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: [2026] QIC (F) 73

مركز قطر للمال

المحكمة المدنية والتجارية

الدائرة الابتدائية

التاريخ: 2 نوفمبر 2026

رقم القضية: CTFIC0048/2026

سيرين كيو اف سي ذ.م.م

المُدَّعية

ضد

الألفية القابضة ذ.م.م

المُدَّعى عليها

الحُكم

هيئة المحكمة:

القاضية فرانسيس كيركهام CBE

الأمر القضائي

1. تُلزم المُدَّعى عليها بأن تسدد للمُدَّعية، في غضون 14 يومًا من تاريخ هذا الحكم:

   i. 10,355,850 ريالًا قطريًا.

   ii. 561,987.30 يورو.

   iii. فائدة بواقع 5% على المبلغين الواردين في البندين (i) و(ii)، وذلك اعتبارًا من 22 يونيو 2026 وحتى تمام السداد.

2. تُلزم المُدَّعى عليها بأن تتحمل تكاليف المُدَّعية الناشئة عن هذه الدعوى والمرتبطة بها وتمنح التكاليف على أساس التعويض الكامل، على أن يتولى رئيس قلم المحكمة تقديرها في حال عدم الاتفاق عليها.

الحكم

مقدمة

1. تتمثل المُدَّعية في شركة سيرين كيو اف سي ذ.م.م (يُشار إليها فيما بعد باسم **"شركة سيرين"**)، وهي شركة استشارية مُؤَسَّسة في نطاق مركز قطر للمال، وتتخصص في خدمات إدارة التطوير وإدارة المشاريع وإدارة التكاليف وإدارة التصميم.

2. تتمثل المُدَّعى عليها، في شركة الألفية القابضة ذ.م.م (يُشار إليها فيما بعد باسم **"شركة الألفية"**)، وهي شركة قطرية تعمل في مجال مشاريع العقارات والضيافة.

3. ارتبط الطرفان بعلاقة تجارية ممتدة على مدار سبع سنوات تقريبًا، من عام 2018 حتى عام 2025.

4. تتمثل مطالبة شركة سيرين في أتعاب غير مدفوعة بإجمالي مبلغ قدره 10,355,850 ريالًا قطريًا، بالإضافة إلى 561,987.30 يورو، فضلًا عن الفوائد المستحقة، وذلك عن خدمات الاستشارات المهنية المقدمة لأربعة مشاريع:

   i. مجمع فلل الريان بمبلغ 1,200,000 ريال قطري.

   ii. مشروع فندق دريم، المعروف أيضًا بفندق المطار بمبلغ 6,910,850 ريالًا قطريًا.

   iii. فندق جي دبليو ماريوت بمبلغ 2,245,000 ريال قطري.

   iv. مارينا مالقة بمبلغ 561,987.30 يورو.

5. تطالب شركة سيرين بمبلغ قدره 1,608,547.93 ريالًا قطريًا كفوائد.

6. تأسست مطالبة شركة سيرين على أتعابٍ تؤكد أنه قد جرى الاتفاق عليها أو تحديدها تعاقديًا. وقد اضطلعت شركة سيرين بإنجاز الأعمال، غير أن شركة الألفية أخلّت بالتزامها بالسداد.

7. تتناول المحكمة فيما يأتي بيان دفوع شركة الألفية المتعلقة بكل مشروع من المشاريع الأربعة على حدة.

8. تنفيذًا للأمر القضائي الصادر من المحكمة، أعد الطرفان جدولًا لبيان بنود المطالبات يلخص موقف كل منهما على حدة (يُشار إليه فيما بعد باسم **"الجدول"**). وقد تبين في بعض الأحيان أن ما أوردته شركة الألفية من بيانات في الجدول يختلف عن دفوعها المثبتة في مذكراتها.

الوقائع الأساسية

9. يُعد السيد/ روديا المؤسس والمدير والمساهم الوحيد في شركة سيرين، وقد أدلى بشهادته خلال جلسة المرافعة الشفوية. كما أدلى السيد/ دي غوفيا الذي شغل منصب الرئيس التنفيذي للعمليات لدى شركة الألفية خلال الفترة من مايو 2018 حتى أبريل 2025 بشهادته أيضًا.

10. قدّمت شركة سيرين خدماتها لصالح شركة الألفية في عدد من المشاريع على مدار سبع سنوات تقريبًا؛ حيث مثّلت شركة الألفية عميلًا رئيسيًا ومهمًا لشركة سيرين.

11. أوضح السيد/ روديا النهج الذي اتبعه الطرفان بشأن اتفاقيات الأتعاب؛ إذ أبرم الطرفان اتفاقيات مكتوبة لكل مشروع على حدة. وقد اتخذ النمط ذاته في كل حالة، والمتمثل في اتفاق ابتدائي تتبعه، من حين لآخر، اتفاقيات ملحقة. وفي كل حالة، اتفق السيد/ روديا مع شركة الألفية على سداد الأتعاب بمبلغ شهري ثابت. وعادة ما كان الطرفان يتفقان على تجديد العقود على أساس سنوي. وكانت المبالغ الشهرية المستقبلية المتفق على سدادها تُدرج ضمن ملحق متفق عليه. كما تضمنت الملاحق كذلك الاتفاق على دفع مبالغ شهرية. وقد وافق السيد/ دي غوفيا، نيابة عن شركة الألفية، على الاتفاقيات الابتدائية والملاحق الخاصة بكل مشروع من المشاريع ذات الصلة بهذه الدعوى.

