالة عن المدعى إجراءات قضائية ضد المدعى عليهما. واستمرت تلك الإجراءات عبر تبادل اللوائح والدفع والردود.

25. في البداية، طلب المدعى عليهما وقف الدعوى لإتاحة المجال للتحكيم. وبعد أن أصدرت المحكمة حكمها في 26 ديسمبر 2025 تنازل المدعى عليهما عن جميع بنود التحكيم وخضعا لاختصاص المحكمة. وفي مارس 2026 سعى المحامون الحاليون للمدعى إلى قيد دعوى أصلية نيابة عنه وهو ما أدى إلى صدور حكم المحكمة في 25 مايو 2026، والمقيد بالرقم 18 QIC (F) [2026]. وبهذا المسار الملثوي أُحيلت المسألة إلى هذه المحكمة. وأتم الأطراف تقديم لوائحهم وأودعوا أدلتهم. وعُقدت جلسة في 30 أغسطس 2026.

المذكرات والمسائل المتنازع عليها

26. صيغت دعوى المدعى، السيد الهتمي، جزئياً على أساس عقدي وجزئياً بالاستناد إلى التضليل الاحتمالي المزعوم.

27. يستند المدعى إلى تقارير الخبراء الاستشارية الصادرة عن الخبيرة بدرية كافود (المؤرخة في يوليو 2025 ويناير 2026) والسيد النصر (المؤرخ في أكتوبر 2025) لإثبات إخفاق المدعى عليها الأولى في تنفيذ التزاماتها وذلك لتأسيس حقه في الفسخ والمطالبة بالتعويض.

28. يستند المدعى إلى المادة 113 من قانون الشركات التجارية (القانون رقم 11 لسنة 2015) والمطبقة على مديري الشركات ذات المسؤولية المحدودة بموجب المادة 244 وإلى المسؤولية الشخصية للمدعى عليه الثاني عن الخديعة المزعومة لتقرير مسؤولية المدعى عليه الثاني بوصفه مسؤولاً بالتضامن عن التعويض عن الأضرار "الناشئة عن أفعال الغش [فيما يتعلق بالنزاع]".



29. يستند المدعى إلى السجل التجاري للمدعى عليها الأولى لبيان أنه لم يكن مُرخصاً لها تنفيذ أعمال الخرسانة والهيكل الإنشائية ولا الأعمال الكهروميكانيكية ولا أعمال التشطيبات الخارجية أو الداخلية. وكان ترخيصها مقصوراً على نشاط التصميم للديكور والأثاث. ويقرر المدعى أن احتيال المدعى عليه الثاني يتمثل في دفعه المدعى عليها الأولى إلى إبرام العقود الخمسة مع علمه اليقيني، كما هو مفترض فيه، بحدود الترخيص الممنوح للمدعى عليها الأولى.

30. فضلاً عن هذه الدعوى المقامة ضد كل من المدعى عليها الأولى (بوصفها الطرف المخل بالعقد) والمدعى عليه الثاني (بوصفه المدير التنفيذي المرتكب للغش) والقائمة على فسخ العقود، يباشر المدعى إجراءاته ضد المدعى عليه الثاني على أساس التضليل الاحتيالي المتمثل في إظهار المدعى عليها الأولى كفرع للشركة البريطانية تشارلز كروس - لندن. كما استندت دعوى التضليل الاحتيالي هذه أيضاً إلى البيانات الواردة في العقود بالإشارة إلى تحديد عنوان للمدعى عليها الأولى في لندن وكذلك عبر التسويق للمدعى عليها الأولى بصفتها شركة بريطانية على النحو المبين في إفادة السيد الهتمي المذكورة أعلاه

31. تقبل المحكمة أدلة المدعى المتمثلة في أنه دُفع إلى التعاقد مع المدعى عليها الأولى بناءً على تأكيدات المدعى عليه الثاني بأن شركته تُعد فرعاً لشركة تشارلز كروس في لندن في حين لم تكن لها في الواقع أي صلة به على الإطلاق وكانت مجرد شركة قطرية حديثة التأسيس. وتأخذ المحكمة بهذه الوقائع وتجزم بأن هذا التزييف كان معلوماً لدى المدعى عليه الثاني ومقصوداً منه. وبناءً على هذا الأساس يطالب المدعى بمسؤولية المدعى عليه الثاني عن الأضرار التي لحقت به جراء إبرام العقود وما شاب تنفيذها من عيوب وقصور.

32. يكمن الدفاع الرئيسي للمدعى عليهما في أن العقود المختلفة لم ترتب مسؤولية عقدية على المدعى عليها الأولى عن تنفيذ الأعمال. بل ادّعى أن مسؤولية المدعى عليها الأولى اقتصرَت على الإشراف على الأعمال التي نفذها مقاولون متعددون من الجهات الخارجية.

33. ينكر المدعى عليهما عيوب التنفيذ ويدعيان بصفة عامة ودون تحديد حقيقي أن استغراق هذا القدر من الوقت لتنفيذ الأعمال المنجزة (والتي يزعمان أنها تصل إلى 90% من الأعمال) يعود إلى التعديلات المطلوبة من المدعى وزوجته.

34. لم يقدم المدعى عليهما أي دليل خبرة بشأن الأعمال أو جودتها أو التوقيت الزمني لتنفيذها. وقُدمت أدلة داعمة من المدعى عليه الثاني في إفادة كتابية وعبر الاتصال المرئي.

العلاقة العقدية بين الأطراف

35. قبل التطرق إلى العقود الخمسة ذات الصلة، يلزم أولاً البيان بأنه يمكن القبول بأن المدعى عليها الأولى لم تتولّ ماديًا، من خلال موظفيها، أعمال البناء المختلفة الخاصة بالمشروع. ولا يمثل إجابة عن السؤال عما إذا كانت المدعى عليها الأولى قد تعاقدت على تنفيذ وتولي هذه الأعمال عن طريق مديرها التنفيذي وهو المدعى عليه الثاني.

36. تولى تنفيذ الأعمال فعلياً عدة مقاولين يرتبطون جميعاً بعقود مع المدعى عليها الأولى. ولم يبرم أي منهم عقداً مع المدعى سواء بشكل مباشر أو عن طريق المدعى عليها الأولى بوصفها وكيلًا عن المدعى. وهذا الوضع دال في حد ذاته على مناقضته لادعاء المدعى عليهما الرئيسي. إذ قيل إن جميع أعمال بناء الفيلا التي تبلغ قيمتها ملايين



الريالات القطرية قد نفذها مقاولون تنحصر علاقتهم بالمُدعى عليها الأولى والتي قيل بدورها إنها لا تتحمل أي مسؤولية عقدية عن الأعمال تجاه المُدعى. ومع ذلك فإن المُدعى عليها الأولى وفقاً لطرح المُدعى عليهما لم تكن تتحمل أي مسؤولية عقدية تجاه المُدعى عن العمل أو تنفيذه باستثناء مهام الإشراف.

37. تُعد بنود العقود حاسمة في هذا الشأن. فهي توضح جلياً أن المُدعى عليها الأولى كانت مسؤولة عقدياً عن إدارة الأعمال وتنفيذها، وكان يحق لها بموجب العقود التعاقد من الباطن لتنفيذ الأعمال، كما كانت ملتزمة أيضاً بالإشراف على الأعمال التي ينفذها المقاولون من الباطن. وبموجب المادة 701 من القانون المدني القطري (القانون رقم 22 لسنة 2004، (يُشار إليه فيما بعد باسم "القانون المدني") فإن المقاول الذي يعهد بالعمل إلى مقاول من الباطن يظل مسؤولاً أمام صاحب العمل عن الأعمال التي ينفذها المقاول من الباطن. وعند تفسير العقود، راعت المحكمة المادة 169 من القانون المدني التي توجه النظر إلى النية المشتركة للطرفين وطبيعة التعامل. وبناءً على هذا النهج ومراعاة للغة الواضحة المستخدمة تُقرأ العقود بوصفها سلسلة من التعهدات الصادرة من المُدعى عليها الأولى تجاه المُدعى بتنفيذ العمل وليست مجرد اتفاقات على الإشراف عليه.

