

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حكم

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

صادر بالجلسة المنعقدة علناً في مقر المحكمة بتاريخ 2026/02/23

هيئة المحكمة

رئيساً	السيد القاضي/جاسم بن عبدالله المهندي
عضواً	السيد القاضي/الخموسي عمر بوعبيدي
عضواً	السيد القاضي/محمد أحمد محمود مكي
أمين سر الجلسة	وبحضور السيد/أحمدو الحسن

في الاستئناف رقم: APLCBNKTRN2025/02834
إستئناف / عمليات البنوك / الإقراض بضمان الأوراق التجارية
الدائرة الثانية استثمار الاستئنافية

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

وفي الاستئناف رقم APLCBNKTRN2025/02848

الصفة	الإسم	الرقم الشخصي	قيد المنشأة/السجل التجاري
المستأنف	الشركة القطرية العامة للتأمين و اعادة التأمين		10249700 / 7200
المستأنف ضده	بنك قطر الوطني		03004100 / 21
المستأنف ضده	بنك الريان		12224400 / 32010
المستأنف ضده	شركة مزون العقارية		14206900 / 43131
المستأنف ضده	القطرية العامة القابضة		12797000 / 38214
المستأنف ضده	شركة الصاري التجاريه		10722700 / 14970
المستأنف ضده	ناصر على سعود ثاني ال ثاني	26163400726	
المستأنف ضده	خالد ناصر على سعود ال ثاني	29063402409	

وفي الاستئناف رقم APLCBNKTRN2026/00063

الصفة	الإسم	الرقم الشخصي	قيد المنشأة/السجل التجاري
المستأنف	بنك قطر الوطني		03004100 / 21
المستأنف	بنك الريان		12224400 / 32010
المستأنف ضده	شركة مزون العقارية		14206900 / 43131
المستأنف ضده	القطرية العامة القابضة		12797000 / 38214
المستأنف ضده	شركة الصاري التجاريه		10722700 / 14970
المستأنف ضده	الشركة القطرية العامة للتأمين و اعادة التأمين		10249700 / 7200
المستأنف ضده	ناصر على سعود ثاني ال ثاني	26163400726	
المستأنف ضده	خالد ناصر على سعود ال ثاني	29063402409	

وفي الاستئناف رقم APLCBNKTRN2025/02837

الصفة	الإسم	الرقم الشخصي	قيد المنشأة/السجل التجاري
المستأنف	شركة مزون العقارية		14206900 / 43131
المستأنف	القطرية العامة القابضة		12797000 / 38214
المستأنف ضده	بنك قطر الوطني		03004100 / 21

12224400 / 32010		بنك الريان	المستأنف ضده
10722700 / 14970		شركة الصاري التجاريه	المستأنف ضده
10249700 / 7200		الشركة القطرية العامة للتأمين و اعادة التأمين	المستأنف ضده
	26163400726	ناصر على سعود ثاني ال ثاني	المستأنف ضده
	29063402409	خالد ناصر على سعود ال ثاني	المستأنف ضده

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمداولة،

حيث ان وقائع التداوي ومستنداته قد أحاط بها الحكم المستأنف رقم FIINBNKTRN 2024/01690 الصادر بتاريخ 25/12/2025 توجزها المحكمة في أن المدعين - بنك قطر الوطني - مصرف الريان - (المستأنف ضدهما الأول والثاني في الاستئناف رقم 2834 لسنة 2025) اقاما الدعوى قبل المدعى عليهم (المستأنفين والمستأنف ضدهم الثالثة والرابعة والخامسة في الاستئناف رقم 2834 لسنة 2025) بموجب صحيفة أودعت الكترونيا بتاريخ 12/8/2024 بعد سداد الرسوم المقررة، طلبا في ختامها الحكم: إلزام المدعى عليهم جميعاً بالتكافل والتضامن فيما بينهم بأن يسددوا للمدعين مبلغاً قدره مليار ومائة وسبعة وخمسين مليوناً وأربعمائة وواحد وخمسين ألفاً وثلاثمائة ريالاً وأربعة وثمانين درهماً (1,157,451,300.84 اصلا وفوائد حتى تاريخ كتاب التكاليف بالوفاء المؤرخ في 14/07/2024 وذلك بحسب نسبة كل من المدعين من التسهيلات المحددة في العقود موضوع الدعوى. 2- إلزام المدعى عليهم جميعاً بأن يسددوا للمدعين بالتكافل والتضامن فيما بينهم قيمة الفوائد الاتفاقية بمعدل 7% والفوائد التأخيرية بمعدل 2% على مبلغ رصيد المديونية محسوبة من تاريخ كتاب التكاليف 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 و 7885 الدوحة، و RES/A10 لوسيل، وذلك بالسماح للمدعين باتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً لبيع العقارات المرهونة بالمزاد العلني لتحصيل قيمة المديونية المضمونة بها لصالح المدعين 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 شركة مزون العقارية (كمدين اصلي) والمدعى عليهم من الثاني حتى السادس (ككفلاء متضامين) 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 متضامين 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 للمدعين. وفي عام 2021 بدأت خلافات بين المدعى عليهما الثانية والثالثة (القطرية العامة القابضة وشركة الصاري التجارية) وهما

الشركاء في الشركة المدعى عليها الأولى (شركة مزون العقارية) ، 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 وإعادة 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 بصور 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 والضامين والكفلاء ومصرف قطر المركزي بهدف التنصل من كفالتها التضامنية للتسهيلات المصرفية الآنف ذكرها، ولم ينته هذا النزاع القضائي إلا بصور حكم من محكمة التمييز بتاريخ 30/01/2024. ونتيجة 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). وأن توقف الاعمال في المشروع وعدم استكمالها، 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 المدعين استناداً إلى شروط العقد إيقاف التمويل وتعتبر جميع المبالغ المترتبة في ذمة المدعى عليهم مستحقة دفعة واحدة، ويحق للبنكين المدعين 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 بالمدعين 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 المدعين، وإعداد جدول زمني لتبادل المذكرات عملاً بالمواد 17 و18 و19 و20 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. بتاريخ 12/9/2024 / أودع وكيل المدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس (شركة الصاري التجارية ناصر ال ثاني وخالد ال ثاني) مذكرة تضمنت دعوى فرعية مع حافظة مستندات، ولاحظ ان المدعين ودون مبرر اوفقا 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 متعسف 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 المدعين بالتضامن بأن يؤديا للمدعى عليهم مبلغ (2.6) مليار ريال قطري تعويضاً عن الضرر المادي والمعنوي. - ثانياً: في الدعوى الأصلية برفضها. - ثالثاً: احتياطياً نذب خبير حسابي لبيان تاريخ توقف المدعين 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 سارياً بين الأطراف ولم يطلب أي من المدعين فسخه. كما نازع في المبلغ الوارد بكشف الحساب بعنوان المديونية المترصدة، وبعدم شرعية الفوائد واقتقادها للسند القانوني وانتهى إلى طلب الحكم: أولاً: بضم الدعوى رقم 2050 لسنة 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. واحتياطياً: برفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت. وخلال الاجل أودع وكيل المدعى عليها الرابعة الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة 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 فرعياً بأداء الدين المضمون بالرهن وهو ذات المطلب في الدعوى الماثلة وقد صدر الحكم في 29/3/2023 برفض

الدعوى والذي تايده استئنافيا برقمي 451+560/2023 بتاريخ 25/9/2023 مما لا يسوغ معه قبول نظر الدعوى في مواجهتها وانتهى فيها إلى طلب الحكم : اولاً: اصلياً: بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بموجب الحكم رقم 1993/2021 والمستأنف برقم 451 و 560/2023 استئناف تجاري والبات بموجب حكم التمييز رقم 1282/2023 ثانياً: احتياطياً: 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 يقدموا تعقيبهما خلال 15 يوماً ، وبتاريخ 25/9/2024 أودعا تعقيبهما وصمما على طلباتهما في الدعوى الاصلية وبعدم قبول الطلب العارض واحتياطياً 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 محكمة اول درجة 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 (شركة مزون العقارية) أقامت 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 (86 1.053.207.193 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 خلفها 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: بنذب الخبرة الفنية اللازمة من خبراء الجدول من أرباب التخصص في الطلبات محل التداعي. وذلك لأداء الأمورية 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 التلقيات 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.. 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 التأمين 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

15/03/2016 بين كل 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، والمناح الأصلي للتمويل، وهو كذلك بنك الحساب التشغيل والتحويل. 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، ودفعاً بالمدعية إلى إقامة ضمانات إضافية وقبول تخفيض مبلغ التمويل ليصبح (1,875,000,000) ريال قبلت المدعية ذلك. بتاريخ 21/6/2020 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 17 و18 و19 و20 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 يوماً بتاريخ 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 وتشديد الأبراج الفندقية، وفي 2015 تحصلت المدعية على عرض تسهيلات من المدعى عليهما الأول والثاني بقيمة 2,5 مليار، ، وقد باشر المدعى عليهم 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 مجدداً 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 التعاقدية. وانتهاوا 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 يؤدي 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 للمماثلة والتشبيت. 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 إيقافه. 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. وانتهايا إلى طلب الحكم: 1- رفض الدعوى الماثلة لعدم الثبوت ولانعدام الأساس الواقعي والقانوني والتعاقدية لها. 2- احتياطياً، 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 للتأمين 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 أضراراً 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 يوماً 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 دعاواها 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 صفة: لأن شركة الصاري التجارية والشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين كفلاء متضامين في العقد المبرم، وتعاقداً 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 الكترونياً الى محكمة اول درجة 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 إخراجها من الدعوى باعتباره غير معني بالخصومة ووجود 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 2024/1690 لوحدة الاطراف والموضوع وليصدر فيهما حكم واحد وبجلسة يوم 14/11/2024 أصدرت المحكمة حكماً تمهيدياً، قبل الفصل في الموضوع، بنسب لجنة خبراء لإنجاز الأمور الواردة نصها بالحكم المذكور والذي تحيل عليه المحكمة منعا للتكرار، ونفاذاً لذلك باشر الخبراء المنتدبون أعمالهم، وضمنوا نتائجها 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 بصفتها 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 بصفتها الضامان الشخصيان . وقد تم تعديل الاتفاقية في 28/10/2019 بذات الصفات مع تعديل قيمة القرض. ولاحظت اللجنة انها تتفق مع المدعين 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 المدعين 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 وفقاً للجدول رقم 7 الملحق بعقد التعديل. كما استعرضت اللجنة تحقق حالات التعثر المنصوص عليها بالمواد 10-19 و14-19 من العقد والمتمثلة في ثبوت وجود نزاعات ودعاوى بين ملاك الشركة وبين المديرين والشركاء، والشركة الضامنة والضامين 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 مليوناً وسبعمائة واثنين وتسعين ألفاً وثمانمائة وستة ريات وأربعة عشر درهماً (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 فضلاً عن تضرر الاعمال الميكانيكية والكهربائية والتكييف والمساعد 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 المخاطر 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% سنوياً. 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 4-8 من العقد. ووافق على ما أثبتته 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 بطلان 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 أصلياً في وقف صرف أقساط التمويل. خاصة وان المدعى عليها الأولى والى تاريخ وقف الصرف لم تكن متعثرة مما مقتضاه بطلان التقرير في خصوص ما نسب له من إخلالات ، وان ما ساقته اللجنة لتبرير وقف صرف التمويل لا يصلح سنداً 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 أصلياً 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 شرعاً. 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 رقم 2050 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. واحتياطياً: برفضه لاختلاف موضوعه عن موضوع الدعوى الاصلية. 2- في الدعوى الاصلية رقم 1690 لسنة 2024 بعدم قبولها لرفعها قبل الأوان. واحتياطياً: برفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت. وفي الطلب العارض المقدم في تلك الدعوى على سبيل الاحتياط بالطلبات الواردة بختام المذكرة السابق ايداعها، وبالزام المدعيين أصلياً بالتضامن فيما بينهما بالرسوم والمصاريف ومقابل الأتعاب، عن كافة الدعاوى الاصلية والفرعية والمضمومة.

وأودع وكيل المدعى عليها الرابعة في الدعوى الاصلية مذكرة بالتعقيب جدد فيها تمسكه بالدفع القانوني السابق ابداءها، 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 شهراً من قرار وقف التمويل. وهو ما أثار 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. فضلاً عن عدم مناقشة طلبات المدعية في الدعوى رقم 2050 لسنة 2024 بشكل مستقل والقصور في تقييم الاضرار الناتجة عن وقف التسهيلات لمدة 13 شهراً من سبتمبر 2018 الى أكتوبر 2019 ومن 21/6/2020 الى تاريخه، ومنها ما لحق المعدات و مواد البناء من اضرار وفق الثابت من المعاينة الميدانية. وطلب إعادة المأمورية لبحث أوجه الاعتراضات او ندب لجنة خبراء جديدة بذات الأمانة منتھياً الى طلب: 1- جدد كافة الصور الضوئية المقدمة. 2- عدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بالحكم رقم 1993/2021 والاستئناف رقم 451-560/2023 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 بطلان 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 طالبا إعادة المأمورية لذات اللجنة او استبدالها بلجنة خبراء آخرين وحضر وكيل المدعى عليهم الثالثة والرابع والخامس ، كما حضر وكيل المدعى عليها الرابعة وقدم جميع الاطراف مذكرات بالتعقيب على النظام وطلبوا حجز الدعوى للحكم، وبيجلسة 17/4/2025 حكمت المحكمة وقبل الفصل في موضوع الدعويين الاصلية والمنظمة بإعادة المأمورية لذات لجنة الخبراء السابق ندها 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 جزءا لا يتجزأ من المديونية مع فائدة تأخير اتفاقية قدرها 2% سنويا 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 وجهة تلك الأسباب للمحكمة باعتبار ان الامر يتعلق بتفسير بنود العقد وتكييف الوقائع المتصلة به. وبخصوص الاضرار الناجمة عن وقف التمويل فقد بلغت ما جملته 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 لاحتمال 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 8-21 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 4-8 من العقد وذلك بداية من تاريخ التكاليف بالوفاء في 14/7/2024 وانتهى الى طلب الحكم: أولا- في الدعوى 1690: -1 إلزام المدعى عليهم جميعا بالتضامن بأن يؤديا للمدعيين مبلغ 1.157.451.300.84 ريال أصلا وفوائد الى تاريخ كتاب التكاليف بالوفاء المؤرخ في 14/7/2024. -2 إلزام المدعى عليهم جميعا بالتضامن بأن يؤديا 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 بطلان التقرير لخوض اللجنة في مسائل قانونية والقصور في الإحاطة بالمأمورية وإغفال 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 والأضرار. 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. ثلثا- 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 المدعين أصليا بالرسوم والمصاريف. كما أودع وكيل المدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس تعقيبه ووافق فيه على ما تضمنه التقرير التكميلي بشأن اثبات اخلال المدعين 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 ودفعها 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 بطلان وانقضاء التزام الكفالة الصادر عن الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين لصالح المدعى عليهما لثبوت اخلالهما بالالتزام المكفول، وبراء ذمتها من تاريخ وقف التمويل. ثلثا- 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 بالتميز 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 المدعين وقدم شهادة التأشير في السجل العقاري وطلب حجز الدعوى للحكم وحضر وكيل المدعى عليهما الأولى والثانية وطلب أجلا للاطلاع والتعقيب على الشهادة المقدمة من المدعين 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 وقدره 81,182,597.41 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 المخل " بالتزامه التعاقدى 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 تبعا للالتزام الأصلي الذي أخل به البنكان المدعيان بإيقافهما تمويل المشروع دون موجب، وانتهى الى طلب الحكم: 1- قبول الدعوى الفرعية شكلا. 2- وفي الموضوع بطلان 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- جرد 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 و بجلسة 25/12/2025 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 وريالات 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 فيما زاد

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

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

وحيث لم يرتض المدعى عليهم الثالثة والخامس والسادس في الدعوى رقم 1690 لسنة 2024 (شركة الصاري التجارية - ناصر على

سعود ثاني ال ثاني - خالد ناصر على سعود ال ثاني) ذلك القضاء قطعوا عليه بالاستئناف رقم 2834 لسنة 2025 المودع صحيفته الكترونياً بتاريخ 28/12/2025 ومعلنة قانوناً للمستأنف ضده وارفقوا مذكرة شارحة لأسباب استئنافهم طالعتها هذه المحكمة والمتم بها طلبوا في ختامها: بقبول الاستئناف شكلاً للتقرير به في الموعد القانوني. ثانياً: بطلان الحكم المستأنف لصدوره في خصومة غير منعقدة انعقاداً صحيحاً. ثالثاً: إلغاء الحكم المستأنف بما قضى به في منطوقه، والحكم مجدداً في الدعوى الأصلية رقم 01690/2024 والدعوى المقابلة رقم 02050/2024 بالطلبات المبينة تفصيلاً بالمذكرة الختامية المقدمة من المستأنفين بجلسة 26/11/2025.

وساقوا لاستئنافهم الأسباب التالية. السبب الأول: بطلان الحكم المستأنف لبطلان إجراءات انعقاد الخصومة ابتداءً، قولاً أنه يشترط لصحة الخصومة أن ترفع بإجراءات صحيحة، وأن يكون الخصم أهلاً للتقاضي، ويشترط ذلك عند رفع الدعوى ابتداءً وعند استئناف الحكم الصادر فيها، وأيضاً عند رفع الطعن بالتمييز، وأن بطلان إجراءات الخصومة لعدم الأهلية هو بطلان متجدد يلحق بالخصومة في جميع مراحلها، ويجوز الدفع به في أية حالة تكون عليها الدعوى، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام قولاً ان الثابت من الأوراق، أن المدعيان (المستأنف ضدتهما الأول والثاني)، قدما أمام محكمة أول درجة ما يفيد صدور قرار من النائب العام في عام 2021 بمنع كل من المستأنفة الأولى والثاني من التصرف في أموالهما، وقدما نسخة من قرار النائب العام سالف البيان، وكان الثابت أن الحكم المستأنف أثبت في أسبابه الواقعية وتحديداً في الصفحة رقم (13) منه، أن النائب العام قرر منع كل من المستأنفة الأولى والثاني من التصرف في جميع أمواله، وبالتالي، فإن إجراءات انعقاد الخصومة المقامة من المدعيين (المستأنف ضدتهما الأول والثاني) ضد المستأنفة الأولى شركة الصاري والمستأنف الثاني ناصر علي سعود آل ثاني، قد لحقها البطلان المطلق، لانتفاء أهلية كل من المستأنفة الأولى والثاني بصدور قرار النائب العام بمنع كل منهما من التصرف في أمواله، مما يكون الحكم المستأنف صدر باطلاً لصدوره في خصومة قضائية لم تتعد انعقاداً صحيحاً.