12. نال هذا الترتيب استحسان الطرفين؛ إذ عنى ذلك عدم اضطرار شركة سيرين لتقديم معلومات تفصيلية لدعم كل فاتورة من فواتيرها، بل اكتفت فواتيرها بالإشارة ببساطة إلى المبلغ الشهري الذي اتفق الطرفان على سداده لقاء المشروع المعني. كما سهّل هذا النهج مهمة شركة الألفية؛ إذ لم تقتصر مسؤولية مسؤولة مراقبة تكاليف المشاريع لديها، السيدة/ فاطمة عباني، على مراقبة التكاليف فحسب، بل شملت أيضًا عددًا من مشاريع شركة الألفية. وبذلك، أعفيت من مهمة تدقيق البيانات التفصيلية التي كانت ستبرز الحاجة إليها لولا ذلك لدعم فواتير الأتعاب.

13. أوضح السيد/ روديا أن هذا النهج العام عنى، في بعض الأحيان، أن أتعاب شركة سيرين كانت أعلى مما كانت ستغدو عليه لو استند حسابها إلى التكلفة الفعلية للخدمات المقدمة، بينما جاءت أتعابها، في أحيان أخرى، أدنى مما كانت ستكون عليه لو طالبت بالتكلفة الفعلية لتقديم تلك الخدمات. ولم تضطلع شركة سيرين في أي وقت من الأوقات بالمطالبة بأتعاب عن خدماتها استنادًا إلى قياس حجم الأعمال المنفذة، كما لم تسعَ في أي وقت إلى تعديل أي فاتورة للمطالبة على أساس العمل المقاس. ولم يجرَ تعديل أي فاتورة مطلقًا بالزيادة أو النقصان.

14. لم تطعن شركة الألفية في شهادة أيٍّ من السيد/ روديا أو السيد/ دي غوفيا بشأن هذه المسائل. وعلى سبيل المثال، لا توجد أي أدلة تُشير إلى أن شركة الألفية طعنت في صحة فواتير شركة سيرين بحجة خلوها من التفصيل الدقيق للخدمات التي قدمتها.

15. أوضح السيد/ روديا أن مدفوعات شركة الألفية اتسمت دائمًا بعدم الانتظام. علاوة على ذلك، كان من المعتاد في كل مشروع أن تبادر شركة الألفية في البداية بسداد بعض الدفعات، قبل أن تتوقف عن السداد برمته.

16. لا تنكر شركة الألفية إبرامها لمختلف الاتفاقيات والملاحق التي تعتمد عليها شركة سيرين. غير أنها تسعى اليوم لدفع الدعوى بناءً على عدة دفوع، من بينها التذرع بأن شركة سيرين أخفقت في تقديم تفصيل لمطالباتها عن الخدمات المقدمة أو بيان تفاصيل دعواها بطريقة أخرى. وهي تدعي الآن أن على شركة سيرين إثبات الخدمات المشمولة بكل فاتورة، وتقديم تسوية تفصيلية للبنود لجميع الفواتير والأرصدة الدائنة والمدفوعات والتسويات والأرصدة المزعومة.

17. لا يمكن للدفاع الذي تبديه شركة الألفية على هذا الأساس أن يكتب له النجاح.

18. تؤكد شهادة السيد/ روديا، التي لم يُطعّن فيها، أن ذلك لم يكن هو الأساس الذي اتفق الطرفان بموجبه على تقاضي شركة سيرين لأتعابها نظير الخدمات. وباستثناء فاتورة واحدة تتعلق بمشروع فندق جي دبليو ماريوت (وستُجرى مناقشتها أدناه)، فقد قدمت شركة سيرين، لكل مشروع من المشاريع الأربعة، أدلة تثبت أن كل فاتورة مطالب بها قد أُصدرت وفقًا للاتفاقية ذات الصلة أو بناءً على الأساس المعدل المتفق عليه في الملاحق المتعددة. وبخلاف فاتورة واحدة تخص مشروع فندق جي دبليو ماريوت، لم تحدد شركة الألفية أي فاتورة تزعم أنها غير واجبة السداد.

19. يُعد موقف شركة الألفية موقفًا غير مقبول ولا يمكن الدفاع عنه في ظروف استقر فيها تعامل الطرفين، على مدى فترة زمنية طويلة، على معالجة استحقاق شركة سيرين للأتعاب بالطريقة التي شرحها كل من السيد/ روديا والسيد/ دي غوفيا، فضلًا عن عملهما الفعلي وفقًا لذلك النهج.

20. الأهم من ذلك كله أن شركة الألفية قد أقرت صراحةً بوجود مديونية في ذمتها لصالح شركة سيرين. وعلى سبيل المثال، فقد وجهت شركة الألفية خطابًا إلى شركة سيرين بتاريخ 31 ديسمبر 2025 جاء فيه (مترجم):

> *... إننا نقر بالمبالغ المستحقة لشركة سيرين... عن المشاريع الآتية:*
> *مجمع فلل الريان بمبلغ قدره 1,200,000*
> *فندق دريم بمبلغ قدره 6,910,850*
> *فندق جي دبليو ماريوت بمبلغ قدره 2,250,000*
> *نقدر دعمكم المستمر خلال هذه الفترة، ونتطلع إلى تسوية هذه المبالغ ومواصلة علاقاتنا.*

اختصاص المحكمة

21. دفعت شركة الألفية في مذكرتها الدفاعية بأن هذه المحكمة لا تتمتع باختصاص قضائي لنظر هذه المطالبات، مستندةً في ذلك إلى أن شركة الألفية لم توافق صراحة على اختصاص المحكمة، وإلى أنها غير مسجلة في مركز قطر للمال، إلا أن هذا الادعاء لا سند له.