العقود الخمسة والتزامات المُدعى عليها الأولى

العقد الأول: 28 يناير 2019

38. بَيّن تمهيد هذا العقد ما كان يبتغيه المُدعى:

- i. التصميم المعماري والهندسي لفيلأ سكنية، شاملاً الرسومات المنظورية والهندسية التفصيلية، بإجمالي مساحة بناء لا تتعدى 1,300 متر مربع. كما يشمل نطاق العمل تقديم جميع الرسومات والمواصفات المطلوبة إلى الجهات البلدية المختصة للحصول على رخصة البناء اللازمة.
- ii. عمل التصميم الداخلي والديكور للفيلأ، شاملاً الرسومات المنظورية والهندسية، بإجمالي مساحة بناء للفيلأ لا تتعدى 1,300 متر مربع.
- iii. إنشاء وبناء الفيلأ المذكورة أعلاه، مقصوراً على الأعمال الخرسانية ومباني فقط، والتي تشمل الطابق الأرضي + الميزانين + الطابق الأول + طابق البنتهلوس + الملحق الخارجي + السور المحيط، وذلك كُله تبعاً للتصميم المعماري الموضوع والمذكور أعلاه.

39. أعقب ذلك مباشرة بيان صريح بمسؤوليات المُدعى عليها الأولى:

وحيث إن الطرف الثاني [المُدعى عليها الأولى] لديه الخبرة الفنية ما يمكنه من عمل وبناء التصميمات المذكورة.

بناءً عليه اتفق الطرفان على قيام الطرف الثاني بإعداد الرسومات التصميمية الإبتدائية والتنفيذية والمواصفات وتقديم الرسومات المنظورية التوضيحية للأعمال المذكورة أعلاه وكذلك بناء وإشياء الفيلأ (كخرسانات ومباني فقط).

40. رغم كون هذه الفقرة تمهيداً، فقد ورد صراحة بعد ذلك أن يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق. وقد بدأ هذا العقد بالالتزامات المتعلقة بالتصميم: المادتان 1 و2 بما في ذلك التصميم الداخلي للفيلأ عبر ثلاث مراحل تصميمية. غير أن العقد امتد ليشمل البناء وفقاً للعبارات الصريحة الآتية:



ثالثاً بناء وإنشاء الفيلا السكنية

إنشاء فيلا سكنية (أرضي + لميزانين + لطابق الأول + طابق بنت هاوس + ملحق خارجي + الأسوار المحيطة)، بمساحة اجمالية للمباني لا تتعدى 1,300 متر مربع.

أولاً: الأعمال التي يشملها العقد:

- إنشاء فيلا (أرضي + ميزانين + طابق أول + طابق بنت هاوس)
- إنشاء ملحف خارجي
- إنشاء الأسوار الخارجية.

ثانياً: البنود العامة للبناء:

• العقد يشمل تنفيذ وبناء الأعمال السابقة الذكر أعلاه كخرسانات ومباني (عظم فقط) طبقاً للرسومات المعتمدة من البلدية والمواصفات المقدمة من الاستشاري.

[حدد العقد بعد ذلك المسائل المختلفة التي وجب إنجازها بداية من أعمال الحفر، ووصولاً إلى جميع أعمال الأساسات والعزل المائي].

41. تلى ذلك شروط عقدية وافقت فيها المدعى عليها الأولى على تنفيذ المشروع خلال مدة أقصاها 12 شهراً. ثم نُصَّ على غرامات التأخير المستحقة على المدعى عليها الأولى. ولا داعي لسرد جميع الأحكام العقدية، وإنما يكفي القول بأنها جميعاً نصت على أن تتولى المدعى عليها الأولى تنفيذ العمل. وتضمنت الشروط (في البند 10) مبلغاً إضافياً للإشراف على التنفيذ لقاء الإشراف الهندسي من جانب الاستشاري المعين. وكان الاستشاري المعين هو أرشي سكوب.

42. نص العقد على أن تعاب لأعمال التصميم قدرها 100,000 ريال قطري خُفِضَتْ إلى 60,000 ريال قطري وفقاً لبند الخصم الخاص بالتصميم المعماري. واستحققت المدعى عليها الأولى أتعاباً عن التصميم الداخلي بمبلغ 105,000 ريال قطري، وقيل إن المدعى عليها الأولى تستحق أتعاباً عن تشييد الأعمال بمبلغ 2,080,000 ريال قطري.

العقد الثاني: يناير 2020

43. عُنون هذا العقد بعقد إشراف على البناء وقيل إنه اتفاقية إنشاء وبناء بين المدعى والمدعى عليها الأولى. ولا تشير هذه الاتفاقية صراحة إلى العقد الأول. وتحت عنوان "عام" وعلى سبيل التمهيد نُصَّ على ما يأتي: وحيث أن "الطرف الثاني" [وهي المدعى عليها الأولى في هذه القضية] لديه الخبرة الفنية ما يمكنه من إنشاء وبناء المشروع وفق التصميمات المذكورة.

44. ورد تحت البند 1 المعنون نطاق عمل العقد: موضوع العقد ما يأتي:

يعهد الطرف الأول [المدعى] في أن تتولى [المدعى عليها الأولى] بإدارة إنشاء وبناء الفيلا السكنية – محل العقد – لمرحلتين العظم الأساسي والطابق للمشروع محل التعاقد الوارد بالتمهيد السابق حسب التصميم المعماري الموضوع من [المدعى عليها الأولى] وطبقاً للرسومات الموضوعية والمعتمدة من [مكتب أرشي سكوب للاستشارات الهندسية] استشاري الهندسي للمشروع وطبقاً للمواصفات القطرية وشروط البناء المطلوبة من قبل البلديات.

45. ورد تحت بند الأعمال المشمولة في الإشراف على العقد ما يأتي:

- i. أعمال تجهيز الموقع (ال سور المؤقت ومكتب الموقع والمياه والكهرباء).



- ii. أعمال الحفر والدفان.
- iii. الأعمال الخرسانية.
- iv. أعمال العزل للأساسات.
- v. أعمال الطابوق.
- vi. الأعمال الكهربائية الأولية والأنابيب والصناديق (الجدران والأسقف) والأعمال التأسيسية الصحية للمباني.

46. وفقاً للبند 2(د)، مُنحت المُدعى عليها الأولى الحق في تعيين مقاولين من الباطن بالعبارة الآتية:

يحق للطرف الثاني [المدعي عليها الأولى] نيابة عن المالك - الطرف الثاني إبرام عقود مقولة ومقولة من الباطن لتنفيذ بعض أو كل الأعمال محل هذا العقد دون أدنى مسؤولية للمالك من هذا الإجراء ولا بد من الحصول على موافقة الطرف الأول لإعتماد المقاول الأساسي.

في حالة تسبب المقاول الرئيسي أو من الباطن في ضرر للمالك يكون المقاول الرئيسي أو من الباطن مسؤولاً عن ما تسبب به مدنياً وجنائياً بموجب العقد المبرم بين الطرف الثاني [المدعي عليها الأولى] بهذا العقد وبين المقاول أو المقاول من الباطن.

47. بموجب البند 3 استحققت المُدعى عليها الأولى أتعاباً قدرها 888,000 ريال قطري وقُدرت قيمة أعمال التشييد للمشروع بمبلغ 2,104,000 ريال قطري.

48. ورد البند 3(أ) المتعلق بالتفاصيل المالية للعقد بالنص الآتي:

يستحق الطرف الثاني [المُدعى عليها الأولى] عن أعمال الإشراف على البناء للفيلا محل هذا العقد ومقابل قيامه بالواجبات المنصوص عليها بالبنود عالية للأعمال أتعاباً قدرها 888,000 ريال قطري... على أن تشمل هذه القيمة أتعاب الطرف الثاني وأتعاب المكتب للاستشاري المعين المحدد أعلاه.