السبب الثاني: الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق بقبول ان المستأنفين طرحوا دفاعاً جوهرياً بشأن تكييف عقد التسهيلات سند الدعوى (المستأنف ضدتهما الأول والثاني) مؤداً، إنه وفق بنود ومدونات عقد التسهيلات، فإن التكييف الصحيح للعقد، هو العقد المسمى في القانون التجاري بعقد ((الاعتماد البسيط)) إلا أن الحكم المستأنف قضى على خلاف صحيح حكم القانون، بأن قرر بأن بنود وشروط عقد التسهيلات لا تندرج ضمن عقد الاعتماد البسيط المنصوص عليه في المادة (380) من قانون التجارة على قول من الحكم المستأنف بعدم توفر شروط ومقومات عقد الاعتماد البسيط، واكتفى الحكم المستأنف بشأن تكييف عقد التسهيلات سند الدعوى، بالقول أن العلاقة بين الطرفين هي علاقة تعاقدية، تستهدف تقديم تمويلات وتسهيلات ائتمانية، وذلك كما ورد في نهاية الصفحة رقم (11) من الحكم المستأنف، ثم عاد الحكم المستأنف وقرر في الصفحة رقم (14) منه، وبشأن تصديده لطلب الفوائد، بأن أحكام القانون المدني المتعلقة بعقد القرض هي المرجع في النزاع المائل، بقول الحكم المستأنف، بأن القانون التجاري لم ينظم عقد القرض التجاري كعقد تجاري مسمى، وان خطأ الحكم المستأنف بشأن التكييف الصحيح لعقد التسهيلات المبرم بين الأطراف، جره إلى الخطأ في تطبيق صحيح حكم القانون، وان الثابت من مدونات وشروط عقد التسهيلات المبرم بين الأطراف، وما انتهت إليه لجنة الخبراء في تقريرها التكميلي والتوضيحي، وما تم تطبيقه من تعاملات بين الأطراف تنفيذاً لعقد التسهيلات، يقطع بأن العقد هو عقد اعتماد بسيط المنصوص عليه في المادة (381) من قانون التجارة.

السبب الثالث: القصور المبطل قولاً ان الثابت من الأوراق، ومما أثبتته لجنة الخبراء في تقريرها التكميلي، وكذلك في تقريرها التوضيحي على النحو السابق بيانه، أن المدعيان (المستأنف ضدتهما الأول والثاني) التزما بأن يضعوا تحت تصرف المستأنف ضدها الثالثة شركة مزون من تاريخ 17/4/2016 مبلغ (1.8) مليار ريال لغرض تمويل بناء الأبراج ولسداد مستحقات المقاول، وأن تلتزم المستأنف ضدها الثالثة بأن تدفع قيمة ما يتم صرفه من التسهيلات على أقساط تبدأ من تاريخ 30/9/2022 وأن المستأنف ضدها الثالثة شركة مزون والمستأنفين في الاستئناف المائل قدموا كافة الضمانات العينية والشخصية، وبقيمة ضمانات زائدة عن المتعارف عليه في التمويل العقاري، والثابت أيضاً من التقرير التكميلي للخبراء، أن المدعيين (المستأنف ضدتهما الأول والثاني) توقفوا بتاريخ 21/6/2020 عن صرف باقي قيمة التمويل تحت ذريعة مطالبة المدعيان (المستأنف ضدتهما الأول والثاني) بتقديم ضمانات إضافية، وفق الثابت من كتاب المدعيان (المستأنف ضدتهما الأول والثاني) للشركة المستأنف ضدها الثالثة المؤرخ 21/6/2020. وكان الثابت أن المستأنفين ككفلاء متضامنين مع المستأنف ضدها الثالثة، دفعوا بعدم التنفيذ على التفصيل الواقعي والقانوني الذي طرحه المستأنفون بمذكرتهم الختامية أمام محكمة أول درجة، وكان الثابت أن المستأنفون، تمسكوا في دفاعهم الختامي أمام محكمة أول درجة، بالدفع بعدم التنفيذ، إلا أن الحكم المستأنف

وبالرغم من جوهرية هذا الدفع، لم يتناوله إيراد أو رداً، مما يكون الحكم المستأنف مشوب بالقصور المبطل.

السبب الرابع : القصور وعدم فهم الواقع بشأن الدفع الاحتياطي بتعسف المستأنف ضدهما الأول والثاني في استعمال حقهما بوقف صرف باقي التسهيلات طرح المستأنفون أمام محكمة أول درجة وعلى سبيل الاحتياط، دفعاً جوهرياً مؤداه، أن المدعيان (المستأنف ضدهما الأول والثاني) وعلى افتراض أن من حقهما وقف صرف باقي التسهيلات، إلا أنهما تعسفا في استعمال هذا الحق بشأن وقف صرفهما لباقي قيمة التسهيلات في ظل وصول بناء وتشديد الأبراج إلى مرحلة النهائية، واستند المستأنفون في الدفع الجوهري سالف البيان، إلى أسانيد واقعية تكشف عن تعسف المدعيان (المستأنف ضدهما الأول والثاني) بشأن وقف صرف باقي تمويل بناء المشروع الذي وصلت إلى مراحلها النهائية، وذلك وفق التفصيل الوارد بالمذكرة الختامية للمستأنفين، إلا أن الحكم المستأنف لم يتناول هذا الدفع الجوهري الاحتياطي ولم يواجه في أسبابه من حيث مؤداه ومرماه، مما يشوب الحكم بالقصور.

السبب الخامس : الخطأ في تطبيق القانون بشأن الدعوى الفرعية المقامة من المستأنفين على قول أن المستأنفين، أقاموا دعوى فرعية (طلب عارض) في الدعوى الأصلية رقم 01690/2024 المقامة من المدعيين (المستأنف ضدهما الأول والثاني) طلبوا في ختامها الحكم بفسخ عقد التسهيلات وإلزام المدعى عليهما فرعياً بأن يؤديا لهم وبالتضامن تعويضاً بمبلغ (2.6) مليار ريال، وذلك على التفصيل الوارد بصحيفة الدعوى الفرعية، وأن الحكم المستأنف قضى بقبول دعوى المستأنفين الفرعية شكلاً، إلا إنه قضى برفضها موضوعاً، تأسيساً على أن الدعوى الفرعية هي الوجه الآخر للدعوى الأصلية التي انتهت فيها المحكمة بأحقية المدعيان أصلياً بوقف صرف باقي قيمة التسهيلات، وانتهى الحكم من ذلك إلى رفض الدعوى الفرعية موضوعاً، ولما كانت أسباب قضاء الحكم في الدعوى الأصلية هي محل طعن في الاستئناف المائل، فإنه والحال كذلك، يكون قضاء الحكم المستأنف بشأن رفض الدعوى الفرعية قائم على أسباب مطعون عليها بالبطلان، مما يتعين إلغاؤه.

وحيث اودع وكيل المستأنف ضدهما الأول والثاني مذكرة بالرد تمسك بأسباب استئنافهما رقم 2026/00063APLCBNKTRN والمضموم للاستئناف المائل ، وردا على أسباب الاستئناف وإثبات أن الحكم المستأنف قد ناقش تفصيلاً جميع جوانب الدعوى وأنه قام بالرد على جميع دفوع المستأنفين المقدمة أمام محكمة أول درجة والمطروحة الآن في الاستئنافات الثلاث رقم 2834 و 2847 و 2025 /2848/ قرر وكيل المستأنف ضدهما انه من الثابت من ملف الدعوى أن جميع دفوع المستأنفين هي عبارة عن تكرار على طريقة (نسخ لصق) لدفوعهم المقدمة أمام محكمة أول درجة حيث أن المستأنفين لم يقدموا أي دفاع أو مستند جديد قد ينال من الحكم المستأنف فيما قضى به ضد المستأنفين، أن الحكم المستأنف قد بحث في الإشكاليات القانونية الجوهرية موضوع الدعوى، وقام بالبت فيها بشكل دقيق استناداً إلى أحكام العقد موضوع الدعوى وفي ضوء المستندات المقامة من طرفي التداعي، وانتهى من حيث النتيجة إلى عدم وجود أي خطأ من جانب البنكين المستأنف ضدهما. كما انه من الثابت من حيثيات الحكم المستأنف أن محكمة أول درجة قد قامت بدراسة هذه الدفوع وتصدت لها إيراداً ورداً في حيثيات حكمها، وتكفلت بدحضها جميعها جملةً وتفصيلاً، وحكمت من حيث النتيجة برفضها جميعها، وبالتالي، فإن كافة أسباب الاستئناف المتعلقة بهذا الشق تستوجب الرفض جملةً وتفصيلاً، وأما فيما يتعلق بدفع المستأنفة الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين بأن محكمة أول درجة لم ترد على دفعها بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بموجب الحكم رقم 1993/ 2021، فإن هذا السبب من أسباب الاستئناف يستوجب عدم القبول لأن محكمة اول درجة تناولت بالرد على ذلك الدفع، الأمر الذي يعني عدم وجود أي أساس قانوني لأي دفع من دفوع المستأنفين الأخرى التي تستند إلى هاتين الفرضيتين الخاطئتين لذلك فهو يطلب الحكم: -1- رفض الاستئنافات الثلاث رقم 02848 - 02837 + 02834 لسنة 2025 موضوعاً -2- الحكم وفق طلبات البنكين المستأنف ضدهما المقدمة في استئناف البنك رقم 2026/00063APLCBNKTRN المضموم للاستئناف المائل -3- إلزام المستأنفين بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وحيث لدى نظر الاستئناف بجلسة 26/1/2026 لم يحضر المستأنفين المعلنين حضر أ. محمد ابو رماح عن مكتب أ. محمد سالم المري وكيل المستأنف ضدهما الاول والثاني حضر أ. عبدالله يوسف عن مكتب أ. ثاني ال ثاني وكيل المستأنف ضدهما الثالثة والرابعة حضر أ. صلاح رزق الله عن مكتب أ. نهار النعيمي وكيل المستأنف ضدها الخامسة تبين للمحكمة وجود استئنافات مقابلة الأول يحمل رقم 2837 /2025 والثاني يحمل 2848/2025 منظورين بذات الجلسة فأمرت المحكمة بضمهما كما تبين للمحكمة وجود استئناف مقابل يحمل رقم 36 لسنة 2026 محدد لنظره جلسة 2/2/2026 فقررت المحكمة التأجيل لجلسة 02/02/2026 لنظر الاستئناف الراهن مع

الاستئناف المقابل 00036/2026

وحيث تخلص واقعات الاستئناف المضموم رقم 2837 لسنة 2025 ان المدعى عليهما الأولى والثانية في الدعوى رقم 1690 لسنة 2024 المستأنف حكمها (شركة مزون والقطرية العامة القابضة) قد اقامته قبل المستأنف ضدهم بموجب صحيفة استئناف قيدت الكترونيا بتاريخ 28/12/2025 طلبتا في ختامها أولا: قبول الاستئناف شكلا للتقرير به في الميعاد القانوني. ثانيا وفي الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف بكل مشتملاته، والقضاء من جديد بالاتي: (1) في الدعوى الأصلية رقم 1690 لسنة 2024م: أصليا بعدم قبولها لرفعها قبل الأوان. واحتياطيا برفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت. (2) وفي الدعوى رقم 2050 لسنة 2024م المضمومة: أصليا: أولا: بإلزام المستأنف ضدهما الأول والثاني بتنفيذ عقد التمويل العقاري لمشروع مزون المبرم بتاريخ 2016/3/15م، وملحقه المؤرخ في 2019/10/28م، طبقاً لما اشتمل عليه من التزامهما بالتمويل الكامل للمشروع حتى تمام إنجاز كافة الأعمال، وإلغاء قرارهما بوقف الصرف، والقيام بصرف كامل الدفعات غير المستخدمة من العقد المذكور، والبالغ قيمتها (1,053,207,193.86) ريال قطري، وإلزامهما أيضاً بكل ما يلزم من مبالغ أخرى لاكتتمال إنجاز الأعمال، وبما يقابل الزيادة في أثمان المواد في الوقت الراهن عما كانت عليه وقت التعاقد. ثانياً: 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 المستأنف ضده الأول بنك قطر الوطني الصادر بتاريخ 2020/6/21م 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 المستأنف ضدهما الأول والثاني كفوائد وغرامات ومصاريف على المبلغ المنفذ من قيمة التمويل طوال فترة وفق التنفيذ وحتى تاريخ إعادة استئناف التنفيذ وصرف دفعات التمويل. ثالثاً: بإلزام المستأنف ضدهما الأول والثاني بالتضامن فيما بينهما بأن يؤدي للمستأنفة الأولى مبلغاً وقدره 1,000,000,000 ر (مليار ريال) وذلك عن فرق سعر المواد وما زاد في تكلفة الأعمال في الوقت الراهن، عما كانت عليه في السابق قبل توقف التمويل من قبل المستأنف ضدهما الأول والثاني. رابعاً: بإلزام المستأنف ضدهما الأول والثاني بالتضامن فيما بينهما بأن يؤدي للمستأنفة الأولى مبلغاً وقدره 500,000,000 ر (خمسمائة مليون ريال) عن قيمة الأضرار التي نتجت من تلف المواد التي كانت بأرض المشروع جراء قرار المستأنف ضدهما الأول والثاني بوقف صرف الدفعات، وعما لحق بمباني وإنشاءات أبراج المشروع من أضرار خلفها توقف العمل وترك الموقع لعدم التمويل طوال المدة من تاريخ الوقف في يوم 2020/6/21م، وحتى تاريخه. خامساً: بإلزام المستأنف ضدهما الأول والثاني بالتضامن فيما بينهما بأن يؤدي للمستأنفة الأولى مبلغاً وقدره 1,500,000,000 ر (مليار وخمسمائة مليون ريال) وذلك على سبيل التعويض عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت بها جراء عدم تنفيذ المستأنف ضدهما الأول والثاني لالتزامهما العقدي بتمويل المشروع، وعما لحق بها من خسارة نتجت من فوات فرص الكسب وضياع الاستثمار على المستأنفة الأولى، في المدة من تاريخ 25 يونيو 2019م، الموعد الأول المتفق عليه لإنجاز كامل الأعمال، وحتى تاريخه. وقبل الفصل في الموضوع: بنسب الخبرة العقارية اللازمة لتحقيق الواقع المتعلق بالخسائر والأضرار التي لحقت بعقار المشروع محل المطالبة في الدعوى المذكورة، وذلك عملاً بتوصية اللجنة فيما قررته من خروج الجوانب العقارية عن نطاق اختصاصها ليتسنى بلوغ وجه الرأي في الدعوى رقم 2050 لسنة 2024م. واحتياطياً: بإلزام المستأنف ضدهما الأول والثاني بأن يؤدي للمستأنفة الأولى شركة مزون العقارية، مبلغ وقدره 649,711,692 ريال، عن حسيبة الأضرار التي أثبتتها لجنة الخبراء أمام محكمة أول درجة، بالإضافة إلى إلزامها كذلك بأن يؤدي للمستأنفة الأولى مبلغ وقدره 1,134,225,020 ريال، عن الأضرار الاقتصادية غير المباشرة، التي أثبتتها التقارير الاستشارية السابق تقديمها إلى لجنة الخبراء وتم رفعها لمحكمة أول درجة ضمن مرفقات التقارير. وقبل الفصل في الموضوع: بنسب الخبرة العقارية اللازمة لتحقيق الواقع المتعلق بالخسائر والأضرار التي لحقت بعقار المشروع محل المطالبة في الدعوى المذكورة، وذلك عملاً بتوصية اللجنة فيما قررته من خروج الجوانب العقارية عن نطاق اختصاصها ليتسنى بلوغ وجه الرأي في الدعوى رقم 2050 لسنة 2024م. ثالثاً: بإلزام المستأنف ضدهما الأول والثاني بالرسوم والمصاريف ومقابل الأتعاب عن الدعيين رقمي 1690 و 2050 لسنة 2024م، وعن الدرجتين.

وساقنا لاستئنافهما الأسباب التالية السبب الاول : عدم صحة ما استخلصه الحكم المستأنف من تفسيره الخاطئ لفقرات البند 26 من العقد محل التداعي من تقرير حق وقف صرف الدفعات وإلغاء التسهيلات للبنكين، مما يصم الحكم بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه قولا إن الحكم المستأنف قد بنى على ما استخلصه من نصوص ثلاث فقرات فقط من البند 26 من عقد التمويل، محل التداعي، فيما يتعلق بحالة التعثر، تقرير حق المستأنف ضدهما الأول والثاني في وقف صرف الدفعات وإلغاء العقد والمطالبة الفورية بكامل مبلغ التعاقد وجميع المبالغ الأخرى ليمضي في دعواهما الأصلية على أساس ذلك النظر ولم يكن له من سند سوى ما ذكرته محكمة أول درجة عن

سلطتها في تفسير العقود واستظهار نية طرفيها حيث لا يمكن استظهار نية المتعاقدين بدون الوقوف على نصوص البنود (5)، (6)، (15.1)، (15.2)، (21.8)، (26)، (35.1)، (35.2)، و(39.1)، خاصة وقد أثبتت لجنة الخبراء أمام محكمة أول درجة في تقريرها التكميلي عدم جواز الامتناع عن الصرف طالما استوفت الشركة الشروط وهذا بجانب ما تضمنه تقرير اللجنة بعنوان المشاركة الضمنية في تطوير المشروع باعتبار البنكين منظمين وضامنين ومراقبين ماليين من القول بأنه طبقاً لمراجعة المستندات، فإن البنكين قد أخلا بالعديد من الالتزامات الجوهرية المرتبطة باتفاقية التمويل، بما ترتب عليه إلحاق أضرار مادية وقانونية فادحة بشركة مزون العقارية، ومن ناحية ثالثة قرر بان مما يعيب قضاء محكمة أول درجة فيما قرره من سلطة مطلقة للبنك في التصرف في العلاقة التعاقدية الملزمة لطرفيها محل التداعي، هو إهمال المحكمة المذكورة للقواعد العامة في نظرية العقد، بالرغم من وقوفها على كون العقد هو عقد تمويل وتسهيلات بنكية، وهي القواعد التي منها قاعدة : عدم جواز التحلل من العلاقة العقدية بإرادة حد طرفيها، لأن ما انعقد وتلاقت عليه إرادة طرفي التعاقد من الالتزامات المتقابلة والملزمة لطرفي التعاقد - التي ترتبت على ذلك العقد باعتباره هو قانون المتعاقدين - هي محصلة انعقاد رادتين، وبالتالي فإنه لا يمكن أن تلغيه أو تتحلل منه إرادة واحدة على نحو ما جاء به الحكم المستأنف في تفسيره الخاطئ المذكور ، وذلك عملاً بما قرره المشرع بنص المادة 171 من القانون المدني ومن ناحية رابعة فإن الحكم المستأنف قرر حق البنك في وقف الصرف وإلغاء التعاقد بناءً على اعتبار أن حالة التعثر متوافرة، ومن جهة أخرى فإن الدعاوى الأخرى سالفه الذكر التي اتخذها قضاء الحكم سنداً لمشروعية قرار وقف صرف الدفعات وإلغاء التعاقد بذريعة قيام حالة تعثر، هي دعاوى أقيمت في سنوات تالية لقرار وقف صرف الدفعات، حيث صدر قرار وقف صرف الدفعات بتاريخ 2020/6/21م، بينما أقيمت الدعاوى المتعلل بها في عامي 2021م و 2023م، وما بعد ذلك، وقد خُليقت تلك الدعاوى بسبب الأضرار التي لحقت بالشركاء الكفلاء من جراء قرار وقف صرف دفعات التمويل وما ترتب عليه من تعطل المشروع، ومن غير الجائز قانوناً أن يكون صدور القرار مرتبط بتلك الدعاوى التي نشأت بعد صدور ذلك القرار بعدة سنوات، خاصة وأن من بين تلك الدعاوى الدعوى رقم 1993 لسنة 2021م، والمرفوعة بتاريخ 2021/7/29م أي بعد ما يجاوز العام من صدور قرار وقف صرف الدفعات، وهي الدعوى التي تقدم فيها بنك قطر الوطني بدعواه الفرعية بذات طلبات دعواه الأصلية الماثلة، وقد تم القضاء فيها بالرفض، وتم تأييد ذلك القضاء من محكمتي الاستئناف والتمييز ومنها الدعوى رقم 2023/154م، وهي الدعوى التي أقيمت بعد قرار الوقف بما يجاوز الثلاث سنوات، ومن غير المتصور أن يكون قرار وقف صرف التمويل كان بسبب هذه الدعوى. وأمام ما سبق، من تعيب ما حصلته محكمة أول درجة بتفسيرها الخاطئ للفقرات 1 و 19 و 21 من البند 26 من العقد محل التداعي، وكون الحكم المستأنف قد خالف القواعد التي نص عليها القانون بشأن تفسير العقود لاستظهار نية عاقدتها والتي منها العقد محل التداعي. وكانت القاعدة على أنه إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين. وإنه في الحالة التي تستدعي تفسير العقد يجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند حد المعنى الحرفي للألفاظ. فالعبرة بالإرادة الحقيقية (الباطنة) على أن تكون هذه الإرادة هي الإرادة المشتركة للمتعاقدين. وإن الاستهداء في تعريف النية المشتركة للمتعاقدين يكون بالوقوف على طبيعة التعامل وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقاً للعرف الجاري في المعاملات.

