

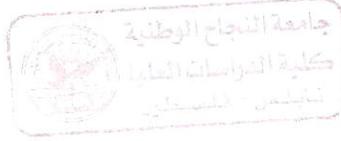
عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة بين القانون  
التجاري المصري والقانون التجاري الأردني

إعداد  
غادة غالب يوسف صرصور

إشراف  
الدكتور أكرم داود

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص بكلية الدراسات  
العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين.

أكرم داود



عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة بين القانون  
التجاري المصري والقانون التجاري الأردني

إعداد

غادة غالب يوسف صرصور

نوقشت هذه الأطروحة بتاريخ: 8/12/ 2008 وأجيزت.

التوقيع

أعضاء لجنة المناقشة

.....  
أكرم داود

1- الدكتور أكرم داود / مشرفا ورئيسا

.....  
غادة غالب

2- الدكتور أمجد حسان / ممتحنا خارجيا

.....  
غادة غالب

3- الدكتور حسين مشافي / ممتحنا داخليا

## الإهداء

إلى تلك النسمة التي تلاعب أوراق الشجر ..

إليك يا من وفقني الله بدعائك يا من أنارت لي الطريق

والدتي الحبيبة.....

إلى الذي زرعتني غرسة وسقاني من دم عروقه وعرق جبينه

والذي العزيز.....

إلى من وقف وما زال يقف الى جانبي

إلى من يرسم الابتسامة على شفتي..... زوجي العزيز

إلى النجوم التي تزين لي حياتي.....إلى من تجري دماؤهم في عروقي

أبنائي الأحباء.....

إلى توأم الروح والقلب.....إلى الذين أفخر وأعتز بهم

اخوتي وأخواتي

إلى الشموع التي تنير لنا الدرب..... الهيئة التدريسية كافة

الشكر والتقدير

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

الشكر أولاً وأخيراً للعلي القدير الذي منحني الوقت والقوة لإنهاء رسالتي

المتواضعة وإخراجها إلى حيز الوجود

أتقدم بالشكر والعرفان إلى الدكتور الفاضل

د. أكرم داوود

على إشرافه على رسالتي ومساندته لي في كل خطوة من خطوات الرسالة

أتقدم بالشكر والعرفان إلى الدكتور حمدي الجبالي مدقق اللغة العربية

كما أشكر كل من ساعدني ووقف إلى جانبي لإتمام رسالتي بنجاح

واتمنى أن تكون خيراً لي ولأمتي

والله ولي التوفيق

## إقرار

أنا الموقع/ة أدناه، مقدم/ة الرسالة التي تحمل العنوان: عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة بين القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني. أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وان هذه الرسالة ككل، أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

## Declaration

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced is the researcher's own work, and has not been submitted elsewhere for any other degree or qualification.

**Student's Name:**

اسم الطالب:

**Signature:**

التوقيع:

**Date:**

التاريخ:

## فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
ت	الإهداء
ث	الشكر والتقدير
ج	فهرس المحتويات
د	ملخص الدراسة
	مشروع خطة الأطروحة
1	❖ المقدمة
2	❖ منهجية البحث
2	❖ مشكلة البحث
3	❖ أهداف البحث
3	❖ مسوغات البحث
4	❖ الدراسات السابقة
5	❖ خطة البحث (الفصول)
8	الفصل الأول: ماهية عقد السمسرة
9	المبحث الأول: مفهوم عقد السمسرة
9	المطلب الأول: تعريف عقد السمسرة
9	• الفرع الأول: التعريف اللغوي والتشريعي للسمسرة
12	• الفرع الثاني: التعريف الفقهي للسمسرة
13	المطلب الثاني الأركان الواجب توافرها في عقد السمسرة
13	• الفرع الأول: الرضى
14	• الفرع الثاني: الأهلية

