ADDLESHAW GODDARD
آدِلشو جودارد

،محكمة التمييز القطرية توضح المبادئ الرئيسية في منازعات الإنشائية الكبرى :التأخير المتزامن شروط "الدفع عند الدفع"، وحظر التعويض المزدوج

في 18 نوفمبر 2025، أصدرت الدائرة المدنية بمحكمة التمييز القطرية حكماً بارزاً في الطعن رقم 2025/1075/تمييز/مدني، الناشئ عن نزاع معقد متعدد الأطراف بشأن أحد المشاريع الإنشائية الكبرى في دولة قطر. يقدم هذا الحكم إرشادات قضائية حول معالجة التأخير المتزامن، وقابلية التنفيذ ونطاق شروط "الدفع عند الدفع"، وحظر التعويض المزدوج في عقود المقاولات.

الوقائع

حيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم تحصل في نزاع عن عقد مقاولة من الباطن أبرم في عام 2011 لتنفيذ أعمال في مشروع إنشائي كبير في دولة قطر. أقام مقاولان من الباطن دعوى ضد المقاولين الرئيسيين، مطالبين بمبالغ مالية غير مدفوعة، وتعويض عن تأخير المشروع، ورد ،ضمان البنكي لحسن الانجاز بقيمة 43 مليون ريال قطري. كان دافع المقاولون الرئيسيون عن هذه المطالبات بحجة أن التأخيرات كانت متزامنة ".وأن التزاماتهم في الدفع مشروطة باستلامهم الدفعات من رب العمل، استناداً إلى ما يُعرف بشروط "الدفع عند الدفع" وشروط "الدفع إذا تم الدفع

استمرت الخصومة القضائية لفترة طويلة، وشملت ضم دعاوى، وتقارير خبراء، وأحكاماً متعددة من المحاكم. في نهاية المطاف، قضت محكمة الاستئناف بإلزام المقاولين الرئيسيين بدفع أكثر من 142 مليون ريال قطري للمقاولين من الباطن، بما في ذلك تعويض عن التأخير ومبالغ تتعلق بخطابات الضمان البنكية. طعن المقاولون الرئيسيون في الحكم أمام محكمة التمييز.

المبادئ القانونية

1 التأخير المتزامن وتوزيع المسؤولية

وضعت محكمة التمييز إطاراً واضحاً لتحليل التأخير المتزامن. إذا كان كل من المقاول ورب العمل)أو المقاول الرئيسي والمقاول من الباطن (مسؤولين بشكل مستقل عن التأخيرات التي وقعت خلال الفترة الزمنية ذاتها وبأثر متساوٍ، فلا يجوز لأي طرف أن يلقي بالمسؤولية الكاملة على الطرف الآخر. وفي هذه الحالة، لا يحق لأي طرف المطالبة بغرامات تأخير أو تعويض عن تلك الفترة. أما إذا كانت التأخيرات منفصلة من حيث الزمن أو السبب أو الأثر، فإن كل طرف يتحمل مسؤولية التأخير الناتج عن خطئه المستقل. وقد أيدت المحكمة ما انتهت إليه محكمة الاستئناف من أن إحدى فترات التمديد كان الخطأ فيها متزامناً بين الطرفين، بينما كانت التأخيرات اللاحقة مسؤولية المقاولين الرئيسيين وحدهم بسبب التأخر في إصدار التعليمات والموافقات.

2 شرط "الدفع عند الدفع": التوضيح بشأن تكاليف تمديد الأعمال

،تناول الحكم تفسير وتطبيق شروط "الدفع عند الدفع". "فرّقت المحكمة بين شروط "الدفع عند الدفع "التي تسمح بتأجيل معقول للسداد وشروط "الدفع إذا تم الدفع "التي تحاول إسقاط الالتزام الدفع إذا لم يدفع رب العمل. رأت المحكمة أن الشرط محل النزاع من النوع الأول، لا يجوز استخدامه لحرمان المقاول من الباطن من استحقاقه بمجرد اكتمال الأعمال وقبولها.