22. تُعد شركة سيرين شركة مسجلة ومؤسسة داخل نطاق مركز قطر للمال، في حين أن شركة الألفية تُعد جهة مؤسسة في دولة قطر وغير مسجلة في المركز. وعليه، ينعقد الاختصاص لهذه المحكمة بموجب المادة 8(3)(ج)(4) من قانون قطر رقم 7 لسنة 2005، والتي تنص على اختصاص المحكمة بنظر ما يأتي:

> *المنازعات المدنية والتجارية الناشئة عن المعاملات أو العقود أو الترتيبات التي تتم بين كيانات مؤسسة في المركز من جهة، وأشخاص يقيمون في الدولة أو كيانات مؤسسة فيها خارج المركز من جهة أخرى، ما لم يتفق الأطراف على خالف ذلك.*

23. لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك؛ وعليه، ينعقد الاختصاص لهذه المحكمة بنظر هذا النزاع.

مشروع مجمع فلل الريان

24. قدمت شركة سيرين خدمات إدارة التطوير في هذا المشروع اعتبارًا من شهر سبتمبر 2020. وتستند مطالبتها إلى اتفاق شركة الألفية على السداد بموجب اتفاقية تسوية مؤرخة في 5 أغسطس 2024، والتزمت شركة الألفية بموجبها بأن تسدد لشركة سيرين مبلغًا قدره 1,200,000 ريال قطري لقاء هذا المشروع.

25. بموجب اتفاقية التسوية تلك، أقرت شركة الألفية بأن شركة سيرين قد قدمت خدمات إدارة التطوير في هذا المشروع خلال الفترة من 1 أكتوبر 2022 إلى 31 يوليو 2024. ونُص في البند 2.3 من اتفاقية التسوية على أن شركة سيرين أكدت قبولها بمبلغ 1,200,000 ريال قطري من شركة الألفية كتسوية نهائية وتامة لأي مطالبة كانت لشركة سيرين تجاه شركة الألفية. وقد وُقّع المستند من جانب الطرفين.

26. تُقر شركة الألفية بإبرام اتفاقية التسوية. كما اعترفت صراحة، في الخطاب المؤرخ 31 ديسمبر 2025 المشار إليه أعلاه، بمديونيتها لشركة سيرين بهذا المبلغ.

27. تزعم شركة الألفية في جدول الدعوى الماثل أن المطالبة غير مقبولة، وهو ما يتناقض مع دفاعها المقدم (الفقرة 7.1 من مذكرة دفاعها). فضلًا عن ذلك، تُقر شركة الألفية بأنها أبرمت اتفاقية التسوية. وفي جلسة المرافعة الموضوعية لهذه الدعوى، صرح محامي شركة الألفية صراحة بأن الشركة وافقت على استحقاق المبلغ وأنه لم تقدَم أي أدلة توضح سبب عدم السداد.

28. بناءً على ما تقدم، يثبت جليًا نجاح شركة سيرين في مطالبتها بالمبلغ الأصلي وقدره 1,200,000 ريال قطري. وتتمثل المسألة الوحيدة المتبقية في الفوائد القانونية، وهو ما سأتناوله أدناه.

مشروع فندق دريم

29. ترتبط بهذا المشروع المستندات الآتية: (i) اتفاقية إدارة التطوير المؤرخة في 15 يوليو 2018 وملاحقها، (ii) واتفاقية إدارة التكاليف ودعم إدارة التصميم وإدارة المشاريع المؤرخة في 31 ديسمبر 2018 وملاحقها.

30. قدم السيد/ دي غوفيا شهادته بشأن هذا المشروع. وكان قد شغل منصب الرئيس التنفيذي للعمليات بشركة الألفية في الفترة من مايو 2018 حتى أغسطس 2025 وكان على دراية بهذا المشروع. وقد أكد أنه في أعقاب اتفاقية يوليو 2018 جرى تمديد كلا مساري العمل بموجب العديد من الملاحق، واستمر العمل بموجبها خلال عام 2024.

31. كما تقر شركة الألفية، فقد جرى الاتفاق على الأتعاب الشهرية لاتفاقية إدارة التطوير بواقع 50,000 ريال قطري طوال مدة ذلك العقد. وذكرت شركة الألفية في مذكرة دفاعها أنه لا يوجد أي تعارض أو اختلاف بشأن مسار العمل هذا.

32. تستند شركة الألفية في جدول الدعوى إلى دفعها المتمثل في أن شركة سيرين لم تثبت الخدمات التي قدمت بالفعل في كل شهر. وكما أُوضح سابقًا، فإن هذا الدفاع مصيره الفشل؛ إذ اتفق الطرفان على جدول زمني للدفعات الشهرية نظير جميع الخدمات ذات الصلة التي ستقدمها شركة سيرين، ولم تكن شركة سيرين مطالبة بتقديم بيان تفصيلي بالخدمات أو تكلفتها.

33. أقرت شركة الألفية صراحة في خطابها المؤرخ في 31 ديسمبر 2025 (المشار إليه أعلاه) بمديونيتها بمبلغ 6,910,850 ريالًا قطريًا عن الأتعاب المستحقة عن هذا المشروع.

34. يكتمل نجاح شركة سيرين في دعواها المطالِبة بأصل ذلك المبلغ. وسوف يجري تناول مسألة الفوائد فيما يأتي.

مشروع فندق جي دبليو ماريوت

35. بلغت قيمة مطالبة شركة سيرين المبدئية مبلغًا قدره 2,250,000 ريال قطري، وتبلغ الآن 2,245,000 ريال قطري إثر إجراء عمليات مراجعة وتصحيح من جانب شركة سيرين لفاتورتها رقم 1644 وإدراج الفاتورة رقم 1739. ولا توجد أي معارضة موضوعية على هذا التعديل المخفض للمطالبة.

36. كانت شركة هارينسا للمقاولات - قطر ذ.م.م (يُشار إليها فيما بعد باسم **"شركة هارينسا"**) شركة تابعة لشركة الألفية. ويبدو أن شركة هارينسا تولت دور المقاول الرئيسي لصالح شركة الألفية. وقد أبرمت كل من شركة هارينسا وشركة سيرين اتفاقية لتقديم الخدمات مؤرخة في 30 يوليو 2023.