السبب الثاني: مخالفة الحكم المستأنف لأحكام القانون والخطأ في تطبيقه فيما قضى به في الدعوى الأصلية رقم 1690 لسنة 2024م من الإلزام بما اعتبره مديونية مستحقة الوفاء فقد ذهب الحكم المستأنف في البند الأول من منطوقه المتعلق بالدعوى الأصلية رقم 1690 لسنة 2024م، إلى القضاء بالزام المستأنفتين بالتضامن مع بقية المدعى عليهم في الدعوى الأصلية المذكورة بمبلغ 902,975,403.55 ريال عما أسماه بالمديونية وقد أرجع ذلك، لما ورد في ص 15 من حيثياته بعد الإشارة إلى أن المحكمة تطمئن إلى أعمال لجنة الخبراء، من القول بأنه: " تأخذ المحكمة بالفرضية الأولى التي طرحتها اللجنة، والتي تقوم على حساب المديونية شاملة للفوائد في تاريخ إيقاف التمويل من البنكين والموافق ليوم 202/6/21 وتستند المحكمة في ترجيح هذه الفرضية إلى أن الفائدة الاتفاقية التعويضية بطبيعتها، وكما عرفت من محكمة التمييز هي: التي يستحقها الدائن مقابل موافقته على استخلاص دينه من المدين على أقساط في أجل محدد، وطالما ثبت أن المدعيين أوقفوا التمويل في ذلك التاريخ، والذي من مقتضاه حلول كل الأقساط واستحقاق المدعيين لكامل المديونية صبرة واحده، وسقوط حق المدينة في الأجل الممنوح لها، مما مؤداه عدم وجهة احتساب الفائدة التعويضية كأحد عناصر المديونية بعد ذلك التاريخ لانتفاء سبب الحصول عليها وفق ما سلف بيانه الأمر الذي تعتمد معه المحكمة ما أفضت له تصفية الحساب في صورة الحال، من كون إجمالي المديونية شاملة الفوائد التعويضية تبلغ ما قدره تسعمائة ومليونين إثنتين وتسعمائة وخمسة وسبعين ألفاً وأربعمائة وثلاثة ريالات وخمسة وخمسين درهماً (902,975,403.55 ريال) وقرر وكيل المستأنفتين بان ذلك غير صحيح إذ دمج الحكم مجموع المبالغ المدفوعة من إجمالي قيمة التمويل محل التعاقد، والتي تمثل رأس المال البالغ مقداره 821,792,806.14 ريال، وذلك عما تم صرفه في المدة من تاريخ بدء صرف الدفعات، وحتى تاريخ وقف الصرف، مع الفائدة المحتسبة من قبل لجنة الخبراء عن المدة من بداية التمويل

وحتى تاريخ صدور قرار وقف الصرف في 2020/6/21م، والبالغ مقدارها 81,182,597.41 ريال، وأطلق على مجموع المبلغين المذكورين، والبالغ مقداره (902,975,403.55 ريال) قيمة المديونية، ومن ثم يقضي بالإلزام بذلك المبلغ الإجمالي على هذا الأساس ومما لا ريب فيه، عدم صحة ذلك المسلك، لكون المتعين على الحكم هو تمييز كلاً من المبلغين، وذلك بإظهار طبيعة كلاً منهما المستقلة حتى ولو أطلق عليهما مسمى المديونية، كون المبلغ الأول هو رأس المال الذي يُنظر إليه باعتباره مبلغ التمويل المنتفع به الذي يعوض عن الانتفاع به بالفائدة التعويضية أو بالتعويض، وذلك لأن الفوائد في حقيقتها هي تعويض يلتزم به المدين كمقابل لتركه ينتفع بالنقود التي بذمته لصالح الدائن، وهذا للمستفاد مما استقر عليه الفقه من تعريف الفوائد التعويضية بأنها الفوائد التي يلتزم المقترض بدفعها للمقرض عن مدة القرض أو الفوائد التي يدفعها المشتري بثمن مؤجل إلى البائع لحين حلول أجل الثمن. وعليه فإن لزوم إظهار وتحديد مبلغ التمويل أو رأس المال على وجه الاستقلال يرجع لكونه يمثل المديونية معينة المقدار المستقرة بذمة المدينة، والتي يُربط على أساسها الفائدة أو يحتسب على ضوئها التعويض، أما الفوائد المحتسبة من لجنة الخبراء، فهي ليست من قبيل المديونية الواجبة الوفاء لعدم استقرارها في ذمة المستأنفة الأولى، وذلك لأن هذه الفوائد وإن كانت بمثابة التعويض الاتفاقي بموجب العقد من حيث النسبة المئوية المحتسبة، إلا أن الاستحقاق فيها يكون رهين بتحقق سبب الالتزام بها، والذي هو الانتفاع بمبلغ التمويل، وهو ما لم يتحقق بعد. حيث لم توافق المستأنفة الأولى على الالتزام بسريان تلك الفائدة في حقها، إلا لكونها ستنتفع بمبلغ التمويل بالكامل عند اكتمال المشروع محل التمويل. وقد توقف المستأنف ضد المدين عن التمويل، ولم يتم المشروع، بل وأصبح مهدداً بالزوال، وقد عاد مبلغ التمويل عقب قرار وقف التمويل، على المستأنفة الأولى وكفلائها بالخسارة التي تكاد تلتهم مبلغ التمويل بالكامل وتطيل الأرض التي عليها المشروع، وذلك على النحو الثابت في التقارير الاستشارية المودعة بالأوراق، وطبقاً لما هو ثابت في تقرير لجنة الخبراء التكميلي وما تلاه من تقرير التوضيحات رداً على حكم الاستجواب من تقدير خسائر شركة مزون والمشروع بما يتجاوز الستمائة وخمسون مليون ريال، وهي اللجنة التي اعتمدت محكمة أول درجة أعمالها واطمئن لها على النحو الوارد في الحكم المستأنف. ومن ناحية ثانية فإن انعدام مشروعية احتساب الفوائد باعتبار أن التزام التمويل قد انقضى بإرادة الطرف البنكي الذي يملك حق وقف التمويل وإلغاء التعاقد حسبما ذهب إليه الحكم المستأنف، هو مما يستوجب إعادة المتعاقدين للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وهو ما يستوجب وقف سريان الفائدة المشار إليها في العقد المفسوخ أو المنتهي بالانقضاء، وأقصى ما يكون هو التعويض إذا كان له مقتضى وبشروط أن يسبق المطالبة به إعدار المدين، وذلك عملاً بحكم المادة 260 من القانون المدني، وبالتالي فإن ما احتسبه الحكم من فوائد تم دمجها في أصل المديونية بما يرهق المستأنفة الأولى بالتطبيق للعقد المنقضي أو المفسوخ، وفي الوقت الذي لم يكن موعد وفائها بأصل التمويل قد حل عند صدور قرار البنك بالفسخ أو بانقضاء الالتزام محل التعاقد، هو قضاء مصادم لصحيح القانون، وهذا بالإضافة إلى تناقض أسباب الحكم فيما يتعلق بالقضاء بالإلزام بتلك الفائدة، وبين ما ذكره الحكم في ص 15 من حيثياته عن تعريف الفائدة الاتفاقية التعويضية بأنها بطبيعتها، وكما عرفت محكمة التمييز هي التي يستحقها الدائن مقابل موافقته على استخلاص دينه من المدين على أقساط في أجل محدد. ومتى كان القضاء بالإلزام قد جاء دفعة واحدة، أي لم يتم تقسيط الدين الذي هو من حيث الأصل مرتبط استحقاقه بإنجاز المشروع، وكان المشروع متوقف ومعتل بسبب قرار وقف التمويل الصادر عن المستأنف ضد المدين الأول والثاني، فإنه يكون من غير الجائز شرعاً وقانوناً تحميل شركة مزون العقارية (المستأنفة الأولى) بأي مبالغ أو فوائد إضافية على أصل المبلغ المنفذ من العقد، أو بالأحرى تقدير تعويض مناسب إذا ما قام الحق فيه. وحيث خالف الحكم المستأنف ذلك فيكون ما تم احتسابه من فائدة قد وقع باطلاً لمخالفته لأحكام العقد وقواعد القانون، وهو ما يجعل من الحكم المستأنف في هذا الشق منه متعيّن الإلغاء. ومن ناحية ثالثة فإن انعدام سند تلك الفائدة الشرعي وعدم قانونيتها لدخولها تحت طائلة الربا المحرم شرعاً، وعدم مشروعية الحصول على الفائدة المركبة أو المرسمة لمخالفتها شرع والقانون وانعدام سندها، هو مما يصم قضاء الحكم المستأنف بالفائدة التي دمجها مع صل مبلغ التمويل بعدم المشروعية في هذا الشأن إذ انه لا يرد إلا المثل عند حلول الأجل المتفق عليه أو عند سقوطه، وكان الثابت أن الفائدة المقضي بها، والمضافة إلى أصل مبلغ التمويل واعتباره من المديونية الأصلية هي منفعة زائدة على مبلغ التمويل، وقد بلغ مقدارها مبلغ وقدره 81,182,597.41 ريال فقد جاء الحكم المستأنف بما وضعه من مقدار للفائدة وفق العقد المفسوخ معيباً بمخالفة الشرع والقانون، فضلاً عن أوجه عواره السابقة الناتجة عن التحصيل الخاطئ ودمج الفائدة في أصل المديونية، بالإضافة إلى مجيء قضائه خالياً من التصدي لأوجه دفاع، ودفوع، وطلبات المستأنفة الأولى المتعلقة بالدعويين الأصلية والمضمومة رقم 2050 لسنة 2024.

السبب الثالث: مخالفة الحكم المستأنف لأحكام القانون والخطأ في تطبيقه فيما قضى به من الإلزام في الدعوى الأصلية رقم 1690 لسنة 2024 بالتعويض على الرغم من عدم قيام الحق فيه فضلاً عن انتفاء أركان المسؤولية التقصيرية الثلاثة ذلك ان البنك قد تحصل على كافة الضمانات الشخصية والعينية تحت يده قد أخل بالتزامه بالتمويل وتوقف في منتصف الطريق عن سوء قصد تمثل في تجميد المشروع،

وإن ذلك مما يدل دلالة قاطعة على عدم قيام حق البنك في أية تعويضات، فضلاً عن قيام حق المستأنفة الأولى في التعويض الجابر للأضرار الجمة التي لحقت بها، والتي تم إثباتها بطريقة الإثبات التي صرحت بها محكمة أول درجة، وقد قررت المحكمة أنها تطمئن لتقرير لجنة الخبراء بما كان يستوجب عليها عدم إهمال نتيجته في هذه الخصوص، وحيث خالف الحكم المستأنف ذلك فيما قرره من تعويض بالمبلغ المغالى فيه سالف الذكر، والذي قرره الحكم المذكور كتعويض للمرة الثانية عن ذات مبلغ التمويل حيث سبق وأن قضي بالمبلغ المحكوم به على قبيل الفائدة التعويضية ضمن المديونية، وان القاعدة أنه لا يجوز الحكم بتعويضين عن ذات الضرر.

السبب الرابع: مخالفة الحكم المستأنف للقانون والخطأ في تطبيقه فيما قضى به من إلزام المستأنفة الثانية في الدعوى رقم 1690 لسنة 2024 بالتضامن مع بقية المحكوم عليهم في أداء المبالغ المحكوم بها، إذ كانت محكمة أول درجة قد استبقت قضائها فيما يتعلق بالتضامن بالقضاء بتقرير حق المستأنف ضدتهما الأول والثاني في وقف التمويل وفي إنهاء التعاقد وحلول الوفاء وإسقاط الأجل أي انتهاء العلاقة وفسخ عقد التمويل محل التداعي بإرادة البنك، وهو ما يستلزم إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها جميعاً قبل التعاقد، وكانت الكفالة المتساند إليها في الإلزام بالتضامن هي واردة في ذات العقد المفسوخ، ومرتبطة بالوفاء بمحل الالتزام المنتهي المفسوخ، فقد انتفى موجب التضامن في الدين المكفول، وهذا من ناحية أولى، ومن ناحية ثانية فإن التزام الكفيل - متضامناً كان أو غير متضامن - التزام تابع لالتزام المدين الأصلي، وذلك على خلاف المدين المتضامن مع مدينين آخرين، والذي يلتزم التزاماً أصلياً مع سائر المدينين، ومتى كان الكفيل ليس مديناً أصلياً متضامناً في تنفيذ التزام المستأنفة الأولى قبل المستأنف ضدتهما الأول والثاني، وإنما التزامها هو التزام تابع لا يقوم إلا إذا كان التزام المدين قائماً، وأن تضامن الكفيل مع المدين لا يصيره مديناً أصلياً بل يبقى التزامه تابعاً وأنه ينبنى على ذلك أنه ينقضي حتماً التزام الكفيل بانقضاء التزام المدين، وقد ثبت انقضاء الالتزام بالدين المضمون لاستحالة التنفيذ، وهو الانقضاء الذي يسري في شأن الكفالة كما يسري في شأن الرهون، فإن مقتضى انقضاء الكفالات المقدمة لضمان التنفيذ، بتوقف المستأنف ضدتهما الأول والثاني عن تنفيذ التزاماتهما بتمويل المشروع بالمبلغ المتفق عليه والمقدم على أساسه تلك الكفالات والضمانات، هو بطلان الحكم على الكفيل بالتضامن، لكون المقرر قانوناً بنص الفقرة الأولى من المادة 820 من القانون المدني هو أنه: " تبرأ ذمة الكفيل بقدر ما أضعه الدائن بخطئه من التأمينات"، وقد أضع المستأنف ضدتهما الأول والثاني الحق في التأمينات التي قدمت تحت أيديهما بإخلالهما بالتزامهما الوارد في عقد التمويل سند التداعي، وعملاً بالحق المقرر بصريح نص المادة 824 من القانون المذكور، من عدم جواز رجوع الدائن على الكفيل، إلا بعد رجوعه على المدين، وعدم جواز التنفيذ على أموال الكفيل، إلا بعد تجريد المدين من أمواله، وهي الحقوق القانونية التي تمسك بها الكفلاء أمام محكمة أول درجة، الأمر الذي يتعين معه إلغاء الإلزام بالتضامن المقضي به في الدعوى الأصلية، لتجرده من سند مشروعيته، خاصة في ظل ما هو متحقق من عدم كفالة الكفلاء لكل الدين المكفول، ولكن الكفالة بنسبة متفق عليها عقدياً، ومن المعلوم أن التضامن لا يفترض كما إن الملتزمون بدين تجاري يسألون على وجه التضامن ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك، وذلك بصريح نص المادة 74 من القانون التجاري، وقد نص الاتفاق على كون الضمان في حدود الحصة المملوكة في المشروع أي في حدود 50% فقط من الدين وهذا بالإضافة إلى أن عدم تحديد المبلغ المكفول وقت تحرير الكفالات المعول عليها، يترتب عليه بطلان كفالة الالتزام المستقبلي، على نحو ما تم الدفع به من المستأنفة الثانية أمام محكمة أول درجة، وهو الدفاع والدفع الجوهري الذي لم تتصد له محكمة أول درجة، ولم تقسطه حقه.