رقم الصفحة	الموضوع
22	• الفرع الثالث: المحل
25	• الفرع الرابع: السبب
27	المطلب الثالث: خصائص عقد السمسرة وتمييزه عن غيره من العقود وإثباته
27	• الفرع الأول: خصائص عقد السمسرة
30	• الفرع الثاني: أوجه الشبه والاختلاف بين عقد السمسرة وعقد الوكالة التجارية
33	• الفرع الثالث: اثبات عقد السمسرة
36	المبحث الثاني: ماهية السمسار
36	المطلب الأول: التعريف بالسمسار وأنواعه
36	• الفرع الأول: التعريف السمسار
39	• الفرع الثاني: أنواع السماسرة
43	المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في السمسار
43	• الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في السمسار باعتباره تاجر
47	• الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في السمسار والتي تقتضيها مهنة السمسرة
52	الفصل الثاني: الالتزامات التي يترتبها عقد السمسرة على الطرفين وكيفية انقضائه
53	المبحث الأول:- التزامات السمسار وحقوقه
53	المطلب الأول:- التزامات السمسار
53	• الفرع الأول:- الالتزامات المفروضة على السمسار بصفته تاجراً
67	• الفرع الثاني: الإلتزامات التي يفرضها عقد السمسرة على السمسار.
73	المطلب الثاني:- حقوق السمسار

رقم الصفحة	الموضوع
73	• الفرع الأول:- إلتزامات العميل الناتجة عن تنفيذ السمسار لعقد السمسرة (حقوق السمسار)
89	• الفرع الثاني :- التزم العميل عند عدم تنفيذ العقد
94	<b>المبحث الثاني: انقضاء عقد السمسرة</b>
95	<b>المطلب الأول: انقضاء عقد السمسرة بالطرق العادية</b>
95	• الفرع الأول: انقضاء عقد السمسرة بالتنفيذ أو انقضاء الاجل المحدد للعقد.
97	• الفرع الثاني: انقضاء عقد السمسرة قبل تنفيذ السمسار للمهمة المكلف بها.
101	<b>المطلب الثاني: انقضاء عقد السمسرة بالطرق غير العادية</b>
101	• الفرع الأول: انقضاء عقد السمسرة، لأسباب ترجع إلى الاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه العقد.
106	• الفرع الثاني: انقضاء عقد السمسرة لاعتبارات ترجع إلى أن عقد السمسرة عقد غير لازم.
110	<b>نتائج الدراسة</b>
115	<b>الخاتمة</b>
121	<b>قائمة المصادر والمراجع</b>
131	<b>الملاحق</b>
b	<b>Abstract</b>

عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة بين القانون  
التجاري المصري والقانون التجاري الأردني  
إعداد

غادة غالب يوسف صرصور

إشراف

د. أكرم داوود

الملخص

هدفت هذه الدراسة إلى القاء الضوء على مفهوم عقد السمسرة وأطرافه والآثار المترتبة عليه وغيرها من الأمور التي لها علاقة بموضوع عقد السمسرة والتي تمت معالجتها على وجه التفصيل في هذه الأطروحة.

وقد انطلقت هذه الأطروحة من كون السمسرة فكرة قديمة كانت سائدة في أغلب ميادين التعامل بين الأشخاص وخاصة في ميادين التعامل التجاري، إلا أنها لم تحظ باهتمام كافٍ يغطي جوانبها كافة، لذا رأى الباحث إعداد دراسة مفصلة ومتكاملة حول هذا العقد لتلافي النقص الوارد في الكتابات القانونية السابقة.

أخذ الباحث بدراسة هذا الموضوع نظراً لأهميته من الناحية العملية والنظرية، فعلى الرغم من كثرة الكتابات القانونية الباحثة في عقد السمسرة، إلا أنها كانت مجرد دراسات وصفية سردية وموجزة، أي لم تشتمل على أركان عقد السمسرة كافة بشكل تفصيلي، وهذا ما وضعه الباحث في فصول الدراسة التي انقسمت إلى:

الفصل الأول: عقد السمسرة وتناول في المبحث الأول: مفهوم عقد السمسرة وإثباته و تفرع الى تعريف عقد السمسرة لغوياً وتشريعياً وفقهياً، و تبين للباحث تعدد الآراء بشأن تعريف عقد السمسرة، فعرفه فريق: بأنه "العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص يدعى السمسار من قبل شخص آخر يسمى مصدر الأوامر أو مفوض السمسار بإيجاد متعاقد لإبرام صفقة معينة مقابل أجر"

وعرفه آخرون بأنه "عقد يتعهد فيه السمسار لشخص آخر بالبحث عن طرف ثانٍ لإبرام عقد معين والتوسط بينهما لإبرامه، مقابل أجر.