37. بحلول نهاية عام 2023، أصبح جليًا أن شركة هارينسا تمر بضائقة مالية؛ إذ واجهت عجزًا تراوح بين 95.8 مليون و122.7 مليون ريال قطري في مشروع فندق جي دبليو ماريوت. وعليه، طلب السيد/ دي غوفيا من السيد/ روديا تقديم المساعدة.

38. أوضح السيد/ روديا أن السيد/ دي غوفيا طلب تدخل شركة سيرين بسبب الصعوبات المالية التي كانت تواجهها شركة هارينسا، وأن الأطراف اتفقوا على نقل الالتزامات المالية من هارينسا إلى شركة الألفية. وكان السيد/ دي

غوفيا قد اقترح إتمام ذلك بموجب اتفاق ثلاثي الأطراف، غير أن السيد/ روديا رأى أن الاكتفاء بتعهد خطي سيكون أنسب وأيسر، بالنظر إلى علاقة العمل الطويلة والثقة المتبادلة بين شركتي سيرين والألفية، ودون الحاجة إلى إعداد اتفاق ثلاثي. ومن ثم، كان المقصود من التعهد أن يحل محل الاتفاق الثلاثي المقترح ويحقق الغرض ذاته.

39. وُقّع خطاب التعهد من جانب شركة الألفية، وينص على ما يأتي (مترجم):

بالإشارة إلى اتفاقية خدمات إدارة المشروعات وتعديلاتها المبرمة بين شركة هارينسا للمقاولات - قطر ذ.م.م (المقاول) وشركة سيرين كيو اف سي ذ.م.م والمتعلقة بمشروعي برج فندق والدورف أستوريا وفندق جي دبليو ماريوت، والمؤرخة في يونيو 2023 ويوليو 2023 على التوالي؛ تتعهد شركة الألفية بموجب هذا لشركة سيرين كيو اف سي ذ.م.م بالوفاء بأي التزامات نيابة عن شركة هارينسا للمقاولات - قطر ذ.م.م (المقاول) فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة عن الخدمات المذكورة والمقدمة من جانب شركة سيرين، وذلك في حال إخفاق شركة هارينسا للمقاولات - قطر ذ.م.م (المقاول) في الامتثال لالتزامات السداد الواقعة على عاتقها بموجب الاتفاقيات المذكورة وتعديلاتها. وهذا للعلم وللتقييد في سجلاتكم.

40. بموجب الملحق رقم 1 لاتفاقية التعديل، توسعت خدمات شركة سيرين بشكل ملحوظ لتشمل خدمات إدارة التكاليف وتوفير موظفين إضافيين لم يشملهم العقد الأصلي. وبتاريخ 1 ديسمبر 2024، أبرمت كل من شركة هارينسا وشركة سيرين الملحق رقم 2 لاتفاقية التعديل، والذي جرى بموجبه تمديد نطاق خدمات شركة سيرين بدرجة أكبر. وعقب ذلك، واصلت شركة سيرين تقديم خدماتها لصالح شركة هارينسا، في البداية عملًا بالاتفاقية الأساسية، ثم استنادًا إلى الملحقين المذكورين.

41. تمثل أثر الملحق الأول في زيادة نطاق مشاركة شركة سيرين في مشروع فندق جي دبليو ماريوت؛ حيث زادت القيمة الإجمالية للعقد المبرم بين شركتي هارينسا وسيرين من 480,000 ريال قطري إلى 1,775,000 ريال قطري. وبموجب اتفاقية الملحق رقم 2 المؤرخة في 1 ديسمبر 2024 والمبرمة بين شركتي سيرين وهارينسا، جرى تمديد نطاق خدمات شركة سيرين بشكل إضافي حتى 28 فبراير 2025، وزادت القيمة الإجمالية للعقد لتصل إلى 2,345,000 ريال قطري.

42. واصلت شركة سيرين تقديم الدعم في الفترة ما بين سبتمبر وديسمبر 2024 نظرًا لأن شركة الألفية كانت لا تزال تطلب مساعدة شركة سيرين في التفاوض على التسوية مع جهة أخرى. وأفاد السيد/ روديا بأن دعم شركة سيرين امتد حتى يناير 2025، على الرغم من أنها لم تتقاضَ أجرًا مقابل ذلك. وقد أكد السيد/ دي غوفيا أن شركة سيرين قد قدمت الخدمات التي تطالب بأتعابها.

43. تأخرت شركة سيرين في إصدار الفواتير بسبب الصعوبات المالية المستمرة التي كانت تواجهها شركة هارينسا.

44. لم تتعرض أي من شهادة السيد/ روديا أو شهادة السيد/ دي غوفيا للطعن فيما يتعلق بهذه الأمور.

45. تتألف مطالبة شركة سيرين من عدة فواتير غير مسددة تغطي الفترة من أغسطس 2023 إلى ديسمبر 2024.

46. يتضمن نطاق الالتزامات والمستحقات المشمولة بخطاب التعهد المبالغ المستحقة لشركة سيرين عن كل من مشروع فندق جي دبليو ماريوت والمشروع المتعلق ببرج فندق والدورف أستوريا. وتقر شركة الألفية بذلك؛ حيث سددت

بالكامل المبالغ المستحقة عن مشروع فندق والدورف أستوريا، غير أنها لم توضح الكيفية التي رأت بها أنها ملزمة بسداد تلك المبالغ دون أن تكون ملزمة بسداد المبالغ المستحقة المتعلقة بمشروع فندق جي دبليو ماريوت.