السبب الخامس: بطلان الحكم المستأنف فيما قضى به من إلزام في الدعوى الأصلية رقم 1690 لسنة 2024م، ومن رفض في الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024م للقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع ومخالفة الثابت في الأوراق والفساد في الاستدلال: قولا ان كل الدفوع والطلبات الجدية وأوجه الدفاع الجوهرية، لم تتصد لها محكمة أول درجة ولم تقسطها حقها، وهي المبدأ رد³ على الدعوى الأصلية المذكورة، فضلاً عن كون الطلب السابق على الفصل في الموضوع، والمتمثل في طلب نذب الخبرة العقارية، قد أوصت به لجنة الخبراء، وكانت محكمة أول درجة، قد استعانت برأي أهل الخبرة والدراية من أرباب التخصص لبلوغ وجه الحق فيما يتعلق بالقيمة الحقيقية للأضرار، إلا أن اللجنة المنتدبة قد وجهت بنتائج تقريرها التكميليين إلى الحاجة للخبرة العقارية، وعلى الرغم من أنه مطلب شرعي واجب القبول، إلا أن محكمة أول درجة قد التفتت عنه أسوة بجميع الدفوع وأوجه الدفاع والطلبات المتقدم ذكرها وأصدرت حكمها المطعون فيه بقضائها الذي جاء خالياً من التصدي بالبحث والفحص والدراسة لهذه الدفوع والطلبات الجوهرية، فإن ذلك مما عاب ذلك القضاء المستأنف الصادر في الدعوى الأصلية بوجوه البطلان المتعددة، ومن ناحية ثانية فقد ثبت بالأوراق وبالتقارير الفنية الاستشارية المقدمة وفي التقرير التكميلي للجنة الخبراء، أن قرار وقف التمويل الصادر بتاريخ 2020/6/21م، قد تم بالإرادة المنفردة لبنك قطر الوطني قبل حلول أول موعد للسداد بتاريخ 2022/9/30م، وجاء في الوقت الذي لم يصدر فيه أي إخطار قانوني بتعجيل السداد أو إعلان تعثر

قبل هذا التاريخ، ولم تكن شركة مزون العقارية ملزمة بأي سداد قبل تاريخ حلول موعد السداد المذكور، ولم يثبت وقوعها في حالة تعثر قبل صدور قرار وقف التمويل، وأن قرار وقف التمويل قد تم بالمخالفة الصريحة للمادة (21.8) التي توجب الإخطار ومنح مهلة. وهو الدفاع الجوهري الذي لم تتصد له محكمة أول درجة، بما عاب قضائها في الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024م أيضاً بالقصور والفساد والبطلان والإخلال بحق الدفاع، على النحو المستوجب إلغاؤه. وانه ترتيباً على ثبوت إخلال المستأنف ضدتهما الأول والثاني بالتزامتهما العقدية بالرغم من توافر الضمانات العينية والشخصية وفق الثابت في تقرير لجنة الخبراء التكميلي الذي أثبت قيام شركة مزون العقارية (المستأنفة الأولى)، بسدادها لرسوم التنظيم ورسوم الالتزام بما أورده التقرير التكميلي في ص 33 وما بعدها من خلاصته، وأثبت أن رصيد الوديعة حتى تاريخ 2025/4/30 بلغ إجمالي قدره 43,941,106.34 ريال قطري (منها أرباح بقيمة 6,120,901.34 ريال قطري"، وأثبت أن " رسوم التنظيم تدفع الى وكيل التسهيلات بقيمة 6,375,000 ريال قطري لمرة واحدة وأن رسم الالتزام طبقاً الى العقد 0.1، طبقاً الى واقع كشف الحساب من استقطاعات لصالح ذلك البند من الرسوم مبلغ 8,516,601 ريال قطري. وأن إجمالي الرسوم المستقطعة بالخصم من حساب التسهيلات لصالح المدعين مبلغ إجمالي 14,891,601 ريال قطري. وقد أثبت التقرير أيضاً أن توقيع عقد التمويل الأساسي تم بتاريخ 2016/3/15، وتم تعديله بموجب ملحق الاتفاق المؤرخ 2019/10/28 وحدد تاريخ الإنجاز المطلوب للمشروع في 2021/9/30. وأن تاريخ بدء السداد في 2022/9/30 وتم تحديد قيمة التمويل المعدل بـ 1,875,000,000 ريال قطري ! وأنه قد بلغت المبالغ المصروفة فعلياً حتى الوقف 821,792,806.14 ريال قطري وفق كشوف الحساب". كما أثبت أيضاً ما قرره لجنة الخبراء فيما يتعلق بالتزامات البنوك الممولة من أنه وفقاً للمادة (5) " استخدام التمويل" والمادة (6) " الشروط المسبقة لاستخدام التمويل"، فإن التزامات البنكين تضمنت صرف التمويل وفق جداول السحب المرحلي المعتمدة. عدم جواز الامتناع عن الصرف طالما استوفت الشركة الشروط.

السبب السادس: مخالفة الحكم المستأنف للقانون والخطأ في تطبيقه فيما قضى به من رفض الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024م على الرغم من ثبوت قيام الحق في طلباتها بطريقة الإثبات التي صرحت بها محكمة أول درجة فيما ذهب إليه من القضاء برفض الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024م، عدم صلاحية ما ركن إليه في ص 17 من حثياته، على النحو المار آنفاً لكي يكون تسببياً سائفاً لقضاء الحكم المذكور وهذا بالإضافة لأوجه عواره الناتجة من عدم صحته فيما قضى به من رفض الدعوى المضمومة المذكورة على الرغم من ثبوت الحق فيها بطريقة الإثبات التي صرحت بها ذات المحكمة مصدرة الحكم المذكور، حيث جاء التقرير التكميلي بما قرره اللجنة في ص 50 وما بعدها من خلاصته فيما يخص أثر الإخلال على المعاملات بين الطرفين وعلى تنفيذ المشروع موضوع التمويل من رأي اللجنة المتمثل في الآتي: تجميد الأعمال الإنشائية بالمشروع بشكل كلي، وتوقف المقاولين والاستشاريين - خسارة فرص تشغيلية للمشروع وتحقيق العوائد المتوقعة منه - عدم قدرة الشركة على الوفاء بالالتزامات الأخرى، بما فيها سداد الأقساط لاحقاً - إلحاق أضرار مادية مباشرة وغير مباشرة بكامل هيكل المشروع، بما يشمل التأخيرات والعقوبات التعاقدية - تضخم الفوائد المترتبة بسبب التوقف، دون تحقيق مقابل استثماري. وهذا بالإضافة لما قرره اللجنة بشأن الأضرار الناتجة عن الإخلالات المستأنفة الأولى وعلى تنفيذ المشروع موضوع التمويل فيما سطرته برأيها المتمثل في الآتي: " تشير اللجنة إلى أن المدعى عليهم قد بينوا أن الأضرار الناتجة عن توقف المشروع تتمثل في العناصر الرئيسية التالية: خسائر في قيمة الأعمال المنفذة والمتضررة نتيجة التوقف - تلف المواد المخزنة بالموقع - تدهور حالة المعدات نتيجة التوقف الطويل دون صيانة - فروقات أسعار استكمال المشروع مقارنة بالتكاليف الأصلية - رسوم تأمين إضافية نتيجة زيادة المخاطر - تكلفة إصلاح الجدران الساندة واللبشة المسلحة المتضررة - أضرار ناجمة عن أحكام قضائية صدرت ضد شركة مزون العقارية - انخفاض القيمة السوقية للمشروع نتيجة التدهور الفني وطول فترة التوقف - خسارة العائد الاستثماري المتوقع نتيجة عدم الانتفاع بالمشروع. وقد قامت اللجنة باستعراض وتحليل كل بند من هذه البنود تفصيلاً على النحو التالي: -1- تلفيات بالأعمال المنفذة تم تقدير الأضرار الناتجة عن تعرض الأعمال الخرسانية والتشطيبات للعوامل الجوية أثناء توقف المشروع بمبلغ 52,554,774 ريال قطري وفق تقرير الخبير الفني إيهاب خالد سليمان. ولكن قد تم مراجعتها من قبل اللجنة وقد تم تقديرها بـ 15,562,926 ريال. 2. خسائر المواد بالموقع: قدرت الخسائر الناتجة عن تلف المواد المخزنة بالموقع نتيجة التوقف وسوء التخزين بمبلغ: 124,580,127 ريال قطري استناداً إلى تقارير الجرد والخسائر الفنية المعتمدة. ولكن قد تم مراجعتها من قبل اللجنة وقد تم تقديرها بـ 21,032,810 ريال. 3. خسائر المعدات تم رصد تلفيات ناتجة عن التوقف الطويل للمعدات وغياب الصيانة بمبلغ 8,435,030 ريال قطري. حسب تقرير حالة المعدات بعد التوقف. ولكن قد تم مراجعتها من قبل اللجنة وقد تم تقديرها بـ 3,374,000 ريال. 4. فروقات أسعار استكمال المشروع: تم احتساب فروقات الأسعار اللازمة لإعادة طرح الأعمال المتوقفة وارتفاع تكاليف التنفيذ بمبلغ: 433,655,000 ريال قطري وفق دراسة تكلفة الاستكمال المقارنة بين عامي 2020 و2024 ووفق عروض الاسعار المقدمة لاستكمال الأعمال. ولكن قد تم مراجعتها من قبل اللجنة وقد تم تبين ان

العروض المقدمة مدرج بها أعمال ليست ضمن العقود الرئيسية مع المقاول الرئيس ي وعليه تم تقدير زيادة قيمة استكمال الأعمال بمبلغ تقريبي 155,500,000 ريال . 5. رسوم تأمين إضافية: قامت شركات التأمين بفرض رسوم إضافية بسبب المخاطر الصامتة المرتبطة بتوقف الأعمال وبلغت : 7,588,585 ريال قطري، وفق تقرير الخبير الفني إيهاب خالد سليمان، ولكن قد تم مراجعة اللجنة للمستندات المقدمة ولم يتبين ادراج اي مستند ضمن التقارير والمستندات المقدمة بشأن ذلك وعليه تترك اللجنة قيمتها لعدالة المحكمة حسب ما يقدم من مستندات من المدعى عليهم. 6. تكلفة إصلاح اللبشة المسلحة والجدران الساندة: وفق التقرير الفني المعد من استشاري شركة HTCO بلغت تكلفة الإصلاح نتيجة تسربات المياه والتوقف المفاجئ 31,158,000 ريال قطري، ولكن قد تم مراجعتها من قبل اللجنة، وقد تم تقديرها ب 31,158,000 ريال. 7. التعويضات الصادرة بموجب أحكام قضائية: تضمنت الأحكام القضائية الصادرة ضد شركة مزون إلزامها بسداد تعويضات للمقاول الرئيسي والاستشاري بلغت : 18,640,910 ريال قطري وفق الحكمين النهائيين المرفقين وتتفق اللجنة مع ذلك. 8. الأثر الهندسي والاقتصادي الناتج عن فقدان الانتفاع وتاكل العمر الافتراضي للمشروع استناداً إلى تقارير التقييم العقاري والتحليل الاستثماري المقدمة من شركتي Valustrat و Roots، تبين للجنة ما يلي: فقدان العائد الاستثماري السنوي بسبب عدم تشغيل المشروع منذ توقف التمويل في عام 2020، حيث بلغ متوسط الإيراد المفقود سنوياً 93 مليون ريال قطري، ما نتج عنه خسارة تراكمية حتى عام 2024 مقدارها 372 مليون ريال قطري. تدهور المكونات الإنشائية نتيجة التعرض للعوامل الجوية والتوقف المديد: تاكل في حديد التسليح بنسبة تصل إلى 25%. تلف أنظمة العزل المائي والميكانيكي بنسبة تتجاوز 75%. انخفاض فعلي في العمر الافتراضي للمكونات الهيكلية بنسبة تقارب 30%. انخفاض القيمة السوقية للمشروع نتيجة التدهور الفني حيث تم تسجيل خصم تقريبي بنسبة 30 % من قيمة الأصل البالغة 1,874,083,400 ريال ما يعادل خسارة سوقية تقديرية قدرها 562,225,020 ريال قطري. تدهور الجدوى الاستثمارية المستقبلية: . انخفاض متوقع في معدل الإشغال من 92% إلى 68%. ارتفاع مدة استرداد رأس المال من 8 إلى 13 سنة. انخفاض صافي القيمة الحالية (NPV) بمقدار يقدر بـ 200 مليون ريال قطري، وبعد إثبات التزام شركة مزون والكفلاء على النحو الوارد في ص 59 ، وما قرره اللجنة مما يندرج ضمن سلطة المحكمة، فقد انتهت اللجنة إلى تقدير الإجمالي النهائي للأضرار بمبلغ وقدره 639,247,403 ريال قطري على نحو ما ورد في ص 56 وفي ص 66 من خلاصة التقرير التكميلي المذكور، وهو المبلغ الذي تم تصويب اللجنة لخطأ العملية الحسابية، الخاصة به وقد جاء تقرير التوضيحات الثالث بالمجموع الصحيح للإجمالي النهائي للأضرار الوارد ذكرها بالتقرير التكميلي والذي هو مبلغ وقدره 642,247,403 ريال قطري !! وعلى الرغم من قلة هذا المبلغ بما يعجزه عن جبر كافة الأضرار، فضلاً عن كون ما جاء بذلك التقرير التكميلي من إثبات للضرر وتقرير لقيام المسؤولية عنه لمن تسبب فيه، ما هو إلا دليل كافي على إثبات وقوع الأضرار التي لحقت بشركة مزون العقارية وبالمشروع، وهو الضرر الذي طال الكفلاء الضامنين، وهذا بجانب ما هو ثابت أيضاً من أن تلك الأضرار المطالب بالتعويض عنها بالدعوى المضمومة، قد تم توثيقها من خلال تقرير شركة فلكس للاستشارات الهندسية . وتقرير شركة Roots للتقييم العقاري . وتقرير Valustrat 2020 و تقرير HTCO بشأن إصلاح اللبشة المسلحة . وتقرير الأضرار الفنية Defects in Works Report وهي التقارير التي دلت على أن الأضرار الفنية والمالية الناتجة عن وقف التمويل، تتمثل في: الأضرار المباشرة: 657,971,516 ريال قطري. الأضرار الاقتصادية غير المباشرة : 1,134,225,020 ريال قطري. مجموع الأضرار المثبتة: 1,810,827,446 ريال قطري، فإن مقتضى ما سلف هو وجوب القضاء للمستأنفتين بالطلبات الواردة بختام صحيفة الدعوى المضمومة والوارد ذكرها تفصيلاً بختام هذه المذكرة الشارحة، وحيث خالف الحكم المستأنف ذلك بما قضى به من رفض الدعوى المضمومة على الرغم من ثبوت قيام الحق فيها بطريقة الإثبات التي صرّحت بها محكمة أول درجة، فإنه يكون مستوجب الإلغاء، ومتعين الحكم فيه من جديد بالطلبات، هوما تلتمس الحكم به.

وحيث تدوول نظر الاستئناف بجلسة 26/1/2026 حضر أ. صلاح رزق الله عن مكتب أ. نهار النعيمي وكيل المستأنفة حضر أ. محمد ابو رماح عن مكتب أ. محمد سالم المري وكيل المستأنف ضد هما الأول و الثاني حضر أ. عبدالله يوسف عن مكتب أ. ثاني ال ثاني وكيل المستأنف ضد هما الثالثة والرابعة لم يحضر المستأنف ضد هم من الخامس و السادس و السابع المعلنين طلب الحاضرين ضم الاستئناف 2848/2025 إلى الاستئناف المقابل رقم 2834/2025 فقررت المحكمة ضم الاستئناف 2848/2025 إلى الاستئناف المقابل رقم 2834/2025 للارتباط وليصدر فيهما حكماً واحداً.

وحيث تخلص واقعات الاستئناف المضموم رقم 2848 لسنة 2025 ان المدعى عليها في الدعوى المستأنف حكمها (الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين) اقامته بموجب صحيفة قيدت الكترونياً بتاريخ 28/12/2025 مرفقة بمذكرة بأسباب استئنافها طلبت في ختامها: أولاً: قبول الاستئناف شكلاً للتقرير به في الميعاد المقرر قانوناً. ثانياً من حيث الموضوع -1- . إلغاء الحكم المستأنف الصادر بجلسة

2025/12/25 في الدعوى رقم 1690 لسنة 2024 استثمار تجاري كلي والدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024، إلغاء كلياً، لما شابه من أخطاء جسيمة في تطبيق القانون، وفساد في الاستدلال، وقصور في التسبيب، وإخلال بحق الدفاع -2- القضاء بعدم قبول الدعوى الأصلية رقم 1690 لسنة 2024 لرفعها قبل الأوان، واحتياطياً رفضها لعدم الصحة والثبوت -3- إلغاء ما قضى به الحكم المستأنف من إلزام المدعى عليهم بالفوائد البنكية، والقضاء بعدم استحقاقها أصلاً، أو على الأقل عدم سريانها عن فترات وقف التمويل وعدم الانتفاع. 4. إلغاء ما قضى به الحكم المستأنف من إلزام المدعى عليهم بتعويض مقداره 45,000,000 ريال قطري لصالح البنكين، والقضاء برفض طلب التعويض لانتفاء أركان المسؤولية. -5- القضاء بقبول الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024 المقامة من شركة مزون العقارية، والحكم بطلباتها وفق الثابت بتقارير الخبرة، وبما يترتب على ذلك من آثار قانونية. 6. القضاء بانقضاء الكفالة والرجوع عنها في مواجهة المستأنفة الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين، وبراءة ذمتها من أي التزام تضامني ناشئ عن عقدي التمويل محل النزاع. 7. القضاء بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بالحكم الصادر في الدعوى رقم 1993 لسنة 2021 والمؤيد استئنافية والمطعون عليه بالتمييز، وذلك بالنسبة للمستأنفة. ثالثاً : إلزام المستأنف ضدهما بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي، مع حفظ كافة الحقوق الأخرى للمستأنفة، أيا كانت، وعلى أي وجه كان.

وساقت لاستئنافها الأسباب التالية: أولاً: القصور الجسيم في التسبيب والإخلال بحق الدفاع بإغفال الرد على دفوع جوهرية مؤثرة في الفصل في الدعوى وبدفوع أساسية ثابتة بالمستندات، في مقدمتها : الدفع بعدم جواز نظر الدعوى السابقة الفصل فيها بالحكم الصادر في الدعوى رقم 1993 لسنة 2021 والمؤيد استئنافية والمطعون عليه بالتمييز، والدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان، والدفع بانقضاء الكفالة أو الرجوع عنها لطبيعتها التبعية وثبوت خطأ الدائن، فضلاً عن دفوع عدم مشروعية احتساب الفوائد وعدم استحقاقها خلال فترات وقف التمويل، ودفوع الخصم والمقاصة المتعلقة بالودائع والعوائد. إلا أن الحكم المستأنف لم يتناول هذه الدفوع بالبحث أو الرد ، واكتفى بعبارة عامة ومجملة لا تُفصح عن أساس قانوني واضح لطحرها ، وهو ما يعد قصوراً مبطلاً في التسبيب، إذ إن التسبيب الواجب قانوناً يجب أن يتضمن رداً صريحاً ومحددًا على الدفوع الجوهرية، لا مجرد إحالة عامة أو استنتاج ضمني.