قدرت قيمة أعمال البناء للمشروع بناء على عرض السعر النهائي من المقاول المقترح بمبلغ 2,140,000 ريال قطري...

49. في سياق التعهد الصريح بالمسؤولية التعاقدية في العقد الأول من جانب المُدعى عليها الأولى تجاه المُدعى بتنفيذ العمل، يُمكن النظر إلى هذا العقد الثاني على أنه يُكمل تلك المسؤوليات من خلال السماح بالاستعانة بمقاولين من الباطن لتنفيذ أعمال الإنشاء والبناء (دون أدنى مسؤولية على المالك عن هذا الإجراء).

50. لا ينتقص العقد الثاني من التزام المُدعى عليها الأولى بتنفيذ الأعمال المبينة في العقد الأول.

العقد الثالث: 24 نوفمبر 2020

51. أورد العقد الثالث في التمهيد بيان موضوع العقد موصوفاً على النحو الآتي:

... حيث أن الطرف الأول [المدعي] ... يرغب في تنفيذ أعمال الإلكتروميكانيكال للفيلا المذكورة أعلاه (أعمال توريد وتركيب كاملة للبنود التالية داخليا: التمديدات الكهربائية والصحية والعزل والمصعد الرئيسي ونظام تكييف الهواء ونظام تسخين المياه المركزي، ومضخات المياه ونظام التهوية وأنظمة المنزل الذكي ونظام كاميرات المراقبة)...



52. استمر التمهيد على النحو الآتي:

حيث إن المالك يرغب في تكليف الطرف الثاني [المُدعى عليها الأولى] بالتنفيذ والإشراف على الأعمال المذكورة أعلاه بالتمهيد للفيلد المذكورة أعلاه وفقاً للشروط الموضحة عليها في هذا العقد...

وحيث إن الطرف الثاني، المقاول [المُدعى عليها الأولى] يوافق على التعهد بالتنفيذ والإشراف على المشروع بموجب الشروط الموضحة في عليها في هذا العقد؛

وحيث إنه قد تلاقحت إرادة الطرفين واتحدت نواياهم على إبرام العقد لغرض تنفيذ المشروع من خلال إسناد جميع الأعمال المحددة... بحسب الرسومات والمخططات وباقي المستندات المرفقة من خلال بنود وأحكام العقد.

وحيث إن الطرف الثاني [المُدعى عليها الأولى] لديه الخبرة الفنية ما يمكنه من عمل وبناء المقولة المذكورة.

بناءً عليه إتفق الطرفان على قيام الطرف الثاني (المدعي عليها الأولى) طبقاً للرسومات التصميمية والتنفيذية والمواصفات لأعمال الإلكتروميكانيكية والتي تشمل أعمال التكليف والمصعد والأعمال المدرجة في بنود هذا العقد.

يُعد التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

[البنود مترجمة]

53. تضمنت بنود العقد ما يأتي:

البند 1:

يعهد الطرف الأول إلى الطرف الثاني بتنفيذ الأعمال الكهروميكانيكية للفيلد المذكورة أعلاه محل هذا العقد وفق ما ورد في التمهيد أعلاه وطبقاً للمواصفات القطرية واشتراطات البناء المحددة من البلديات.

البند 2: الالتزامات الفنية للطرف الثاني

تنفيذ الأعمال الكهروميكانيكية

يلتزم الطرف الثاني بالتوريد والتركيب الكامل للأعمال الكهروميكانيكية الداخلية للفيلد المذكورة أعلاه. وتتضمن هذه الأعمال التركيبات الكهربائية والتركيبات الصحية والعزل والمصعد الرئيسي ونظام تكييف الهواء ونظام تسخين المياه المركزي ومضخات المياه ونظام التهوية (مراوح الشفط) وأنظمة المنزل الذكي ونظام كاميرات المراقبة التلفزيونية.

أولاً: نطاق الأعمال المشمولة بالعقد:

- التركيبات الكهربائية وسحب الكابلات
- لوحات التوزيع الداخلية بالكامل... مع جميع القواطع الكهربائية
- أعمال التأسيسات الصحية وشبكة الصرف الصحي الداخلية بالكامل للحمامات والمطابخ
- توريد وتركيب مصعد ميتسوبوشي
- توريد وتركيب نظام تكييف الهواء (وحدات مجاري الهواء المنفصلة والوحدات المنفصلة والمدمجة)
- توريد وتركيب أنظمة التحكم بالمنزل الذكي (بما في ذلك الهواتف وأنظمة الاتصال الداخلي والتحكم في الإضاءة والتحكم بكاميرات المراقبة)
- أعمال العزل المائي للحمامات والأسطح بجميع الطوابق بالإضافة إلى العزل الحراري للسطح.



...

ثالثاً: المتطلبات التعاقدية

- يلتزم الطرف الثاني بإنجاز المشروع خلال مدة أقصاها 12 شهراً من تاريخ تسليم الموقع واستلام الدفعة المجدولة للمرحلة المعنية...

...

- يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الأعمال التعاقدية وفقاً للأصول الفنية السليمة والمواصفات المعمول بها في دولة قطر، وبما يتوافق مع الرسومات المعتمدة المقدمة من الطرف الأول والمرققة بهذا العقد. ويتحمل الطرف الثاني المسؤولية الكاملة عن أي حيود أو أخطاء تخالف هذه الرسومات.

[البند مترجمة]

54. نُصَّ على غرامات التأخير.

55. بلغت الأتعاب عن هذه المرحلة من العقد 1,732,000 ريال قطري.

56. منح البند 13 للمُدعى عليها الأولى مرة أخرى حقاً صريحاً في إبرام عقود مقاوله من الباطن لتنفيذ جزء من الأعمال محل هذا العقد أو كلها دون أدنى مسؤولية على المالك عن هذا الإجراء.

57. بموجب هذه البنود، لا شك أن المُدعى عليها الأولى، بصفتها الطرف الثاني، كانت مسؤولة عن تنفيذ الأعمال محل العقد.

العقد الرابع: 14 أكتوبر 2021

58. مثل هذا العقد عقد تشطيبات خارجية. ووصف العقد في عنوانه بأنه اتفاقية تنفيذ أعمال التشطيبات الخارجية، واشتمل التمهيد على ما يأتي:

(1) حيث إن الطرف الأول [المُدعى] يمتلك فيلا سكنية... ويرغب في توريد وتركيب وتنفيذ أعمال التشطيبات الخارجية للفيللا، بما في ذلك ساحات الفناء الخارجي وأعمال تشطيبات السور وأعمال الألومنيوم والزجاج للأبواب والنوافذ وتعديلات حمام السباحة والأبواب الخارجية للسور والفيللا وأعمال التنسيق الحدائق والزراعة الخارجية مع شبكة الري ومظلة السيارات والتشطيبات الداخلية والخارجية لملحق الخدمات وأعمال الدرابزين للسلالم الخارجية للفيللا المذكورة أعلاه أو وفقاً للتصميم المعماري المعتمد والرسومات المرفقة بالعقد... والمواصفات الخاصة المرفقة بالعقد والمواصفات والمعايير العامة لدولة قطر وأصول الصناعة والمواصفات القياسية لكل بند...

(2) وحيث إن المالك يرغب في تكليف الطرف الثاني [المُدعى عليها الأولى] بتنفيذ الأعمال المذكورة أعلاه في التمهيد للفيللا المذكورة والإشراف عليها وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد...

(3) وحيث إن الطرف الثاني... يوافق على التعهد بتنفيذ المشروع والإشراف عليه بموجب شروط العقد الحالي وأحكامه...

...