47. تتمثل دعوى شركة سيرين في أن شركة الألفية مسؤولة تجاهها بموجب خطاب التعهد عن تكاليف الخدمات المقدمة لشركة هارينسا. وكان من أثر خطاب التعهد أن تحملت شركة الألفية صراحة المسؤولية عن التزامات الدفع المستحقة على شركة هارينسا لصالح شركة سيرين.

48. تحتج شركة الألفية الآن بهذا الوجه من المطالبة استنادًا إلى عدة أسباب.

<u>عدم تغطية خطاب التعهد للمدفوعات المستحقة بعد تاريخ 20 ديسمبر 2023</u>

49. أدى الملحق رقم 1 المؤرخ في 2 يناير 2024 إلى زيادة قيمة العقد من 480,000 ريال قطري إلى 1,775,000 ريال قطري، كما أدى الملحق رقم 2 إلى تمديد فترة التعاقد حتى 28 فبراير 2025 وزيادة القيمة إلى 2,345,000 ريال قطري. وتتمثل دعوى شركة الألفية في أن التعهد الصادر بموجب خطاب التعهد، وفقًا لتفسيره الصحيح، ينحصر في الاتفاقيتين المؤرختين في يونيو ويوليو 2023، وأن هذا الالتزام كان مقصورًا على مبلغ 480,000 ريال قطري فقط؛ إذ يسري حصرًا على المبالغ المستحقة والمترتبة بذمة الشركة أصولًا حتى تاريخ 20 ديسمبر 2023، ولا يمتد إلى المبالغ الناشئة عن أي تغيير أو تعديل أو ملحق لاحق لم تكن شركة الألفية طرفًا فيه ولم توافق عليه. وعليه، لا يقع على عاتق شركة الألفية أي التزام إضافي، نظرًا لأن ملحقي العقد صدرا بتاريخ لاحق لخطاب التعهد.

50. تدفع شركة الألفية بأنه ينبغي بطبيعة الحال تفسير الموافقة المسبقة على التعديلات على أنها تشمل التسويات المتعلقة بالمعاملة محل الضمان، لا أن تمتد لتشمل استبدالها بالتزام أكبر جوهريًا. ووفقًا لدعوى شركة سيرين، ستكون شركة الألفية ملزمة بكفالة أي اتفاق تبرمه شركتا سيرين وهارينسا بعد ديسمبر 2023 دون أي حد للمبلغ أو الزمان. وترى شركة الألفية أن هذا الطرح لا يصح قانونًا.

51. تتمثل دعوى شركة الألفية في أن خطاب التعهد، وفقًا لتفسيره الصحيح، يقتصر على المبالغ المستحقة والمترتبة بذمة الشركة أصولًا بموجب اتفاقية إدارة المشروعات الأصلية بحسب صيغتها القائمة في 20 ديسمبر 2023، ولا يمتد إلى المبالغ الناشئة عن أي تغيير أو تعديل أو ملحق لاحق لم تكن شركة هارينسا طرفًا فيه ولم توافق عليه. وأن التعديلات التي أُجريت بموجب اتفاقيتي الملحقين قد أحدثت تغييرًا جوهريًا في نطاق التعاقد الأساسي وموظفيه ومدته وقيمته، والمقصود به هنا هو «الاتفاقيات» المشار إليها في خطاب التعهد.

52. يُعد هذا الدفاع غير سديد؛ فصيغة خطاب التعهد واضحة، إذ إن تحمل شركة الألفية المسؤولية عن الالتزامات المالية لشركة هارينسا يغطي كلًا من الاتفاقية الأساسية والتعديلات صراحةً. ولا يمكن أن يكون لوجود كلمة «تعديلات» أي معنى آخر في هذا السياق؛ فالمعنى والقصد واضحان على وجه الجلاء من ظاهر المستند، وهو أن شركة الألفية قد تحملت المسؤولية عن الالتزامات المالية لشركة هارينسا المتعلقة بمشروعي فندق جي دبليو ماريوت وبرج فندق والدورف أستوريا، والتي لم تنشأ بموجب الاتفاقية الأساسية فقط، بل أيضًا بموجب اتفاقيات الملاحق أو أي شكل آخر من أشكال التعديلات المتفق عليها للاتفاقية الأساسية، في أي وقت كان.

53. تمثلت شهادة السيد/ روديا في أنه كان مقصودًا من عبارة «وتعديلاتها» الواردة في خطاب التعهد أن تغطي التعديلات والملاحق المستقبلية. وتفيد شهادته غير المطعون فيها بأنه في وقت توقيع خطاب التعهد، كان الفهم الواضح والنية المشتركة بين شركتي سيرين والألفية هما أن تضطلع شركة سيرين بتوسيع خدماتها المقدمة لشركة هارينسا بشكل ملحوظ في محاولة لمساعدة شركة هارينسا على تجاوز صعوباتها المالية الخطيرة، وأن تتحمل شركة الألفية التكلفة. وعليه، كان الغرض من خطاب التعهد هو تحقيق هذا الهدف.

54. تستند شركة سيرين إلى المادة 45 من لوائح عقود مركز قطر للمال لعام 2005:

مقصد الطرفين

(1) يُفسر أي عقد وفق المقصد العام للطرفين.

(2) وفي حال تعذر تعيين هذا المقصد، فحينئذ يجب أن يُفسر العقد وفق المعنى الذي لكان الأشخاص المعقولين من نفس نوع الطرفين ليعينوه لهذا المقصد في ظل نفس الظروف. وفي حالة تفسير عقد مقنن أو شرط مقنن لعقد مختلط، يُقصد بالشخص المعقول الشخص الذي يتمتع بفهم مختص بالقانون أو القواعد ذات الصلة.

55. من الواضح أن شركتي الألفية وسيرين قد عقدتا النية على أن تباشر شركة سيرين أعمالًا جوهرية لصالح شركة هارينسا، وعلى أن تتحمل شركة الألفية التكلفة.

