بسم الله الرحمن الرحيم

حكم

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

صادر بالجلسة المنعقدة علناً في مقر المحكمة بتاريخ 2025/12/25

هيئة المحكمة

السيد القاضي/حسني حسين غديرة	**رئيسا**
السيد القاضي/منصف أحمد مرعوي	**عضوا**
السيد القاضي/عبد الرحمن محمد أحمد جناحي	**عضوا**
وبحضور السيد/احمد محمود عبدالقادر	**أمين سر الجلسة**

في الدعوى رقم: FIINBNKTRN2024/01690

إبتدائي / عمليات البنوك / الإقراض بضمان الأوراق التجارية

الدائرة الأولى استثمار هيئة

الصفة	الإسم	الرقم الشخصي	قيد المنشأة/السجل التجاري
مدعى	بنك قطر الوطني		03004100 / 21
مدعى	مصرف الريان		12224400 / 32010
المدعى عليه	شركة مزون العقارية		14206900 / 43131
المدعى عليه	القطرية العامة القابضة		12797000 / 38214
المدعى عليه	شركة الصاري التجارية		10722700 / 14970
المدعى عليه	الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين		10249700 / 7200
المدعى عليه	ناصر على سعود ثانى ال ثانى	26163400726	
المدعى عليه	خالد ناصر على سعود ال ثانى	29063402409	

وفي الدعوى رقم FIINBNKTRN2024/02050

الصفة	الإسم	الرقم الشخصي	قيد المنشأة/السجل التجاري
مدعى	شركة مزون العقارية		14206900 / 43131
المدعى عليه	بنك قطر الوطني		03004100 / 21
المدعى عليه	مصرف قطر الاسلامي (ش م ع ق)		03002200 / 8338
المدعى عليه	الشركة القطرية العامة للتامين و اعادة التامين		10249700 / 7200
المدعى عليه	شركة الصاري التجاريه		/ 14970
المدعى عليه	ناصر على سعود ثانى ال ثانى	26163400726	
المدعى عليه	خالد ناصر على سعود ال ثانى	29063402409	
المدعى عليه	القطرية العامة القابضة		12797000 / 38214

المحكمة

بعد سماع المرافعة والاطلاع على الأوراق والمداولة قانوناً:

حيث تخلص وقائع الدعوى رقم 1690 لسنة 2024 في أن المدعيين أقاماها بموجب صحيفة قيدت الكترونياً بتاريخ 12/8/2024 بعد سداد الرسوم المقررة، طلبا في ختامها الحكم: إلزام المدعى عليهم جميعاً بالتكافل والتضامن فيما بينهم بأن يسددوا للمدعيين مبلغاً قدره مليار ومائة وسبعة وخمسين مليوناً وأربعمائة وواحد وخمسين ألفاً وثلاثمائة ريالاً وأربعة وثمانين درهماً (1,157,451,300.84) أصلا وفوائد حتى تاريخ كتاب التكليف بالوفاء المؤرخ في 14/07/2024 وذلك بحسب نسبة كل من المدعيين من التسهيلات المحددة في العقود موضوع الدعوى. 2- إلزام المدعى عليهم جميعاً بأن يسددوا للمدعيين بالتكافل والتضامن فيما بينهم قيمة الفوائد الاتفاقية بمعدل 7% والفوائد التأخيرية بمعدل، 2% على مبلغ رصيد المديونية محسوبة من تاريخ كتاب التكليف بالوفاء المؤرخ في 14/07/2024 وحتى تاريخ السداد التام. 3- الامر بتنفيذ عقود الرهن الرسمي المسجلة على العقارات رقم 72194 الدوحة و 19091 الريان و7885 الدوحة، و10A/RES لوسيل، وذلك بالسماح للمدعيين باتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً لبيع العقارات المرهونة بالمزاد العلني لتحصيل قيمة المديونية المضمونة بها لصالح المدعيين بالتقدم عن باقي الدائنين. 4- شمول الحكم الذي سيصدر في الدعوى بالنفاذ المعجل بدون كفالة. 5- إلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

على سند من القول إنه بتاريخ 15/03/2016 أبرم المدعيان مع المدعى عليها الأولى (كمدين) والمدعى عليهم من الثاني حتى السادس (ككفلاء متضامنين) عقد تسهيلات مصرفية (قرض مجمع)، منح بموجبه البنكان المدعيان، المدعى عليها الأولى تسهيلات مصرفية لتمويل بناء أربعة أبراج، وفق التفصيل التالي قيمة التسهيلات المصرفية: 2,550,000,000 ريال ، مقسمة (وفق ما هو وارد في مقدمة العقد وفي الجدول /1/ الملحق مع العقد، وفي عام 2019 ونتيجة الحصار على دولة قطر، قررت المدعى عليها الأولى تخفيض قيمة مشروع الأبراج من 2.9 مليار ريال إلى 1.875 مليار ريال ، وبناءً على ذلك فقد تم بتاريخ 28/10/2019 توقيع عقد تعديل لعقد التسهيلات المصرفية ("عقد التعديل") تم بموجبه تخفيض قيمة سقف التسهيلات، وتعديل تاريخ السداد، وقع المدعى عليهم من الثاني حتى السادس على عقد التسهيلات المصرفية تاريخ 15/03/2016 وعقد التعديل تاريخ 28/10/2019 ككفلاء متضامنين مع المدعى عليها الأولى لتسديد قيمة التسهيلات المصرفية المستحقة حيث ورد في بند التعاريف في كلا العقدين أن الكفلاء هم الشركاء في المدعى

عليها الأولى (المدعى عليهما الثانية والثالثة) والكفيل المؤسسي (المدعى عليها الرابعة) والكفلاء الشخصيون (المدعى عليهما الخامس والسادس)، كما تضمن البند /18/ من العقد إقرار المدعى عليهم من الثاني حتى السادس بكفالتهم التضامنية للمديونية المترتبة أو التي تترتب في ذمة المدعى عليها الأولى من أصل وفوائد اتفاقية وفوائد تأخيرية، وتعهدوا بسدادها فور استحقاقها للمدعيين. وفي عام 2021 بدأت خلافات بين المدعى عليهما الثانية والثالثة وهما الشركاء في الشركة المدعى عليها الأولى، وهم أيضاً المالكون للعقار رقم 72194 المخصص لإقامة مشروع أبراج مزون، ونتج عن هذا النزاع بين الشركاء والكفلاء الدعاوى القضائية التالية: الدعوى القضائية رقم 1993 /2021 المقامة من شركة الصاري التجارية (المدعى عليها الثالثة) ضد الشركة القطرية العامة للتأمين و إعادة التأمين (المدعى عليها الرابعة) ، التي أقيمت بطلب قسمة العقار وبيعه بالمزاد العلني نتيجة الخلاف المذكور، وهذا الخلاف أدى بشكل مباشر إلى عدم وجود مفوض بالتوقيع عن شركة مزون العقارية (المدعى عليها الأولى) للتوقيع على مستندات التسهيلات، ولم ينته هذا النزاع القضائي إلا بصدور حكم من محكمة التمييز بتاريخ .19/12/2023 ، والدعوى القضائية رقم 154/2023 استثمار/كلي، التي أقامتها الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين (المدعى عليها الرابعة) ضد بنك قطر الوطني ومصرف الريان وجميع المقترضين والمساهمين والضامنين والكفلاء ومصرف قطر المركزي بهدف التنصل من كفالتها التضامنية للتسهيلات المصرفية الآنف ذكرها، ولم ينته هذا النزاع القضائي إلا بصدور حكم من محكمة التمييز بتاريخ .30/01/2024 نتيجة الخلافات القائمة بين المساهمين في شركة مزون العقارية فيما بينهم ومع الكفلاء أيضاً، فقد توقفت جميع الاعمال في المشروع، وبالتالي تحققت حالات الإخلال المذكورة في العقد واستحقت كامل قيمة المديونية موضوع التسهيلات، وبالرغم من مرور أكثر من ثلاث سنوات ما يزال المشروع متوقفاً وما يزال المدعى عليهم ممتنعين عن سداد أي دفعة من الدفعات المستحقة (سواء من قيمة أصل القرض أو الفوائد المستحقة).وحيث أن توقف الاعمال في المشروع وعدم استكماله، والنزاعات القضائية بين الشركاء والكفلاء، ومحاولاتهم التنصل من كفالاتهم التضامنية، وتخلف المدعى عليهم عن سداد الأقساط المستحقة في ذمتهم هي إحدى الحالات المنصوص عليها في اتفاقية التسهيلات، والتي تعتبر إخلالاً تعاقدياً من جانب المدعى عليهم، ويحق للبنكين المدعيين استناداً إلى شروط العقد إيقاف التمويل وتعتبر جميع المبالغ المترتبة في ذمة المدعى عليهم مستحقة دفعة واحدة، ويحق للبنكين المدعيين المطالبة بكامل قيمة التسهيلات المستحقة دفعة واحدة بالإضافة إلى الفوائد الاتفاقية وغرامات التأخير والعمولات والرسوم والنفقات حتى تاريخ السداد التام. من تاريخ كتاب "تكليف بالوفاء" المؤرخ في 14/07/2024. الا أن المدعى عليهم امتنعوا عن السداد . الأمر الذي حدا بالمدعيين لإقامة الدعوى الماثلة ابتغاء القضاء لهما بما سلف من طلبات. وقدم المدعيان تأييداً لدعواهما حافظة مستندات أحاطت بها المحكمة.

وحيث باشر مكتب إدارة الدعوى إجراءات تهيئة الدعوى وفقاً لما اقتضته أحكام القانون رقم 21 لسنة 2021، وبعد استيفاء كافة البيانات والمستندات من جانب المدعيين، وإعداد جدول زمني لتبادل المذكرات عملاً بالمواد 17و18و19و20 من قانون إنشاء محكمة الاستثمار والتجارة، وتم إعلان المدعى عليهم إلكترونياً بصحيفة الدعوى والمستندات بتاريخ 14/8/2024 على العنوان الوطني، وليقدموا ردهم عليها خلال 30 يوماً، وأن يرفقوا به جميع المستندات المؤيدة له . وقد انقضت المدة بالنسبة لشركة مزون العقارية دون رد. وبتاريخ 12/9/2024 أودع وكيل المدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس مذكرة تضمنت دعوى فرعية ،مع حافظة مستندات، ولاحظ ان المدعيين ودون مبرر اوقفا خلال شهر سبتمبر 2018 صرف بقية قيمة التسهيلات واشترطا تعديل الاتفاقية فأصبحت قيمتها في حدود 1.8 مليار ريال بمقتضى التعديل المؤرخ في 28/10/2019 ، الا أن البنكين أخلا مجددا بالتزامهما وتوقفا منذ يونيو 2020 ، بشكل متعسّف عن صرف قيمة التسهيلات مما أدى الى توقف اعمال مشروع الأبراج الفندقية وتم فسخ جميع عقود المقاولين لعدم سداد مستحقاتهم. وانتهى إلى طلب الحكم: - أولاً: في الطلب العارض (الدعوى الفرعية) بقبولها شكلاً وفي موضوعها بفسخ عقد التسهيلات محل التداعي المؤرخ 15/3/2016 والمعدل بتاريخ 28/10/2019 وبإلزام المدعيين بالتضامن بأن يؤديا للمدعى عليهم مبلغ (2.6) مليار ريال قطري تعويضاً عن الضرر المادي والمعنوي. - ثانياً: في الدعوى الأصلية برفضها. - ثالثاً: احتياطيا ندب خبير حسابي لبيان تاريخ توقف المدعيين عن صرف قيمة التسهيلات وعدد مرات هذا التوقف وسببه وسنده وما ترتب على ذلك من آثار. كما أودع بذات التاريخ وكيل المدعى عليها الثانية الشركة القطرية العامة القابضة مذكرة بردها مع حافظة مستندات، تمسك فيها بطلب ضم الدعوى رقم 2050 المرفوعة من المدعى عليها الأولى ضد ذات الخصوم في الدعوى الماثلة لقيام الارتباط بين الدعويين ، كما دفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان باعتبار ان عقد التمويل لازال ساريا بين الأطراف ولم يطلب أي من المدعيين فسخه. كما نازع في المبلغ الوارد بكشف الحساب بعنوان المديونية المترصدة، وبعدم شرعية الفوائد وافتقادها للسند القانوني وانتهى إلى طلب الحكم: أولاً: بضم الدعوى رقم 2050لسنة 2024 استثمار تجاري كلي إلى الدعوى الماثلة رقم 1690 لسنة 2024 لقيام الارتباط بين الدعويين ولتحقيق مصلحة العدالة. ثانياً: وفي الدعوى رقم 1690 لسنة 2024 أصلياً: بعدم قبولها لرفعها قبل الأوان. واحتياطيا: برفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت. وخلال الاجل أودع وكيل

المدعى عليها الرابعة الشركة القطرية العامة للتأمين واعادة التأمين مذكرة، بردها دفعت بموجبها بجحد الصور الضوئية للمستندات ، كما دفعت بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بالحكم رقم 1993 لسنة 2021 بالنسبة للمدعى عليها الرابعة باعتبار ان بنك قطر الوطني تقدم في الدعوى المذكورة ، والمرفوعة من المدعى عليها الثالثة ، بدعوى فرعية بطلب الزام المدعى عليهم فرعيا بأداء الدين المضمون بالرهن وهو ذات المطلب في الدعوى الماثلة وقد صدر الحكم في 29/3/2023 برفض الدعوى والذي تايد استئنافيا برقمي 560/2023+451 بتاريخ 25/9/2023 مما لا يسوغ معه قبول نظر الدعوى في مواجهتها وانتهى فيها إلى طلب الحكم : اولا: اصليا: بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بموجب الحكم رقم 1993/2021 والمستأنف برقم 451 و560/2023 استئناف تجاري والبات بموجب حكم التمييز رقم 1282/2023 ثانيا: احتياطيا: رفض الدعوى بكافة ما اشتملت عليه من طلبات مع إلزام رافعها بالمصاريف ومقابل اتعاب المحاماة وقد تم إعلان المدعيين الكترونياً برد المدعى عليهم على أن يقدما تعقيبهما خلال 15 يوماً ، وبتاريخ 25/9/2024 أودعا تعقيبهما وصمما على طلباتهما في الدعوى الاصلية وبعدم قبول الطلب العارض واحتياطيا رفضه . وقد تم إعلان المدعى عليهم بتعقيب المدعيين وبحقهم في التعقيب عليه خلال 10 أيام. وخلال الاجل أودع كل من منهم مذكرة بذات الدفاع والطلبات السابقة. وختمت بذلك الاجراءات أمام مكتب ادارة الدعوى، بإعداد تقرير بملخص الدعوى وما تم فيها أمامه. وتم احالة ملف الدعوى الكترونيا الى هذه الدائرة والتي حددت جلسة 30/10/2024 لنظرها، وبتلك الجلسة حضر وكيل المدعيين، وحضر وكيل المدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس وحضر وكيل المدعى عليهما الاولى والثانية وطلبوا الحكم وقررت المحكمة حجز الدعوى للحكم .