وحيث إن الطرف الثاني يتمتع بالخبرة الفنية التي تمكنه من تنفيذ المشروع المذكور وإدارته. بناءً عليه، اتفق الطرفان على أن يتولى الطرف الثاني تنفيذ أعمال المشروع المتعلقة بتشطيب الواجهات وساحات الفناء الخارجي وأسوار الفيللا المذكورة أعلاه وإدارتها وفقاً لرسومات التصميم التنفيذي والمواصفات.

يُعد التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.



[البند مترجمة]

59. تضمنت بنود العقد ما يأتي:

البند الأول:

عهد الطرف الأول إلى الطرف الثاني بتوريد وتركيب وتنفيذ أعمال التشطيبات الخارجية للفيلا وساحاتها الخارجية وتشطيب الأسوار وأعمال الألومنيوم والزجاج للأبواب والنوافذ والتعديلات على حمام السباحة والأبواب الخارجية للأسوار والفيلا وأعمال تنسيق الحدائق والزراعة الخارجية، بما في ذلك شبكة الري وأعمال مظلة السيارات وأعمال التشطيبات الداخلية والخارجية لملاحق الخدمات وأعمال الدرابزين للسلام الخارجية للفيلا.

البند الثاني: الالتزامات الفنية للطرف الثاني

تنفيذ أعمال التشطيبات وساحات الفناء الخارجي للفيلا: توريد وتركيب وتنفيذ الأعمال الآتية.

...

أولاً: نطاق العمل المشمول في العقد

[تضمن العقد 15 فئة من الأعمال تعكس جميعها الأوصاف العامة المذكورة أعلاه].

...

ثانياً: المتطلبات التعاقدية

1. تعهد الطرف الثاني [المُدَّعى عليها الأولى] بإنجاز المشروع خلال مدة أقصاها 11 شهراً من تاريخ تسليم الموقع واستلام الدفعة المالية المجدولة للمرحلة المعنية...

...

4. يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الأعمال بموجب هذا العقد وفقاً للأصول الفنية والمواصفات المعتمدة المعمول بها في دولة قطر وطبقاً للرسومات المعتمدة المقدمة من الطرف الأول والمرققة بهذا العقد. ويتحمل الطرف الثاني المسؤولية الكاملة عن أي حيود أو أخطاء تخالف هذه الرسومات.

[البند مترجمة]

60. نُصَّ على المقالة من الباطن مرة أخرى في البند 11 على النحو الآتي:

يحق للمقاول إبرام اتفاقيات مقولة من الباطن لتنفيذ جزء من الأعمال محل هذا العقد أو كلها دون أدنى مسؤولية على المالك عن هذا الإجراء.

[البند مترجم]

61. مرة أخرى، واستناداً إلى بنود هذه الاتفاقية، لا شك أن المُدَّعى عليها الأولى قد تعاقدت على التعهد بتنفيذ العمل.

العقد الخامس: 14 سبتمبر 2022

62. مثل ذلك عقد التشطيبات الداخلية بقيمة إجمالية قدرها 4,606,000 ريال قطري.

63. جرى الكشف فُئيل جلسة المرافعة عن مستند يُزعم أنه عقد سادس قيل إنه العقد المتعلق بالمرحلة الثانية من التشطيبات الداخلية. وقيل إن هذا العقد مؤرخ في 23 ديسمبر 2023. إلا أن هذا العقد الأخير لم تتضمن شروطه إشراك المُدَّعى كطرف فيه بل قيل إنه أبرم بين المُدَّعى عليها الأولى وشركة أُشير إليها باسم كروس لندن للمقاولات.



وقد جاء معنوتاً بعقد إدارة التشطيبات الداخلية وكانت النسخة المقدمة إلى المحكمة غير موقعة. وسنشير إليه لاحقاً أدناه.

64. في العقد الخامس (المُبرَم بتاريخ 14 سبتمبر 2022)، جاءت الصياغة الواصفة لمسؤولية المُدعى عليها الأولى مختلفة قليلاً. ونصَّ العقد، وفق الترجمات المتاحة، في تمهيده على أن الأعمال المشار إلى شمولها بالعقد تتضمن:

... الأرضيات والأسقف والجدران والإضاءة وإكسسوارات ومستلزمات الحمامات وجميع الخزائن الخشبية والتكسيات الخشبية والرخامية للجدران والسجاد وأعمال الرخام والجبس والأبواب الداخلية وغيرها من البنود ذات الصلة جميعها وفقاً للتصميمات والرسومات المعمارية والفنية الموفرة...

[مترجم]

65. استمر النص على النحو الآتي:

وحيث إن المالك يرغب في تكليف الطرف الثاني [المُدعى عليها الأولى] بإدارة الأعمال المذكورة أعلاه والإشراف عليها على النحو الموصوف...
وحيث إن الطرف الثاني... يوافق على التعهد بإدارة المشروع والإشراف عليه وفقاً للشروط المحددة في هذا العقد الحالي.
وحيث إن إرادة الطرفين قد تلاققت وتوافقت نياتهما على إبرام هذا العقد بقصد إدارة تنفيذ المشروع وإتمامه والإشراف عليه...
وحيث إن الطرف الثاني يتمتع بالخبرة الفنية التي تمكنه من إدارة المشروع المذكور وتنفيذه.

[مترجم]

66. في بنود العقد أُشير إلى إدارة توريد وتركيب وتنفيذ الأعمال والإشراف عليها أو إدارة تنفيذ المشروع أو التعهد بأداء أعمال الإشراف والإدارة الفنية للمشروع أو إدارة تنفيذ الأعمال. ومرة أخرى، أدرج نص يتعلق بالمقولة من الباطن بشروط مماثلة للعقود السابقة.

67. لا نرى أن العبارات الواردة في العقد الخامس عند وضعها في سياق العقود السابقة قد انتقصت من تحمُّل المُدعى عليها الأولى للمسؤولية التعاقدية عن تنفيذ الأعمال، إذ إن إدارة تنفيذ العمل تعني التعهد بإنجازه عند اللزوم عن طريق مقاولين من الباطن وفق ما نصت عليه الاتفاقية.

العقد السادس (غير الموقع، ديسمبر 2023)

68. كان هناك عدم وضوح في مصدر هذا العقد. ولم يُذكر أنه قد وُقِّع من جاب المُدعى. كما اكتنف الشكُّ تاريخه، إذ أُشير في المستند إلى كلاً تاريخي 23 و25 ديسمبر. وتضمن التمهيد في هذا العقد ما يأتي:

حيث إن الطرف الأول [كروس لندن للمقاولات] قد تعهد بأعمال التشطيب للفيلا السكنية ويرغب في توريد وتركيب وتنفيذ أعمال التشطيبات الداخلية للفيلا...
وحيث إن المالك يرغب في تكليف الطرف الثاني [المُدعى عليها الأولى] بإدارة الأعمال المفصلة في التمهيد والإشراف عليها...
وحيث إن الطرف الثاني [المُدعى عليها الأولى]... يوافق على التعهد بإدارة المشروع والإشراف عليه...



وحيث إن... الطرفين قد توافقت إرادتهما على إبرام هذا العقد بقصد تنفيذ الأعمال المتفق عليها وإتمامها...

...

وحيث إن الطرف الأول يتمتع بالخبرة الفنية اللازمة لتنفيذ الأعمال وإنجاز المشروع المذكور أعلاه.

بناءً عليه، اتفق الطرفان على أن يتولى الطرف الثاني (استناداً إلى رسومات التصميم التنفيذي المعتمدة) إدارة المشروع والإشراف عليه لاستكمال التشطيبات والديكورات الداخلية للفيلا المذكورة أعلاه.

[مترجم]

69. تحت بند الشروط والتعريفات، عُرِفَ العقد بأنه:

يُقصد به هذا العقد المُبرم بين الطرف الأول، المالك، والطرف الثاني، الشركة مديرة المشروع والمشرفة عليه.

[مترجم]

70. لا نولي أي أهمية للإشارة المزعومة إلى المالك في هذا البند، إذ لا يوجد ما يشير إلى أن المالك السيد الهتمي كان طرفاً في العقد.