وتناول المطلب الثاني الشروط الواجب توافرها في عقد السمسرة و تم حصرها في الرضى، و الأهلية، والمحل، والسبب. كما تناول المطلب الثالث مميزات عقد السمسرة من حيث خصائصه، وتبين أنه من العقود الرضائية، و الملزمة للجانبين، و أنه من عقود المعاوضة، و أنه من العقود التجارية. كما تناول هذا المطلب إثبات عقد السمسرة فإن المشرعين المصري والأردني اتفقا على مبدأ حرية الإثبات في المواد التجارية.

وتناول المبحث الثاني: السمسار من حيث تعريفه وأنواعه. فمن خلال هذا المبحث تم تعريفه بأنه الوكيل الذي يكلفه أحد المتعاقدين التوسط لدى المتعاقد الآخر لإتمام صفقة بينهما، ثم تناولت الدراسة والحديث عن السماسرة فمنهم السمسار البسيط، و المزدوج، و الفرد، و الشركة، و المحترف، و غير المحترف، و الضامن، و غير الضامن، و وضحت الدراسة مهمة وطبيعة عمل كل نوع من هذه الأنواع كما تطرق هذا المطلب الى الشروط الواجب توافرها في السمسار وتم تقسيمها إلى(شروط الجنسية، و شرط السن، و شرط التمتع بأهلية الأداء، و شرط حُسن السيرة و السلوك و عدم وقوعه تحت طائلة جنائية او جنحة مثبتة عليه، و شرط التعليم والخبرة، و شرط القيد في السجل المعد لذلك).

وتناول الفصل الثاني " الالتزامات التي يترتبها عقد السمسرة على الطرفين وحقوقهما وكيفية انقضائه"، فتعتبر التزامات السمسار حقوقاً للعميل، والعكس صحيح، فعمل السمسار يقتصر على التقريب بين الطرفين، وحملهما على التعاقد دون أن يكون طرفاً فيه، لهذا فإن العقد يبرم بين البائع والمشتري مباشرة، دون أن يكون على السمسار التزامات يترتبها هذا العقد. وفي هذا الفصل تم الحديث عن التزامات الطرفين في عقد السمسرة وأسباب انقضائه.

وانقسم هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول تناول الالتزامات التي يفرضها عقد السمسرة على السمسار بصفته تاجراً، والالتزامات التي يفرضها عقد السمسرة على السمسار من حيث تنفيذ الالتزام، و التزام السمسار بالمحافظة على العينات، و التزام السمسار بالقيام بالعمل المكلف به بنفسه ما لم يكن مأذوناً له بذلك، و التزام السمسار بأن لا يكون طرفاً ثانياً في عقد السمسرة.

و المطلب الثاني من هذا المبحث تمت معالجة حقوق السمسار فيه، فيما أن عقد السمسرة يعتبر عقداً تبادلياً، فإن للسمسار حقوقاً مقابل الالتزامات المفروضة عليه، ومن هنا تكون حقوق السمسار هي عبارة عن الالتزامات الملقاة على عاتق العميل والتي هي عبارة عن حق السمسار في الأجر، كما أوضح المشرعان المصري والأردني واتفقا على أن السمسار يتقاضى مقابل أن تؤدي الجهود التي بذلها والمعلومات التي أعطاها إلى عقد الاتفاق أجراً يسمى سمسرة أو عمولة، كما تناول هذا المطلب شروط استحقاق السمسار لأجرته وشروط عدم استحقاقه لها.

و حق السمسار في مصاريف الوساطة، بالإضافة إلى التزام العميل بالتعويض للسمسار.

و تناول المبحث الثاني من الفصل الثاني انقضاء عقد السمسرة بعد أن يتم إبرام عقد السمسرة بين العميل والسمسار مستوفياً لأركانها وشروطه المحددة، وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني، والقواعد الخاصة في القانون التجاري. وقد انقسم هذا المبحث انقضاء عقد السمسرة بالطرق العادية من خلال انقضاء عقد السمسرة لتنفيذ السمسار المهمة المكلف بها أو انقضاء الأجل المحدد للعقد، أو انقضاء عقد السمسرة قبل تنفيذ السمسار المهمة المكلف بها وذلك بسبب استحالة تنفيذ عقد السمسرة، أو إفلاس العميل أو السمسار، أو فسخ العقد.