وحيث تخلص وقائع الدعوى رقم 2050 لسنة 2024 استثمار تجاري كلي في أن المدعية أقامتها بموجب صحيفة قيدت الكترونياً بتاريخ 20/8/2024 بعد سداد الرسوم المقررة، طلبت في ختامها الحكم : 1- بإلزام المدعى عليهما الأول والثاني بتنفيذ عقد التمويل العقاري لمشروع مزون المبرم بتاريخ 15/3/2016 ، وملحقه المؤرخ في 28/10/2019 ، طبقاً لما اشتمل عليه من التزامهما بالتمويل الكامل للمشروع حتى تمام إنجاز كافة الأعمال، وبإلغاء قرارهما بوقف الصرف، والقيام بصرف كامل الدفعات غير المستخدمة من العقد المذكور، والبالغ قيمتها (1.053.207.193. 86 ريال) ، وبإلزامهما أيضاً بكل ما يلزم من مبالغ أخرى لاكتمال إنجاز الأعمال، وبما يقابل الزيادة في أثمان المواد في الوقت الراهن عما كانت عليه وقت التعاقد. 2- بوقف كافة أرباح مبلغ التمويل وما قد يحسب عليه من فوائد أو مصاريف حتى تاريخ الانتهاء من تنفيذ كافة الأعمال، مع استبدال مدة السماح التي استهلكت ضمن مدة وقف الأعمال، بموجب قرار المدعى عليه الأول بنك قطر الوطني الصادر بتاريخ 21/6/2020 وحتى تاريخه، وذلك بمدة سماح أخرى تسري من بداية تاريخ استئناف التنفيذ بموقع المشروع، ومد مدة العقد مدة مماثلة للمدة التي أوقف فيها الطرف البنكي تنفيذ التزامه بالتمويل، وإسقاط كافة المبالغ التي ربطها المدعى عليهما كفوائد وغرامات ومصاريف على المبلغ المنفذ من قيمة التمويل طوال فترة وفق التنفيذ وحتى تاريخ إعادة استئناف التنفيذ وصرف دفعات التمويل. -3 بإلزام المدعى عليهما الأول والثاني بالتضامن فيما بينهما بأن يؤديا للمدعية مبلغاً وقدره 1,000,000,000 ريال ، وذلك عن فرق سعر المواد وما زاد في تكلفة الأعمال في الوقت الراهن، عما كانت عليه في السابق قبل توقف التمويل من قبل المدعى عليهما. -4 بإلزام المدعى عليهما الأول والثاني بالتضامن فيما بينهما بأن يؤديا للمدعية مبلغاً وقدره 500,000,000 ريال. عن قيمة الأضرار التي نتجت من تلف المواد التي كانت بأرض المشروع جراء قرار المدعى عليهما بوقف صرف الدفعات، وعما لحق بمباني وإنشاءات أبراج المشروع من أضرار خلّفها توقف العمل وترك الموقع لعدم التمويل طوال المدة من تاريخ الوقف في 21/6 /2020، وحتى تاريخه. 5- بإلزام المدعى عليهما الأول والثاني بالتضامن فيما بينهما بأن يؤديا للمدعية مبلغاً وقدره 1,500,000,000 ريال وذلك على سبيل التعويض عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت بها جراء عدم تنفيذ المدعى عليهما لالتزامهما العقدي بتمويل المشروع، وعما لحق بها من خسارة نتجت من فوات فرص الكسب وضياع الاستثمار على المدعية حتى تاريخه. 6- وقبل الفصل في الموضوع: بندب الخبرة الفنية اللازمة من خبراء الجدول من أرباب التخصص في الطلبات محل التداعي. وذلك لأداء المأمورية الفنية في الدعوى، وبيان عناصرها المادية، بعد الاطلاع على الدعوى ومستنداتها والاجتماع بأطرافها، وبيان علاقة الأطراف وحقوق والتزامات كل طرف وما تم تنفيذه منها وما لم ينفذ، وبيان سبب عدم التنفيذ، وتحديد الطرف الذي أخل بالتزاماته العقدية من الطرفين، وبيان سبب ذلك الإخلال وما ترتب عليه من خسائر وأضرار، وتعيين العناصر المادية للدعوى، وتقدير الضرر والخسارة، وبيان مقدار وحجم وقيمة التلفيات التي لحقت بالمواد والمعدات التي كانت بموقع المشروع، وقت إصدار المدعى عليهما لقرار وقف الصرف وما ترتب عليه من توقف الأعمال، وبيان ما لحق بالمباني والإنشاءات في الأبراج الأربعة المكونة للمشروع، من خسائر وأضرار نتيجة توقف العمل بالمشروع وتحديد الطرف المسؤول عن ذلك، وبيان مدة التأخير في الأعمال والمتسبب فيها ، وتقدير قيمة ما فات على المدعية من كسب، وما لحقها من خسارة نتيجة عدم اكتمال تنفيذ المشروع في موعده الأول المتفق عليه عقدياً في عقد التمويل محل التداعي ، وأثر مجموع ذلك على القيمة السوقية لعقار المشروع، وتقديم تقرير مفصل بذلك إلى عدالة المحكمة. -7 بإلزام المدعى عليهما الأول والثاني

بالتضامن فيما بينهما بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

على سند من القول إنه بموجب مشروع بناء وتطوير الأرض الفضاء الكائنة في منطقة عنيزة سند الملكية رقم: 72194 والمملوكة مناصفة للشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التامين وشركة الصاري التجارية أسندت الشركتان للمدعية مهمة إدارة العملية التنفيذية لأعمال التشييد والبناء بما يتفق مع خطة التطوير المحددة من المالكين. وإنفاذاً لذلك تم إبرام عقد تمويل عقاري بتاريخ 15/03/2026 بين كلّ من: -1 شركة المزون العقارية / المدعية. -2 الشركة القطرية العامة القابضة وشركة الصاري التجارية ملاك شركة مزون. -3 الشركة القطرية العامة للتأمين/ ضامنه ومالكه للمشروع بنسبة.50% -4 الشيخ ناصر بن علي آل ثاني وخالد بن ناصر بن علي آل ثاني / ضامنون شخصيون. -5 بنك الخليج التجاري سابقاً بصفته (منظم / مقرض أصلي). -6 بنك قطر الوطني بصفته (منظم/ مقرض أصلي/ بنك الحساب/ وكيل التسهيل/ وكيل ضامن). وقد تضمن الاتفاق أن بنك قطر الوطني وبنك الخليج ملتزمين في منح تمويل بمبلغ إجمالي وقدره 2,550,000.00 ريال، كما عُد بموجب الاتفاق أن بنك قطر الوطني هو البنك المنظم لعملية التطوير، والمانح الأصلي للتمويل، وهو كذلك بنك الحساب التشغيل والتحصيل. ولا يعد البنك وفقاً لعقد التمويل العقاري مانح لعقد قرض عادي، بل هو أساس في خطة التطوير والبناء لأرض المشروع حتى تاريخ تمام المشروع. وعلى الرغم من التزام المدعية بتنفيذ كافة تعهداتها العقدية إلا أن المدعى عليه بنك قطر الوطني قد قام بوقف التمويل في 2019 بموافقة المدعى عليه الثاني بنك الخليج التجاري - مصرف الريان حالياً، ودفعا بالمدعية إلى إقامة ضمانات إضافية وقبول تخفيض مبلغ التمويل ليصبح (1,875,000,000) ريال قبلت المدعية ذلك. وبتاريخ 21/06 2020/ قام بنك قطر الوطني بوقف التمويل مرة أخرى حتى تاريخه مما يعد خرقاً لعقد التمويل ومما ألحق بالمدعية ضرراً بالغاً أدى إلى تعطل المشروع.، الأمر الذي حدا بها لإقامة الدعوى الماثلة ابتغاء القضاء لها بما سلف من طلبات. وقدمت المدعية تأييداً لدعواها حافظة مستندات أحاطت بها المحكمة

وحيث باشر مكتب إدارة الدعوى إجراءات تهيئة الدعوى وفقاً لما اقتضته أحكام القانون رقم 21 لسنة 2021، وبعد استيفاء كافة البيانات والمستندات من جانب المدعية، وإعداد جدول زمني لتبادل المذكرات عملاً بالمواد 17و18و19و20 من قانون إنشاء محكمة الاستثمار والتجارة، وتم إعلان المدعى عليهم إلكترونياً بصحيفة الدعوى والمستندات بتاريخ 20/8/2024 على العنوان الوطني، ، و ليقدموا ردهم عليها خلال 30 يوما وبتاريخ 8/9/2024 أودع وكيل المدعى عليهم الرابعة شركة الصاري التجارية، والمدعى عليه الخامس ناصر علي سعود آل ثاني، والمدعى عليه السادس خالد ناصر علي آل ثاني مذكرة تضمنت أن المدعى عليها الرابعة شركة الصاري التجارية مملوكة للمدعى عليهما الخامس والسادس، وتملك المدعى عليها مناصفة مع المدعى عليها الثالثة الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين أرض تجارية مسجلة بسند الملكية رقم: 72194 والمشار إليها في عقد التسهيلات بمحل التداعي وقد أبرمت المدعى عليها الرابعة شركة الصاري التجارية مع المدعى عليها السابعة الشركة القطرية العامة القابضة الشركة المدعية شركة مزون العقارية و بتاريخ 17/08/2015 حررت المدعى عليهما الثالثة والرابعة وكالة لجميع التصرفات للشركة المدعية لغرض إقامة وتشييد الأبراج الفندقية، وفي 2015 تحصلت المدعية على عرض تسهيلات من المدعى عليهما الأول والثاني بقيمة 2,5 مليار. ، وقد باشر المدعى عليهما التزامهما في عام 2016 قبل ان يتوقفا في عام 2018 دون مبرر أو إخطار، واشترطا لاستئناف التزامهما تقديم ضمانات عينية من مالكي المشروع، وهو ما حدا بالمدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس بتقديم ضمانات عينية إضافية، الا ان البنك توقف مجددا عن تنفيذ التزامه دون مبرر قانوني وأرسل كتاب بتاريخ 21/06/2020 إلى المدعية يخطرها بوقف صرف الدفعات إلى أن ينتهي من دراسة التكاليف مما تسبب في إيقاف المشروع حتى تاريخه. وتمسك بان الامر يتعلق بعقد تسهيلات مصرفية وليس قرض عادي مما يسري عليه أحكام قانون التجارة المنظمة لعقد الاعتماد البسيط في المواد -380 385. وكان من آثار وقف صرف التسهيلات في المراحل النهائية للمشروع ان اضطر المقاول الرئيسي إلى ترك الموقع وإنهاء جميع عقود المقاولين من الباطن وهو ما أدى إلى انهيار المشروع، فضلاً عن عدم تمكن المالكين من الحصول على تمويل من البنوك الأخرى، لأن معظم أموالهم قد تم رهنها لصالح المدعى عليهما الأول والثاني اللذان أخلا بالتزامهما التعاقدي. وانتهوا إلى طلب الحكم: -1 في الطلب العارض (الدعوى الفرعية) بقبولها شكلاً وفي موضوعها بفسخ عقد التسهيلات محل التداعي المؤرخ 15/3 2016/ والمعدل بتاريخ 28/10/2019 وبإلزام المدعى عليهما الأول والثاني بالتضامن بأن يؤديا للمدعى عليهم الرابعة والخامس والسادس مقدمي هذه المذكرة مبلغ (2.6) مليار ريال قطري تعويضاً عن الضرر المادي والمعنوي. -2 احتياطياً ندب خبير حسابي لبيان تاريخ توقف المدعى عليهما الأول والثاني عن صرف قيمة التسهيلات وعدد مرات هذا التوقف وسببه ومدته وسنده وما ترتب على ذلك من آثار. وبتاريخ 18/09/2024 – خلال المدة – أودع وكيل المدعى عليهما الأول بنك قطر الوطني والثاني مصرف الريان مذكرة بالرد تضمنت طلب ضم الدعوى الماثلة للدعوى رقم 1690/2024 استثمار بنوك كلي، نظراً لوحدة السبب والأطراف والموضوع. ذلك أن الغرض من