71. هناك جوانب أخرى في هذا العقد تثير شكوكاً جدية حول كونه محرراً حقيقياً في حينه. وعلى أي حال، لم يوقع هذا العقد من جانب السيد الهتمي. ولا يوجد أمام المحكمة أي مستند موقع من أطراف أخرى، إلا أن المستند يثبت مع ذلك قيمة تعاقدية قدرها 4,300,000 ريال قطري.

72. تطرقت المذكرات الختامية للمدعى عليهما إلى عقود إضافية ونحو 37 أمر تغيير. ولا تُعد تلك المحررات الإضافية مطروحة على حدة أمام المحكمة باستثناء اتفاقية غير موقعة وغير محددة التفاصيل مؤرخة في سبتمبر 2023 خاصة بأعمال الفرش الداخلي (بقيمة 3,449,000 ريال قطري يضاف إليها 1,023,866 ريالاً قطرياً للثريات و226,000 ريال قطري لمعدات المطبخ) والتي عُرِضت على الخبيرين. ولا يتبين ما إذا كانت لهذه الاتفاقية أي علاقة بالعقد غير الموقع المؤرخ في ديسمبر 2023. وقد تعاملت الخبيرة بدرية كافود مع الأعمال الواردة بموجب اتفاقية سبتمبر 2023 ومع الأعمال التغييرية والإضافية بصفة عامة باعتبارها أعمالاً إضافية على العقود ذات الصلة، بينما قيّم الخبير النصر الأعمال المنجزة بموجبها بشكل منفصل باعتبارها العقد الخامس في جدولته. ولم يُدعم حساب المدعى عليهما لقيمة الأعمال المنفذة (وبالقيمة 18,489,449 ريالاً قطرياً في المستندات المطروحة على الخبير النصر) بأي دليل خبرة في هذه الدعوى ولم يعتمد الخبير النصر. وعليه فإننا نبنّي قضاءنا على أساس أن العقود والأعمال الإضافية القائمة في الأدلة قد أُخذت في الاعتبار ضمن تقييمات الخبيرين.

73. من واقع بنود العقود المذكورة أعلاه المتمثلة في العقود من الأول إلى الخامس والمبرمة من جانب السيد الهتمي فإننا نرفض ذلك الجانب من دفاع المدعى عليهما الذي ادعى أن المدعى عليها الأولى غير مسؤولة عن أي أعمال معيبة أو عن المواعيد الزمنية لتسليم العمل. إذ إنها تعهدت جلياً بالتزامات لتنفيذ العمل أو إدارة تنفيذه وهو ما نفهمه بمعنى واحد في هذا السياق.



74. من المناسب الآن فحص العمل الذي اضطلعت به الخبرة بدرية كافود والذي يقدم وصفًا شاملاً ومفصلاً للأعمال والعيوب التي شابتها.

75. في الفترة من مايو إلى يوليو 2025، نفذت الخبرة بدرية كافود أعمالها وأعدت تقريراً مؤرخاً في 10 يوليو 2025. وجاء التقرير مفصلاً ويتألف من 68 صفحة. وعززت ذلك التقرير بتقرير إضافي مؤرخ في 26 يناير 2026 أعده مهندس في مكتبها وهو المهندس مهند ويتضمن تقييماً للأعمال الكهروميكانيكية والمدنية المنفذة في الموقع استناداً إلى المعايير الميدانية والمستندات المتاحة والأوضاع الملحوظة وقت التقييم. وأوضح أن ذلك التقرير الإضافي الصادر عن المهندس مهند والمكون من 13 صفحة قد أُعدَّ بصفته الاستشاري المشرف على المشروع. ومن الواضح أن هذه الصفة تشير إلى الفترة الزمنية اللاحقة لإنهاء العقد وفسخه مع المدعى عليها الأولى.

76. سنشير إلى محتويات هذه التقارير وما تصفه. ولم يتقدم المدعى عليهما بأي طلب لمناقشة الخبرة بدرية كافود أو المهندس مهند، كما لم يقدم المدعى عليهما أي دليل خبرة مضاد. وقد اعتمد الخبير النصر الذي عينته محكمة الاستثمار والتجارة بشكل جوهري على العمل الذي اضطلعت به الخبرة بدرية كافود في عام 2025. ونحن نقبل تقارير الخبرة بدرية كافود والمهندس مهند ونخلص إلى استنتاجات تتفق مع تقاريرهما باستثناء ما نحدد خلافه. وقد انتقد المدعى عليهما التقارير في مذكراتهما المكتوبة لأسباب منها غياب إطار تجزئة العمل وجدول الكميات والطعن في استقلالية مُعِدِّها. وتلك أمور كان يمكن أن تكون موضوعاً لدليل خبرة أو لمناقشة الخبراء من خلال افادة واستجواب. وإذا لم يُنَّخذ أي من النهجين فإن مذكرات المحامين لا تُعدُّ دليلاً. ومن ثم فإننا نتعامل مع هذه الانتقادات باعتبارها مجرد دفع لا غير.

77. اجتمعت الخبرة بدرية كافود في مناسبات مختلفة بممثل عن السيد الهتمي وبالمدعى عليه الثاني. وقد حدد لها المدعى عليه الثاني مستندات العقود باعتبارها العقود الستة التي أشرنا إليها. والجدير بالذكر أن المستندات المدوّن تقديمها إليها نيابةً عن السيد الهتمي لم تتضمن العقد السادس الذي قيل إنه عقد التشغيل الداخلي الثاني.

78. ذكرت الخبرة بدرية كافود أنها أجرت دراسة تفصيلية لكل عقد وملحق وفصلت الأعمال المنفذة وقيمتها والمبالغ المدفوعة لقاء تلك الأعمال. وكانت النتائج التي خلصت إليها من هذا العمل التفصيلي على النحو الآتي:

- i. بلغت المبالغ التعاقدية، بما في ذلك الأعمال الإضافية، 19,312,047 ريالاً قطرياً.
- ii. بلغت إجمالي المبالغ المدفوعة من جانب السيد الهتمي 18,052,399 ريالاً قطرياً.
- iii. بلغ تقدير الخبرة بدرية كافود لقيمة الأعمال المنفذة مقابل تلك القيمة التعاقدية وتلك المبالغ المدفوعة 11,532,223 ريالاً قطرياً.

79. يمكن الاستنتاج من ذلك أن السيد الهتمي قد دفع مبلغاً يزيد بمقدار 6,520,176 ريالاً قطرياً عن قيمة أعمال العقد بما في ذلك الأعمال الإضافية. وقد أضافت الخبرة بدرية كافود إلى ذلك الرقم مبلغاً قدره 558,900 ريال قطري



كغرامات تأخير للوصول إلى إجمالي قدره 7,079,077 ريالاً قطرياً في تقريرها. ولا نعتمد عنصر غرامة التأخير للأسباب المبينة أدناه.

80. في التقرير المؤرخ في 26 يناير 2026 قَدَّر مُعِدُّهُ المهندس مهند التكلفة التقريبية لإنجاز المشروع. وبلغ إجمالي ذلك 10.7 مليون ريال قطري. وكما يتضح من المقطف المبين أدناه، لم يكن ذلك التقدير تسعيراً للبنود العمل الفردية أو للعيوب، بل قَدَّر بتطبيق نسبة العمل المتبقي على القيمة التعاقدية لمجموعتين من الأعمال ويثبت التقرير إصلاح العيوب كمتطلب منفصل لم يحدد له تكلفة. وجاءت الاستنتاجات قاطعة ببيان حالة المشروع ومستوى الإنجاز فيه بعد خمس سنوات أو أكثر من العمل حيث ورد فيها ما يأتي (مع إضافة التأكيد):

استناداً إلى نتائج المعاينة الميدانية يتضح جلياً أن تقدم الأعمال لا يزال دون المتطلبات التعاقدية والجدول الزمني المعتمد للمشروع بدرجة كبيرة. وتُظهر حالة الإنجاز الحالية أن الأعمال الكهربائية لم تحقق سوى 54.29% في حين لم تتجاوز الأعمال الميكانيكية 55.00%، ما يدل على تأخير جسيم وعدم اكتمال تنفيذ بنود رئيسية في نطاق العمل. فضلاً عن ذلك لا يمكن اعتبار إجمالي نسبة الإنجاز في أعمال التشطيبات المدنية متجاوزاً 30% وهو ما يعكس نقصاً حرجاً في تقدم المشروع.