السبب الثاني: الخطأ الجسيم في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال بإقرار مشروعية قرار بنك قطر الوطني بوقف التمويل الصادر في 2020/6/21 رغم صدوره بغير سبب جدي وبالمخالفة لمبدأ حسن النية وثبوت خطأ الدائن قولاً إن الثابت بالأوراق أن البنكين لم يكونا قد استكملا صرف التمويل المتفق عليه، إذ بلغ إجمالي ما صرف فعلياً حتى تاريخ الوقف مبلغ 821,792,806.14 ريال قطري فقط، من أصل مبلغ التمويل المعدل البالغ 1,875,000,000 ريال قطري، فإن وقف التمويل في هذه المرحلة يفرغ التزام البنكين من مضمونه ويحبط الغاية الاقتصادية للعقد، ويُعد إخلالاً صريحاً بمبدأ حسن النية. وبإسباغ مبررات لاحقة على قرار لم يتضمنها وقت صدوره فالثابت من كتاب بنك قطر الوطني المؤرخ 2020/6/21 أن قرار وقف التمويل قد صدر بصفته قراراً مؤقتاً لحين دراسة التكاليف"، دون أن يتضمن أي إشارة إلى وجود تعثر، أو إخلال تعاقدي، أو نزاعات قضائية، أو بلاغات، أو مخاطر قانونية ومن ثم، فإن كل ما تدرج به البنك لاحقاً - أثناء نظر الدعوى - من بلاغ رقم 4 لسنة 2020 أو منازعات أو دعاوى، لا يصلح قانوناً لتبرير القرار بأثر رجعي. وان العبرة في تقدير مشروعية التصرف التعاقدي تكون بالأسباب القائمة وقت صدوره، ولا يجوز الاستناد إلى وقائع لاحقة لتسويق ما كان غير مشروع ابتداءً . وإذ اعتد الحكم المستأنف بمبررات لاحقة لتسويق قرار سابق، فإنه يكون قد أقام قضاءه على استدلال فاسد فضلاً عن انتفاء السبب الجدي لوقف التمويل وثبوت عدم صلته بالذرائع التي ساقها البنك، أما عن بلاغ رقم 4 لسنة 2020 الذي تمسك به البنك، فإن الثابت بالأوراق أنه غير مقدم من أي من أطراف عقد التمويل، ومقدم من مصرف قطر المركزي، وموجه إلى مجلس إدارة الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين، وليس إلى شركة مزون العقارية (المقترضة)، ولا إلى الشركتين المالكتين لها الشركة القطرية العامة القابضة - شركة الصاري التجارية)، كما أن أي إجراء تحفظي ترتب عليه لم يكن موجهاً إلى شركة مزون ولا إلى أصول المشروع ولا إلى حساباته، وإنما انصرف - على فرض ثبوته - إلى شركة الصاري التجارية لصلة ملكيتها برئيس مجلس إدارة شركة التأمين، لا لكونها طرفاً مقترضاً. السبب الثالث : ثبوت خطأ البنكين فنياً وفق تقارير الخبرة، وقيام علاقة سببية المباشرة بين قرار وقف التمويل والأضرار المحققة بالأرقام، بما يوجب مساءلتهم وقبول الدعوى المضمومة وانقضاء الكفالة: فقد ثبت من التقرير التكميلي للجنة الخبراء المؤرخ في 2025/6/4، ومن التقرير التوضيحي المؤرخ في 2025/11/18، وبعد فحص مستندات الدعوى، وقيود الصرف، ومحاضر الاجتماعات، وإجراء المعاينات الميدانية للمشروع بتاريخ 2025/1/22 و 2025/2/9، أن البنكين قد توقفا عن استكمال صرف التمويل دون مسوغ فني أو تعاقدي، وأن هذا التوقف كان السبب المباشر في توقف الأعمال وتعطل المشروع. وقد قررت لجنة الخبراء - صراحة - أن وقف التمويل وعدم استكمال الصرف هو الذي أدى إلى توقف المشروع، وأنها لم تقف على إخلال سابق من جانب شركة مزون العقارية يبرر هذا القرار، كما أثبتت أن البنكين لم يلتزما بإجراءات الإخطار

المنصوص عليها في عقدي التمويل، ولم يقدم ما يفيد وجود مخاطر فنية أو مالية حادة وقت اتخاذ قرار الوقف. السبب الرابع: الخطأ الجسيم في تطبيق أحكام الكفالة وإهدار طبيعتها التبعية، وترتيب التضامن في غير موضعه القانوني، ومساءلة الكفيل عن دين نشأ أو تضخم بفعل الدائن ولا يغير من ذلك ما ورد بالحكم المستأنف من القول بأن الكفالة تضامنية"، إذ إن التضامن - في مجال الكفالة - لا ينشئ التزاماً مستقلاً، ولا يحوّل الكفيل إلى مدين أصلي، وإنما يقتصر أثره على تمكين الدائن من الرجوع على الكفيل مباشرة، في حدود دين صحيح مشروع، لا دين نشأ أو استحق بفعل الدائن، وإن الحكم المستأنف قد أغفل ثبوت خطأ الدائن، وسأوى بين المدين والكفيل، ورتب التزاماً تضامنياً في غير موضعه، ولم يعمل حق المستأنفة في التمسك بدفوع أصل الدين، فإنه يكون قد أخطأ خطأ جسيماً في تطبيق القانون، بما يوجب إلغاءه في هذا الشق.

السبب الخامس: الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال برفض الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024 رغم ثبوت عناصر المسؤولية كاملة بالأوراق وتقارير الخبرة، ومخالفة الثابت بها إذ أخطأ الحكم المستأنف خطأً بيناً في تطبيق القانون، وشابه فساد جسيم في الاستدلال، حين قضى برفض الدعوى المضمومة رقم 2050 لسنة 2024 المقامة من شركة مزون العقارية ضد البنكين، رغم أن أركان المسؤولية التقصيرية والعقدية قد ثبتت كاملة في جانب البنكين من واقع الأوراق وتقارير لجنة الخبراء، وهو ما كان يوجب القضاء لصالح المدعية في تلك الدعوى، لا رفضها على إطلاقها.

السبب السادس : الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال بشأن احتساب الفوائد والرسوم وعناصر المديونية بالمخالفة لشروط العقد وأحكام القانون ومبدأ عدم جواز استفادة الدائن من خطئه، حين انتهى إلى تقرير مديونية في ذمة المدعى عليهم - ومنهم المستأنفة - شاملة فوائد ورسومًا وتعويضات، دون أن يتحقق من مشروعية هذه العناصر أو من تاريخ استحقاقها الصحيح، ودون أن يعمل القواعد القانونية المستقرة التي تحظر على الدائن أن يستفيد من خطئه أو من إخلاله بالتزامه التعاقدية. ذلك أن الثابت بالأوراق، وبما انتهت إليه تقارير لجنة الخبراء، أن البنكين قد أوقفوا صرف التمويل ابتداءً من 2020/6/21، وأن هذا الوقف كان غير مشروع، وصادر بغير سبب جدي، ودون إخطار، وهو ما يجعل كل ما ترتب عليه من آثار مالية لاحقة - وعلى رأسها الفوائد - محل نظر ومساءلة قانونية.

السبب السابع : الخطأ الجسيم في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان، وإقرار سقوط الأجل واستحقاق الدين دون مسوغ تعاقدية أو قانونية، قولاً أن الثابت يقيناً من أوراق الدعوى وتقارير الخبرة أن عقد التسهيلات المصرفية لم ينفذ تنفيذاً كاملاً، وأن المشروع محل التمويل لم يكتمل، وأن البنكين لم يستكملوا صرف مبلغ التمويل المتفق عليه، حيث توقف الصرف عند مبلغ يقارب 821 مليون ريال من أصل 1.875 مليار ريال، وهو ما ينفي - ابتداءً - تحقق الأجل النهائي أو استحقاق كامل الدين ومن المقرر قانوناً أن الأجل عنصر جوهري في الالتزام، ولا يفترض سقوطه أو استبعاده إلا بنص صريح أو بثبوت إخلال جسيم من جانب المدين برب ذلك، ولا يجوز - بحال - أن يكون سقوط الأجل نتيجة لفعل صادر عن الدائن ذاته. غير مقبولة لرفعها قبل الأوان، وإن البنكين قد أوقفوا التمويل بإرادتهما المنفردة قبل اكتمال المشروع، فإن الأجل لم يحل، ولم تتحقق شروط استحقاق الدين، ويكون رفع الدعوى بالمطالبة بكامل المديونية قد تم قبل الأوان، بما يوجب عدم قبولها ويضاف إلى ذلك أن الحكم المستأنف لم يحدد تاريخاً واضحاً لسقوط الأجل، ولم يبين الأساس القانوني أو التعاقدية الذي استند إليه في اعتبار الدين مستحقاً دفعة واحدة، واكتفى بعبارة عامة عن تحقق التعثر"، دون بيان عناصر هذا التعثر أو توقيته أو علاقته بسلوك المدين.

السبب الثامن الفساد الجسيم في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق بقلب العلاقة السببية، وتحميل المستأنفة نتائج أفعال الدائنين بالمخالفة للمنطق القانوني ومبادئ المسؤولية على قول أن الثابت بالأوراق، وبما لا خلاف عليه بين الخصوم، أن قرار وقف التمويل صدر بتاريخ 2020/6/21 بإرادة منفردة من البنكين، وقبل نشوء أي منازعات قضائية بين الشركاء، وقبل إقامة أي دعاوى متبادلة، وقبل صدور أي بلاغات أو إجراءات تحفظية يمكن أن تتخذ ذريعة لهذا القرار.

السبب التاسع الخطأ الجسيم في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال بقضاء الحكم المستأنف بالفوائد البنكية رغم انتفاء موجبها القانوني، ومخالفة ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز بشأن طبيعتها التعويضية وشروط استحقاقها مما معناه ان الفوائد البنكية في المعاملات التجارية تعد من قبيل التعويض عن تأخير الوفاء، ولا تستحق إلا بتوافر خطأ المدين المتمثل في التأخير، وضرر الدائن، وعلاقة السببية بينهما. كما أن مناط استحقاق الفائدة التعويضية هو ثبوت تقصير المدين في الوفاء في ميعاد الاستحقاق، فإذا انتفى هذا التقصير

أو كان التأخير راجعاً إلى فعل الدائن، انتفى موجب الفائدة، ومؤدى هذا القضاء المستقر أن الفائدة التعويضية لا تستحق بذاتها، ولا تقوم على مجرد وجود دين، وإنما يشترط لاستحقاقها توافر أركان المسؤولية التعاقدية، ولو على سبيل الافتراض، وهي: خطأ من جانب المدين (التأخير في السداد، وضرر أصاب الدائن، وعلاقة سببية بين الخطأ والضرر. يتبين بجلاء انتفاء موجب الفائدة برمته؛ إذ ثبت - فنياً وقانونياً - أن المخطئ في هذه العلاقة هو البنك لا المدين، وذلك للأسباب الآتية الثابتة بالأوراق وتقرير الخبرة.

السبب العاشر: الخطأ الجسيم في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال بافتراض خطأ المدعى عليهم والقضاء للبنكين بتعويض مقداره 45,000,000 ريال قطري رغم ثبوت خطأ الدائن وانتفاء أركان المسؤولية مما مفاده ان الحكم بالتعويض يقتضي ثبوت خطأ من المحكوم عليه وضرر أصاب المضرور وعلاقة سببية بينهما، فإذا انتفى أحد هذه الأركان تعين رفض طلب التعويض، ولا تعويض دون خطأ، ولا محل له إذا كان الضرر ناشئاً عن فعل المضرور ذاته، وحيث إن الحكم المستأنف قد افترض خطأ المدعى عليهم دون سند، وقضى - رغم ذلك بتعويض مقداره 45,000,000 ريال قطري لصالح البنكين، مع أن الثابت أن المخطئ هو الدائن لا المدين، وأن الضرر لم يلحق بالبنكين أصلاً، فإنه يكون قد خالف الثابت بالأوراق، وقلب مركز الدائن والمدين وأقام قضاءه على استدلال فاسد، وأخطأ في تطبيق أحكام المسؤولية المدنية، ولا يغير من ذلك القول بأن تقدير التعويض من سلطة محكمة الموضوع، إذ إن هذه السلطة مشروطة بثبوت أصل الحق في التعويض، فإذا انتفى أصل المسؤولية، بطل ما بني عليه من تقدير، مهما بلغ مقداره.

وحيث لدى نظر الاستئناف بجلسة 2/2/2025 حضر أ. ناصر الكعبي وكيل المستأنفين وطلب حجز الاستئناف للحكم حضر أ. عبد الله يوسف عن مكتب أ. ثاني ال ثاني وكيل المستأنف ضدتهما الثالثة والرابعة وطلب أجل للاطلاع والرد لم يحضر المستأنف ضددهم الاول والثاني والخامسة المعلنين تبين للمحكمة وجود استئناف مقابل يحمل رقم 0063 لسنة 2026 فأمرت المحكمة بضمه.

وحيث تخلص واقعات الاستئناف المضموم رقم 63 لسنة 2026 ان المدعين في الدعوى المستأنف حكمها (بنك قطر الوطني ومصرف الريان) اقاماه بموجب صحيفة قيدت الكترونياً بتاريخ 6/1/2026 مرفقة بمذكرة شارحة لأسباب استئنافهما طلبا في ختامها: أولاً قبول الاستئناف شكلاً للتقرير به في الميعاد المقرر قانوناً. ثانياً: من حيث الموضوع تعديل الحكم المستأنف جزئياً، والحكم من حيث النتيجة بما يلي: أولاً: في الدعوى الأصلية رقم 1690/2025: -1- إلزام المستأنف ضددهم جميعاً بالتضامن فيما بينهم بأن يسددوا للمستأنفين مبلغاً قدره 1,157,451,300.84 (مليار ومائة وسبع وخمسون مليوناً وأربعمائة وواحد وخمسون ألفاً وثلاثمائة ريالاً قطرياً وأربع وثمانون درهماً) من أصل وفوائد حتى تاريخ كتاب التكاليف بالوفاء المؤرخ في 14/07/2024، وذلك بحسب نسبة كل من المستأنفين من التسهيلات المحددة في العقود موضوع الدعوى. -2- إلزام المستأنف ضددهم جميعاً بأن يسددوا للمستأنفين بالتضامن فيما بينهم قيمة الفوائد المتفق عليها بمعدل إجمالي 9% والتي تمثل (7% فوائد اتفاقية + 2% فوائد تأخير) على مبلغ رصيد المديونية محسوبة من تاريخ كتاب التكاليف بالوفاء المؤرخ في 14/07/2024، وحتى تاريخ السداد التام -3- الأمر بتنفيذ عقود الرهن الرسمي المسجلة على العقارات رقم 72194 الدوحة و19091 الريان و7885 الدوحة، وRES/A10 لوسيل، وذلك بالسماح للمستأنفين باتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً لبيع العقارات المرهونة بالمزاد العلني لتحصيل قيمة المديونية المضمونة بها لصالح المستأنفين بالتقدم عن باقي الدائنين. -4- إلزام المستأنف ضددهم بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة. ثانياً: في الدعوى المضمومة رقم 2050/2025: -1- تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض للدعوى المضمومة وإلزام رافعها بالمصاريف.

وساقا لاستئنافهما الأسباب التالية: السبب الأول: مخالفة الثابت في مستندات الدعوى ومخالفة القانون والخطأ في تطبيقه لناحية عدم الحكم بالفوائد الاتفاقية المترتبة على المديونية من تاريخ قرار الوقف المؤقت في 21/6/2020 حتى 14/07/2024 تاريخ كتاب التكاليف بالوفاء فقد أثبت الحكم الابتدائي في حثياته أن البنكين المستأنفان لم يرتكبا أي اخلال تعاقدي من جانبهما، وأنهما قاما بتنفيذ كافة التزاماتهما بصرف الدفعات موضوع عقد القرض، منذ بداية التعاقد ومروراً بعقد التعديل، وحتى تاريخ 2020/06/21، وهو تاريخ صدور قرار وقف الدفعات الموقت ومن الثابت من ملف الدعوى أن هذا الكتاب لم يكن كتاب إلغاء للتسهيلات، حيث أن المستأنفين لم يعلنوا بذلك التاريخ لإلغاء التسهيلات ولم يطالبا المستأنف بسداد قيمة المديونية بأي شكل من الأشكال في عام 2020 ولا يوجد في ملف الدعوى أي مستند يثبت ان البنك قرر إنهاء التسهيلات في 2020/06/21 بل على العكس من ذلك، فقد أثبت المستأنفان بالمستندات قاطعة الدلالة أن قرار وقف صرف الدفعات الصادر بتاريخ 2020/06/21، هو قرار وقف مؤقت للدفعات فقط، وأن البنكين المدعيان كانا على استعداد للاستمرار بالتمويل في حال تم حل الخلاف بين المستأنف ضددهم عليهم، ذلك إن قرار وقف صرف الدفعات