كما تطرق هذا المبحث إلى انقضاء عقد السمسرة بالطرق غير العادية من خلال انتهاء عقد السمسرة، لأسباب ترجع إلى الاعتبار الشخصي، الذي يقوم عليه العقد مثل وفاة السمسار أو فقدانه الأهلية، أو وفاة العميل أو فقدانه الأهلية.

كما تطرق هذا المبحث إلى انقضاء عقد السمسرة لاعتبارات ترجع إلى أن عقد السمسرة عقد

غير لازم كأن يتم عزل السمسار, أو اعتزاله.

ثم تلا ذلك نتائج الدراسة والتوصيات والملاحق

## مقدمة:

إن السمسرة فكرة قديمة كانت سائدة في أغلب ميادين التعامل بين الأشخاص وخاصة في ميادين التعامل التجاري، إلا أنها لم تحظ باهتمام كافٍ يغطي جوانبها كافة.

ولكن في الوقت الحاضر ونظراً للتطور السريع والواسع في الميادين كافة بشكل عام وفي التعامل التجاري بشكل خاص، فإن التاجر أصبح يستعين في مباشرة نشاطه التجاري بعدد كبير من الأشخاص، حيث لا يستطيع في الغالب أن يباشر نشاطه التجاري على الوجه الأكمل بمفرده، خاصةً إذا كانت التجارة التي يقوم بها على قدر من الأهمية، لذا فإن التاجر يعمد إلى التعاقد مع بعض الأشخاص بعقد يسمى عقد السمسرة.

وبما أن هذه العقود أصبحت ضرورة ملحة بالنسبة لأغلب التجار لمساعدتهم في القيام بأعمال تجارتهم على الوجه الأكمل. فإن المشرّع صار ملزماً بالاهتمام بهذه العقود وسن التشريعات اللازمة لها التي تغطي جوانبها كافة.

ففي مثل هذه العقود تنحصر مهمة السمسار أساساً في التقريب بين التاجر وغيره من الأشخاص سواء كان هؤلاء الأشخاص عملاء أو أصحاب مصانع أو أصحاب متاجر لهم علاقة بالتجارة التي يمارسها هذا التاجر، لإبرام عقود مقابل أجر<sup>(1)</sup>.

إذن يعتبر السمسار شخصاً مهمته تقريب وجهات النظر بين مصدر الأمر وبين طرف آخر وتنتهي مهمته متى تم التقارب بين الطرفين والاتفاق على شروط العقد بينهما<sup>(2)</sup>.

(1) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، ط2، القاهرة، دار النهضة العربية، 1992، ص 212.

(2) سامي، محمد فوزي، مبادئ القانون التجاري، عمان، منشورات مكتبة جامعة البلقان التطبيقية، 2003، ص 137.

ان مهمة السمسار تقتصر على الوساطة بين شخصين يريدان أن يتعاقدا دون أن يكون تابعا أو نائبا عن أحدهما في إبرام العقد بل مجرد وسيط يقتصر دوره على التقريب بين طرفي العقد دون أن تترتب في ذمته أية التزامات أو تتولد له حقوق شخصية عن هذا العقد<sup>(1)</sup>.

لذا سيرتكز البحث على دراسة موضوع أساسي وهو مفهوم عقد السمسرة وأطرافه والآثار المترتبة عليه وغيرها من الأمور التي لها علاقة بموضوع عقد السمسرة والتي سأعالجها على وجه التفصيل.

فيرجع اهتمامي بدراسة هذا الموضوع (عقد السمسرة) لأهميته من الناحية العملية والنظرية، فعلى الرغم من كثرة الكتابات القانونية الباحثة في عقد السمسرة، إلا أنها كانت مجرد دراسات وصفية سردية وموجزة، أي لم تشتمل على أجزاء عقد السمسرة كافة بشكل تفصيلي.

#### منهجية البحث:

سأتبع في هذا البحث المنهج العلمي التحليلي المقارن، الذي يعتمد على تحليل العناصر والأركان وتوضيح الأسباب ويربط الأسباب بالنتائج المترتبة بعضها على بعض، ويقارن ما بين الآراء الموجودة في الواقع وأيهما أكثر فعالية وصلاحيّة للتطبيق في الواقع القانوني، وستتم المقارنة بين النظام القانوني الأردني والنظام القانوني المصري والنظام القانوني الفلسطيني أو مشروع القانون التجاري الفلسطيني.