الدعوى الماثلة للمماطلة والتشتيت. ثانياً: الدفع بعدم الصحة والثبوت . وان قرار إيقاف التسهيلات كان بعد الخلاف بين المدعية والمدعى عليها الشركة القطرية العامة للتأمين وهما ملاك العقار رقم 72194 ، وقد تبع هذا الخلاف دعاوى جنائية ومدنية أثرت على المشروع وتسببت في ايقافه. ومنها: اخلال الشركة المدعية بعدم وجود مفوض بالتوقيع عن شركة مزون. وتوقف أعمال المشروع، وعدم الإنجاز في الوقت المحدد ومحاولة التنصل من الكفالة التضامنية. ونازع في اعتبار البنك مطور عقاري والحال انه مجرد بنك مقرض وقد نفذ كافة التزاماته بموجب عقد قرض، وبالتالي التزامات المدعية والكفلاء مترتبة بموجب عقد القرض الصادر من البنك كمقرض وليس كمطور. وانتهيا إلى طلب الحكم: -1 رفض الدعوى الماثلة لعدم الثبوت ولانعدام الأساس الواقعي والقانوني والتعاقدي لها. -2 احتياطاً، ضم الدعوى الماثلة للدعوى رقم 1690/2024 نظراً لوحدة الأطراف والسبب والمحل، ومنعاً من صدور احكام متناقضة. -3 إلزام المدعية بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة. وبتاريخ 19/09/2024 – خلال المدة – أودع وكيل المدعى عليها الثالثة الشركة القطرية العامة للتامين وإعادة التأمين مذكرة ضد كل من: -1 بنك قطر الوطني. -2 مصرف الريان. -3 شركة مزون العقارية. تضمنت: أولاً: إلزام بنك قطر الوطني ومصرف الريان بعدم احتساب العائد الاتفاقي الوارد في عقود التسهيلات، أو عائد التأخير، أو أي عوائد هامشية، أو غيرها من العوائد من تاريخ العقد حتى الآن، ذلك أن المدعى عليهما الأول بنك قطر الوطني والثاني مصرف الريان قد أوقفا العقد بإرادتهما المنفردة دون أن يحترما القوة العقدية له. مما سبب أضرارا بالغة للمدعى عليها الثالثة. ثانياً: إلزام بنك قطر الوطني ومصرف الريان بتنفيذ عقود التسهيلات المبرمة بينهما وبين شركة مزون العقارية حتى تمام المشروع وتنفيذ عين ما التزما به. وانتهت إلى طلب الحكم بالطلبات الواردة بصحيفة افتتاح الدعوى الماثلة المبدئ من شركة مزون العقارية.

وقد تم اعلان المدعية برد المدعى عليهم وبحقها في التعقيب خلال 15 يوما وبتاريخ 03/10/2024 – خلال المدة– أودعت المدعية مذكرة تمسكت فيها بما ورد بمذكرتها الشارحة وطلباتها فيها. فضلاً عن: في الرد على الطلب العارض أولاً: ضم دعواها الماثلة رقم 2050 لسنة 2024 استثمار تجاري كلي بالدعوى رقم 1690 لسنة 2024 وذلك للارتباط وليصدر فيها حكم واحد. ثانياً: الدفع بعدم قبول الطلب العارض المقدم من المدعى عليهم الرابعة والخامس والسادس؛ لرفعه من غير ذي صفه: لأن شركة الصاري التجارية والشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التامين كفلاء متضامنين في العقد المبرم، وتعاقدوا بهذه الصفة لا بصفتهم كملاك. ثالثاً: عدم قبول الطلب العارض لعدم توافر شروطه الإجرائية ولاختلاف موضوعه عن موضوع الدعوى. في الرد على مذكرة المدعى عليهما الأول والثاني تمسكت بقيام مسؤوليتهما عن الأفعال الضارة التي صدرت منهما ضد المدعية. مما يستوجب التعويض عن هذا الإخلال. وتم اعلان المدعى عليهم بتعقيب المدعية وبحقهم في التعقيب خلال 10 أيام وبتاريخ 10/10/2024 أودع وكيل المدعى عليهم الرابعة شركة الصاري التجارية، والمدعى عليه الخامس ناصر علي سعود آل ثاني، والمدعى عليه السادس خالد ناصر علي آل ثاني مذكرة تضمنت ذات دفاعهم السابق وتمسكوا به وبالطلبات الواردة فيه. وختمت بذلك الاجراءات أمام مكتب ادارة الدعوى، بإعداد تقرير بملخص الدعوى وما تم فيها أمامه. وتم احالة ملف الدعوى الكترونيا الى هذه الدائرة والتي حددت جلسة 30/10/2024 لنظرها، وبتلك الجلسة حضر وكيل المدعية وطلب تصحيح شكل الدعوى بتصحيح الخطأ المادي الحاصل بصحيفة الدعوى واعتبار أن المعني بالخصومة (المدعى عليه الثاني)هو مصرف الريان وليس مصرف قطر الاسلامي , حضر وكيل المدعى عليهم الرابعة والخامس والسادس ، كما حضر وكيل المدعى عليهما الاول والثاني ووافق على طلب ضم الدعوى وطلب حجز الدعوى للحكم ، وحضر وكيل مصرف قطر الاسلامي وطلب إخراجه من الدعوى باعتباره غير معني بالخصومة ولوجود خطأ في الصحيفة قررت المحكمة اعتبار المدعى عليه الثاني المعني بالخصومة هو مصرف الريان وليس مصرف قطر الاسلامي وتصحيح الخطأ المادي الوارد في صحيفة الدعوى لتكون متطابقة مع المذكرة الشارحة وضم الدعوى الماثلة للدعوى رقم 2024/1690لوحدة الاطراف والموضوع وليصدر فيهما حكم واحد . وبجلسة يوم 14/11/2024 أصدرت المحكمة حكما تمهيديا، قبل الفصل في الموضوع، بندب لجنة خبراء لإنجاز المأمورية الوارد نصها بالحكم المذكور والذي تحيل عليه المحكمة منعا للتكرار، ونفاذا لذلك باشر الخبراء المنتدبون أعمالهم، وضمنوا نتيجتها صلب تقريرهم المودع بالنظام الالكتروني للمحكمة، والذي انتهوا فيه الى انهم اجتمعوا مع الأطراف، وتلقوا ما لهم من مستندات، وتولوا مناقشتها معهم. كما أجروا معاينة أولى بتاريخ 22/1/2025 وثانية في 9/2/2025. وقد تبين للجنة الخبراء من الاطلاع على أوراق ومستندات الدعوى وما أفضى له الاجتماع بالأطراف وما قدموه من مستندات، ان العلاقة التي تجمعهم هي علاقة تعاقدية متمثلة في عقد تمويل عقاري بموجب اتفاقية مؤرخة في 15/3/2016 بين بنك قطر الوطني ويشار له بصفته بنك الحساب، ووكيل التسهيل، ووكيل الضمان. وبنك قطر الوطني وبنك الخليج التجاري الخليجي بصفتهما المنظمين الرئيسيين المفوضين ويشار لهما بالمنظمين ،والمؤسسات المالية الواردة بالملحق 1 بصفتهم المقرضين الأصليين ، وشركة مزون العقارية والشركة القطرية العامة القابضة ، وشركة الساري للتجارة ويشار لهما بالمساهمين ، و الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين بصفتها (الشركة الضامنة) ، وناصر بن علي بن سعود آل ثاني و خالد بن ناصر بن علي بن سعود آل ثاني بصفتهما

الضامنان الشخصيان . وقد تم تعديل الاتفاقية في 28/10/2019 بذات الصفات مع تعديل قيمة القرض. ولاحظت اللجنة انها تتفق مع المدعيين بخصوص قيمة التسهيلات وشروطها من فوائد ورسوم واجال صرف وسداد وعلى النحو المفصل بالصفحة 26 الى 28 من التقرير. وفيما يخص موجب عدم استكمال صرف القروض والتسهيلات أفادت اللجنة أنه وبمراجعة الشروط التعاقدية وخاصة منها البند 3-16 يتضح أنه يحق المدعيين وقف صرف الدفعات في أي وقت وحتى الغاء التسهيلات في صورة حصول احداث معينة. وقد ثبت ان المدعى عليها الأولى شركة مزون العقارية فشلت في انهاء المشروع في الوقت المحدد كما أخلت بالتزامها بسداد الأقساط في آجالها وفقا للجدول رقم 7 الملحق بعقد التعديل. كما استعرضت اللجنة تحقق حالات التعثر المنصوص عليها بالمواد 19-10 و19-14 من العقد والمتمثلة في ثبوت وجود نزاعات ودعاوى بين ملاك الشركة وبين المديرين والشركاء، والشركة الضامنة والضامنين الشخصيين، على النحو المفصل بالصفحة 55 وما يليها من التقرير. وتركت امر الفصل في ذلك للمحكمة.

وانتهت اللجنة الى نتيجة مفادها انه لم يتم سداد أي مبالغ من قيمة القروض والتسهيلات المستلمة وان أصل المبالغ المترصدة من الدين يبلغ ثمانمائة وواحد وعشرين مليونا وسبعمائة واثنين وتسعين ألفا وثمانمائة وستة ريالات وأربعة عشر درهما (821.792.806.14 ريال). كما توصلت اللجنة الى ان قيمة الفوائد المصرفية التي تم احتسابها على النحو المفصل بالتقرير من الصفحة 88 الى الصفحة 100 تقدر حتى 31/12/2024 بمبلغ 338.611.409.01 ريال . والتي تشمل إعادة رسملة القروض وفوائد تأخير بقيمة 2%. وأشارت اللجنة الى انه تبين من واقع المعاينات التي تمت بموقع المشروع وجود اضرار بسبب إيقاف المشروع والتمويل وتتمثل في قواطع الحوائط الجافة المعمارية وظهور شروخ بها فضلا عن تضرر الاعمال الميكانيكية والكهربائية والتكييف والمصاعد وتقدر القيمة الاجمالية للأضرار بمبلغ 21.850.363.15 ريال، كما ان شركة مزون تطالب بالخسائر الناتجة عن فارق الأسعار لتكملة المشروع بقيمة 433.655.000 ريال ورسوم التأمين على المشروع بسبب المخاط الصامتة خلال فترة التوقف والبالغة 7.588.585 ريال الا انها لم تقدم أي مستند.

وحيث وعقب إيداع التقرير والاعلان به، تداول نظر الدعوى بالجلسات على النحو الثابت من محاضرها، أودع خلالها وكيل المدعيين مذكرة بالتعقيب اعترض فيها على احتساب نسبة الفائدة 5.5% والحال أن المتفق عليه هو سعر مصرف قطر المركزي يضاف له هامش الربح على ان لا تقل عن 5.5% سنويا. والحال ان الخبراء أثبتوا أن نسبة الفائدة المعلن عنها من مصرف قطر المركزي بلغت 6.25% بما يكون معه سعر الفائدة الاتفاقية 7% (6.25% + هامش البنك 0.75%) . كما اعترض على اعتماد 2% كنسبة تأخير والحال ان المتفق عليه هو 9% وفق المادة 8-4 من العقد. ووافق على ما أثبته الخبراء من كون الاتفاق هو عقد قرض وليس عقد تطوير عقاري وعلى تحقق حالات التعثر الموجبة لوقف التمويل من نزاعات قضائية بين الشركاء والكفلاء. وتمسك بانتفاء مسؤولية المدعيين مما تختل معه اركان طلب التعويض في الدعوى المضمومة المقامة عليهما. وصمم على الطلبات في الدعوى الاصلية رقم 1960/2024 ورفض الدعوى المضمومة رقم 2050/2024 وإلزام المدعية بالمصاريف. كما أودع وكيل المدعى عليها الأولى في الدعوى الاصلية والمدعية في الدعوى المضمومة، مذكرة بالتعقيب على التقرير دفع فيها ببطلان التقرير لخوضه في مسائل قانونية من صميم عمل المحكمة من خلال تكييف العلاقة التعاقدية واعتبارها عقد تمويل وليست تطوير عقاري، علاوة على القول بتوفر شروط إيقاف التمويل المؤقت او الكلي، وأحقية المدعيين أصليا في وقف صرف أقساط التمويل. خاصة وان المدعى عليها الأولى والى تاريخ وقف الصرف لم تكن متعثرة مما مقتضاه بطلان التقرير في خصوص ما نسبه لها من إخلالات ، وان ما ساقته اللجنة لتبرير وقف صرف التمويل لا يصلح سندا لذلك. خاصة وان الخلافات المزعومة لاحقة لقرار وقف صرف أقساط التمويل. كما ان اللجنة التفتت عن المستندات المقدمة لها والتي تثبت ما لحق المدعى عليها الأولى أصليا المدعية في الدعوى المضمومة من اضرار، واثقال كاهلها بفوائد هي من جهة غير مستحقة باعتبار ان وقف التمويل تم بإرادة منفردة من المدعيين، ومن جهة أخرى غير شرعية لدخولها تحت طائلة الربا المحرم شرعا. وانتهى الى طلب استبعاد تقرير اللجنة وندب لجنة أخرى لإنجاز تقرير يصلح من الناحيتين الهندسية والحسابية لبيان وجه الرأي في الدعوى، أو إعادة المأمورية إلى اللجنة لبحث الاعتراضات على تقريرها وانتهى الى طلب: 1-في الدعوى المضمومة رقم2050 لسنة 2024 تمسك بالطلبات الواردة في ختام صحيفتها. ً وفي الطلب العارض المقدم في تلك الدعوى من خصوم المواجهة ً بعدم قبوله لانتفاء الصفة ولعدم توافر شروط قبوله الإجرائية. واحتياطيا: برفضه لاختلاف موضوعه عن موضوع الدعوى الأصلية. 2- في الدعوى الأصلية رقم 1690 لسنة 2024 بعدم قبولها لرفعها قبل الأوان. واحتياطيا: برفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت. وفي الطلب العارض المقدم في تلك الدعوى على سبيل الاحتياط: بالطلبات الواردة بختام المذكرة السابق ايداعها، وبإلزام المدعيين ً أصليا بالتضامن فيما بينهما بالرسوم والمصاريف ومقابل الأتعاب، عن كافة الدعاوى الأصلية والفرعية والمضمومة.