56. تستند شركة الألفية إلى إحدى مواد لوائح عقود مركز قطر للمال لعام 2005، والتي تنص على ما يأتي:

مادة 47 - الظروف ذات الصلة

في إطار تطبيق المادتين 45 و46 ، *يجب مراعاة كافة الظروف، بما في ذلك:*

(1) المفاوضات الأساسية التي تجري فيما بين الطرفين؛

(2) الممارسات التي يرسيها الطرفان فيما بينهم؛

(3) الأفعال التي تبدر عن الطرفين بعد إبرام العقد؛

(4) طبيعة العقد والغرض المنشود منه؛

(5) المعاني المعينة بصورة عامة للمصطلحات والتعبيرات في قطاع التجارة المعني؛ وفي حالة الشرط المقنن، المعنى الذي يمنحه شخص معقول يتمتع بفهم مختص بالقواعد ذات الصلة؛ و

(6) الاستخدام.

57. يُعزز ذلك بوضوح موقف شركة سيرين بشأن النية والغرض من خطاب التعهد.

58. بناءً عليه، أخفقت شركة الألفية في إثبات أن خطاب التعهد كان مقصورًا على المسائل المتعلقة بالفترة حتى ديسمبر 2023.

استناد شركة الألفية إلى القضية الشهيرة هولم ضد برونسكيل (*Holme v Brunskill*)، والمقيدة بالرقم QBD 3 (1877) 495

59. تدفع شركة الألفية بأن الضامن يُعفى من المسؤولية متى عُدّل العقد الأساسي المتعلق بالضمان تعديلًا جوهريًا دون موافقته، باستثناء الحالة التي يكون فيها التعديل غير قابل للإضرار بالضامن. وتستند شركة الألفية في هذا الطرح إلى قضية *هولم ضد برونسكيل* (*Holme v Brunskill*)، والمقيدة بالرقم QBD 495 3 (1877). غير أن تلك السابقة لا تسعف المدعى عليها؛ فكما أُوضح أعلاه، تمثل القصد الواضح في إحداث توسع جوهري في نطاق عمل شركة سيرين المنصوص عليه في الاتفاقية الأساسية، وهو تمامًا ما رغبت فيه شركة الألفية. وبأي حال، تُثبت الأدلة أن موظفي الألفية كانوا على علم بالدور الموسع لشركة سيرين ولم يبدوا أي اعتراض عليه؛ بل إن نطاق مشاركة شركة سيرين قد اتسع بالموافقة، ما يتضح معه جليًا إقرار شركة الألفية وموافقتها.

شركة سيرين مُلزمة بإثبات المبالغ التي تطالب بها

60. تعاود شركة الألفية الاستناد إلى دفاعها القاضي بضرورة أن تثبت شركة سيرين المبالغ التي تطالب بها، إلى جانب دفعها بأن شركة سيرين قد عجزت عن إثبات كيفية احتساب تلك المبالغ المطالب بها. غير أن شركة الألفية لم تطعن في صحة أي من فواتير شركة سيرين الفردية.

61. للأسباب التي نُوقشت سلفًا، لم تُثبت شركة الألفية أن شركة سيرين كانت ملزمة ببيان كيفية احتساب كل فاتورة بالتفصيل. وعلى العكس من ذلك؛ فإن الفواتير التي أصدرتها شركة سيرين والتي تشكل هذه المطالبة قد صدرت وفقًا لاتفاقات الطرفين بشأن الفواتير الشهرية التي تصدرها شركة سيرين وتلتزم شركة الألفية بسدادها.

مشروع فندق والدورف أستوريا

62. لم تقدم شركة الألفية أي تفسير لسبب سدادها أتعاب مشروع والدورف أستوريا المستحقة لشركة سيرين مقابل الأعمال التي أُنجزت في ذلك المشروع. ومن غير المنطقي أن تحتج شركة الألفية بعدم مسؤوليتها عن الأتعاب المتعلقة بمشروع واحد (فندق جي دبليو ماريوت) في الوقت الذي سددت فيه بعض تلك الأتعاب الخاصة بمشروع مختلف (فندق والدورف أستوريا).

التقادم

63. تدفع شركة الألفية مبدئيًا بسقوط مطالبات شركة سيرين السابقة لتاريخ 22 يونيو 2022 بالتقادم. غير أنها لم تقدم التفاصيل اللازمة للتعامل مع هذا الدفع. وعلى أي حال، فإن مدة التقادم المتعلقة بمطالبات شركة سيرين بشأن هذا المشروع قد تجددت في 31 ديسمبر 2025 عندما أقرت شركة الألفية صراحةً بمسؤوليتها تجاه شركة سيرين عن مبلغ قدره 2,250,000 ريال قطري في هذا المشروع.

64. بناءً عليه، ينتفي أي دفع بالتقادم.

النتيجة التي خلصت إليها المحكمة

65. لم تقدم شركة الألفية أي تفسير لسبب إقرارها الصريح في خطابها المؤرخ في 31 ديسمبر 2025 بمديونيتها لشركة سيرين بمبلغ قدره 2,245,000 ريال قطري عن مشروع فندق جي دبليو ماريوت، طالما كانت تعتبر أنها غير ملزمة بدفعه.

66. أثبتت شركة سيرين استحقاقها لتقاضي مبلغ قدره 2,245,000 ريال قطري فيما يتعلق بمشروع فندق جي دبليو ماريوت.

67. سيجري تناول مسألة الفوائد فيما يأتي.