#### مشكلة البحث:

يعتبر عقد السمسرة من عقود التوسيط وتقتصر مهمة السمسار فيها على الوساطة بين شخصين أو تقريب وجهات النظر من أجل إبرام أو إجراء صفقة بينهما.

---

(1) العكيلي، عزيز، شرح القانون التجاري، ج1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1998. ص 305.

فالمشكلة هنا أنه على الرغم من شيوع استخدام السمسرة من قبل السماسرة، إلا أن الكثير منهم لا يعرفون مدى الالتزامات الملقاه على عاتقهم بموجب عقد السمسرة والجزاء المترتب عليهم في حال الاخلال بهذه الالتزامات.

لذا سيرتكز البحث على هذه الالتزامات المترتبة على عقد السمسرة الموقع بين السمسار وبين الطرف الآخر (العميل).

### أهداف البحث:

تهدف هذه الدراسة إلى:

- تحليل عقد السمسرة من حيث بيان مفهوم هذا العقد والشروط الواجب توفرها فيه وأطرافه وانقضاءها.
- ومعرفة مدى مسؤولية السمسار عن الإخلال بإحدى التزاماته المترتبة عن عقد السمسرة.
- كما تهدف هذه الدراسة إلى بحث مفصل ومتكامل حول هذا العقد لتلاقي النقص الوارد في الكتابات القانونية السابقة.

### مسوغات البحث:

الأسباب والمسوغات التي تدعوني إلى دراسة موضوع عقد السمسرة أن هذا العقد وإن كنت قد درسته في مرحلة دراستي الجامعية الأولى إلا أنني لم أستطيع الإلمام بجوانب هذا العقد كافة بشكل تفصيلي.

كذلك فإن هذا العقد وإن تناوله العديد من الكتاب بالدراسة والتحليل إلا أن دراستهم لهذا العقد كانت منصبه على جزء فقط منه وليس عليه كله. فمنهم من ركز على المفهوم ومنهم من ركز على الآثار المترتبة على هذا العقد.

## الدراسات السابقة:

إن الدراسات السابقة التي تطرقت في موضوعها لعقد السمسرة كانت تتمحور في أغلبها على دراسة عقد السمسرة من حيث التعريف والآثار المترتبة عليه فقط دون البحث بشكل متكامل بأجزاء هذا العقد كافة أو أركانه.

فمن هذه الدراسات دراسة **شاكر العموش** لأحكام عقد السمسرة في التشريع الأردني سنة 2000، حيث تناولت هذه الدراسة موضوع عقد السمسرة في التشريع الأردني هادفة إلى إظهار الجوانب القانونية لهذا العقد باعتباره من العقود التجارية من جانب السمسار والمتعلقة بالخصائص الذي يمتاز بها هذا العقد عن غيره من العقود المشابهة والآثار التي يرتبها عقد السمسرة وخاصة حق السمسار في العمولة، وذلك في إطار القانون التجاري والقوانين والأنظمة الخاصة التي عالجت هذا الموضوع وقرارات محكمة التمييز الموقرة، فمن خلال البحث تبينت الخصائص المميزة لعقد السمسرة عن غيره من العقود المشابهة له وكذلك شروط مزاوله مهنة السمسرة وشروط استحقاق السمسار لأجرته.

وما لم تتناوله الدراسة كيفية اثبات عقد السمسرة .

كما أن هناك دراسة أخرى في القانون التجاري، دراسة مقارنة للدكتور **أكرم ياملي** سنة 1998، حيث تناولت هذه الدراسة تعريف السمسرة وانعقاد السمسرة والتزامات السمسار وحقوقه والتزامات الطرف المتعاقد مع السمسار وحقوقه وانقضاء عقد السمسرة والسمسرة في أسواق الأوراق المالية وما لم تتناوله الدراسة، إثبات عقد السمسرة والشروط اللازم توافرها فيه.

وهناك أيضا دراسة أخرى في القانون التجاري للدكتور **عاطف الأخرس** ومحمد حسن ابزاخ سنة 2001، حيث تناولت هذه الدراسة تعريف عقد السمسرة، وآثار عقد السمسرة ولم تتناول كيفية اثبات عقد السمسرة ولم تتناول انقضاء عقد السمسرة.