تاريخ 2020/06/21 ينص في متنه على أنه قراراً مؤقتاً، وقد أثبت المستأنفان أنه في نهاية عام 2020 أي بعد صدور قرار وقف التمويل المؤقت بعدة أشهر ان الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين طلبت من البنك المستأنف الأول زيادة سقف التسهيلات بمبلغ 700,000,000 ريال قطري، ولم يعارض البنك في ذلك حيث استحصل بتاريخ 2021/01/05، على موافقة لجنة الائتمان على إعادة هيكله التسهيلات بمبلغ إضافي قدره /562.8 مليون ريال قطري، وبتاريخ 2021/02/11، استحصل على موافقة مصرف قطر المركزي على هذه الزيادة، وقام البنك المستأنف الأول بتاريخ 2021/03/25 بإخطار المستأنف ضدها الأولى بالموافقة على الزيادة المطلوبة وعلى استئناف صرف الدفعات، ومنذ ذلك الحين، ونتيجة النزاعات بين المساهمين / الكفلاء ، وعدم وجود مفوض بالتوقيع عن شركة مزون العقارية لم يتم التوقيع على مستندات التسهيلات المتعلقة بالزيادة المطلوبة !! لطفاً الرجوع للمستند رقم 2 طي حافظة المستندات - ترجمة معتمدة للبريد الإلكتروني المتضمن اخطار بنك قطر الوطني للمستأنف ضدها الأولى بالموافقة على زيادة سقف التسهيلات وبموافقة لجنة الائتمان ومصرف قطر المركزي على الزيادة، بتاريخ 2021/03/25، وأيضاً فقد أثبت البنك المستأنف الأول أنه أخطر المستأنف ضدها الأولى بتاريخ 2021/12/13، كما أثبت البنك المستأنف الأول أنه أخطر المستأنف ضدها الأولى بتاريخ 2021/12/13 بأن استمرار النزاع القضائي بين الشركاء يشكل حالة انتهاك لأحكام عقد التسهيلات وأن البنك يحتفظ بحقه بإيقاف التسهيلات بشكل كامل والمطالبة بالمبالغ المستحقة مع الفوائد الاتفاقية حتى تاريخ السداد التام، مالم يتم حل النزاع و الاستمرار في تنفيذ المشروع، كما اخطرها مجدداً بان البنك استحصل على قرار زيادة سقف التسهيلات من المصرف المركزي و من لجنة الائتمان وأنه حتى تاريخه لم يتم توقيع المستندات المتعلقة بهذه الزيادة من قبل المستأنف ضدهم لطفاً الرجوع للمستند رقم 4 طي حافظة المستندات كتب البنك بتاريخ 2021/12/13 و 2023/05/09، كما أثبت البنكان المستأنفان أن قرار إعلان استحقاق قيمة التسهيلات دفعة واحدة لم يتم اتخاذه إلا بتاريخ 2024/07/14، حيث أنه بذلك التاريخ قد تحققت جميع الوقائع المبررة لاتخاذ قرار وقف تسييل التمويلات، أما الحكم المستأنف فقد خالف كل ما جاء في هذه الدفوع المؤيدة بالمستندات قاطعة الدلالة، وانتهى في حيثياته إلى أنه لا يحق للبنك المطالبة بالفوائد بعد تاريخ 2020/06/20 ، حيث قررت المحكمة -بشكل خاطئ - أن هذا التاريخ هو تاريخ إنهاء التسهيلات، في حين أن الصحيح هو أن هذا التاريخ هو تاريخ كتاب وقف صرف الدفعات مؤقتاً، في حين أن تاريخ إنهاء التسهيلات هو تاريخ كتاب التكليف بالوفاء الصادر بتاريخ 2024/07/14، ويثبت أن محكمة أول درجة قد بنت عقيدتها في عدم أحقية البنك في احتساب الفوائد بعد تاريخ 2020/06/21 على فرضية خاطئة وهي أن تاريخ 2020/06/21 هو تاريخ إنهاء التسهيلات وحلول كافة الأقساط دفعة واحدة!! في حين أن الثابت في مستندات الدعوى أن تاريخ إلغاء التسهيلات وإعلان حلول كامل الأقساط دفعة واحدة قد تم بتاريخ 2024/07/14 وليس بتاريخ 2020/06/21، وأن الخبراء المنتدبين في الدعوى قد أثبتوا أن قيمة الفوائد التي تترتب على القرض قد بلغت بتاريخ 2024/12/31 وفق الحد الأدنى المعلن عنه عن مصرف قطر المركزي قد بلغت /338,611,904.01 ريال قطري، تضاف إلى قيمة التسهيلات الممنوحة فعلاً وبالباقة 821,792,806,14 ريال وأن الحكم المستأنف فقد خالف أحكام المواد القانونية الأنف ذكرها، نتيجة الخلط بين تاريخ وقف الدفعات المؤقت الصادر في 2025/06/21 وتاريخ كتاب التكليف بالوفاء الصادر بتاريخ 2020/06/21. وقرر بشكل خاطئ أن حساب الفوائد يجب أن يتوقف في ذلك التاريخ، وأن هذه النتيجة تعني أن محكمة أول درجة قررت مكافأة المستأنف ضدهم على إخلالهم بالسداد لمدة 4 سنوات، بأن أعفتهم من كامل قيمة الفوائد والعمولات المترتبة على القرض، كما أكدت محكمة التمييز في اجتهاد سابق صدر بتاريخ 2024/08/22 على مبدأ غاية في الأهمية هو أن حساب قيمة الفوائد - سواء كانت تعويضية أو تأخيرية - يجب أن يتم وفق ما هو متفق عليه بموجب أحكام عقد القرض، وبأن مخالفة بنود العقد، هو نهج خاطئ ويعتبر قصوراً في الحكم في حال كان الطرفان قد اتفقا خطياً في عقد القرض على تحديد مقدار الفائدة وكيفية حسابها، لذلك، فإن ما قضى به الحكم المستأنف بخصوص عدم الحكم بقيمة الفوائد المتفق عليها بعد تاريخ 2020/06/21، هو مخالف للقانون لناحية مخالفة أحكام المواد 171 و 172 من القانون المدني، والمواد 2 و 5 من قانون التجارة والمادة 70 من قانون مصرف قطر المركزي رقم 13 لسنة 2012 ومخالف أيضاً للاجتهادات المستقرة لمحكمة التمييز القطرية الأنف ذكرها، لذلك يلتزم المستأنفان تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به لهذه الناحية، والحكم من حيث النتيجة بإلزام المستأنف ضدهم بالتضامن والحكم بالزام المستأنف ضده بأن يسدد للبنك المستأنف رصيد المديونية المترتبة في ذمتهم حتى تاريخ كتاب التكليف بالوفاء بتاريخ 2024/07/14 مبلغاً قدره 1,157,451,300.84 ريال (مليار ومائة وسبع وخمسون مليوناً وأربعمائة وواحد وخمسون ألفاً وثلاثمائة ريالاً قطرياً وأربع وثمانون درهماً) متضمناً أصل القرض مع الفوائد المترتبة عليه حتى ذلك التاريخ.

السبب الثاني: مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه لناحية عدم الحكم بالفوائد الاتفاقية والتأخيرية المترتبة من تاريخ 2024/07/14 وحتى تاريخ السداد التام وتكييفها بشكل خاطئ على أنها مطالبة بالتعويض بقبلة ان الثابت من صحيفة افتتاح الدعوى أن البنك المستأنف طلب

بكل وضوح إلزام المستأنف ضدهم بقيمة الفوائد الاتفاقية والتأخيرية من تاريخ كتاب التكليف بالوفاء في 2024/07/14 وحتى تاريخ السداد التام بنسبة إجمالية تعادل 9% والتي تمثل مجموع (7) الفائدة الاتفاقية + 2 فائدة تأخيرية، وذلك استناداً إلى نصوص العقود موضوع الدعوى والسابق بيانها في فقرة الوقائع من هذه المذكرة، واستناداً إلى تقرير الخبرة والذي أثبت صحة الفوائد المطبقة على القرض من قبل البنك المستأنف، وفق ما جاءت في كشوف حسابات البنك، أما الحكم المستأنف، فقد قرر - بشكل مخالف للقانون ومخالف للعقد - أن مطالبة المستأنف بقيمة الفوائد التأخيرية حتى تاريخ السداد التام هو في حقيقته مطالبة بالتعويض عن التأخر بالسداد على أساس المسؤولية التقصيرية، وبناءً على ذلك قضى للمستأنف بمبلغ جزافي مقطوع (45,000,000) ريال كتعويض شامل عن الضرر، وإن هذا الاستنتاج الذي خلصت إليه المحكمة هو تحريف واضح لطلبات المستأنفين، وهو تحريف واضح لأحكام العقد المبرم بين الطرفين الذي نص صراحةً على أن الفوائد المتفق عليها البالغة 9% (7% + 2) تطبق حتى تاريخ السداد التام، لذلك فإن ما قضى به الحكم المستأنف بخصوص رفض المطالبة بالفوائد بالنسبة المتفق عليها 9% حتى تاريخ السداد التام، وتكييف المحكمة لهذا الطلب على أنه مطالبة بالتعويض عن الضرر على أساس المسؤولية التقصيرية، يمثل مخالفة لأحكام العقود موضوع الدعوى ومخالفة لأحكام المادة 70 من قانون مصرف قطر المركزي رقم 13 لسنة 2012، ومخالفة للاجتهادات المستقرة لمحكمة التمييز القطرية الأنف ذكرها لذلك يلتمس البنك تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص المطالبة بالفوائد حتى السداد التام، والحكم من حيث النتيجة بإلزام المستأنف ضدهم بالتضامن بأن يسددوا للمستأنفين الفوائد الاتفاقية والتأخيرية بنسبة إجمالية 9% من تاريخ 2024/07/14 وحتى تاريخ السداد التام.

السبب الثالث: وجوب تعديل الحكم لناحية ما قضى به من عدم اختصاص المحكمة بنظر طلب الأمر بتنفيذ عقود الرهن الرسمي المسجلة على العقارات رقم 72194 الدوحة و19091 الريان و7885 الدوحة، وRES/A10 لوسيل وذلك بالسماح للمدعيين باتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً لبيع العقارات المرهونة بالمزاد العلني لتحصيل قيمة المديونية المضمونة بها لصالح المدعيين بالتقدم عن باقي الدائنين قولاً ان الثابت في ملف الدعوى أن المستأنف ضدهم قد رهنوا العقارات رقم 72194 و19091 و7885 و (10) في منطقة لوسيل المملوكة للمستأنف ضدهم الثالثة والرابعة، لصالح المستأنفين رهنًا رسمياً من الدرجة الأولى كضمان لتحصيل قيمة المديونية، وذلك بموجب عقود الرهن الرسمية الموثق أصولاً بإدارة التسجيل العقاري بالنسبة للعقارات الثلاث الأولى، ولدى شركة الديار القطرية بالنسبة للعقار الرابع لطفاً المستندات 5 و 6 و 7 و 8 طي حافظة مستندات صحيفة افتتاح الدعوى) وانه من المعلوم أن عقود الرهن العقاري في دولة قطر بالرغم من كونها من المحررات الرسمية المنصوص عنها في المادة رقم (216) من قانون المرافعات، إلا أنها ما تزال عارية عن نص قانوني يعطيها قوة التنفيذ، ولا بد للدائن المرتهن أن يستحصل على حكم من المحكمة حتى يتمكن من تنفيذ عقد الرهن وتحصيل حقوقه بالأولوية عن باقي الدائنين المحتملين، وقد أدت على هذه الحقيقة محكمة التمييز القطرية في العديد من أحكامها وبناءً على ذلك، فقد قدم البنك المستأنف في صحيفة افتتاح الدعوى الطلب التالي: الأمر بتنفيذ عقود الرهن الرسمي المسجلة على العقارات رقم 72194 الدوحة و19091 الريان و7885 الدوحة، وRES/A10 لوسيل، وذلك بالسماح للمدعيين باتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً لبيع العقارات المرهونة بالمزاد العلني لتحصيل قيمة المديونية المضمونة بها لصالح المدعيين بالتقدم عن باقي الدائنين وأيضاً، فمن المعلوم أن المشرع القطري قد نص في المادة /6/ من قانون التسجيل العقاري رقم 5 لسنة 2024 على أنه لا تقبل أي دعوى تتعلق بحق عيني عقاري إلا بعد تقديم صورة رسمية عن صحيفة الدعوى للسجل العقاري للتأشير على صحائف العقارات بمضمون الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى، حيث نصت المادة /6/ على ما يلي: "الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب تسجيلها أو قيدها، يجب أن يكون من بين الطلبات فيها التغيير في بيانات السجل العقاري، ولا تقبل الدعوى أمام المحكمة إلا بعد تقديم صورة رسمية من صحيفة الدعوى للإدارة للتأشير في السجل بمضمون تلك الطلبات، وتسليم المدعي شهادة بذلك".8. وحيث أن ما قضى به الحكم الطعين في حيثياته وفي منطوقه يخالف أحكام القانون، لأن القانون القطري لم يعط عقد الرهن الرسمي قوة التنفيذ الذاتية، فهو بحسب أحكام المادة (216) من قانون المرافعات يعتبر محرراً رسمياً فقط، ولكنه ليس من الأسناد التنفيذية المنصوص عنها بموجب أحكام المادة (6) من قانون التنفيذ الجديد، وهذا ثابت من نصوص هذه المواد القانونية وفي حال كان الحكم الطعين يقصد أن عقود الرهن العقاري تندرج تحت أحكام البند /4/ من المادة /6/ وهي "الأوراق الرسمية التي يعطيها القانون قوة السند التنفيذي" فإن هذا الاستدلال هو استدلال خاطئ تماماً لأنه من المعلوم أن القانون القطري لم يعط عقود الرهن الرسمي قوة السند القانوني في أي نص قانوني على الإطلاق، فبالرغم من أنها من المحررات الرسمية المنصوص عنها في المادة رقم (216) من قانون المرافعات، إلا أن من الثابت قانوناً واجتهاداً أن القانون القطري لم يعط أبداً عقود الرهن قوة السند التنفيذي سواء في قانون المرافعات أو في قانون التنفيذ الجديد رقم /4/ لسنة 2024 الذي ألغى الكتاب الثالث من قانون المرافعات!! وهذه الحقيقة قد تم إثباتها في العديد من الاجتهادات القضائية

الصادرة عن محكمة التمييز، وأن هذه الأحكام القانونية والاجتهادات القضائية تؤدي من حيث النتيجة إلى أنه لا يمكن للدائن المرتهن أن يقوم بتنفيذ عقد الرهن مباشرة لدى الدوائر المختصة، وإنما يتوجب عليه الاستحصال على حكم من محكمة الموضوع ليتمكن من تنفيذ عقد الرهن الذي يعطي الدائن حقاً عينياً يكون له بموجبه أن يتخذ إجراءات بيع العقار جبرياً وأن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون سنداً لأحكام المادة (1058) من القانون المدني، التي تنص على ما يلي: الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن، على عقار مخصص لوفاء دينه، حقاً عينياً يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون " لذلك، فإن البنك المستأنف يلتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر هذا الطلب، والحكم من حيث النتيجة بإصدار الأمر بتنفيذ عقود الرهن الرسمي المسجلة على العقارات رقم 72194 الدوحة و 19091 الريان و 7885 الدوحة، و RES/A10 لوسيل، وذلك بالسماح للمدعيين باتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً لبيع العقارات المرهونة بالمزاد العلني لتحقيق قيمة المديونية المضمونة بها لصالح المدعيين بالتقدم عن باقي الدائنين.

وحيث أودع وكيل المستأنف ضدهم شركة الصاري التجارية وناصر ال ثاني وخالد ناصر ال ثاني مذكرة بالرد تضمنت ذات أوجه دفاعه وطلباته المقدمة في المذكرة الشارحة لأسباب استئنافهم رقم 2834 لسنة 2025

وحيث لدى نظر الاستئناف بجلسة 2/2/2026 حضر أ. ناصر الكعبي وكيل المستأنفين وطلب حجز الاستئناف للحكم حضر أ. عبدالله يوسف عن مكتب أ. ثاني ال ثاني وكيل المستأنف ضدتهما الثالثة والرابعة وطلب أجل للاطلاع والرد لم يحضر المستأنف ضدهم الاول والثاني والخامسة المعلنين تبين للمحكمة وجود استئناف مقابل يحمل رقم 0063 لسنة 2026 فأمرت المحكمة بضمه وقررت التأجيل لجلسة 2026/02/23 للحكم مع التصريح لمن يشاء بإيداع مذكرة خلال أسبوع.

حيث استقرت الوقائع على النحو السابق بيانه، وأن المحكمة امت بهذا الواقع الماما تاما وكافيا على نحو تتمكن معه من الفصل في دعوى الاستئنافات شكلا وموضوعا.

وحيث وعن شكل الاستئنافات، ولما كانت الاستئنافات قد أقيمت في الميعاد القانوني مستوفية شروطه الشكلية ومن ثم فهي مقبولة شكلا.

وحيث عن دفع المستأنفين الأولى والثاني في الاستئناف رقم 2834 لسنة 2025 بانعدام الخصومة في مواجهتهما لصدور قرار من النائب العام في عام 2021 بمنعهما من التصرف في أموالهما، فإن صدور ذلك القرار ليس من شأنه ان يؤثر على أهلية التقاضي في جانبهما وجودا او عدما ، وبالتالي، فإن إجراءات انعقاد الخصومة المقامة في مواجهتهما قد نشأت صحيحة ولا يلحقها البطلان ، لعدم تأثر أهليتهما بصدور قرار النائب العام بمنعهما من التصرف في أموالهما، بحسبان ان ذلك المنع الصادر لا يعد عارضا من عوارض الأهلية طالما انه يستهدف مصلحة خاصة ومصالح عامة ترجع كلها إلى حفظ مال من استهدف بذلك الاجراء ، دون ان يطال شخص المستأنفين ومن ثم فلا تأثير له على اهلية الأداء والوجوب في جانبهما ومن ثم يكون اختصامهما في الدعوى قد أقيم على سند صحيح من الواقع والقانون وبذلك يكون الحكم المستأنف صدر في خصومة قضائية انعقدت انعقادا صحيحاً والمحكمة تلتفت عن الدفع لعدم صحته.

وحيث عن دفع المستأنفة في الاستئناف رقم 2848 لسنة 2025 الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بموجب الحكم رقم 1993 / 2021، فالثابت من حيثيات الحكم المستأنف أن محكمة أول درجة قد تصدت لهذا الدفع، فضلا عن ذلك، فإنه من الثابت من حيثيات الحكم الابتدائي الصادر في الدعوى ق م 1993/2021 أن هذه الدعوى سجلت بتاريخ 2021/07/29، وهي مقامة من شركة الصاري التجارية ضد الشركة القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين ش. م. ع. ق، بطلب قسمة العقار (عقار المشروع الذي يشكل الضمانة الأساسية للقرض ويبيعه بالمزاد العلني نتيجة الخلافات المتفاقمة بينهما، وطلبت تسليمها نصيبها بعد استقطاع قيمة التسهيلات الممنوحة لبنك قطر الوطني، بناءً على ذلك، يثبت ان موضوع الدعوى رقم 2021/1993 يختلف كلياً عن موضوع الدعوى الماثلة، وأن البنك أرغم على الدخول في تلك الدعوى لأنه أحد الأطراف المدعى عليهم كخصم مواجهة فيها ولأن المدعية فيها (المستأنفة) نفسها هي التي طلبت من المحكمة استقطاع قيمة التسهيلات الأمر الذي أجبر البنك على الدخول في تلك

الدعوى والتقدم بدعوى فرعية للمطالبة بحفظ حقوقه المالية قبل قسمة العقار وبيعه بالمزاد العلني، وقد أكد الحكم في حيثياته على أن البنك ليس خصماً حقيقياً في تلك الدعوى وإنما هو خصم مواجهة فيها ولذلك رفض طلبه بإدخال الكفلاء المتضامنين للتسهيلات في تلك الدعوى. وبالتالي، فإن الحكم الصادر في الدعوى رقم 2021/1993 لم يرفض الدعوى الفرعية المقدمة من البنك في تلك الدعوى، وإنما رفض تدخل البنك فيها لأن المحكمة وجدت أن الطلب العارض المقدم من البنك لا يجوز تقديمه في تلك الدعوى أساساً لأن موضوعها (قسمة العقار) مختلف تماماً عن موضوع المطالبة بقيمة المديونية.