مشروع مارينا مالقة

68. جاءت مطالبة شركة سيرين الخاصة بهذا المشروع مسعّرة بالريال القطري. غير أن الاتفاقيات وأوجه المطالبة المشمولة في هذا النطاق قضت بأن يكون الوفاء باليورو. وقد بيّنت شركة سيرين بمذكرة الرد أن مطالبتها كان الواجب صياغتها باليورو، مبدية عزمها على التقدم بطلب لاستصدار إذن لتعديل طلباتها لتبلغ 561,987.30 يورو. وقد امتنعت شركة الألفية عن قبول هذا التعديل قبل انعقاد الجلسة، إلا أن محاميها أفصح جلاءً في أثناء جلسة المرافعات عن خلوّ موقفهم من أي اعتراض حالي. وعليه، تُجيز المحكمة هذا التعديل، نظرًا لكون اليورو هو العملة التي يُعبَّر بها عن الالتزام بالوفاء.

69. يخضع هذا المشروع لاتفاقية مؤرخة في 28 مايو 2023، وملحقها الأول المؤرخ في 22 نوفمبر 2024، التزمت شركة سيرين بموجبهما بتقديم الخدمات المتفق عليها. ولا تنازع شركة الألفية في وجود هذين الاتفاقين، إلا أنها تدعي، خلافاً للواقع، أن شركة سيرين لم تقدم الفواتير المتعلقة بالخدمات. فقد أرسلت سيرين الفاتورة المعنية في يونيو 2026 إلى مكتب الخليج للاستشارات القانونية، الذي يتولى حالياً التمثيل القانوني لشركة الألفية، ولم تنكر الأخيرة استلام ممثليها القانونيين لتلك الفاتورة.

70. تطرح شركة الألفية نفس الدفع الذي ساقته في مواجهة مطالبة شركة سيرين كما سلف بيانه، ومفاده أن شركة سيرين قد أخفقت في تقديم بيان تفصيلي وشرح للخدمات التي تطالب بأتعابها. ويُردّ هذا الدفع للأسباب ذاتها المبيّنة أعلاه فيما يتعلق بالمشاريع الأخرى؛ فقد اتفق الطرفان على أن تسدد شركة الألفية المبالغ المبينة في الفواتير التي أُصدرت وفقًا لجدول الفواتير الوارد في الاتفاقية والملحق التابع لها.

71. تدفع شركة الألفية بأن استحقاق المبالغ لم يحن بعد. وبتاريخ 7 يونيو 2026، كتب ممثل شركة الألفية، الدكتور أنس المرستاني من مكتب الخليج للاستشارات القانونية، بصفتهم المديرين الجدد للمارينا، خطابًا جاء فيه «بمجرد إتمام عملية بيع [مجمع مارينا]، نعتزم تسوية جميع المدفوعات المستحقة». وبتاريخ 9 يونيو 2026، أكد مجددًا أن المدفوعات المستحقة ستُجرى تسويتها من عائدات البيع، لكنه أشار إلى أن الدوحة في وضع لا يسمح لها بتوفير تمويل إضافي... ويمكن تسوية المدفوعات المستحقة من عائدات البيع. كما كتب مكتب الخليج للاستشارات القانونية قائلًا أن ليس لدينا حاليًا أموال متاحة لتسوية المبلغ المستحق ويُرجى العلم بأن هذا الوضع لم ينشأ نتيجة لأي خطأ أو تقصير من جانبنا.

72. تتضمن تلك المراسلات إقرارًا صريحًا من شركة الألفية أو نيابة عنها بمديونيتها لشركة سيرين.

73. لم تُحط شركة سيرين علمًا بشأن ما إذا كانت شركة الألفية قد تلقت أي دفعات مالية. ومع ذلك، فإن تلقي شركة الألفية للأموال من عدمه يُعد أمرًا غير ذي صلة؛ إذ لم يكن هناك أي اتفاق يفيد بأن شركة سيرين لن تُستحق أتعابها إلا عندما تكون شركة الألفية قادرة على السداد لأي سبب من الأسباب.

74. تُؤكد شهادة السيد/ دي غوفيا غير المطعون فيها رواية شركة سيرين بأنها أحجمت عن إصدار الفواتير لفترة من الزمن بسبب ما يُعرف من مشكلات في التدفق النقدي. فقد أوضح السيد/ روديا أن شركة سيرين أرجأت الإصدار الرسمي للفواتير للمساعدة في تخفيف تلك الصعوبات المالية. ومع ذلك، فقد أُصدرت الفواتير لاحقًا في يونيو 2026.

75. نشأت مسؤولية شركة الألفية عن سداد مستحقات شركة سيرين بموجب الاتفاقية والملحقات التابعة لها، بغض النظر عما إذا كانت الفواتير قد أُصدرت أم لا.

76. تلتزم شركة الألفية بسداد مبلغ قدره 561,987.10 يورو لشركة سيرين فيما يتعلق بهذا المشروع. وسوف يجري تناول مسألة الفوائد فيما يأتي.

المبالغ الأصلية المستحق سدادها

77. أثبتت شركة سيرين استحقاقها لمبلغ قدره 10,355,850 ريالًا قطريًا بالإضافة إلى 561,987.30 يورو، والمفصلين على النحو الآتي:

- مجمع فلل الريان بمبلغ قدره 1,200,000 ريال قطري.
- فندق دريم بمبلغ قدره 6,910,850 ريال قطري.
- جي دبليو ماريوت بمبلغ قدره 2,245,000 ريال قطري.
- مارينا مالقة بمبلغ قدره 561,987.30 يورو.