وأودع وكيل المدعى عليها الرابعة في الدعوى الاصلية مذكرة بالتعقيب جدد فيها تمسكه بالدفوع القانونية السابق ابداؤها، واعترض على التقرير في خصوص تصدي اللجنة لتكييف العلاقة التعاقدية لان ذلك من اختصاص المحكمة مع تأييد ما انتهى اليه الخبراء من كون الامر يتعلق بعقد تمويل. ونازع في احقية المدعيين في وقف صرف الأقساط وان الدعوى رقم 1993/2021 المحتج بها، أقيمت بعد 13 شهرا من قرار وقف التمويل. وهو ما أثّر على اعمال المشروع مما تقوم معه مسؤولية المدعيين عن ذلك وما يستتبعه من تعويضات. كما اعترض على كيفية احتساب الفوائد البنكية بما يخالف تعاميم مصرف قطر المركزي خاصة في ظل جائحة كورونا. ودفع بعدم مشروعية احتساب فائدة التأخير لكونها منفعة زائدة تخالف الشريعة الإسلامية ونص الدستور القطري. كما نعى على التقرير عدم انتقاص مبلغ الوديعة وما انتجته من أرباح من أصل الدين. فضلا عن عدم مناقشة طلبات المدعية في الدعوى رقم 2050 لسنة 2024 بشكل مستقل والقصور في تقييم الاضرار الناتجة عن وقف التسهيلات لمدة 13 شهرا من سبتمبر 2018 الى أكتوبر 2019 ومن 21/6/2020 الى تاريخه، ومنها ما لحق المعدات ومواد البناء من اضرار وفق الثابت من المعاينة الميدانية. وطلب إعادة المأمورية لبحث أوجه الاعتراضات او ندب لجنة خبراء جديدة بذات الأمانة منتهيا الى طلب: 1- جحد كافة الصور الضوئية المقدمة. 2- عدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بالحكم رقم 1993/2021 والاستئناف رقم 560/2023-451 والبات بموجب القرار رقم 1282/2023. 3- تضامن المدعى عليها الرابعة مع طلبات المدعية في الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024. 4- رفض الدعوى رقم 1690/2024 وإلزام رافعها بالمصاريف. كما أودع وكيل المدعى عليهم أصليا الثالثة والخامس والسادس مذكرة بالتعقيب دفع فيه ببطلان التقرير لتجاوز اللجنة صلاحياتها وحدود مأموريتها بتكييف العلاقة وترجيح اقوال الأطراف، فضلا عن التناقض الذي شاب التقرير. متمسكا بان الاتفاق هو من قبيل الاعتماد البسيط وليس قرضا، وهو بذلك عقد ملزم لجانب واحد هو البنك الذي يضع مبلغ الاعتماد المتفق عليه تحت يد المستفيد دون ان يكون ملزما باستعماله، لكن إذا استعمله اضحى ملزما للجانبين ويترتب على ذلك ان البنك لا يستطيع الرجوع في اعتماده وتنعقد مسؤوليته إذا أخل بالتزامه كما هو الامر في صورة الحال التي أخل فيها المدعيان بالتوقف عن صرف قيمة الدفعات المستحقة لمقاول المشروع دون مبرر. وانتهى الى طلب:

- في الدعوى الاصلية رقم 1690/2024: 1- في الطلب العارض بقبوله شكلا وفي الموضوع بفسخ عقد التسهيلات محل التداعي وإلزام المدعيين بالتضامن بان يؤديا للمدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس أصليا المدعيين فرعيا مبلغ 2.6 مليار ريال تعويض. 2- في الدعوى الاصلية برفضها. واحتياطيا الحكم بانتهاء وانقضاء الكفالة. -في الدعوى المضمومة رقم 2050/2024: 1- في الطلب العارض بقبوله شكلا وفي الموضوع بفسخ عقد التسهيلات محل التداعي وإلزام المدعيين بالتضامن بان يؤديا للمدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس أصليا المدعيين فرعيا مبلغ 2.6 مليار ريال تعويض. 2- في الدعوى الاصلية برفضها. واحتياطيا الحكم بانتهاء وانقضاء الكفالة. وحيث نظرت الدعوى بجلسة 19/3/2025 وبها حضر وكيل المدعى عليهما الاولى والثانية وقرر أنه قدم مذكرة ضمنها أوجه الاعتراضات على التقرير طالباً إعادة المأمورية لذات اللجنة او استبدالها بلجنة خبراء اخرين وحضر وكيل المدعى عليهم الثالثة والرابع والخامس ، كما حضر وكيل المدعى عليها الرابعة وقدم جميع الاطراف مذكرات بالتعقيب على النظام وطلبوا حجز الدعوى للحكم، وبجلسة 17/4/2025 حكمت المحكمة وقبل الفصل في موضوع الدعويين الأصلية والمنضمة بإعادة المأمورية لذات لجنة الخبراء السابق ندبها للقيام بفحص اعتراضات الطرفين وفق التفصيل الوارد بالحكم المذكور، والمحكمة تحيل عليه وعلى اسبابه منعا للتكرار. ونفاذا لذلك باشرت اللجنة اعمالها وأودعت تقريرها التكميلي المؤرخ في 4/6/2025 بالنظام الالكتروني للمحكمة، والذي تضمن انه تم اعلان الأطراف وتلقي أوجه اعتراضاتهم على التقرير السابق، وما لهم من مستندات وتعقيب كل منهم على ما قدمه الطرف الاخر. ولاحظت بخصوص الاعتراضات المتعلقة بطبيعة العلاقة والصادرة في الدعوى الاصلية عن المدعى عليها الأولى والرابعة والثالث والخامس والسادس، ان اللجنة اقتصرت على الجانب الفني في فحص اتفاقية التمويل المؤرخة في 15/3/2016 كما تم تعديلها في 28/10/2019 تتصف بكونها تشمل تقديم تسهيلات مصرفية فضلا عن تنظيم وتوجيه عملية التمويل وفق للالتزامات المتبادلة على النحو المبين بالصفحة 15 وما يليها من التقرير. دون الخوض في التوصيف القانوني للعلاقة. وفي خصوص اعتراضات المدعى عليها الأولى والمدعى عليها الرابعة حول الأسباب الحقيقية لإصدار البنكين المدعيين قرارا بوقف صرف الدفعات بتاريخ 21/6/2020 أفادت اللجنة ان مجموع ما تم تحصيله من تسهيلات لفائدة شركة مزون بلغ 821.792.806.14 ريال ، وان الفائدة الاتفاقية بموجب عقد التعديل المؤرخ في 28/10/2019 ، تبلغ 7 % سنويا وتعتبر الفائدة التي تستحق على رصيد القرض بموجب قيود البنك وحساباته جزءاً لا يتجزأ من المديونية مع فائدة تأخير اتفاقية قدرها 2% سنوياً من تاريخ الاستحقاق حتى الوفاء ، وبخصوص موجب وقف التمويل من طرف البنكين فقد تم بيان اسبابه تفصيلا في التقرير الأول من الصفحة 30 الى 50 . كما استعرضت اللجنة دفوع الطرفين مع ترك الفصل في وجاهة تلك الأسباب للمحكمة باعتبار ان الامر يتعلق بتفسير بنود العقد وتكييف الوقائع المتصلة به. وبخصوص الاضرار الناجمة عن وقف التمويل فقد بلغت ما جملته

639.247.403 ريال على النحو المفصل بالجدول الوارد بالصفحة 73 و74 من التقرير التكميلي، ولاحظت اللجنة أن مسألة تحديد الجهة المتسببة في هذه الأضرار، ومدى مسؤولية كل طرف، وتقدير مشروعية المطالبة أو رفضها، هي أمور قانونية تخرج عن النطاق الفني، وتعود لتقدير المحكمة.

وحيث وعقب إيداع التقرير التكميلي أودع وكيل المدعيين في الدعوى الاصلية، مذكرة بالتعقيب تضمنت عرضا للأسباب التي أدت لوقف صرف الدفعات لاحتدام الخلافات بين الشركاء وإقامة دعاوى متبادلة، مما يهدد الضمانات المقدمة منهم، فضلا عن تحقق حالات الاخلال التي افضت الى التعثر والتخلف عن السداد، ولاحظ ان الخبراء اقتصروا في التقرير التكميلي على عرض دفوع الطرفين، كما وقعوا في تفسير معاكس للبند 21-8 من عقد التعديل عندما اعتبروا ان الدائن هو المطالب بإرسال اخطار للمدين والحال ان ذلك محمول على المدين. كما أخطأت اللجنة في بيان طبيعة العقد والحال ان الامر يتعلق بعقد قرض مصرفي (قرض مجمع) وليس عقد تطوير عقاري. كما تمسك بذات الاعتراضات المقدمة بخصوص التقرير الأصلي فيما يتعلق بنسبة الفائدة باعتماد نسبة 5.5% والحال انها متغيرة وفق البند 8 من العقد (سعر مصرف قطر المركزي يضاف لها هامش ربح البنك. كما اعترض على اعتماد فائدة تأخير بنسبة 2% والحال ان تلك النسبة تضاف لسعر الفائدة الاتفاقية فتصبح فائدة التأخير 9% حسب البند 8-4 من العقد وذلك بداية من تاريخ التكليف بالوفاء في 14/7/2024. وانتهى الى طلب الحكم: أولا- في الدعوى 1690: 1- إلزام المدعى عليهم جميعا بالتضامن بأن يؤدوا للمدعيين مبلغ 1.157.451.300.84 ريال أصلا وفوائد الى تاريخ كتاب التكليف بالوفاء المؤرخ في 14/7/2024. 2- إلزام المدعى عليهم جميعا بالتضامن بأن يؤدوا للمدعيين فائدة تأخير بنسبة 9% على مبلغ رصيد المديونية من تاريخ التكليف بالوفاء في 14/7/2024 حتى تاريخ السداد. 3- الامر بتنفيذ عقود الرهن الرسمي المسجلة على العقارات رقم 72194 الدوحة و19091 الريان و7885 الدوحة و10 لوسيل وذلك بالسماح للمدعين باتخاذ الإجراءات القانونية المقررة لبيع العقارات المرهونة بالمزاد العلني لتحصيل قيمة المديونية المضمونة بها لصالح المدعين بالتقدم عن باقي الدائنين. 4- شمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة. 5- إلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة. ثانيا- في الدعوى المضمومة رقم 2050 برفضها وإلزام المدعية بالمصاريف. كما اودعت المدعى عليها الأولى أصليا المدعية في الدعوى المضمومة (شركة مزون) مذكرة بالتعقيب تضمنت الدفع ببطلان التقرير لخوض اللجنة في مسائل قانونية والقصور في الإحاطة بالمأمورية واغفال المستندات والتقارير الاستشارية المقدمة وخلوه من أي أبحاث فنية، وعدم تقدير قيمة المواد التي كانت بموقع المشروع وتعرضت للتلف. وتمسكت بان العلاقة التعاقدية ليست علاقة قرض بسيط، ولكنها تشمل التمويل والتوجيه وتطوير مشروع عقاري وانتهت: أولا- طلب استبعاد التقرير الأصلي وبقصور التقرير التكميلي .2- ندب الخبرة العقارية لتحقيق الخسائر والاضرار. ثانيا- في الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024 بالطلبات الواردة بصحيفتها. وفي الطلب العارض بعدم قبوله لانتفاء الصفة واحتياطيا رفضه لاختلافه من حيث الموضوع عن موضوع الدعوى الاصلية. ثالثا- في الدعوى الاصلية رقم 1690: أصليا – بعدم قبولها لرفعها قبل الأوان. واحتياطيا برفض الدعوى. وفي الطلب العارض المقدم في تلك الدعوى على سبيل الاحتياط بالطلبات الواردة بختام المذكرة المودعة في 12/9/2024 وفي كل الأحوال إلزام المدعيين أصليا بالرسوم والمصاريف. كما أودع وكيل المدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس تعقيبه وافق فيه على ما تضمنه التقرير التكميلي بشأن اثبات اخلال المدعيين بالتزامهما العقدي بالتوقف غير المبرر عن صرف باقي التسهيلات. وانتهى الى طلب الحكم وفق طلباته السالف تقديمها والمشار اليها أعلاه. كما أودع وكيل المدعى عليها الرابعة مذكرة تضمنت اعتراضاتها على التقرير التكميلي تبعا للقصور الفني والهندسي والقصور المحاسبي وعدم معالجة انخفاض القيمة السوقية للمشروع. وتمسكت بموجبها بكافة طلباتها ودفوعها السابقة، وقدمت دعوى فرعية ترتكز على حق الرجوع في الكفالة الممنوحة في عقد التمويل وانتهى الى طلب الحكم: أولا- الاذن بقبول الدعوى الفرعية رجوعا عن الكفالة محل النزاع للارتباط.. ثانيا- في موضوع الدعوى الفرعية ببطلان وانقضاء التزام الكفالة الصادر عن الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التامين لصالح المدعى عليهما لثبوت اخلالهما بالالتزام المكفول، وابراء ذمتها من تاريخ وقف التمويل. ثالثا- إلزام المدعى عليهما فرعيا بتعويض كامل الاضرار التي لحقت بالأطراف المتضررة مع طلب ندب خبير عقاري لتقدير النقص في قيمة المشروع. رابعا – الحكم بالرجوع في الكفالة. خامسا- عدم قبول الدعوى رقم 1690/2024 لسابقة الفصل فيها في الدعوى رقم 1993/2021 واستئنافها رقم 560/2023 الصادر في 25/9/2023 والطعن بالتمييز رقم 1282 / 2023 المؤرخ في 19/12/2023. سادسا- رفض الدعوى رقم 1690. وإلزام المدعى عليهما بالمصاريف ومقابل اتعاب المحاماة. ونظرت الدعوى بجلسة 11/9/2025 وبها حضر وكيل المدعيين وقدم شهادة التأشير في السجل العقاري وطلب حجز الدعوى للحكم وحضر وكيل المدعى عليهما الأولى والثانية وطلب أجلا للاطلاع والتعقيب على الشهادة المقدمة من المدعيين وندب خبير عقاري وفق توصية لجنة الخبراء و حضر وكيل المدعى عليها الرابعة وطلب قبول الدعوى الفرعية والتصريح بتسديد رسومها وحضر وكيل المدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس وطلب الحكم ، وبجلسة 16/9/2025 حكمت المحكمة وقبل الفصل في الموضوع باستجواب الخبراء المنتدبين