والأهم أن المحكمة فرّقت بين استحقاق المقاول من الباطن لمقابل الأعمال المنفذة فعلاً، واستحقاقه للتعويض عن تكاليف تمديد الأعمال. وبينت أن شرط "الدفع عند الدفع "قد ينطبق، ضمن شروط معينة، على توقيت استحقاق الدفع مقابل الأعمال المنفذة، لكنه لا ينطبق على المطالبة بالتعويض عن تكاليف تمديد الأعمال.

وأكدت المحكمة أن المقاول الرئيسي لا يجوز له التمسك بشرط "الدفع عند الدفع "للامتناع عن دفع التعويض عن تكاليف تمديد الأعمال للمقاول من الباطن، حتى إذا لم يحصل هو نفسه على التعويض من رب العمل. فاستحقاق المقاول من الباطن لهذا التعويض غير ،مشروط أو متوقف على حصول المقاول الرئيسي على التعويض من رب العمل. إذا على المقاول الرئيسي، إذا لم يدفع له رب العمل هو الرجوع عليه مباشرة وليس حجب مستحقات المقاول من الباطن.

ويمثل هذا التمييز تطوراً مهماً في تفسير نطاق تطبيق شروط "الدفع عند الدفع "بموجب القانون القطري. فبينما يجوز تأجيل دفع مقابل الأعمال المنفذة لفترة معقولة بموجب هذا الشرط، لا يجوز ربط تعويض المقاول من الباطن عن تكاليف تمديد الأعمال باستلام المقاول الرئيسي لتعويض مماثل من رب العمل.

3 العيوب وقبول الأعمال

،احتج المقاولون الرئيسيون بوجود عيوب في أعمال المقاولين من الباطن كمبرر لامتناعهم عن الدفع .رفضت المحكمة هذا الدفع مؤكدة أن إصدار شهادة الاستلام الابتدائي قرينة قوية على إتمام الأعمال على الوجه الصحيح .وأوضحت أن العيوب البسيطة أو غير الجوهرية لا تبرر رفض الاستلام، بل يمكن معالجتها من خلال الخصم من المستحقات أو إلزام المقاول بالإصلاح .وقد تم بالفعل .خصم قيمة هذه العيوب من مستحقات المقاولين من الباطن بناءً على تقرير الخبير

4 حظر التعويض المزدوج

قبلت المحكمة الطعن جزئياً فيما يتعلق بالتعويض المزدوج .فبينما أيدت التعويض عن إطالة مدة المشروع وعن التأخير في سداد المستحقات، رأت أن مبلغ أربعة ملايين ريال إضافية تم الحكم بها تحت بند منفصل يمثل تعويضاً عن نفس الضرر، ما يشكل ازدواجاً في التعويض بالمخالفة لمبدأ أن التعويض يجب أن يتناسب مع الضرر الفعلي، وألا يؤدي إلى إثراء بلا سبب .لذا ألغت المحكمة هذا .الحكم الجزئي

قرار المحكمة :

قررت محكمة :التمييز

- .إلغاء حكم محكمة الاستئناف جزئياً فيما يتعلق بالتعويض المكرر
- .رفض المطالبة بمبلغ الأربعة ملايين ريال الإضافية
- تأييد باقي ما قضى به الحكم، بما في ذلك المسؤولية عن التأخير، واستحقاق المقاولين من الباطن لمستحقاتهم، وتفسير العقد ونطاق شروط .الدفع عند الدفع "خصوصاً فيما يتعلق بتكاليف التمديد"
- .إلزام الخصوم بالمصاريف حسب مقتضى الحال

أهمية الحكم لقطاع الإنشاءات

يوفر هذا الحكم توضيحاً مهماً لأطراف عقود المقاولات في دولة قطر، خاصة فيما يتعلق بتوزيع مخاطر التأخير وقابلية تنفيذ شروط "الدفع عند الدفع ."ويعد التمييز الذي أوردته المحكمة بين مقابل الأعمال المنفذة والتعويض عن تكاليف التمديد بموجب شروط "الدفع عند الدفع "تطوراً بارزاً في الأحكام الخاصة بمقاولات المباني والإنشاءات بالقانون المدني القطري.

PAUL PRESCOTT
Partner
+966 50 788 0951
p.prescott@aglaw.com

MALAK AL-YAFELI
Associate
+974 4 019 0319
m.alyafeli@aglaw.com