علاوة على ذلك، لا تزال عدة مكونات أساسية غير منفذة أو في مستوى غير مقبول من الإنجاز، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، اللوحات الكهربائية الرئيسية والفرعية والتركيبات النهائية والأعمال الميكانيكية بالقوى والخدمات الخارجية. وتُشكّل أوجه القصور هذه إخفاقاتاً صريحاً في الالتزام بالتعهدات التعاقدية المتفق عليها والمواصفات الفنية المعتمدة ومراحل تسليم المشروع المقررة.

تزداد خطورة هذه القصور تفاقماً بسبب ضخامة القيم التعاقدية المعنية، إذ يبلغ عقد الأعمال الكهروميكانيكية والسباكة، بما في ذلك أعمال حمام السباحة، 2,651,772 ريالاً قطرياً في حين يبلغ عقد أعمال التشطيبات المدنية 13,599,275 ريالاً قطرياً ليصل إجمالي القيمة التعاقدية للمشروع إلى 16,251,047 ريالاً قطرياً.

بناءً على مستويات التقدم الحالية يُقَدَّر الاحتياج المالي المتبقي لإتمام الأعمال المتعلقة بنحو:

الأعمال الكهروميكانيكية والسباكة (المتبقي ~45%): حوالي 1.2 مليون ريال قطري

أعمال التشطيبات المدنية (المتبقي ~70%): حوالي 9.5 مليون ريال قطري

بناءً عليه يُقَدَّر إجمالي الميزانية المتبقية المطلوبة لإنجاز المشروع بنحو 10.7 مليون ريال قطري.

بالإضافة إلى ذلك، تُمثّل العيوب الملاحظة والتركيبات غير المطابقة لإخلاطات جسيمة بشروط العقد فضلاً عن معايير السلامة والهندسة المعمول بها. ومن ثم فإن الأمر يتطلب اتخاذ إجراءات تصحيحية فورية وتسريع وتيرة الأعمال المتبقية وإصلاح جميع العيوب المتعلقة بالكامل دون تأخير. وقد يُعزّض عدم اتخاذ التدابير المعالجة اللازمة المقاول المسؤول لمسؤولية تعاقدية إضافية، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، فرض الغرامات وحبس الدفعات المالية وإعمال جميع السبل المعالجة المتاحة بموجب العقد والقوانين الحاكمة.

[مترجم]

81. بناءً عليه يُطبّق التقدير النسب المئوية المتبقية على القيم التعاقدية لمجموعتي الأعمال: نحو 1.2 مليون ريال قطري

لأعمال الخدمات الكهروميكانيكية والسباكة وحمام السباحة (البالغة قيمتها التعاقدية 2,651,772 ريالاً قطرياً

والمتبقي منها حوالي 45% ونحو 9.5 مليون ريال قطري لأعمال التشطيبات المدنية البالغة قيمتها التعاقدية

13,599,275 ريالاً قطرياً والمتبقي منها حوالي 70%). ويمثل ذلك التكلفة اللازمة لإتمام نطاق العمل المعلق.

ولا يتطرق التقدير إلى المبالغ المدفوعة بالفعل ولا يتضمن رقماً منفصلاً لإصلاح العيوب المذكورة في القسم 3



من التقرير كما لا يذكر شيئاً عن طابق الميزانين أو عن الضرر المعنوي. ويتعامل التقرير مع إصلاح العيوب باعتباره مطلباً إضافياً. وينطوي التقرير الأول للخبيرة بدرية كافود على أعمال غير منفذة بنحو 7,779,824 ريالاً قطرياً بالأسعار التعاقدية (19,312,047 ريالاً قطرياً مطروحاً منها 11,532,223 ريالاً قطرياً) مقارنة بمبلغ 10.7 مليون ريال قطري في هذا الصدد. ولا يتبين كيفية الاتساق والتوفيق بين تقرير بدرية كافود ومهند. ولا يوجد كذلك أي تقدير للتكلفة المحتملة لإصلاح العيوب الكثيرة والجسيمة.

82. من الجلي أن إنجاز الأعمال وإصلاح العيوب العديدة والجسيمة سيتطلب مبالغ مالية طائلة.

83. عُيّن الخبير النصر من جانب محكمة استئناف الاستثمار والتجارة بتاريخ 25 سبتمبر 2025 في الاستئناف رقم 2025/01774. وجاء تقريره باللغة العربية. وقد عقد اجتماعات مع كلا الطرفين ومع الاستشاري مكتب أرشي سكوب ومع الخبيرة بدرية كافود عن بُعد، كما عاين الفيلا بتاريخ 1 أكتوبر 2025 بحضور كلا الطرفين. ويأتي تقريره بتاريخ 21 أكتوبر 2025.

84. قَدَّر الخبير النصر قيمة الأعمال المنفذة بموجب كل عقد والأعمال الإضافية التابعة له وتطابقت تقييماته عقداً بعقد مع التقييمات الواردة في التقرير الأول للخبيرة بدرية كافود: 3,222,125 ريالاً قطرياً (أعمال الهيكل وحمام السباحة) و1,753,709 ريالاً قطرياً (الأعمال الكهروميكانيكية) و3,388,839 ريالاً قطرياً (التشطيبات الخارجية) و3,007,550 ريالاً قطرياً (التشطيبات الداخلية بواقع 2,579,560 ريالاً قطرياً بموجب عقد التشطيبات الداخلية الأول و427,989.50 ريالاً قطرياً بموجب اتفاقية سبتمبر 2023). وبلغ إجمالي قيمة الأعمال المنفذة لديه 11,372,222.33 ريالاً قطرياً. بينما يرتفع الإجمالي لدى الخبيرة بدرية كافود بمقدار 160,000 ريال قطري لاشتماله على عقدي التصميم المعماري والتصميم الداخلي (60,000 ريال قطري و100,000 ريال قطري). وبلغت إجمالي المدفوعات الثابتة لدى الخبير النصر بموجب عقود الأعمال الخمسة 18,052,399.10 ريالاً قطرياً وهو المبلغ المتفق عليه بين الطرفين ولا تشمل أتعاب التصميم التي أثبت سدادها بالكامل. وعلى هذا الأساس تعد مقارنته مقارنة للمثل بالمثل، وننتهي إلى أن المبلغ المدفوع بالزيادة هو 6,680,176.77 ريالاً قطرياً وهو الرقم الذي أورده. ويمكن اعتبار أتعاب التصميم خارجة عن نطاق مبلغ المدفوع والبالغ 18,052,399.10 ريالاً قطرياً.

85. خلص الخبير النصر إلى مسؤولية كلا الطرفين عن التأخير؛ إذ تسبب المدّعي فيه عبر إجراء تغييرات بلغت نحو 24% من قيمة العقد والانقطاع في السداد، وتسببت المدّعي عليها الأولى فيه من خلال بطء التنفيذ، وانتهى إلى عدم إمكانية إكمال أي غرامة تأخير بحق المدّعي عليه الثاني. ولم يعتمد الأرقام المقدمة من المدّعي عليهما بشأن إجمالي القيمة التعاقدية البالغة 21,985,173 ريالاً قطرياً أو قيمة الأعمال المنفذة والبالغة 18,489,449 ريالاً قطرياً. وادعت المدّعي عليها الأولى وجود معدات في الموقع بقيمة نحو 600,000 ريال قطري دون أن تقدم أي قائمة بها، ولم يثبت الخبير النصر سوى مولد كهربائي وبعض السقالات وأدوات البناء. كما لم يُقدّر تكلفة إنجاز العمل أو إصلاح العيوب.