ودراسة أخرى في القانون التجاري الأردني للدكتور محمد حسين اسماعيل سنة 1985-1992، طبعة أولى وثانية، حيث تناولت مفهوم عقد السمسرة وخصائص عقد السمسرة واثباته وتكوين عقد السمسرة، وأثار عقد السمسرة وحقوق السمسار، ولم تتناول انقضاء عقد السمسرة. ودراسة في القانون التجاري للدكتور فايز نعيم رضوان سنة 2002-2003، وتناولت هذه الدراسة أهمية عقد السمسرة وتعريف عقد السمسرة وخصائصه وأحكام عقد السمسرة والتزامات السمسار والتزامات العميل، ولم تتناول انقضاء عقد السمسرة.

### خطة البحث:

الفصل الأول: ماهيته عقد السمسرة .

المبحث الأول: مفهوم عقد السمسرة

المطلب الأول: تعريف عقد السمسرة.

المطلب الثاني: الأركان الواجب توافرها فيه.

المطلب الثالث: خصائص عقد السمسرة.

المبحث الثاني: ماهية السمسار.

المطلب الأول: التعريف بالسمسار وأنواعه.

المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في السمسار .

الفصل الثاني: الالتزامات التي يترتبها عقد السمسرة على الطرفين وكيفية انقضائه.

المبحث الأول: التزامات السمسار وحقوقه.

المطلب الأول: التزامات السمسار.

المطلب الثاني: حقوق السمسار

المبحث الثاني: انقضاء عقد السمسرة.

المطلب الأول: انقضاء عقد السمسرة بالطرق العادية.

المطلب الثاني: انقضاء عقد السمسرة بالطرق غير العادية.

الخاتمة والتوصيات والاقتراحات

## الفصل الأول

### ماهية عقد السمسرة

- المبحث الأول: مفهوم عقد السمسرة

- المبحث الثاني: ماهية السمسار

## الفصل الأول: ماهية عقد السمسرة

يستعين التاجر في كثير من الأحيان في مباشرة أعماله التجارية بعدد من الأشخاص، فلا يستطيع التاجر غالباً أن يباشر نشاطه التجاري بشكل كلي منفرداً، خاصة إذا كانت التجارة التي يقوم بها على قدر من الأهمية، وبالتالي فهو يلجأ إلى طائفة من الأشخاص لتصريف أو الحصول على ما يحتاج إليه من سلع أو خدمات، للتوسط بينه وبين عملائه سواء كانوا من التجار أو من أصحاب المصانع أو المتاجر الذين لهم علاقة بطبيعة التجارة التي يمارسها التاجر، ومن هؤلاء الأشخاص تأتي فئة السماسرة.

و تتحصر مهمة السماسرة في التقريب بين شخصين لأجل إبرام عقود معينة مقابل أجر، وهم يقومون بمهمتهم دون أن يكون أحدهم تابعاً، بمعنى أنهم لا يرتبطون بعقد عمل، وإنما يعمل كل منهم مستقلاً عنه، ولا يعتبر من أتباعه، والسمسار غالباً ما لا تقتصر أعمال وساطته على تاجر معين بل يقوم بأعماله لعدة تجار دون أن يرتبط مع أحدهم بعقد عمل كما لا يمنعه توسطه هذا من مباشرة وساطة أخرى مع شخص آخر.

وما ستكون دراسته في هذا الفصل هو الحديث عن ماهية عقد السمسرة من خلال تقسيم الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول مفهوم عقد السمسرة وإثباته، و المبحث الثاني السمسار وأجره .

## المبحث الأول: مفهوم عقد السمسرة

عرفت السمسرة منذ القدم نظراً لأهميتها في ميدان التعامل بين الأفراد سواء أكان هذا في المجال التجاري أم في المعاملات المدنية، وتظهر أهمية السمسرة في تسهيل عقد الصفقات التجارية أو المدنية بين أفراد لا يكونون على علاقة سابقة، فيتدخل السمسار بالتوسط والتقريب في وجهات النظر، وينتهي الأمر بالطرفين بالاتفاق على عقد الصفقة دون أن يكون السمسار طرفاً في العقد<sup>(1)</sup>.

ونظراً لاختلاف تعريف عقد السمسرة في القوانين المختلفة، سيتم تعريف عقد السمسرة والشروط الواجب توافرها فيه، وخاصة في القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني.