لاستيضاح العناصر المنوه عنها بالحكم المذكور ، والذي تحيل عليه منعا للتكرار .

وحيث تولت المحكمة مناقشة الخبراء حول نتيجة أعمالهم بحضور الأطراف على النحو المبين بمحضر الاستجواب المرفق ، وكلّفت اللجنة ، بإيداع تقرير توضيحي على ضوء ما تقدم ونفاذا لذلك أودعت اللجنة تقريرها التوضيحي المؤرخ في 18/11/2025 وانتهت في خلاصته الى ان اصل المديونية تبلغ 821.792.806.14 ريال وباحتساب الفوائد وفق التفصيل الوارد بالصفحة 7 وما يليها من تقريرها التوضيحي، تبين أنها بلغت في 21/06/2020 (تاريخ توقف التمويل من البنك) مبلغاً وقدره81,182,597.41 ريال ليصبح رصيد القرض (أصل + فوائد) في هذا التاريخ: 902,975,403.55 ريال. وبلغت بتاريخ 31/12/2024 (تاريخ اغلاق كشف حساب البنك) 306,595.153.05 ريال، بما يكون معه رصيد القرض 1.128.387.959.19 ريال. وأضافت اللجنة ان الفوائد (بدون غرامات التأخير) بلغت في 31/10/2025 ما قدره 362,316,046.59 ريال، ليصبح رصيد القرض في هذا التاريخ (دون غرامات) 1,184,108,852.73 ريال. وباحتساب غرامة التأخير بنسبة 2% يكون اجمالي المستحق 1.276.686.338.10 ريال. ولاحظت اللجنة ان الوديعة البنكية الخاصة بشركة مزون لدى البنك كانت بقيمة 44.337.295.24 ريال واجمالي الرسوم الإدارية المستقطعة تبلغ 14.891.601 ريال. اما بخصوص اعتراضات المدعية في الدعوى المضمومة فقد انتهت اللجنة الى انه وبعد المراجعة والتصحيح الحسابي فان اجمالي الاضرار المقدرة فنيا بلغ 642,247,403 ريال. كما تبين وجود ضرر ناتج عن تكلفة تمديد وثائق التأمين خلال فترة التوقف بقيمة 7,464,289 ريال. وتمسكت لجنة الخبراء بخصوص اعتراض المدعى عليها الرابعة حول انخفاض القيمة السوقية بما ورد في التقرير التكميلي، إلا أن التقدير الدقيق لهذه القيمة يستلزم الرجوع إلى خبرة عقارية متخصصة، وتركت للمحكمة تفسير العقود لتحديد الطرف المخلّ بالتزامه التعاقدي لتعلق ذلك بمسألة قانونية.

وحيث وتعقيبا على ذلك أودع وكيل المدعيين مذكرة تمسك فيها بمذكراته السابقة، وبأحقية البنكين في وقف صرف الدفعات نتيجة اخلالات من جانب المدعى عليهم وصمم على طلباته السابقة. كما أودع وكيل المدعى عليها الأولى والثانية أصليا والمدعية في الدعوى المضمومة ، مذكرة اعترض بموجبها على قيام الخبراء بإعادة بحث الفوائد لا سند له في حكم الاستجواب ولا في محضر الجلسة مما يفقد تقريرها الأخير صلاحية الاستدلال به بخصوص ذلك ، وصمم على دفاعه السابق بشأن افتقاد قرار وقف التمويل لاي سند . ولاحظ ان لجنة الخبراء اثبتت في تقريرها الثالث الاضرار المباشرة وغير المباشرة عن وقف التمويل وطلب قبل الفصل في الموضوع باستبعاد التقرير الأصلي، وباستبعاد التقرير الثالث التكميلي في خصوص كيفية احتساب الفائدة الاصلية والتأخيرية ، وقصر الراي الفني على التقرير الثاني وما تضمنه الثالث من بيان قيمة الخسائر والاضرار ورسوم التأمين، والاذن بتكليف الخبرة العقارية المختصة. وفي الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024 بالحكم وفق ما تضمنته صحيفتها وعدم قبول الطلب العارض المقدم من خصوم المواجهة واحتياطيا رفضه لعدم الارتباط. وفي الدعوى الاصلية رقم 1690 لسنة 2024: أصليا بعدم قبولها لرفعها قبل الأوان واحتياطيا برفضها لعدم الصحة والثبوت. وفي الدعوى الفرعية الحكم بالطلبات السابقة. كما أودع وكيل المدعى عليهم أصليا الثالثة والخامس والسادس تعقيبا تمسك فيه بنتائج التقرير التكميلي. وبمجمل دفاعه وطلباته السابقة المشار اليها أعلاه. كما أودع وكيل المدعى عليها الرابعة مذكرة تضمنت طلب الاذن بإقامة دعوى فرعية والتي أسسها على حقها في الرجوع في الكفالة باعتبارها التزاما تبعيا للالتزام الأصلي الذي أخل به البنكان المدعيان بإيقافهما تمويل المشروع دون موجب، وانتهى الى طلب الحكم: 1- قبول الدعوى الفرعية شكلا. 2- وفي الموضوع ببطلان وانقضاء التزام الكفالة الصادر عن المدعى عليها الرابعة المدعية فرعيا .3- إلزام المدعى عليهما فرعيا البنكين بتعويض كامل الاضرار التي لحقت بالأطراف المتضررة وإذا قررت المحكمة ندب خبير عقاري فالزام المدعى عليهما بما يرد بتقريره. 4- جحد الصور الضوئية لعقدي التمويل وتعديله. 5- عدم قبول الدعوى الاصلية لسابقة الفصل فيها بموجب الدعوى الفرعية المقامة من البنك في الدعوى رقم 1993/2021 واستئنافها رقم 560 لسنة 2023 الصادر في 25/9/2023 والطعن بالتمييز رقم 1282 لسنة 2023 القاضي في 19/12/2023 بعدم قبوله . 6- عدم قبول الدعوى الاصلية لرفعها قبل الأوان. 7- رفض الدعوى الاصلية لانتفاء سندها بعد بطلان الكفالة. 8- الانضمام والتضامن مع طلبات المدعية شركة مزون في طلباتها في الدعوى رقم 2050 لسنة 2024. 9- إلزام المدعى عليهما بالمصاريف ومقابل اتعاب المحاماة. 10- وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. ونظرت الدعوى بجلسة 26/11/2025 وبها حضر أ/ محمد أبو رماح عن مكتب محمد سالم المري عن المدعيين وطلب حجز الدعوى للحكم مع التصريح له بإيداع مذكرة رد على الطلب العارض المقدم من المدعى عليها الثالثة وحضر أ/ عبد الله يوسف عن مكتب ثاني آل ثاني عن المدعى عليهما الأولى والثانية والمدعية في الدعوى المضمومة وطلب أجلا لسداد رسوم الدعوى الفرعية وحضرت أ/ ريم الأنصاري منابة عن مكتب أ/ جمعة الكعبي عن المدعى عليهم الثالث والخامس والسادس وقررت أنه أودعت مذكرة تعقيب متضمنة على طلب عارض ولم تحضر المدعى عليها الرابعة وقررت المحكمة حجز الدعوى ليصدر فيها الحكم بجلسة اليوم. والتصريح

للمدعيين بتقديم مذكرة رد على الطلب العارض خلال أسبوع ، ونفاذا لذلك أودع وكيل المدعيين مذكرة أحاطت بها المحكمة .

حيث وعن الدعوى الفرعية المقامة من المدعى عليها الرابعة أصليا، الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين. فانه من المقرر بالمادة 22 من القانون رقم 21 لسنة 2021 المتعلق بإصدار قانون انشاء محكمة الاستثمار والتجارة أنه " لا يجوز لأي من أطراف الدعوى بعد انقضاء المدد المنصوص عليها في المواد 17و18و19و20 من هذا القانون، وأي تمديد أو تقصير يطرأ عليها وفقا لأحكام المادة السابقة، أن يقدم أية مذكرات أو مستندات أو طلبات جديدة، ما لم تجز المحكمة تقديمها لأسباب جدية تقدرها، وفي هذه الحالة تحدد المحكمة مهلة لتقديمها والرد عليها إن كان لذلك مقتضى ". كما أنه من المقرر بقضاء محكمة التمييز أن " المشرع بموجب قانون[محكمة الاستثمار والتجارة] ككيان قضائي خاص داخل جهة المحاكم ، بشكل وهيكل إجرائي يختلف عن تشكيل جهة المحاكم العادية ، حدد اختصاصها بالمنازعات التي تنشأ عن تطبيق المعاملات التجارية وبإلزام عرضها أولا على هيئة تحضير - مكتب إدارة الدعوى - مما يفصح بجلاء عن قصد المشرع في إفراد المنازعات الداخلة في اختصاص هذه المحاكم بنظام خاص وأحكام خاصة؛ يجعلها من تلك المستثناة من تطبيق أي قانون غيره ... وكان المشرع قد أخضع جميع الدعاوى الموضوعية التي تختص بها هذه المحكمة والتي أوردها على سبيل الحصر ونظام العمل وإجراءات ومواعيد إعلان الخصوم بالدعوى ، وكافة المواعيد الإجرائية لتمام رفع الدعوى، والطلبات الجديدة والعارضة، والإدخال لهيئة التحضير - مكتب إدارة الدعوى - دون استثناء، وأناط بها القيام بها قبل العرض على دوائر المحكمة، بما لا يجوز معاودة اتخاذها مرة أخرى أمام المحكمة إلا ما تجيزه منها لأسباب جدية تقدرها ، كما أخضع كافة إجراءات رفع الدعوى وما يتعلق بسير الخصومة فيها ومواعيد إتمام الإجراءات وفقا لما نص عليه في هذا القانون وجعل الأصل هو سريانها واتباعها دون غيرها من القوانين، وأوجب على الخصوم وأطراف الدعوى القيام بها في المواعيد المقررة لها بما لا يعتبر الميعاد مرعيا إلا إذا تم الإجراء خلاله، واستثنى منها الحالة المبينة في المادتين 21 و 22 على سبيل الحصر وهي ما إذا رأت المحكمة أو رئيس مكتب إدارة الدعوى تقصير أو تمديد المدد والمواعيد التي نص عليها لأسباب جدية يقدرها وفي غير ذلك لا يعتبر الإجراء قد تم وفقا للمواعيد المقررة له ومن ثم فإن هذه المواعيد تعد مواعيد قانونية راعى فيها مبدأ المساواة بين الطرفين وعدم الإخلال بحق أيهما في الدفاع، و رتب على عدم مراعاتها جزاء تمثل في النص صراحة بعدم جواز تقديم ما سلف ذكره من طلبات؛ ما لم تجز المحكمة تقديمها لأسباب جدية تقدرها.... ومؤدى ذلك وعلى نحو ما سلف ذكره، فإن تقديم الطلبات العارضة، وإدخال خصوم جدد في الدعوى بعد انتهاء المدة المحددة لتقديم تلك الطلبات، والتي لم يجر بشأنها تقصير أو تمديد ولم تجز المحكمة تقديمها لأسباب جدية قدرتها، وفقا لسلطتها التقديرية، فإنه لا يجوز تقديمها وقبولها." -الطعن رقم 128/2023 تمييز استثمار تجاري جلسة 15/3/2023 - . ولما كان ذلك، وكانت الدعوى الفرعية مناط الطلب، أقيمت بموجب المذكرة المودعة والمؤرخة في 26/11/2025، مما مقتضاه أنها قد قدمت خارج الآجال القانونية المنوه عنها أعلاه. وقد اقتصر وكيل المدعى عليها الرابعة على ايداع المذكرة المذكورة، دون الادلاء بما من شأنه ان يبرر موجب عدم تقديم دعواها الفرعية أمام مكتب ادارة الدعوى وخلال الآجال القانونية على النحو السالف بسطه. الامر الذي تكون معه الدعوى الفرعية قد جاءت خارج الآجال القانونية، ولم يقترن تقديمها بأي سبب جدي يمكن الركون له لقبولها بعد انقضاء تلك الآجال، وأضحى من الحريّ ردها، واعتبارها غير مطروحة على المحكمة.