86. فيما يتعلق بالعيوب، أثبت الخبير النصر تحذيرات الاستشاري السابقة بشأن أعمال البناء بالطوب وشهادة المطابقة اللاحقة الصادرة عن الاستشاري وذكر أنه لم يجد أي مستند يثبت وجود عيوب أو مخالفات للمواصفات ما زالت قائمة في الفيلا. ويُعدّ ذلك بياناً يتعلق بالمستندات وغياب الاعتراض في حينه وليس نتيجة فنية تقييم حالة العمل. ولا



يمكن التوفيق بين ذلك وبين ما أثبتته بدرية كافود وأيده مهند عند المعاينة المدعمة بالصور الفوتوغرافية في يوليو 2025 ويناير 2026 وهو ما لم يرد عليه المدعى عليهما بدليل، كما أن الاستشاري "مكتب أرشي سكوب" نفسه أقر أمام الخبير النصر بوجود عيوب، وإن وصفها بأنها طفيفة. ونرجح النتائج المحددة للخبيرة بدرية كافود والمهندس مهند بشأن العيوب.

87. في غياب الأدلة المضادة، نأخذ بتقييم الخبير النصر للأعمال المنفذة والذي يعزز التقرير الأول للخبيرة بدرية كافود، ونقبل التقدير الوارد في تقرير يناير 2026 لتكلفة إنجاز الأعمال المتعلقة مع مراعاة ما ذكره أدناه. وبناءً على حالة الأعمال هذه بعد خمس سنوات من العمل والسداد وقيمة العمل المنجز والعيوب الظاهرة، نخلص إلى أن السيد الهتمي كان محققاً في إنهاء العقد في عام 2025.

88. نرفض الدعوى المقابلة ونقضي بعدم قبولها بناءً على هذا الأساس، إذ لم تُقدّم أي أدلة بشأن قيمة أي ممتلكات قد تكون تُركت في الموقع والتي ادعى بشأنها المدعى عليهما في الدعوى المتقابلة.

التعويضات

89. يتعين تقدير التعويضات التي يستحقها المدعى.

90. يكشف تقرير بدرية كافود ومهند عن هيكل غير مكتمل ويشوبه عيب جسيم. ويتأسس استحقاق المدعى على وجوب تعويضه عن الإخلالات التعاقدية للمدعى عليها الأولى التي كان المدعى عليه الثاني متواطئاً فيها بوضوح بصفته المدير التنفيذي. وينبغي بطبيعة الحال أن ينأى ذلك التعويض عن أي تكرار في الحساب. وفي ظروف أبرم فيها المدعى عقداً استناداً إلى تأكيدات المدعى عليهما التي لا يمكن وصفها إلا بأنها مضللة عن عمد وتتطوي بهذا المعنى على تدليس احتيالي، ينبغي للمحكمة أن تتناول الأمر بتفسير الشك في تقدير التعويض لمصلحة المدعى باعتباره الطرف المتضرر من الإخلالات التعاقدية ومن التغيرير الاحتياالي الذي حملته على إبرام العقود.

91. هناك مبلغان يبينان خسارة المدعى الرئيسية. يتمثل المبلغ الأول في المبلغ المدفوع بالزيادة، فوفقاً لمقارنة المثل بالمثل التي أعدها الخبير النصر، دفع المدعى مبلغاً يتجاوز قيمة الأعمال المنفذة بـ 6,680,176 ريالاً قطرياً (مقارنة بـ 6,520,176 ريالاً قطرياً بحسب أرقام الخبيرة بدرية كافود التي تشتمل على 160,000 ريال قطري عن أعمال التصميم المسددة خارج نطاق المبلغ البالغ 18,052,399 ريالاً قطرياً). ويتمثل المبلغ الثاني في تكلفة إنجاز الأعمال المتعلقة التي قدرها التقرير الثاني للخبيرة بدرية كافود بـ 10.7 مليون ريال قطري. ويتعلق كلا الرقمين بالنقص ذاته. إذ يقيس المبلغ المدفوع بالزيادة ما سدده المدعى مقدماً عن أعمال لم تُنفذ بعد، في حين تقيس تكلفة الإنجاز المبلغ المطلوب لإنجاز تلك الأعمال. ولا نرى وجوب جمع الرقمين معاً؛ إذ إن الحكم بكلاهما من شأنه تعويض المدعى مرتين عن الأعمال غير المنجزة، لأن المبالغ التي دفعها بالفعل لقاء تلك الأعمال هي المبالغ ذاتها التي كانت ستوجّه نحو إنجازها لو أن المدعى عليها الأولى أوفت بالتزاماتها.

92. ومن ثم فإن المعيار الذي يعكس موقف المدعى على النحو الأفضل يكمن في تكلفة إنجاز العمل. وينتج تساؤلاً بشأن ما إذا كان ينبغي احتساب أي خصم لقاء الرصيد المتبقي من قيمة العقد الذي كان يُفترض على المدعى سداؤه لو أن المدعى عليها الأولى أوفت بالتزاماتها. وقد فسخت العقود وأبطلت جراء الإخلالات الجسيمة والتغيرير الاحتياالي على التوالي. وقد آل الأمر بالمدعى إلى البقاء ببناء مُنجز جزئياً ومعيب. وكان ذلك الرصيد الفارق بين قيم العقود



والمبالغ المدفوعة في حدود 1.1 مليون ريال قطري (القيمة التعاقدية لعقود الأعمال والأعمال الإضافية البالغة 19,152,047 ريالاً قطرياً مطروحاً منها المبلغ المدفوع والبالغ 18,052,399 ريالاً قطرياً). ولا يُقضى بالمبلغ المدفوع بالزيادة كبند تعويض مستقل. وفي ظروف تشوبها عيوب جسيمة ومتعددة، لا نرى من المناسب إقرار ذلك الخصم.

93. لا يتضمن التقدير البالغ قيمته 10.7 مليون ريال قطري تكاليف إصلاح العيوب. إذ يثبت التقرير الحاجة إلى الإصلاح الكامل لجميع العيوب القائمة بالإضافة إلى إنجاز العمل المتبقي دون أن يحدد تكلفة ذلك. وتعد بعض العيوب جسيمة؛ حيث يحدد تقرير يناير 2026، من بين أمور أخرى، علب توصيلات كهربائية غير مركبة خلف الكسوة الخشبية وُصِفَتْ بأنها تشكل خطر نشوب حريق وتصدعاً في أحد أعمدة الطابق الأرضي ولوحات كهربائية ونظام تأريض غير مطابقين للمواصفات ومجاري تكييف غير محكمة الإغلاق وعفنًا على المواد المخزنة. وينبغي تخصيص مبلغ لتكلفة إصلاح العيوب يضاف إلى تكلفة الإنجاز. ولا نتيج لنا الأدلة تحديد رقم دقيق، وقد قدم الأطراف ما لديهم من أدلة. ولا نرى من المناسب إطالة أمد هذه الخصومة بسبب نقص في الأدلة ولا نأمر بإجراء تحقيق.

94. اقتنعت المحكمة بوجود أدلة جلية على وجود هيكل معيب جسيماً وتسديد مبالغ بالزيادة بدرجة كبيرة لقاء الأعمال المنفذة، وأن معالجة العيوب المحددة من جانب بدرية كافود ومهند ستتطلب مبلغاً كبيراً. ومراعاة لطبيعة العيوب وعددها المحددين في التقريرين (بما في ذلك خطر الحريق الناجم عن علب التوصيل غير المعزولة والتصدع الإنشائي واللوحات ومجاري التكييف غير المطابقة للمواصفات) وفي ظل غياب تقييم مالي دقيق، نرى أن مبلغ 1,000,000 ريال قطري يُعدُّ تقديرًا معقولاً ومحافظةً لتكلفة الإصلاح.