### المطلب الأول: تعريف عقد السمسرة

سيتم في هذا المطلب دراسة التعريف اللغوي للسمسرة والتعريف التشريعي والتعريف الفقهي، وفقاً للتقسيم الآتي:

### الفرع الأول: التعريف اللغوي و التشريعي للسمسرة

#### أولاً: التعريف اللغوي

السمسرة في الأصل كلمة فارسية معربة<sup>(2)</sup>، ويقال سمسر السمسار وجمعها سماسرة<sup>1</sup> ومصدرها سمسرة وتعني في اللغة العربية ما يلي:  
السمسرة هي حرفة السمسار وتطلق على أجرته<sup>(3)</sup>.

---

(1) سامي، فوزي محمد، مبادئ القانون التجاري، ط1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص136  
(2) ابن منظور، محمد بن مكرم الأنصاري، لسان العرب، المجلد الرابع، بيروت، دار بيروت للطباعة والنشر، سنة 1955م، ص308  
(3) مصطفى، إبراهيم، وآخرون، المعجم الوسيط، ج2، ط4، القاهرة، مكتبة الشروق الدولية، 2004، ص304

وفي حديث عن قيس بن أبي غرزة قال: "كنا فوجاً نسمى السماسرة في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم فسمانا النبي صلى الله عليه وسلم التجار"<sup>(1)</sup>.

والسمسار هو الشخص المتوسط بين البائع والمشتري لإتمام البيع، وهو الذي يدل المشتري على السلع التي يريد شراءها، ويدل البائع على ثمن السلع التي يريد بيعها<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: التعريف التشريعي والقضائي

تعددت التعريفات التشريعية لعقد السمسرة في التشريعات المختلفة، ففي قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966 تعرضت المواد (99-105) لعقد السمسرة فعرفته في المادة (99): بأنه "عقد يلتزم به فريق، يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد إتفاق ما أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد، وذلك مقابل أجر".

وقد جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية الموقرة تعليقاً على تعريف عقد السمسرة "تعتبر الوساطة والسمسرة صنوان<sup>(3)</sup> عملاً بالمادة (99) من قانون التجارة التي عرفت السمسرة بأنها عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد مقابل أجر، ولا ترد مجادلة المميز على أن محكمة الاستئناف خالفت القانون، بتكليف الدعوى بأن العمل المطالب بأجوره هو وساطة وليس سمسرة، إضافة إلى أن المادة (103) من ذات القانون لم تفرق بين السمسار والوسيط بقولها "لا يحق للسمسار أن يتوسط لأشخاص اشتهروا بعدم ملاءمتهم"<sup>(4)</sup>.

و جاء في قرار آخر لمحكمة التمييز الموقرة " أن عقد السمسرة كما يفهم من نص المواد 1/99 و 1/101 من قانون التجارة يتضمن قيام السمسار في عقد اتفاق بين طرفين

(1) ابن منظور، محمد بن مكرم الأنصاري، لسان العرب، مرجع السابق، ص 308

(2) الزبيدي، محمد مرتضى، تاج العروس، الجزء 12، مطبعة حكومة الكويت، سنة 1973، ص 86

(3) هكذا وردت في نص القرار والصواب صنوانين.

(4) قرارات محكمة التمييز الأردنية رقم (1993/1419)، CD عدالة، الجامعة العربية الأمريكية، جنين

مقابل أجر وأن الأجر يستحق بمجرد أن تؤدي جهود السمسار إلى عقد اتفاق بين الطرفين وتمام عقد البيع بحل المفاوضات<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة لقانون التجارة المصري فقد تناول عقد السمسرة في المادة(192-207).

فقد عرفته المادة(192) من قانون التجارة المصري: بأنه: "عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثانٍ لإبرام عقد معين و التوسط في ابرامه".

فمن خلال تعريف المشرع الأردني لعقد السمسرة والقرارات القضائية الصادرة عن محكمة النقض المصرية يرى الباحث أن المشرع الأردني يلزم السمسار بإرشاد العميل الى عقد أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد، أما بالنسبة للمشرع المصري فإنه يلزم السمسار بالبحث عن طرف ثاني لإبرام العقد فلا يكون دوره مجرد إرشاد. كما أنه أوجب ان تكون أعمال السمسرة مقابل أجر يحصل عليه السمسار من قبل من فوضه فيعتبر ذلك تأكيداً منه على أن أعمال السمسرة تكون مأجورة و لا تكون مجانية، وهذا خلاف المشرع المصري الذي لم يتطرق إلى الحديث عن الأجر في تعريفه لعقد السمسرة لكن خصص له المادة (193)<sup>(2)</sup>.