الفوائد

78. تطالب شركة سيرين بفوائد على المبالغ المستحقة والواجبة الأداء اعتبارًا من تواريخ استحقاق الفواتير المعنية وحتى تاريخ صدور الحكم، وبعد ذلك حتى تمام السداد الكامل. وتستند في دعواها إلى أن كل اتفاقية تضمنت نصًا صريحًا يخول شركة سيرين المطالبة بفوائد على المبالغ غير المدفوعة، على النحو الآتي (مترجم):

> *في حال التأخر في السداد، يجوز لنا احتساب فائدة تأخير محسوبة وفقًا لسعر الفائدة المعلن من مصرف قطر المركزي مضافًا إليه 3% على جميع المبالغ التي تظل معلقة بعد تاريخ الاستحقاق النهائي إلى جانب جميع التكاليف الأخرى التي نتكبدها بشكل معقول، وتعليق تقديم الخدمات إلى حين استلام المتأخرات مضافًا إليها الفائدة المطبقة في المبالغ المسواة (أو أي منهما)...*

79. قدمت شركة سيرين جدولًا موجزًا للفوائد المطالب بها، معتمدة معدل فائدة بنسبة 7.35%، على النحو الذي يُزعم أنه يتعلق بالفواتير المستحقة في كل مشروع من المشاريع الأربعة. ويبين هذا الجدول أن إجمالي الفوائد المطالب

بها بلغ 1,600,547.93 ريالًا قطريًا. غير أن جدول الفوائد غير مدعم بالأدلة التي تفسر طريقة الحساب أو توفر تفصيلًا دقيقًا (على سبيل المثال، توضيح كل فاتورة يُطالب بفوائد عنها، وتاريخ استحقاق الفائدة، والمبلغ المطالب به على هذا النحو، وما إلى ذلك) يمكّن هذه المحكمة من التحقق من صحة المبالغ المطالب بها.

80. تنازع شركة الألفية في مطالبة شركة سيرين بالفوائد، رغم إقرارها بأن الفوائد تُستحق على الفواتير اعتبارًا من تاريخ استحقاق كل منها.

81. يُفرض على أي طرف تقديم الأدلة والتفسيرات الكافية لتمكين المحكمة من تقييم مدى نجاح المطالبة، مهما كبر المبلغ محل النزاع. وفي غياب الأدلة الكافية لدعم مطالبة شركة سيرين بالفوائد، تخلص المحكمة إلى أن شركة سيرين تستحق فوائد، لا على أساس ما تطالب به، بل بمعدل 5% سنويًا على جميع المبالغ الأصلية المستحقة لشركة سيرين اعتبارًا من تاريخ رفع هذه الدعوى (22 يونيو 2026) وحتى تمام السداد الكامل.

التكاليف

82. نجحت شركة سيرين كليًا في دعواها، في حين أخفقت شركة الألفية في إثبات أي دفاع في مواجهة مطالبات شركة سيرين. ويترتب على ذلك إلزام شركة الألفية بسداد التكاليف التي تكبدتها شركة سيرين في هذه الدعوى وتلك التي نشأت عنها.

83. تطالب شركة سيرين بإصدار أمر قضائي يلزم شركة الألفية بسداد تكاليفها على أساس التعويض الكامل. وتستند في دعواها إلى أن شركة الألفية مسؤولة بوضوح عن سداد مبالغ طائلة، ومع ذلك لم تبذل أي جهد للسداد، ولم تقدم أي مبرر وجيه للامتناع عن الدفع.

84. أوضح السيد/ روديا محاولاته للتواصل مع شركة الألفية منذ مايو 2026 لتسوية المسائل العالقة. ومن الواضح أن شركة سيرين قد تبنَّت نهجًا تجاريًا معقولًا في معاملاتها مع شركة الألفية، إذ تصرفت بحسن نية وتحلت بالصبر والتحمل. وفي المقابل، رفضت شركة الألفية الوفاء بتعهداتها المتكررة بسداد المبالغ وأخفقت في التفاعل مع شركة سيرين. كما امتنعت شركة الألفية عن إحاطة شركة سيرين علمًا بنتيجة المفاوضات ذات الصلة بمشروع مارينا مالقة، على الرغم من أنها سعت (وإن بلا جدوى) إلى الإيحاء بأن سدادها لشركة سيرين يتوقف على مخرجات مفاوضاتها بشأن ذلك المشروع. ومنذ مايو 2026، أخفقت شركة الألفية في سداد أي دفعات رغم المبالغ الضخمة المستحقة، التي أقرّت بها شركة الألفية صراحة، كما أخفقت في تقديم أي عرض لتسوية هذا النزاع.

85. تسببت شركة الألفية في تحميل شركة سيرين تكاليف إقامة هذه الدعوى والأعباء المترتبة عليها بغية استرداد مستحقاتها. وفي الجلسة، سلم محامي شركة الألفية بأنه، على سبيل المثال، فيما يتعلق بمشروع مجمع فلل الريان، وفي ظل الظروف التي يقر فيها أحد الطرفين بأنه مدين بمبلغ 1,200,000 ريال قطري ولم يقدم أي سبب لعدم سداد ذلك المبلغ، ما لم يترك لشركة سيرين أي خيار سوى رفع دعوى لاسترداد هذا المبلغ، يحق للمحكمة النظر في إصدار أمر بالتكاليف على أساس التعويض الكامل.

86. أخلص إلى أن سلوك شركة الألفية يبرر اضطلاع هذه المحكمة بإصدار الأمر القضائي غير المعتاد، والمتمثل في إلزام شركة الألفية بسداد تكاليف شركة سيرين على أساس التعويض الكامل، وذلك في حال عدم اتفاق الطرفين على تحديدها.

صدر عن المحكمة،

[توقيع]

القاضية فرانسيس كيركهام CBE

أُودِعَت نسخة موقعة من هذا الحُكم لدى قلم المحكمة.

التمثيل

مثّل المُدَّعية شركة إيفرشيدز ساذرلاند (الدولية) إل إل بي. (الدوحة، قطر).

مثّل المُدَّعى عليها مكتب الخليج للاستشارات القانونية (الدوحة، قطر).

DIGITALLY SIGNED AND VERIFIED
موقّع رقمياً ومعتمد