وحيث أنه عن موضوع الاستئناف رقم 2834 رقم 2837 ورقم 2848 لسنة 2025 ولما كان المقرر وفقاً لنص المادة 169 من قانون المرافعات ان الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لمن رفع عنه الاستئناف فقط ومفاد ذلك أن وظيفة محكمة الاستئناف ليست مقصورة على مراقبة الحكم المستأنف من حيث سلامة التطبيق القانوني فحسب إنما يترتب على رفع الاستئناف نقل موضوع النزاع في حدود طلبات المستأنف إلى محكمة الدرجة الثانية وإعادة طرحه عليها بكل ما أشتمل عليه من أدلة ودفع وأوجه دفاع جديدة وما كان قد قدم من ذلك أمام محكمة الدرجة الأولى لتقول محكمة الدرجة الثانية كلمتها فيه بقضاء مسبب تواجه به عناصر النزاع الواقعية والقانونية على السواء. وحيث أن القاعدة الاصولية في الإثبات للتحصيل على الحق أمام القضاء تستدعي ان تكون الطاعة قد اتبعت للوصول الى تلك الغاية جميع المسالك القانونية هدياً الى اقناع المحكمة بوجود ذلك الحق والاطمئنان الى ادلته وقائمه وادلة واسانيد وطلبا وهي مسائل تترك لما للمحكمة من سلطان الفحص والتقدير والتدقيق في كل ما بسط امام نظرها ان كان من شأنه ان يطرق مسامعها او يرد الى اعقابه غاية ذلك الاقتناع بالحق المرجو التحصيل عليه من عدم ذلك. كما أن المقرر بقضاء محكمة التمييز " أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة لها والموازنة بينها، والأخذ بما تطمئن إليه منها، واستخلاص ما تراه صحيحاً متفقاً مع واقع الدعوى، ولها تقدير أعمال الخير والأخذ بما تطمئن إليه فيه لاقتناعها بصحة أسبابه وطرح ما عداه مادامت تقييم قضاها على أسباب سائغة وكافية لحمله ومؤدية إلى النتيجة التي انتهت إليها دون أن تكون ملزمة بعد ذلك بتتبع الخصوم في كافة أقوالهم وحججهم التي ليس من شأنها أن تؤثر في الحقيقة التي اقتنعت بها ". (الطعن رقم 23 لسنة 2007 - جلسة 2007/6/19 - س 3 ص 250). ولما كانت وقائع التداعي على نحو ما افصحت عليه اوراقها ومستنداتها وما اودع فيها من مذكرات وما انتجته اعمال لجنة الخبرة المنتدبة انه بتاريخ 2016/03/15 أبرم البنكان المستأنف ضد هما مع المستأنف ضدها الأولى (شركة مزون العقارية) عقد تسهيلات مصرفية (قرض مجمع)، منحها بموجبه قرضاً مصرفياً لتمويل بناء أربعة أبراج بقيمة 2,550,000,000 ريال (ملياران وخمسمائة وخمسون مليون ريال)، بكفالة تضامنية من جميع المستأنفين في الاستئنافات الثلاثة مقابل وضع العقارات رقم 72194 و 19091 و 7885 و (A10) في منطقة لوسيل، موضع الرهن من الدرجة الأولى لصالح البنكين المقرضين كضمان لتحصيل قيمة المديونية، وذلك بموجب عقود الرهن الرسمية الموثق أصولاً بإدارة التسجيل العقاري بالنسبة للعقارات الثلاث الأولى، ولدى شركة الديار القطرية بالنسبة للعقار الرابع وكان الثابت انه بموجب عقد التعديل المبرم بتاريخ 2019/10/28، وبناء على طلب المستأنفين (المدين والكفلاء) ، تم تخفيض قيمة سقف القرض، لتصبح 1,875,000,000 ريال، (مليار وثمانمائة وخمس وسبعون مليون ريال)، وتم الاتفاق بموجبه على أن يكون التاريخ المحدد لإنهاء المشروع هو 30 سبتمبر 2021، وحيث بناء على ما قدره البنك من تهديدات جديدة للائتمان وتقلص المؤشر الائتماني في سداد أقساط القرض وذلك لوجود خلافات بين الشركاء والمتداخلين في المشروع العقاري، فقد قرر وقف دفعات القرض مؤقتاً حتى يعطي للمقترضة والكفلاء فرصة لحل الخلافات بينهم وعلل قرار الوقف بأنه اتخذ بهدف إعادة دراسة التكاليف المترتبة لإتمام المشروع وإعادة تقييم الأموال والممتلكات الضامنة لمبلغ التسهيلات الممنوحة وذلك على نحو ما نص عليه بقرار وقف صرف الدفعات المؤقت الصادر عنه بتاريخ 2020/06/21، الا ان المستأنفين (المقترضة والكفلاء - مالكي المشروع وأرض المشروع) لم يتمكنوا من حل وتجاوز الخلافات فيما بينهم، حيث تبع دعاوى الجنائية المقامة بين الشركاء في مواجهة بعضهم البعض ، العديد من الدعاوى المدنية الأخرى والتي تم إحكام البنك المستأنف ضده الأول كطرف مدعى عليه في اثنتين منها ومن ثم تولى البنك بتاريخ 2021/09/19 ، أخطار المستأنفين بكافة الإخلالات المرتكبة من جانبهم تنفيذا للعقد موضوع الدعوى، بما في ذلك عدم وجود مفوض بالتوقيع عن الشركة متفق عليه من جميع الأطراف، وعدم وجود أي تقدم في تنفيذ أعمال المشروع، وبقاء المستندات المتعلقة بزيادة سقف التسهيلات غير معتمدة وغير موقعة نتيجة غياب المفوض بالتوقيع عن المقترضة. فقد قام البنك المستأنف ضده بصفته وكيل التسهيلات بإخطار المستأنفين (المقترضة والكفلاء) بتاريخ 2024/07/14، بتحقيق حالات الإخلال وبإلغاء كافة التسهيلات الممنوحة، وأعلن استحقاق كامل قيمة المديونية البالغة 1,157,451,300.84 (مليار ومائة وسبع وخمسون مليوناً وأربعمائة وواحد وخمسون ألفاً وثلاثمائة ريالاً قطرياً وأربع وثمانون درهماً) من أصل وفوائد اتفاقية حتى تاريخ الكتاب، وأخطرهم بوجود سدادها كاملة خلال عشرة أيام من تاريخ الكتاب المذكور، كانت محكمة اول درجة قد قضت وفقاً لما هو مبين عليه بعد

ان نذبت لجنة خبراء لتحقيق الدعوى وتساندت في قضائها الى ما خلصت اليه اللجنة من نتائج في اعمالها.

وحيث تقاطعت مناعي ومطاعن المستأنفين في الاستئنافات في مسائل ثلاثة تتعلق أولها بالتكييف القانوني لطبيعة العقد المبرم بين المدينة الاصلية والبنكين المقرضين وثنائهما تفسير بنوده ومن ثم احقية البنكين في وقف تلك التمويلات ومدى توفر أسباب جدية تهدد الائتمان وتندرج بتعاظم المخاطر على المشروع موضوع التمويل، وبالتبعية تشكل تهديداً يمكن أن يعصف بالاستثمار ذاته وما اتصل به من ضمانات وتبرير اتخاذ البنك قراراً بإنهاء التمويلات التي سبق ان وافق على منحها للمستأنفين ومن ثم تمضي المحكمة بنظر ما اتحد من أسباب ومناعي بين الاستئنافات الثلاثة دون ان تغفل الرد على ما اخص به استئناف دون اخر من مناعي ومطاعن على حده.

وحيث عن تكييف العقد سند المعاملة بالمقرر- في قضاء محكمة التمييز - أن العبرة في تكييف العقود هي بحقيقة الواقع والنية المشتركة التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين دون الاعتداد بالألفاظ التي صيغت في هذه العقود وبالتكييف الذي أسخه الطرفان عليها (الطعن رقم 73 لسنة 2010 تمييز مدني، جلسة 8 من يونيو سنة 2010) وعليه فإن العبرة في تكييف العقود ليست بما يطلقه الخصوم عليها، ولا بما يرد في بعض بنودها على سبيل الوصف، وإنما بحقيقة المقصود منها وما تنصرف إليه التزامات الطرفين، وهو ما يخضع لتقدير محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سائغاً وله أصل ثابت بالأوراق. ولما كان ذلك وكان الثابت من أسباب الحكم المستأنف أنه قد عرض لتكييف عقد التسهيلات المبرم بين الطرفين، وانتهى إلى أن هذا العقد لا تتوافر فيه المقومات القانونية لعقد الاعتماد البسيط بالمعنى المقصود في قانون التجارة، إذ خلا من العناصر الجوهرية التي تميّز هذا العقد، وعلى رأسها التزام المصرف بوضع مبلغ معين تحت تصرف العميل لمدة محددة وبكيفية تمكنه من السحب في حدود هذا الاعتماد وفق الآلية القانونية التي نظمها المشرع لعقد الاعتماد البسيط، وكان الحكم قد استخلص من بنود العقد ومدوناته أن العلاقة بين الطرفين لم تكن اعتماداً بسيطاً مستقلاً بذاته، وإنما علاقة تمويل وتسهيلات ائتمانية مرتبطة بشروط و ضمانات ونسب إنجاز وموافقات مسبقة، بما ينتفي معه وصف الاعتماد البسيط كعقد تجاري مسمى، ويضحي التكييف الذي انتهى إليه الحكم موافقاً لحقيقة العلاقة العقدية كما استبان من الأوراق، ولا ينال من سلامة هذا التكييف ما أورده الحكم عند تصديده لطلب الفوائد من الرجوع إلى أحكام عقد القرض الواردة بالقانون المدني، ذلك أن هذا الرجوع لم يكن تأسيساً لتكييف جديد للعقد، وإنما باعتبار أن القانون التجاري لم ينظم على نحوٍ مستقل جميع الآثار المتعلقة بالفوائد في عقود التمويل غير المسماة، فيُرجع بشأنها إلى القواعد العامة، وهو ما لا يُعد تناقضاً ولا خطأً في تطبيق القانون، وإنما تطبيقاً صحيحاً لمبدأ تكامل القواعد القانونية، ولما كان ما يثيره المستأنفون من أن تقرير الخبرة قد انتهى إلى اعتبار العقد اعتماداً بسيطاً، لا يُغيّر من الأمر شيئاً، إذ إن آراء الخبراء لا تقيّد المحكمة في تكييف العلاقة القانونية، باعتبار أن هذا التكييف من صميم عمل القاضي لا الخبير، وكان استخلاص الحكم لطبيعة العقد قد جاء سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التي انتهى إليها، وله أصله الثابت بالأوراق، مما يكون غير قائم على أساس، متعياً رفضه.

وحيث عن مشروعية قرار البنك في إنهاء التمويلات على ضوء ما تضمنته اتفاقية التسهيلات من بنود ذات الصلة، فإن المحكمة تمهد لقضائها بان الأعمال المصرفية لدى البنوك التجارية لاقت تطوراً كبيراً عبر السنين، إذ وصلت الأعمال المصرفية في اقتصاديات دول العالم المختلفة إلى درجة كبيرة من التطور والتعقيد حيث يعتبر هذا القطاع من أرقى النشاطات، وبما أن الودائع هي المصدر الرئيسي لأموال البنوك التجارية، فإن القروض هي الاستخدام الرئيسي لتلك الأموال، وعملية منح الائتمان للعملاء هي الخدمة الرئيسية التي تقدمها البنوك التجارية. وبالرغم من التطور الذي شهدته المصارف في الدول النامية أو المتقدمة، إلا أن ذلك أدى إلى التأثير السلبي على اقتصاديات تلك الدول وما يلاحظ أن معظم الدول التي شهدت أزمت مالية واقتصادية كانت المشاكل البنوك العامل الرئيسي فيها. وقد أرجع الخبراء ذلك إلى تزايد المخاطر المصرفية وعلى رأسها المخاطر الناتجة عن منح الائتمان و من هذا المنطلق جاءت لجنة بازل للرقابة على البنوك التي تم الإعلان عن اتفاقيتها الثانية في يناير 2001 بتعديل معايير كفاية رأس المال السارية منذ 1988 و باعتبار أن إدارة المخاطر جزء لا يتجزأ من متطلبات بازل II و التي ركزت فيه على ذلك من خلال محورها الثاني، وذلك بهدف تدعيم الملاءة المالية للجهاز المصرفي على المستوى العالمي و إيجاد مناخ مناسب للائتمان لتفعيل الرقابة على مخاطره، إضافة إلى اقتراح اللجنة لثلاثة مناهج مستخدمة في قياس مخاطر الائتمان. ولما كانت البنوك على اختلاف أنواعها تتعرض للعديد من المخاطر، والتي تؤثر على أدائها ونشاطها، فالهدف الأساسي للإدارة أي بنك هو تعظيم ثروة حملة الأسهم، والتي تفسر بتعظيم القيمة السوقية للسهم العادي، وتتطلب عملية تعظيم الثروة: أن يقوم المديرون بعملية تقييم للتدفقات النقدية والمخاطر التي يتحملها البنك، نتيجة توجيهه لموارده المالية في مجالات تشغيل مختلفة. وكانت مخاطر المشروع متنوعة بحسب نوع الأثر الناتج عنها، حيث تشمل مخاطر مالية ناتجة عن تجاوز التكاليف المحددة، ومخاطر قانونية تنشأ عن الالتزامات التنظيمية والعقود. تظهر المخاطر التشغيلية عندما تتعرض العمليات الخاصة بالشراء والبيع والتوزيع. والمخاطر الاستراتيجية يمكن

أن تؤدي إلى فشل المشروع بسبب تغيرات طويلة المدى في أهداف الشركة أو التكنولوجية. ومخاطر الأداء تؤثر على تحقيق الأهداف بسبب الأحداث غير المتوقعة ونقص الموارد. وتوجد أيضاً مخاطر أخرى مثل الحوكمة وتأجيل المشروع والمخاطر الخارجية ومخاطر السوق. وعلى الرغم من اختلاف طبيعة الائتمان في حجمه وعرضه وأسعار الفائدة عليه، وتاريخ استحقاقه، ونوع الضمان المطلوب من عميل إلى آخر إلا أن الخطر موجود دائماً بالقرض الممنوح يعد أبرز المخاطر التي تعترض نشاط البنوك، حيث تنشأ المخاطر الائتمانية بسبب لجوء البنك إلى تقديم القروض أو الائتمان للأفراد والقطاعات الاقتصادية المختلفة مع عدم مقدرة على استرجاع حقوقه المتمثلة في أصل القرض وفوائده وهذا السبب قد يكون نتج عن عدم قدرة المقترض على الوفاء برد أصل القرض وفوائده في تاريخ الاستحقاق المحدد، أو أنه له القدرة المالية على السداد ولكنه لا يرغب في ذلك لسبب أو لآخر، وبالتالي فالمخاطر الائتمانية تتمثل في الخسائر التي يمكن أن يتحملها البنك. عدم قدرة الزبون أو عدم وجود النية لديه لسداد أصل القرض وفوائده. ويقوم البنك بمراقبة التموليات الممنوحة عن كئيب، ويحتفظ بالحق الكامل في تعليق أو إيقاف أي تمويل متى ما لاحظ وجود مؤشرات أو أسباب جديّة قد تُهدد سلامة العملية الائتمانية من أساسها، حفاظاً على استقرار البنك ومصالحه المالية، وضمناً لإدارة المخاطر بشكل مسؤول وفعال، وحيث لما كان ذلك وكان المستأنفون قد نعوا الحكم الطعين بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، على سند من أن محكمة الحكم المستأنف قد أخطأت في تفسير الفقرات (1)، (19)، (21) من البند (26) من عقد التسهيلات محل التداعي، واستخلصت منها بغير حق تحويل البنكين سلطة وقف صرف الدفعات المتبقية وإلغاء التسهيلات وتعجيل استحقاق المديونية بإرادتهما المنفردة، بالمخالفة لطبيعة العقد، وباقي بنوده، وما قررته القواعد العامة في نظرية العقد، وما انتهت إليه لجنة الخبراء من عدم مشروعية وقف التمويل، فإن هذا النعي غير سديد، ذلك انه من المقرر في قضاء محكمة التمييز أن " أن محكمة الموضوع ملزمة بإعطاء العقود والمحركات وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح حسبما تستخلصه سائعا من حقيقة الواقع والنية المشتركة لأطراف هذه المحركات، ودون أن تتقيد في ذلك بتكييف الخصوم لها " (الطعن رقم 30 و36 لسنة 2008 جلسة 2008\5\13) ومن المقرر أيضا بقضاء محكمة التمييز أيضا " أنه وان كانت محكمة الموضوع مكلفة بإعطاء العقود والمحركات وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح الا أن هذا التكييف يخضع لرقابة محكمة التمييز باعتباره مسألة قانونية تتعلق بتطبيق القانون على الواقع " (الطعن رقم 152 و187 لسنة 2012 جلسة 2013\1\22) . ومن المقرر كذلك بقضاء ذات المحكمة أن " تكييف العقود وإنزال حكم القانون عليها يخضع لرقابة محكمة التمييز، وأنه وان كان لمحكمة الموضوع استخلاص نية المتعاقدين وما انعقد اتفاقهما عليه، الا أن ذلك مشروط بأن يكون هذا الاستخلاص سائعا ولا يخالف الثابت بالأوراق، ولا خروج فيه عن المعنى الظاهر للعقد " (طعن رقم 59 لسنة 2006 جلسة 2006\11\21). ومن المقرر- في قضاء هذه المحكمة - أن العبرة في تكييف العقود هي بحقيقة الواقع والنية المشتركة التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين دون الاعتداد بالألفاظ التي صيغت في هذه العقود وبالتكييف الذي أسبغه الطرفان عليها (الطعن رقم 73 لسنة 2010 تمييز مدني، جلسة 8 من يونيو سنة 2010) ولما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المستأنف قد انتهى إلى أن الوقائع المحيطة بالمشروع، وما شاب العلاقة التعاقدية من نزاعات وإجراءات قضائية متشابكة، وتدهور مركز الأطراف المرتبطة بالمشروع، قد شكّلت في مجموعها مخاطر جديّة على استمرارية التمويل، فإن عدم الأخذ بتقدير لجنة الخبراء في هذا الخصوص لا يعيبه، إذ إن تقدير مشروعية استعمال الحق من عدمه مسألة قانونية لا فنية. كما أنه لم يقف عند دلالة لفظية لنصوص البند (26)، وإنما استعرض مضمون الفقرات (1)، (19)، (21) منه، ووازن بينها وبين طبيعة العلاقة التعاقدية، ومعايير الإقراض، وضوابط إدارة المخاطر المصرفية، ثم انتهى إلى أن إرادة المتعاقدين قد انصرفت صراحة إلى تحويل البنكين حال تحقق وقائع معينة سلطة وقف الصرف وإلغاء الالتزامات وتعجيل الاستحقاق، كما لم ينكر أن العقد من العقود الزمنية، ولم يغفل طبيعته التمويلية، إلا أنه في المقابل خلص إلى أن هذا لا ينفي صراحة ما تضمنه العقد من آليات واضحة لإدارة المخاطر، ولا يُفرغ البنود الصريحة من مضمونها بدعوى تحقيق التوازن العقدي، ولا ينال من ذلك ما تمسك المستأنفون بأن العقد بوصفه عقد تمويل زمني لا يجوز إنهاؤه بإرادة منفردة، تأسيساً على المادتين (171) و(172) من القانون المدني، ذلك أن مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" لا يعني جمود العقد أو تحصينه من تطبيق ما اتفق عليه طرفاه من شروط فاسخة أو أدوات لإدارة المخاطر، بل إن القوة الملزمة للعقد تقتضي احترام جميع بنوده، بما في ذلك تلك التي تخول أحد الطرفين حق الإنهاء أو التعجيل حال تحقق وقائع معينة، وكان الثابت أن تحويل البنكين سلطة وقف الصرف وإلغاء الالتزامات لم يكن وليد إرادة منفردة لاحقة، وإنما مستنداً إلى اتفاق صريح ومسبق ورد بالبند (26)، وقبله الطرف الآخر عند التعاقد، وكان هذا الاستخلاص يجد سنده المباشر في صريح نصوص البند المذكور، التي اعتبرت تحقق أي حدث أو سلسلة من الأحداث التي يقدرها المقرضون على نحو معقول على أنها ذات تأثير سلبي جوهري بمثابة حالة تخلف عن السداد، ورتبت عليها صراحة أحقية إلغاء الالتزامات وتعجيل السداد، ولا ينال من ذلك القول بعدم توجيه إخطار أو عدم حلول ميعاد السداد، طالما أن العقد قد ميّز بين استحقاق الأقساط وبين حالات التعجيل، وربط الأخيرة بتحقيق أحداث معينة مستقلة عن حلول الأجل. فإن ما قام به الحكم المستأنف لا يُعد خروجاً على ظاهر عبارات العقد، ولا انحرافاً عن المعنى الذي تحتمله، بل هو تفسير داخل في نطاق سلطته التقديرية. ولما كان ذلك وكان من المقرر ان