95. نرفض المطالبة بغرامات التأخير؛ إذ لا نرى إمكانية الفصل بين المدد المستغرقة في الأعمال الإضافية والأعمال التعاقدية لتطبيق أحكام غرامات التأخير الخمسة الواردة في العقود من الأول إلى الخامس. وكان الخبر النصر من جانبه قد انتهى إلى مسؤولية كلا الطرفين عن التأخير وتوصل إلى عدم إمكانية تطبيق أي غرامة. ونخلص إلى النتيجة ذاتها استناداً إلى صعوبة الفصل بين أسباب التأخير.

96. قيل إن المطالبة بمبلغ 1,000,000 ريال قطري عن الأعمال المنفذة في طابق الميزانين دون ترخيص ترجع إلى غرامة فرضتها البلدية على الفيلا. ويكتنف الأدلة عدم الوضوح بشأن ما إذا كانت الغرامة قد فُرضت على المُدَّعي؛ إذ يبدو أنها وُجِّهت إلى الاستشاري مكتب أرشي سكوب. وإلى الحد الذي يتبين فيه تحميل الفيلا بسداد هذه الغرامة، فإننا نقرر ثبوت مسؤولية المُدَّعي عليهما عن تعويض المُدَّعي عن أي مبلغ يُلزم به على سبيل الغرامة عن بناء طابق الميزانين أو يُحمَّل به عقار الفيلا استيفاء لتلك الغرامة.

97. ينبغي رفض المطالبين المرفوعين ومقدار كل منهما 1,000,000 ريال قطري عن تنفيذ أعمال منفذة دون ترخيص والتغريب بالمُدَّعي؛ إذ أنهما ينشآن عن السلوك ذاته المتمثل في الإيهام بأن المُدَّعي عليها الأولى مرخص لها ثم اتباع ذلك بتنفيذ أعمال غير مرخص لها بإنجازها، ولا يحدد أي منهما ضرراً مستقلاً عن الضرر المجبور بموجب الحكم الصادر بالإنجاز والإصلاح. فالتعويض إنما يُقضى به لجبر الضرر، وقد فُضي بتكلفة الإنجاز والإصلاح لوضع المُدَّعي في المركز الذي كان سيكون فيه لو حصل على فيلا مكتملة وسليمة. ولا يوجد أي سند لإضافة رقمين صوريين بإجمالي 2,000,000 ريال قطري دون وجود عنصر ضرر مستقل ومتميز يتطلب التعويض.



98. فيما يتعلق بالأضرار المعنوية، يمكن القول إنها تندرج ضمن التعويض وتغطيها المادتان 202 و 203 من القانون المدني. وفي قضية خديجة المرهون ضد شركة مجموعة أوريدو، والمقيدة بالرقم 5 (A) QIC [2023]، أوضح اللورد توماس أوف كومجيد، رئيس هيئة المحكمة، أنه ينبغي الحكم بمبلغ متناسب عن الأضرار المعنوية. ولم تُعَيَّر دائرة الاستئناف التوجيهات التي وضعتها الدائرة الابتدائية في المحاكمة بشأن التقدير المالي. حيث أورد القضاة فريتز براند وهيلين ماونتفيلد KC والدكتورة منى المرزوقي في الحكم المقيد بالرقم 5 (F) QIC [2023] في الفقرة 138 ما يأتي:

ونرى أن التعويض عن الأضرار المعنوية ينبغي ألا يكون ضئيلاً لدرجة توحى بأن هذه مسألة غير مهمة، وليس كبيراً إلى الحد الذي يجعله غير مناسب لتعويض المدّعية. ونتوقع عادةً أن يكون حجم الضرر المعنوي يُقدر بمبلغ ما بين 5,000 ريال قطري للدعوى الأقل خطورة، و250,000 ريال قطري للدعوى الأشد خطورة المتعلقة بالمضايقات الخطيرة والممتدة أو غيرها من الأذى المعنوي.

99. جرت مناقشة تقدير الضرر المعنوية في سياق المنازعات العمالية في قضايا عدة؛ انظر على سبيل المثال قضية باتريشيا جاكليين ضد شركة إس د اي سيورتنس ذ.م.م، والمقيدة بالرقم 12 (F) QIC [2026] في الفقرات من 233 إلى 244. وفي النزاع المائل لا يخالط الشك القول إن السيد الهتمي وزوجته قد عانا من ضغط نفسي وإحباطا كبيرين جراء عقد مقالة نُفِذَ بأسلوب سيئ لبناء منزل أسرتهم وامتد على مدى خمس سنوات. ومع ذلك فإن المطالبة بمبلغ 2,000,000 ريال قطري لا سند لها في ضوء المبادئ والقواعد القضائية المستقرة. إذ إن المشقة والصعوبة اللتين عاناها السيد الهتمي وزوجته إنما نشأتا عن سوء التنفيذ التعاقدية وهو ما كانا ليتعرضا له لولا التعمد المضلل من جانب المدّعى عليه الثاني للسيد الهتمي. ونرى أن مبلغ 100,000 ريال قطري يُعدّ مناسباً لجبر الإحباط والضغط النفسي والمعاناة التي تكبدها السيد الهتمي وزوجته وبما يتفق مع التوجيهات والسوابق القضائية.

100. باحتساب تقدير تكلفة إصلاح العيوب على النحو المحدد والمبين أعلاه، نقضي بتعويض السيد الهتمي بمبلغ إجمالي قدره 11,800,000 ريال قطري مفصلة كالآتي: 10,700,000 ريال قطري عن تكلفة إنجاز الأعمال المتعلقة ومبلغ 1,000,000 ريال قطري عن إصلاح العيوب ومبلغ 100,000 ريال قطري عن الأضرار المعنوية، فضلاً عن التكاليف القضائية، واعتباراً من تاريخ تولّي محاميه الحاليين مباشرة الدعوى. ويجوز إجراء المقاصة مع هذه التكاليف بشأن أي مصاريف ألزم بها السيد الهتمي بصفته مدّعياً بموجب أوامر المحكمة والناشئة عن رفع الدعوى من جانب محامين سابقين دون توجيهات سليمة.

101. يُحكم بالمبلغ على المدعى عليهما الأول والثاني بالتضامن. ويسأل المدعى عليه الثاني، بموجب المادة (199) من القانون المدني، عن الضرر الناشئ عن تغييره المتعمد بالسيد الهتمي على النحو المبين أعلاه. كما أنه، بصفته المدير الفعلي للمدعى عليها الأولى، يسأل بالتضامن معها، بموجب المادة (113) من قانون الشركات التجارية، التي تسري على المديرين عملاً بالمادة (244) من القانون ذاته، عن الأضرار الناشئة عن الغش والخطأ الجسيم في أداء مهامه؛ إذ تسبب في تعاقد المدعى عليها الأولى على تنفيذ أعمال لم تكن مرخصة بمزاوتها، فضلاً عن تنفيذ تلك الأعمال على نحو معيب. وتقوم مسؤولية المدعى عليه الثاني بموجب هذه الأحكام على سلوكه الشخصي ذاته.



ومن ثم، فإن تمسك المدعى عليهما بالشخصية القانونية المستقلة للمدعى عليها الأولى لا ينفي مسؤوليته الشخصية ولا يحول دون قيامها.

102. يُقضى بأن المدعى عليهما الأول والثاني يلتزمان بتعويض المدعي عن أي غرامة أو رسوم قد يلزم المدعي بأدائه، أو قد يُحمّل به العقار الذي تم إنشاء وبناء عليه الفيلا، بسبب إنشاء طابق الميزانين.

صدر عن المحكمة،



[توقيع]

محكمة مركز قطر للمال

أودعت نسخة موقعة من هذا الحكم لدى قلم المحكمة.

التمثيل

ممثل المدعي مكتب الهيل للمحاماة (الدوحة، قطر).

ممثل المدعى عليهما مكتب محمد سعود الخاطر للمحاماة (الدوحة، قطر).