وحيث تنوّه المحكمة قبل الخوض في موضوعي الدعوى الاصلية والمضمومة، أن تحديد وجه الفصل فيهما، يقتضي سلفا حسم النزاع الدائر بين الطرفين، حول الطبيعة القانونية للعلاقة التعاقدية، وما إذا كانت تندرج ضمن عقود التطوير العقاري، كما عرّفها القانون رقم 6 لسنة 2014 المتعلق بتنظيم التطوير العقاري، بكونها جميع الاعمال التي تشمل فرز القسائم والمنشآت، وتطوير البنية التحتية، والتصميم، والتشييد، والإعلان، والتسويق، والتسجيل للوحدات العقارية. أم أنها لا تعدو ان تكون الا علاقة تمويل وتسهيلات ائتمانية، تقوم على توفير السيولة المالية اللازمة لتمويل عمليات عقارية من بناء او شراء. ولما كان ذلك وكان من صميم سلطة المحكمة تكييف العقود، وتفسير بنودها وإنزال أحكام القانون المناسبة عليها. وكان الثابت من الاتفاقية سند الدعوى المؤرخة في 15/3/2016 وملحقها المؤرخ في 28/10 /2019 انها معنونة بكونها " اتفاقية تسهيلات "، كما أن اسم كلا من البنكين (المدعيين في الدعوى الاصلية والمدعى عليهما في الدعوى المضمومة)، الواردين بطالع الاتفاقية المذكورة جاء مقترنا بصفة "مقرضين اصليين " و" وكيل تسهيلات " و" وكيل ضمان "، كما أن الالتزامات المتبادلة فيها تدور حول التسهيلات الائتمانية من حيث شروط صرفها وكيفية استخلاصها والضمانات الشخصية والعينية المتصلة بها. ولا يمكن اعتبارها من قبيل الاعتماد البسيط لعدم توفر شروطه ومقوّماته المنصوص عليها بالمادة 380 وما يليها من قانون التجارة، الامر الذي تخلص معه المحكمة ان العلاقة التعاقدية القائمة بين الطرفين هي في جوهرها تستهدف تقديم تمويلات وتسهيلات ائتمانية، ولا تتنزل في إطار أعمال التطوير العقاري، وتمضي المحكمة في نظر الدعويين على هذا الأساس.

- في الدعوى رقم 1690:

أولا- في الدعوى الأصلية:

حيث انه وعن الدفع المبدئ من المدعى عليها الرابعة بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بالحكم رقم 1993 لسنة 2021 بمقولة أن بنك قطر الوطني (المدعي الأول في الدعوى الماثلة) ادعى فيها فرعيا طالبا إلزام المدعى عليهم فرعيا بأداء الدين المضمون بالرهن، والتي صدر الحكم فيها بتاريخ 29/3/2023 برفض الدعوى، وتايد استئنافيا برقمي 451+560/2023 في 25/9/2023 مما لا يسوغ معه قبول نظر الدعوى الماثلة في مواجهتها، لتعلّقها بذات الموضوع والطلب. فأنه من المقرر بالمادة 300 من قانون المرافعات ان الأحكام التي حازت قوة الامر المقضي تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجية، ولكن لا تكون لتلك الاحكام هذه الحجية الا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون ان تتغير صفاتهم وتعلق بذات الحق محلا وسببا، وتقضى المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها. كما أنه من المقرر بقضاء محكمة التمييز أن "المناط في حجية الأمر المقضي من إعادة طرح النزاع في المسألة المقضي فيها نهائياً أن تكون هذه المسألة أساسية لا تتغير تناضل فيها الطرفان في الدعوى الأولى، واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقراراً جامعاً مانعاً من إعادة مناقشتها في الحكم الثاني. فإن هذا القضاء يحوز حجية الأمر المقضي في هذه المسألة الأساسية ويمنعهم من التنازع بطريق الدعوى أو الدفع في شأن أي حق جزئي آخر متوقف ثبوته أو انتفائه على ثبوت تلك المسألة الأساسية أو على انتفائها" (جلسة 19 من يونيو سنة 2012- الطعن رقم 93 لسنة 2012 تمييز مدني) ولما كان، ذلك وكان الثابت من الحكم المدفوع به ان المدعى عليه بنك قطر الوطني (المدعي الأول في الدعوى الماثلة) والذي تم اختصامه كخصم مواجهة ، تولى إقامة دعوى فرعية في طلب الزام المدعية شركة الصاري والمدعى عليها الأولى الشركة القطرية العامة للتامين (المدعى عليهما الثالثة والرابعة في الدعوى الماثلة) بالتضامن بأداء الدين المترصد بذمة شركة مزون (المدعى عليها الأولى في الدعوى الماثلة) و المضمون بالرهن الناتج عن التسهيلات الائتمانية مناط النزاع ، فان الثابت بالرجوع الى أسباب الحكم سند الدفع ، تضمّنه أن اختصام البنك كان " كخصم مواجهة ودائن مرتهن للأرض المقام عليها المشروع محل القسمة وسبق ان قدم مذكرات دفاع تضمنت طلباته بسداد مستحقاته قبل بيع العقار التي تعد طلبات قائمة على سند قانوني و عقدي سليم كدائن مرتهن لا تصح قسمة العقار الا بسداد دينه القائم على اتفاقية الرهن وهو دين يسبق عن غيره من الديون فيظل دينه محفوظا بالقانون مضمونا بالعقار المرهون مما يجعل طلباته الختامية الاضافية ادخال خصمين جديدين غير مختصمين في الدعوى مخالفا للمادة 75 وطلباته العارضة من الطلبات التي تعطل النظر في الدعوى ولا ترتبط بموضوعها وتنتهي المحكمة الى رفض طلب الادخال و الطلبات العارضة المقدمة بالجلسة الختامية وتكتفي بذكر قضائها بالأسباب ". الامر الذي يستخلص منه ان المحكمة في الدعوى سند الدفع، لم تفصل في موضوع الطلبات الفرعية المطروحة عليها، لعدم ارتباطها بموضوع الطلبات الاصلية. ولما كان ذلك وكانت العبرة في المنع من اعادة النظر في الدعوى، هو بالمحكوم فيه وليس بالمطلوب الحكم به، باعتبار أن الفصل في النزاع هو علة وسبب المنع من اعادة النظر فيه، مما مقتضاه انه إذا لم تفصل المحكمة في الموضوع، فانه يجوز اعادة طرحه على المحكمة مرة اخرى لانتفاء علة المنع، الامر الذي لا يكون معه الحكم المدفوع به، قد حاز قوة الامر المقضي المانعة من اعادة النظر في موضوعها. بما يكون معه الدفع بعد الجواز قد جاء على غير سند صحيح من القانون والواقع وتقضي المحكمة برفضه، وتكتفي بإيراد ذلك بالأسباب دون المنطوق.

حيث وعن موضوع الدعوى الاصلية وما تضمنته من طلبات، فان النزاع في شأنها انحصر بين الطرفين، حول أحقية المدعيين في وقف تقديم الدفعات المتبقية من التسهيلات المتفق عليها، فضلا عن مطالبة المدعى عليها الأولى وكفلائها بسداد ما سبق صرفه منها. أم أن ما صدر عنهما يعتبر اجراء تعسفيا يفتقد للسند الواقعي والقانوني، وبالتالي هو بمثابة الاخلال بالتزاماتهما العقدية. وذلك هو جوهر الاشكال القانوني المطروح على المحكمة، وعلى ضوء البتّ فيه يتحدد وجه الفصل في الدعوى.

وحيث اقتضت المادة 171-1 من القانون المدني أن " العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون"، ونصّت المادة 172 من ذات القانون أنه: " 1- يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. 2- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته، وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام". ولما كان العقد شريعة الطرفين، ويقوم مقام القانون بينهما، فان المحكمة تتقيد بالاحتكام في فصل ما

ينشأ من نزاعات بخصوصه الى صريح عبارته ومدلولها اللغوي الظاهر وما انصرفت اليه نية المتعاقدين. ولها في سبيل ذلك وفق ما قررته محكمة التمييز " السلطة التامة في تفسير صيغ العقود والاتفاقات وسائر المحررات والشروط المختلف عليها، واستخلاص ما تراه أوفى بمقصود ذوي الشأن، واستظهار النية المشتركة لهم؛ شريطة أن لا تخرج عن المعنى الظاهر لعبارات المحرر دون التقيد بما تفيده عبارة بعينها من عباراته، بل يجب عليها مراعاة ما يستخلص من جماع عباراته وظروف إصداره مع الاستهداء بطبيعة التعامل، وما ينبغي أن يتوفر من أمانة وثقة بين ذوي الشأن؛ وفقا لعرف الجاري في المعاملات، وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة وكافية لحمله؛ مستمدة مما له أصل ثابت في الأوراق؛ وأن تكييف العقود وإنزال حكم القانون عليها يخضع لرقابة محكمة التمييز" -الطعن رقم 1197لسنة 2025 استثمار / تجاري جلسة 18/11/2025 -

ولما كان ذلك وكان الثابت للمحكمة من مطالعة اتفاقية التسهيلات المؤرخة في 15/3/2016 والمعدّلة بتاريخ 28/10/2019، أن البند 26 -1 منها اقتضى أنه" تعتبر كافة الاحداث أو الظروف المنصوص عليها في هذا البند بمثابة حدث تخلف عن السداد " ، ونص البند 26-19 انه " يقع أي حدث أو سلسلة من الاحداث التي في رأي المقرضين الرئيسين ، من المحتمل بشكل معقول أن يكون لها تأثير سلبي جوهري " ، وجاء بالبند 26-21 انه " في حالة استمرار حالة التعثر يقوم وكيل التسهيلات أو قد يقوم بما يلي اذا طلب المقرضين الرئيسين ذلك ، عن طريق تقديم اخطار الى الشركة : (أ) الغاء جميع الالتزامات أو بعضها .(ب) الإقرار بأن كل القروض او جزء منها بالإضافة الى الفوائد المستحقة وجميع المبالغ الأخرى ... مستحقا وواجب السداد على الفور ..." . الامر الذي تستخلص منه المحكمة، استنادا لأحكام المادة 169 من القانون المدني وما يخوّله لها من سلطة في تفسير العقود واستظهار نية طرفيها، أن إرادة الطرفين انصرفت بموجب البنود السالف ذكرها، الى تخويل البنك المقرض حق وقف صرف الدفعات، وإلغاء التسهيلات واعتبار ما تم صرفه من قيمتها مستحق السداد فورا، متى وقعت أحداث ومستجدات، يرى وفق تقديره المحض، أن لها تأثيرا سلبيا على مواصلة تنفيذ عملية التمويل مناط التعاقد.

وحيث استند المدعيان لجملة من الأسباب والاحداث، لتبرير امتناعهما عن صرف بقية الدفعات في طور اول ثم المطالبة بالسداد الفوري للمديونية الناشئة عمّا سبق صرفه منها، تبعا لتفاقم تلك الاحداث واستمرارها، وهو ما يقتضي من المحكمة، في نطاق ما لها من سلطة تقديرية، استعراض الوقائع والاحداث التي تأسس عليها القرار، لتسليط رقابتها على وجاهته من عدمها، واستخلاص النتائج المستوجبة. وتتمثل الوقائع مناط النظر وفق الثابت بالمستندات في:

- تقديم الشركة القطرية للتامين وإعادة التأمين للبلاغ رقم 40 لسنة 2020 ضد شركة الصاري التجارية وكلاهما شريك في الشركة المقترضة المدعى عليها الأولى، وقد صدر بمناسبته قرار النائب العام بمنع المشتكى بها المذكورة والكفيل الشخصي في عقد التمويل ناصر بن علي آل ثاني، وأخرين من التصرف في جميع الأموال والارصدة والحسابات الخاصة بهم، كما صدر تعميم بذلك عن مصرف قطر المركزي والمرفق بالمستندات.