تقرير الخبرة لا يقيّد المحكمة، وأن لها أن تطرحه كلياً أو جزئياً متى رأت أن ما انتهى إليه لا يتفق وصحيح الواقع أو القانون، خاصة إذا انطوى على تكييف قانوني أو إبداء رأي في مشروعية تصرفات تعاقدية، وهو ما يخرج عن نطاق الاختصاص الفني للخبير، ولما كان المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في بحث الدلائل والمستندات المقدمة إليها وترجيح ما تظمن إلى ترجيحه منها واستخلاص ما ترى أنه واقع الدعوى، وتقديرها لذلك والوقوف على مدى كفايته في الإقناع من شأنها وحدها، متى كان هذا التقدير سائفاً ولا خروج فيه عن الثابت في أوراق الدعوى، يضاف إلى ذلك أن محكمة الموضوع لها الأخذ بتقرير الخبير جزئياً أو كلياً متى اطمأنت إليه وكان له معينه من الأوراق، ولها أن تخالف رايه باعتبارها الخبير الأعلى في الدعوى ولا عليها إن لم ترد على مستند يحمل دفاعاً غير مؤثر في مقطع النزاع في الدعوى، وكان ما خلصت إليه في تفسير الفقرات (1)، (19)، (21) من البند (26) من عقد التسهيلات محل التداعي، واستخلصت منها تخويل البنكين سلطة وقف صرف الدفعات المتبقية وإلغاء التسهيلات وتعجيل استحقاق المديونية، له ما يبرره بالأوراق وكان النعي عليه بهذا السبب لا يطرق سمع المحكمة وضحى متعين الرفض، ولما كان المستأنفون قد أخفقوا في إقناع هذه المحكمة بجميع دفعاتهم المشار إليها أعلاه إذ لم يأتوا بجديد يستحق الرد عليه وأكثر مما تضمنه الحكم المستأنف ووضحت جميع دفعاتهم المعروضة أمام هذه المحكمة غير منتجة في الدعوى لانقطاع أساس نعيها على الحكم الطعين بما نسبه إليه من عوار وعيوب لم يفلحوا في إقامة الحجة عليها و لم يهتدي إلى دحض حجية ما أُل إليه قضاء محكمة أول درجة أساساً و نتائجاً، فإن جل ما أثاروه من دفعات كانت مجردة من كل سند مادي أو قانوني يدعمها فكان مجرد احتجاجات محضة منفصلة الأساس عن ما وصل إليه الحكم الطعين الذي إنبنى حكمه على أسباب معللة انطلاقاً مما له أصل ثابت بالمستندات ذلك ان البين ان البنك قد اتخذ قراره بوقف التمويلات نتيجة توقف الاعمال في المشروع، وعدم إنجازه في الوقت المحدد في 30 سبتمبر 2021، ومحاولات التنصل من الكفالة التضامنية للشركة القطرية للتأمين وإعادة التأمين، إضافة إلى عدم وجود مفوض بالتوقيع عن شركة مزون العقارية وعن بقية الأطراف بخصوص التسهيلات، وانتهاء فترة السماح وعدم سداد الدفعة الأولى التي استحققت بتاريخ 2022/09/30، وفق ما هو ثابت في العقد موضوع الدعوى، ونقص قيمة الضمانات، واضطراب الوضع المالي للمقترض و الكفلاء ، والتي يشكل كل منها إحدى حالات الاخلال المنصوص عليها في المواد / 1-26 و 2-26 و 10-26 و 13-26 و 26 و 18 من عقد التسهيلات القرض المجمع، والتي تعطي البنك الحق بإلغاء التسهيلات والمطالبة بجميع المبالغ المترتبة في ذمة المستأنفة ضدها الأولى وكفلائها المتضامنين دفعة واحدة، بالإضافة إلى الفوائد الاتفاقية وغرامات التأخير والعمولات والرسوم والنفقات حتى تاريخ السداد التام، فقد قام البنك المستأنف الأول بصفته وكيل التسهيلات بإخطار المستأنف ضدها الأولى وكفلائها بتاريخ 2024/07/14، بتحقيق حالات الإخلال المذكورة آنفاً وإلغاء كافة التسهيلات الممنوحة، وهو ما اهتدت إليه محكمة أول درجة واسست عليه قضائها بانعدام أي خطأ او تعسف في جانب البنك المقرض وخلصت إلى أحقيته في وقف صرف المتبقي من التسهيلات ثم قضت برفض الدعوى الفرعية بشأن طلب فسخ اتفاقية التسهيلات لانتفاء الخطأ المبرر لذلك على نحو ما اوردهت بأسباب حكمها ومن ثم يكون النعي عن حكم محكمة أول درجة بالأسباب عالية قد جاءت على غير سند من الواقع والقانون، كما أن كافة دفعات وطلبات المستأنفين الأخرى، فهي عبارة عن دفعات فرعية تستند في مجملها بأن العقد موضوع الدعوى ليس عقد تسهيلات مصرفية عقد قرض مصرفي، وأيضاً تستند إلى أن قرار وقف التمويل المؤقت الصادر عن البنك هي قرار متعسف ، وأن هذ القرار هو السبب الوحيد لوقف المشروع، وهو ما ثبت عدم صحته على النحو المار بيانه وما كانت محكمة أول درجة قد دحضته بشكل كامل ، الأمر الذي يفقد أي أساس قانوني لدفع المستأنفين الأخرى التي تستند إلى هاتين الفرضيتين، سيما وكان الثابت ان التاريخ المحدد لإنجاز المشروع في 2021/09/30 وان التاريخ المتفق عليه لبدء السداد في 2022/09/30 فلا المشروع انجز في اجاله ولا أقساط التمويل سددت في الأجل المتفق عليها، وحيث لما كان ذلك وكان من المقرر ان لمحكمة الاستئناف وهي تؤيد الحكم الابتدائي ان تحيل إلى ما جاء فيه سواء في بيان وقائع الدعوى او في الأسباب التي أقيم عليها وان تأخذ بأسباب الحكم المستأنف دون إضافة متى رأت في هذه الأسباب ما يغني. ولما كان المقرر بقضاء محكمة التمييز انه لا يعيب الحكم الاستئنافي اعتناقه أسباب الحكم الابتدائي ويحيل إليها دون إضافة اذا رأت محكمة الاستئناف ان ما اثاره الطاعن في استئنافه لا يخرج في جوهره عما كان معروضاً امام محكمة أول درجة وتضمنته أسبابها ولم ترى فيه ما يدعوها إلى ايراد أسباب جديدة كما لا يعيبه اغفال الرد على دفاع ظاهر البطلان (الطعن رقم 32 لسنة 2006 تمييز مدني جلسة 21 يونيو 2006) ولما كان ذلك وكان المستأنفون لم يأتوا بجديد يستحق الرد عليه وأكثر مما تضمنه الحكم المستأنف، وكان هذا الحكم قد انتهى إلى نتيجة صائبة بأسباب سائفة تضمنها الردود على كل الدفعات المثارة أمام الحكم المستأنف، والتي عنى بها وكيل المستأنفين بأسباب الاستئناف، وكان الحكم المستأنف استند لتقرير الخبير الذي يعد من عناصر الإثبات التي تخضع بتقدير لمحكمة الموضوع دون معقب فمتى رأت الأخذ به محمولاً على أسبابه وأحالت إليه اعتبر جزءاً مكملماً لأسباب حكمها ومن ثم تأييد هذه المحكمة حكم أول درجة محمول على أسبابه وتجعلها مكمله لحكمها وترفض الاستئنافات الثلاث ذات الارقام عالية.

وحيث أنه وعن المصروفات فالمحكمة تلزم كل مستأنف بمصاريف استئنافية عملاً بالمادتين (131)، (177) من قانون المرافعات.

وحيث عن موضوع الاستئناف رقم 63 لسنة 2026 وكان المقرر بقضاء محكمة التمييز أن " تقرير الخبير عنصر من عناصر الإثبات في الدعوى وأن تقريره من عناصر الإثبات التي تخضع لتقدير محكمة الموضوع دون معقب عليها، وأن محكمة الموضوع لها السلطة المطلقة في استخلاص وقائع الدعوى وإنزال الحكم القانوني عليها، وهي الخبير الأعلى في وقائع الدعوى المطروحة، ولها وحدها تقدير عمل أهل الخبرة ولا رقابة عليها من محكمة التمييز في ذلك متى أقامت قضائها بشأنه على أسباب سائغة، لها أصلها في الأوراق ومتى رأت في حدود سلطتها التقديرية الأخذ بتقرير الخبير لاقتناعها بصحة أسبابه" (الطعن رقم 40/2006 تمييز مدني) وكانت لجنة الخبراء المنتدبة أمام محكمة اول درجة قد انتهت الى ان إجمالي المديونية شاملة للفوائد التعويضية المترصدة تبلغ ما قدره تسعمائة ومليونين اثنين وتسعمائة وخمسة وسبعين الفا واربعمائة وثلاثة ربالات وخمسة وخمسين درهما (902.975.403.55 ريال) ولما كان المقرر قضاءً أن المحكمة لها السلطة المطلقة في استخلاص وقائع الدعوى مما طرح عليها وإنزال حكم القانون وهي الخبير ولها وحدها تقدير أعمال الخبرة ومتى رأت في حدود سلطتها التقديرية الأخذ بتقرير الخبير لاقتناعها بصحة أسبابه فإنها لا تكون ملزمة بالرد استقلالاً على الطعون التي يوجهها الخصم إلى التقرير لأن في أخذها به محمولاً على أسبابه السائغة ما يفيد أنها لم تجد من تلك الطعون ما يستحق الرد عليها بأكثر مما تضمنه التقرير، بناءً على ما سبق، ولما كان الثابت من تقرير الخبرة التكميلي أنه تناول العناصر الواقعية في هذه الدعوى محققاً الغاية من نده منتهياً إلى جلاء وجه الحق في الدعوى بشأن وجود علاقة تعاقدية بين المستأنفة والمستأنف ضدها والذي نتج عنها قيمة المديونية المترصدة في ذمة المستأنفة بالمبلغ المشار اليه استناداً الى ما اثبتته الأوراق من مستندات خاصة عقد القرض وكشوفات الحساب ، ولما كانت أوراق التداعي خالية بما يناقض هذه النتيجة مع ما ثبت من تقرير الخبير المنتدب والذي تطمئن إليه هذه المحكمة وتعوّل على النتائج التي انتهى إليها فيه لسلامة الأبحاث التي أجراها وعليه تلتفت المحكمة عن اعتراض المستأنفين الرامي الى مواصلة احتساب الفائدة تاريخ استقرار المديونية، حتى تاريخ كتاب التكليف بالوفاء في 14/7/2024 شأنه شأن بقية الاعتراضات التي تسلطت على الجانب الفني من أعمال اللجنة ، وكان ما أثاره المستأنفان من اعتراضات على نتيجة التقرير الأصلي والتكميلي قد جاءت من قبيل الاقوال المرسله التي لم تكن لتنال من صحة اعمال لجنة الخبراء وما انتهت اليه في ختام اعمالها. وحيث انه من المقرر قضاءً أن المحكمة لها السلطة المطلقة في استخلاص وقائع الدعوى مما طرح عليها وإنزال حكم القانون وهي الخبير ولها وحدها تقدير أعمال الخبرة ومتى رأت في حدود سلطتها التقديرية الأخذ بتقرير الخبير لاقتناعها بصحة أسبابه فإنها لا تكون ملزمة بالرد استقلالاً على الطعون التي يوجهها الخصم إلى التقرير لأن في أخذها به محمولاً على أسبابه السائغة ما يفيد أنها لم تجد من تلك الطعون ما يستحق الرد عليها بأكثر مما تضمنه التقرير، وحيث كان الثابت اطلاقاً على تقرير الخبرة التكميلي ان الخبير المنتدب قد أحاط بكل جوانب العلاقة التعاقدية استناداً الى بنود نص الاتفاق المبرم بين الطرفين وكشوفات الحساب وما تم تبادلها من خطابات وارساليات بين الطرفين وبالاستناد أيضاً الى المعاينة الميدانية للمحل موضوع الاشغال . وحيث كان الثابت من تقرير لجنة الخبراء انها باشرت المأمورية المكلفة بها على نحو سليم طبقاً لما ورد بمدونات الحكم التمهيدي وأسسست نتيجتها على أسس فنية سليمة مستخلصة من أدلة الدعوى ووقائعها ولذلك تأخذ به المحكمة محمولاً على أسبابه بعد أن كونت عقيدتها منه، إذ أن ما انتهى إليه الخبير جاء مبنياً على أسبابه السائغة القويمة الموافقة للحقيقة والواقع والثابت من المستندات وصحيح ما اتفق عليه الطرفان بالاتفاقات سند المعاملة واحاط بوقائع الدعوى إحاطة دقيقة متصلة بما له اصل ثابت بالأوراق وقد تولى الخبير في تقريره تحقيق وتمحيص مستندات الأطراف التي افصحت عن حدود التزامات كل منهما وتناول بالرد على اعتراضات المستأنفين والتي ثبت انها جاءت على غير ذي سند ولم تكن لتنال من صحة اعمال الخبير وما توصل اليه في نتيجة اعماله، وبالتالي ظلت الاعتراضات المثارة مجرد تكرار لأقوال مرسله مستفيضة دون دليل يؤديها أو يظهر واقعتها ، فطالما أن المحكمة قد أخذت بالتقرير محمولاً على أسبابه كون أنها لم تجد في هذه الاعتراضات ما يستحق الرد عليه بأكثر مما تضمنه التقرير المودع في الدعوى وهي غير ملزمة بإجابة الدفاع إلى إعادة المأمورية للخبير لبحث اعتراضاتها على التقرير وكذلك طلب نذب خبير اخر في الدعوى ما دام أن الواقعة قد وضحت لديها ولم تر هي من جانبها موجبا لاتخاذ هذا الإجراء، فالمقرر أنه إذا كان الدفاع غير منتج في الدعوى فلا تثريب على المحكمة إن هي لم تحققة أو أغفلت الرد عليه، ومن ثم فإن المحكمة تلتفت عن هذا الطلب إذ أن الواقعة قد اتضحت لديها على نحو ما سبق بيانه وانتهت إليه المحكمة بعد ان وجدت في أدلة الدعوى ومستنداتها وتقرير الخبير المودع فيها ما يكفي لتكوين عقيدتها، وحسبما أقامت قضائها المائل وبالأسباب السالف بيانها، دون حاجة منها إلى اتخاذ إجراء آخر بشأنها. ، وعليه يكون ما انتهت إليه محكمة أول درجة في محله وهو ما تشاطره هذه المحكمة فيما انتهت إليه بشأن ثبوت اخلال المستأنف ضدهم في الوفاء بالتزاماتهم ، وان إجمالي المديونية شاملة الفوائد التعويضية تبلغ ما قدره تسعمائة ومليونين اثنين وتسعمائة وخمسة وسبعين ألفاً وأربعمائة وثلاثة ربالات وخمسة وخمسين درهماً (902,975,403.55 ريال)، والتي تمثل رأس المال البالغ مقداره 821,792,806.14 ريال عما تم صرفه في المدة من تاريخ بدء صرف

الدفعات، وحتى تاريخ وقف الصرف، مع الفائدة المحتسبة من قبل لجنة الخبراء عن المدة من بداية التمويل وحتى تاريخ صدور قرار وقف الصرف في 2020/6/21م، والبالغ مقدارها 81,182,597.41 ريال، ومن ثم احقيّة المستأنف بمبلغ المديونية بالمبلغ المذكور واعتبرت أن الفائدة التأخيرية مناط الطلب هي في حقيقتها طلب تعويض عن التأخير في السداد وقضت بتعويض لفائدة المستأنفين بمبلغ قدره خمسة واربعين مليون ريال (45.000.000 ريال) تعويضا عن الاضرار التي لحقت بهما، كما ان طلب البنك بشأن الاذن له ببيع العقارات المرهونة لا سند له من القانون ذلك ان ممارسة الدائن المرتهن لحقه في تحرير الرهن وبيعه لاستخلاص دينه لا يستوجب اذنا من هذه المحكمة فالدائن المرتهن يخول له ممارسة ذلك الحق متى استوفي الشروط والإجراءات المقررة قانونا لبيع الرهن وان اشترط المشرع استصدار الدائن المرتهن لحكم على النحو المبين بنص المادة 1058 من القانون المدني على اعتبار ان عقد الرهن العقاري بالرغم من كونه من المحررات الرسمية المنصوص عنها في المادة رقم (216) من قانون المرافعات، إلا أنه لا يتمتع بقوة التنفيذ ولا يعتبر بذاته سندا للتنفيذ، فلا بد للدائن المرتهن أن يستحصل على حكم من المحكمة حتى يتمكن من تنفيذ عقد الرهن وتحصيل حقوقه بالأولوية عن باقي الدائنين المحتملين وهو يقتضي استصدار الدائن المرتهن لحكم بات سندا لدينه ليتولى على أساسه بيع العقار المرهون دون حاجة بعد ذلك للحصول على اذن من المحكمة، لذلك فان الحكم المستأنف يكون فيما قضى به في جميع فروعه قد جاء متفقا مع صحيح القانون لهذه الأسباب و ما جاء في أسباب الحكم المستأنف الذي تكفل بالرد على أسباب الاستئناف بشكل كافي، الأمر الذي يضحى معه الاستئناف على غير أساس صحيح من الواقع أو القانون خليق بالرفض ويكون الحكم المستأنف قد التزم هذا النظر جديرا بالتأييد.

وحيث أنه عن مصاريف الاستئناف فالمحكمة تلزم بها المستأنفين عملا بالمادتين (131، 177) من قانون المرافعات.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الاستئنافات الأربعة شكلا وفي الموضوع برفضهم وتأييد الحكم المستأنف، وألزمت كل مستأنف بمصاريفه استئنافه.

برئاسة السيد القاضي

جاسم بن عبدالله المهندي



ITC001-ZB018-61893-9

أمين سر الجلسة

أحمدو الحسن



ITC001-ZB016-90601-3