- رفع الشركة القطرية للتامين وإعادة التأمين (المدعى عليها الرابعة) والشركة القطرية العامة القابضة (المدعى عليها الثالثة) للدعوى رقم 2 /2021 والتي تم قيدها في 3/1/2021 ضد شركة الصاري التجارية (المدعى عليها الثانية) وضد الكفيلين ناصر علي سعود آل ثاني وخالد ناصر علي سعود آل ثاني في طلب بطلان عقد تأسيس شركة مزون العقارية (المدعى عليها الأولى) والتي انتهت بالرفض لعدم اختصام الأخيرة. وتم تلافي ذلك ورفع الدعوى رقم 1808/2021 من ذات الأطراف بذات الطلبات، والتي تمت بالرفض كعدم قبول الطلب العارض الرامي الى حل وتصفية شركة مزون.

- إقامة الدعوى رقم 1993/2021 من طرف شركة الصاري التجارية (المدعى عليها الثالثة) ضد الشركة القطرية للتامين وإعادة التأمين (المدعى عليها الرابعة) في مواجهة بنك قطر الوطني (المدعي الاول) في طلب قسمة العقار رقم 72194، المقام عليه المشروع والمرهون لصالح البنك المذكور، وبيعه بالمزاد العلني نتيجة تعثر المشروع لتفاقم الخلافات بين الطرفين، وفق الوارد بصحيفة الدعوى المذكورة.

- رفع الدعوى رقم 154/2023 من طرف الشركة القطرية للتامين وإعادة التأمين (المدعى عليها الرابعة) ضد الكفيل الشخصي ناصر بن علي سعود آل ثاني (المدعى عليه الخامس) وبنك قطر الوطني (المدعي الأول) ومصرف الريان (المدعي الثاني) وشركة مزون

(المدعى عليها الأولى) وشركة الصاري التجارية (المدعى عليها الثالثة)، في طلب ابطال عقد الكفالة الموقع منها لضمان المديونية الناشئة عن عقد القرض المؤرخ في 15/3/2016 والمعدل في 28/10/2019.

وحيث واستنادا لما سلف بسطه، فان الوقائع والاعمال القانونية الصادرة عن معاقدي المدعيين تجاه بعضهم البعض، تعكس في مجملها تفاقم الخلافات بينهم، وتنذر بتعاظم المخاطر على المشروع موضوع التمويل، وبالتبعية تشكّل تهديدا يمكن أن يعصف بالاستثمار ذاته وما اتصل به من ضمانات. خاصة وان الطلبات في الدعاوى المذكورة كانت تستهدف ابطال عقد تأسيس الشركة المدينة ذاتها، وقسمة العقار المقام عليه المشروع وبيعه، والحال انه هو الضمانة الأساسية للمديونية. فضلا عن الطلبات الرامية لإبطال عقود الكفالة. الامر الذي ترى معه المحكمة أنه يحق للمدعيين، استنادا لما خوّله لهما عقد الاتفاق وفق البنود السالف بسطها من جهة. وما تقتضيه معايير الإقراض وضوابط التقييم الدوري للمخاطر، وما تستوجبه من اتخاذ ما يلزم على ضوء استشراف مآل عملية التمويل من جهة أخرى. خاصة وان البند 26 من الاتفاقية سند الدعوى، والسالف بسطها نصّت صراحة على اعتبار تلك الاحداث بمثابة التخلف عن السداد. وتنتهي المحكمة الى أن ما اتخذه المدعيان يتنزل في إطار أدوات إدارة المخاطر، والتي نجد صدى لها في البند 26-21 المشار له أعلاه والذي منح البنك أحقية الغاء جميع الالتزامات أو بعضها والإقرار بأن كل القروض او جزء منها بالإضافة الى جميع المبالغ الأخرى، مستحقة وواجبة الأداء على الفور. الامر الذي تمضي معه المحكمة في نظر طلبات المدعيين على هذا الأساس.

وحيث أنه من المقرر وفقا للمواد (1، 2، 5، 10، 12) من قانون التجارة الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2006، أنه تسري أحكام هذا القانون على التجار وعلى جميع الأعمال التجارية التي يقوم بها أي شخص ولو كان غير تاجر. وأنه تسري على المسائل التجارية الأحكام الواردة في هذا القانون ... فإن لم يوجد نص يطبق العرف التجاري ... فإن لم يوجد عرف تجاري تطبق أحكام القانون المدني. وأنه تعد أعمالاً تجارية الأعمال الآتية إذا تمت على وجه الاحتراف: 1ـ معاملات البنوك. وأنه إذا كان العقد تجارياً بالنسبة لأحد المتعاقدين دون الآخر، سرت أحكام هذا القانون على التزامات كل منهما الناشئة عن هذا العقد، ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك. وأنه يعتبر تاجراً كل شركة تجارية.. " . ولما كان المدعيان عبارة عن شركة مساهمة تجارية ، ومن ثم فهما تاجرين، وعقود القرض والتسهيلات المصرفية ، هي من معاملاته التجارية ، وتسري عليهما أحكام قانون التجارة المشار إليه، إلا أنه ولما كان هذا القانون لم ينظم عقد القرض التجاري كعقد تجاري مسمىً سواءً في الجزء الخاص منه بعمليات البنوك، أو في جزء آخر منه، في الوقت الذي نظم هذا العقد القانون المدني الصادر بالقانون رقم (22) لسنة 2004 ومن ثم يتعين الرجوع للأخير بحسبان أنه المصدر الاحتياطي الثاني لقانون التجارة بعد المصدر الأول له وهو العرف التجاري وذلك عملاً بالمادة (2) من قانون التجارة المذكورة . وقد اقتضت المادة 171 من القانون المدني ان " العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين او للأسباب التي يقررها القانون " ونصت المادة 172 من ذات القانون انه " يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية". كما انه من المقرر بالمادة 70 من قانون مصرف قطر المركزي رقم 13 لسنة 2012 أنه " للمصرف ضبط أسعار العوائد والفوائد وشروط منح القروض وقبول الودائع في مختلف المؤسسات المالية. وتسري الفائدة أو العائد الذي يحدده المصرف على التسهيلات الائتمانية المتعثرة أو المعاد جدولتها، ما لم يتم الاتفاق بين المؤسسات المالية المقرضة وعملائها على سعر اخر". وكان المقرر بقضاء محكمة التمييز أن " أعمال البنوك التي تزاولها على وجه الاحتراف تعد أعمالا تجارية أيا كانت صفة المتعامل مع البنك، وإذ كان البنك المقرض يتحمل عادة في سبيل الحصول على الأموال التي يلبي بها حاجة المقترضين أعباء قد تكون أكثر فداحة من القرض العادي، فضلا عن المصاريف التي يتكبدها لإدارة البنك واستثمار الأموال، فإن المشرع وفي خصوص عمليات البنوك أجاز الحصول على فوائد على القروض التي تمنحها البنوك لعملائها بالسعر الذي يحدده مصرف قطر المركزي في حالة تحديد السعر بمعرفة المصرف أو بالسعر الذي يتم الاتفاق عليه بين الطرفين في عقود القروض والتسهيلات الائتمانية. والفوائد نوعان: تعويضية وهي التي يتفق فيها الدائن مع المدين عليهما مقابل الانتفاع بمبلغ من النقود خلال أجل محدد، وفوائد تأخيرية تستحق في حالة إخلال المدين بالتزامه بالوفاء بالدين في موعد السداد وتكون بمثابة تعويض للدائن عن تأخير المدين في الوفاء " - الطعن رقم 169 لسنة 2022 جلسة 7/6/2022.

وحيث انه من المقرر بالمادة 211 من قانون المرافعات أنه " على الدائن اثبات الالتزام وعلى المدين اثبات التخلص منه " ونصّت المادة 220 من ذات القانون أنه " يعتبر المحرر العرفي صادرا ممن وقعه مالم ينكر صراحه ما هو منسوب اليه من خط او امضاء او ختم او بصمه " مما مقتضاه ان المحرر العرفي يعد دليلا كاملا في الاثبات إذا كان موقعا عليه ممن اصدره ويعفى من صدر لصالحه من تقديم دليل آخر على دعواه ويقع عبء اثبات العكس على من وقعه. كما انه من المقرر بقضاء محكمة التمييز أن " لمحكمة الموضوع السلطة التامّة في

تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها والموازنة بينها، والأخذ بما تطمئن ّ إليه منها، واستخلاص ما تراه متفقا مع واقع الدعوى، ولها تقدير أعمال الخبير، لاقتناعها بصحة أسبابه، وطرح ما عداه ما دامت تقيم قضائها على أسباب سائغة وكافية لحمله ومؤدية الى النتيجة التي انتهت اليها " الطعن رقم 1278 لسنة 2025 استثمار تجاري. جلسة 9/12/2025. وكان الثابت من تقارير لجنة الخبراء الأصلي والتكميلي وكذلك التوضيحات التي أرفقتها على ضوء حكم الاستجواب، أنها أحاطت بالدعوى ومستنداتها والطلبات فيها، على نحو متجانس مع المأمورية وعناصرها، لكونها تأسست على معطيات واقعية ومستندات محاسبية دقيقة. الأمر الذي تطمئن معه المحكمة إلى أعمالها. وفي هذا السياق، تأخذ المحكمة بالفرضية الأولى التي طرحتها اللجنة، والتي تقوم على احتساب المديونية شاملة للفوائد في تاريخ إيقاف التمويل من البنكيين والموافق ليوم 21/6/2020، وتستند المحكمة في ترجيح هذه الفرضية الى ان الفائدة الاتفاقية التعويضية بطبيعتها ، وكما عرفتها محكمة التمييز ، هي التي يستحقها الدائن مقابل موافقته على استخلاص دينه من المدين على أقساط في أجل محدد، وطالما ثبت ان المدعيين أوقفا التمويل في ذلك التاريخ ، والذي من مقتضاه حلول كل الأقساط واستحقاق المدعيين لكامل المديونية صبرة واحدة ، وسقوط حق المدينة في الاجل الممنوح لها . مما مؤداه عدم وجاهة احتساب الفائدة التعويضية كأحد عناصر المديونية، بعد ذلك التاريخ لانتفاء سبب الحصول عليها وفق ما سلف بيانه. الامر الذي تعتمد معه المحكمة ما أفضت له تصفية الحساب في صورة الحال، من كون اجمالي المديونية شاملة للفوائد التعويضية تبلغ ما قدره تسعمائة ومليونين اثنين وتسعمائة وخمسة وسبعين الفا واربعمائة وثلاثة ريالات وخمسة وخمسين درهما (902.975.403.55 ريال). وعليه تلتفت المحكمة عن اعتراض المدعيين الرامي الى مواصلة احتساب الفائدة تاريخ استقرار المديونية، حتى تاريخ كتاب التكليف بالوفاء في 14/7/2024. شأنه شأن بقيت الاعتراضات التي تسلطت على الجانب الفني من أعمال اللجنة. الامر الذي تخلص معه المحكمة الى ان اجمالي المترصد بذمة المدعى عليها الأولى، يبلغ ما قدره تسعمائة ومليونين اثنين وتسعمائة وخمسة وسبعين الفا واربعمائة وثلاثة ريالات وخمسة وخمسين درهما (902.975.403.55 ريال)، ولما كانت الاخيرة هي المكلفة بإثبات التخلص من ذلك الالتزام، الا أنها لم تدل بما يفيد سداد ما ترصد بذمتها كلا أو بعضا، الامر الذي تقضي معه المحكمة بإلزامها بأن تؤدي للمدعيين المبلغ المذكور على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث وعن مطالبة المدعيين بفائدة اجمالية قدرها 9% (7% اتفاقية تعويضية + 2% عن التأخير في السداد)، وكانت المحكمة قد انتهت على نحو ما سلف بيانه في البند السابق الى عدم استحقاق المدعيين للشق المتعلق بالفائدة الاتفاقية التعويضية، بعد إيقاف التمويل واستقرار المديونية. اما في خصوص الشق المتعلق بالتأخير في السداد ، فانه من المقرر بقضاء محكمة التمييز أن " لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى، وتقدير الأدلة والمستندات وتقارير الخبراء المقدمة فيها، والأخذ بما تطمئن إليه منها، ولها تفسير صيغ العقود والاتفاقات وسائر المحررات والشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصود العاقدين، واستخلاص ما تراه صحيحا ومتفقا مع طبيعة التعامل والالتزامات المتبادلة بين طرفي العقد، وتحديد الجانب المقصر فيه، وحسبها في ذلك أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله، وأن وقوع الضرر الموجب لاستحقاق الدائن التعويض بمجرد التأخير في الوفاء بالدين؛ يضحى أمرا واجبا على المدين الوفاء به؛ أخذا بما جرت عليه العادة في التعامل مع البنوك، وفي هذه الحالة يقدر التعويض على أساس المسؤولية التقصيرية، وأن تقدير الضرر وتحديد التعويض الجابر له من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع. وكانت محكمة الموضوع قد خلصت من أوراق الدعوى ومستنداتها ...إلى إخلال المطعون ضدها الثانية بالتزاماتها التعاقدية تجاه البنك المطعون ضده الأول في عدم سدادها لمبلغ المديونية له، التي تمثلت في أقساط السداد المتفق عليها، والتي هي عبارة عن تسهيلات ائتمانية مضافا إليها قيمة الفوائد والمديونية الناتجة عن البطاقة الائتمانية التي تحصلت عليها من البنك، وذلك بكفالة تضامنية من قبل الطاعن والمطعون ضدهما الثالث والرابع، وأنه على أثر ذلك أصيب البنك المطعون ضده الأول بأضرار مادية تمثلت في حرمانه من مبلغ المديونية وفوائده المتوقعة، والتزمت المحكمة باحتساب المبالغ المستحقة للبنك وفقا لما قدره الخبير الحسابي المنتدب في الدعوى، وقدرت التعويض المناسب لذلك،...وكان ما خلصت إليه سائغا، وله أصله الثابت بالأوراق، وكافيا لحمل قضائها " الطعن رقم 1183 لسنة 2025 جلسة 18/11 2025/ . كما انه من المقرر بقضاء ذات المحكمة أن " وقوع الضرر الموجب لاستحقاق الدائن التعويض بمجرد التأخير في الوفاء بالدين يضحى أمرا واجبا على المدين الوفاء به، أخذا بما جرت عليه العادة في التعامل مع البنوك، والتي تعد معرفتها من قبيل العلم العام الذي لا يحتاج إلى دليل على قيامه " الطعنين رقمي 463 و478 لسنة 2025 جلسة 17/6/2025. وهديا بما تقدم فان المحكمة تعتبر أن الفائدة التأخيرية مناط الطلب هي في حقيقتها طلب تعويض عن التأخير في السداد. وكان الثابت من الأوراق أن المدعى عليها الاولى لم تسدد ما ترصد بذمتها من مديونية منذ تاريخ وقف التمويل ، وهو ما يشكل ركن الخطأ في جانبها وكان ذلك الخطأ قد ترتب عليه ضرر بالمدعيين تمثل في حرمانهما من الانتفاع بذلك المبلغ واستثماره فضلا عن الخسارة التي لحقت بهما جراء ذلك ، وقد تلازم هذا الخطأ بذلك الضرر بعلاقة سببية لا انفصام بينهما مما مؤداه توافر عناصر المسؤولية الموجبة للتعويض ،الامر الذي تقضي معه المحكمة ، والحال كذلك بإلزام

المدعى عليها الأولى بأن تؤدي للمدعيين مبلغ خمسة واربعين مليون ريال (45.000.000 ريال) تعويضا لهما عن الاضرار التي لحقت بهما على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث انه وعن الطلبات الموجهة على المدعى عليهم من الثانية حتى السادس، بوصفه كفلاء متضامنون، ولما كانت المحكمة قد انتهت في طالع أسبابها، بعد استيضاح طبيعة العلاقة التعاقدية بين المدعيين والمدعى عليها الأولى، الى إضفاء الصبغة التجارية عليها، وكانت الكفالة سند المطالبة، متفرعة عنها وهي بذلك بمثابة الالتزام التبعي مما مقتضاه اعتبارها كفالة تجارية، عملا بالقاعدة الأصولية " الأصل يتبع الفرع ". مما مؤداه خضوع الالتزامات الناشئة عنها لأحكام القانون التجاري.

وحيث أنه من المقرر بالمادة 74 من القانون التجاري أن " الملتزمون معاً بدين تجاري، يسألون على وجه التضامن، ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك." ونصّت المادة 75 من ذات القانون أنه:" تكون الكفالة تجارية إذا كان الكفيل يضمن ديناً تجارياً بالنسبة للمدين، أو كان الكفيل تاجراً وله مصلحه في كفالة الدين، ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك ..." واقتضت المادة 76 منه أنه " في الكفالة التجارية، يكون الكفلاء متضامنين فيما بينهم، ومتضامنين مع المدين، ومطالبة الدائن لأحدهم لا تسقط حقه في مطالبة الآخرين." مما مفاده أن الكفالة عقد، يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام، بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين. أي أن الكفالة ترتب التزاما شخصيا في ذمة الكفيل، وتعد بذلك التزاما تبعيا، يقوم إلى جانب الالتزام الاصلي لضمان الوفاء به، فالكفيل المتضامن يعتبر في حكم المدين المتضامن. ويحق للدائن تبعا لذلك، مطالبته وحده بكل الدين دون التزام بالرجوع أولا على المدين الأصلي، أو حتى مجرد اختصامه في دعواه بمطالبة ذلك الكفيل بكل الدين، والكفالة تشمل ملحقات الدين المضمون ومصروفات المطالبة وما يستجد من مصروفات بعد إخطار الكفيل.

ولما كان ذلك ، وكان الثابت من البند 18 من الاتفاقية سند الدعوى وتقارير لجنة الخبراء ، كفالة المدعى عليهم من الثانية حتى السادس للمدعى عليها الأولى، كفالة تضامنية بمثل ما التزمت به بوصفها المدينة الاصلية. مما مقتضاه كفالتهم لها في سداد مديونيتها لدى المدعيين ،و يكونون مسؤولين بالتضامن معها ، ولما كانت المدعى عليها الاولى قد تقاعست عن السداد ، وانتهت المحكمة الى الزامها بأداء ما ترصد بذمتها ، وما يستتبع ذلك من تعويض، الأمر الذي يكون رجوع البنك على المدعى عليهم من الثانية الى السادس بالتضامن مع المدعى عليها الاولى ، قد جاء على سند صحيح ، وتقضي المحكمة والحال كذلك بإلزامهم ، بالتضامن مع المدعى عليها الاولى بأن يؤدوا للمدعيين المبالغ المقضي بها ، في البندين السابقين من اسباب هذه الحكم على نحو ما سيرد بالمنطوق .

وحيث وعن الطلب الرامي الى الاذن للمدعيين بتنفيذ عقود الرهن الرسمية الموقعة على العقارات رقم 72194 الدوحة و19091 الريان و 7885 الدوحة و RES/A10 لوسيل ، والاذن ببيعها بالمزاد العلني لاستيفاء المديونية المضمونة من ثمن المبيع، فانه من المقرر بالمادة 29 من قانون انشاء محكمة الاستثمار والتجارة " انه تفصل المحكمة من تلقاء نفسها او بناء على طلب أحد أطراف الدعوى في المسائل المتعلقة بالاختصاص ..." ممّا مقتضاه اعتبارمسألة الاختصاص النوعي قائمة في الخصومة ومطروحة دائما على المحكمة، وعليها أن تقضي فيها من تلقاء نفسها. ولما كان ذلك وكان الطلب في حقيقته، يتعلق بعمل من أعمال التنفيذ التي تختصّ بها محكمة التنفيذ والتي تختص وفق المادة 3 من القانون رقم 4 لسنة 2024 المتعلق بإصدار قانون التنفيذ القضائي، ومنها الاذن بالبيع بالمزاد العلني عند امتناع المنفذ ضده عن تنفيذ ما تضمنه السند التنفيذي وفق ما اقتضته المادة 82 وما يليها من القانون المذكور. ممّا مؤداه انعقاد الاختصاص بنظر هذا الفرع من الطلبات لفائدة محكمة التنفيذ. الأمر الذي تقضي معه المحكمة بعدم اختصاصها نوعيا بنظره على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث وعن طلب المدعي شمول الحكم بالنفاذ المعجل، ولما كان من المقرر وفقاً للمادة 7 من القانون رقم (4) لسنة2024 المتعلق بإصدار قانون التنفيذ القضائي أن:" النفاذ المعجل بغير كفالة واجب بقوة القانون لجميع الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة والأوامر الصادرة على العرائض وذلك ما لم ينص في الحكم أو الأمر على تقديم كفالة. والنفاذ المعجل واجب بقوة القانون للأحكام الصادرة في المواد التجارية بشرط تقديم الكفالة يحددها القاضي، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القانون المنظم للتجارة." وطالما أن الحكم صادر في المادة التجارية، فانه يكون مشمولاً بالنفاذ المعجل بقوة القانون، وبكفالة تحدد قيمتها عند التنفيذ، ممّا ينتفي معه موجب التصريح به من المحكمة.

وحيث إنه عن المصاريف فإن المحكمة تلزم بها المدعى عليهم بالتضامن عملاً بالمادة 131من قانون المرافعات.

ثانيا: في الدعوى الفرعية:

حيث انه وعن شكل الطلب العارض المقدم من المدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس، ولما كان قد تعلق بذات اتفاقية التسهيلات وملحقها التعديلي، موضوع العلاقة التعاقدية سند الدعوى الاصلية، فانه يكون متصلا بالطلبات الاصلية اتصالا لا يقبل التجزئة على نحو ما اقتضاه البند (د) من المادة 81 من قانون المرافعات، وقد قدّم وفق الصيغ والشروط القانونية المنصوص عليها بالمادة 79 من ذات القانون. الامر الذي تقضي معه المحكمة بقبولها شكلا.

وحيث وعن موضوع الدعوى الفرعية فانه ولما كانت الطلبات فيها والرامية الى فسخ اتفاقية التسهيلات المصرفية، وما يستتبع ذلك من تعويضات، وهي بذلك الوجه الآخر للدعوى الأصلية والتي سندها الاتفاقية مناط طلب الفسخ. مما يكون معه الفصل في موضوع الطلبات الفرعية، يتوقّف على وجه الفصل في الدعوى الاصلية. ولما كان ذلك، وكانت المحكمة قد انتهت على النحو المفصل أعلاه بانتفاء أي اخلال أو تقصير في جانب المدعيين وبأحقيتهما في وقف صرف المتبقي من التسهيلات. وقضت لفائدتهما بالمديونية المستحقة لهما على النحو السالف بيانه، استنادا للثابت من الأوراق وخاصة منها تقرير الخبير، الأمر الذي تكون معه الدعوى الفرعية المنوّه عنها قد أقيمت على غير سند من الواقع والقانون، وتقضي المحكمة برفضها على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث إنه عن مصاريف الدعوى الفرعية فإن المحكمة تلزم بها المدعين فرعيا لخسرانهم الدعوى عملا بالمادة 131 من قانون المرافعات

- في الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024.

حيث إن المحكمة تقدم لقضائها في الدعوى المضمومة بأن الطلبات فيها هي الوجه الاخر للطلبات في الدعوى الاصلية، فكلاهما يتعلق بتنفيذ ذات اتفاقية التسهيلات المبرمة بين الطرفين في 15/3/2016 والواقع تعديلها بتاريخ 28/10/2019 ، وقد تأسست الطلبات في الدعوى الماثلة على ما تمت نسبته للبنكين المدعى عليهما من اخلال بالتزاماتهما التعاقدية المتمثل في وقف التمويل دون موجب، مما أدى الى إيقاف اعمال المشروع والحاق خسائر وأضرار بالمدعية.

ولما كان ذلك وكانت المحكمة في الدعوى الاصلية، قد انتهت الى أحقية المدعيين فيها بوقف صرف دفعات التسهيلات، وحلول كامل المديونية على النحو الوارد تفصيلا بالدعوى المذكورة، ورتبت الأثر على ذلك بإلزام المدعى عليها وكفلائها بأداء ما ترصد بذمتهم على وجه التضامن فضلا عن التعويض نتيجة التأخير في السداد. الامر الذي يعد بمثابة الرد على الطلبات في الدعوى المضمومة، والتي تكون تبعا لذلك قد جاءت على غير سند وتقضي المحكمة برفضها على نحو ما سيرد بالمنطوق

وحيث انه وعن المصاريف فان المحكمة تلزم بها المدعية لخسرانها الدعوى عملا بالمادة 131 مرافعات.

فلهذه الأسبـاب

حكمت المحكمة:

أولا- في الدعوى رقم 1690 لسنة 2024:

1- في الدعوى الأصلية: بإلزام المدعى عليهم بالتضامن بأن يؤدوا للمدعيين مبلغ تسعمائة ومليونين اثنين وتسعمائة وخمسة وسبعين الفا واربعمائة وثلاثة ريالات وخمسة وخمسين درهما (902.975.403.55 ريال) عن المديونية، ومبلغ خمسة وأربعين مليون ريال (45.000.000 ريال) تعويض، وألزمتهم متضامنين بالمصاريف، وبعدم اختصاصها نوعيا بنظر الدعوى في ما زاد.

2- في الدعوى الفرعية بقبولها شكلا ورفضها موضوعا، وألزمت المدعين فيها بالمصاريف.

ثانيا- في الدعوى رقم 2050 لسنة 2024 برفضها وألزمت المدعية فيها بالمصاريف.

أمين سر الجلسة
احمد محمود عبدالقادر
ITC001-WA008-42852-8

برئاسة السيد القاضي
حسني حسين غديرة
ITC001-ZB016-77465-5