نظام الدالين والسماسرة العثماني لم يعرف عقد السمسرة وإنما اكتفى بتعريف السمسار.

---

(1) CD عدالة، قرارات محكمة التمييز الأردنية رقم (1998/148)، الجامعة العربية الأمريكية، جنين

(2) مصطفى، احمد بركات، العقود التجارية وعمليات البنوك، دراسة مقارنة في قانون التجارة رقم(17)، لسنة 1999م،

ط1، جامعة أسبوط، مركز نشر وتوزيع الكتاب الجامعي، سنة 2006، ص166

- وعرف القانون اللبناني في المادة (291) منه السمسرة بأنها عقد واسطة لعقد اتفاق ما أو أن يكون هو وسيطاً له في مفاوضات التعاقد، وذلك مقابل أجر.

- وعرف مشروع قانون التجارة الفلسطيني في المادة (190) منه أن " السمسرة عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثانٍ لإتمام صفقة معينة والتوسط في ابرامها مقابل أجر. المذكرات الايضاحية لمشروع قانون

التجارة الفلسطيني، ديوان الفتوة، والتشريع، 2004

## الفرع الثاني: التعريف الفقهي للسمسرة

تعددت الآراء بشأن تعريف عقد السمسرة، عند عدد من الفقهاء والباحثين القانونيين، فعرفته سميحة القليوبي بأنه "العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص يدعى السمسار من قبل شخص آخر يسمى مصدر الأوامر أو مفوض السمسار بإيجاد متعاقد لإبرام صفقة معينة مقابل أجر"<sup>(1)</sup>. عرفه عزيز العكيلي بأنه "عقد يتعهد فيه السمسار لشخص آخر بالبحث عن طرف ثانٍ لإبرام عقد معين والتوسط بينهما لإبرامه، مقابل أجر"<sup>(2)</sup>.

عرفه علي البارودي أنه: "العقد الذي يلتزم بمقتضاه السمسار نظير عمولة معينة يتقاضاها من عميله، إما بالعثور على شخص يرتضي التعاقد مع العميل، وإما بإقناع شخص معين عن طريق التفاوض بالتعاقد مع هذا العميل"<sup>(3)</sup>.

من خلال التعريفات السابقة، نرى أن مهمة السمسار تقتصر على إيجاد متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل وبالشروط التي يريدها، وتنتهي هذه المهمة إذا نجح السمسار في التقريب بين الطرفين وتم إبرام العقد بينهما ولا يقوم السمسار بهذه المهمة تبرعا منه، لكن تكون لقاء أجر يدفعه له العميل.

يلاحظ من التعريفات السابقة أن عقد السمسرة يتكون من العناصر التالية:

أولاً: أطراف العقد، إذ يتم إبرام العقد بين السمسار والعميل.

ثانياً: في موضوع عقد السمسرة يجب العثور على شخص يرتضي إبرام العقد مع العميل أو الدخول في مفاوضات مع هذا الشخص لإقناعه بإبرام العقد.

(1) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، القاهرة، دار النهضة العربية، سنة 1987م، ص214.

(2) العكيلي، عزيز، شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص433

(3) البارودي، علي، القانون التجاري، العقود التجارية وعمليات البنوك والأدوات التجارية والأفلاس، منشأة المعارف،

سنة 1992م، ص57

ثالثاً: ضرورة وجود أجر أو عمولة يتقاضاها السمسار .

### المطلب الثاني الأركان الواجب توافرها في عقد السمسرة

لكي يكون العقد صحيحاً، يجب أن تتوافر فيه الأركان الموضوعية العامة، فلا بد أن يتوافر فيه رضى المتعاقدين، وأن يرد هذا الرضى على موضوع معين، ولا بد من سبب يحمل عليه. وبعبارة أخرى يتعين أن يوجد الرضى وأن يرد على محل تتوفر فيه الشروط التي نص عليها القانون، وأن يهدف إلى سبب تتوافر شروطه أيضاً. هذا فضلاً عن ضرورة خلو الرضى من العيوب وصدوره عن ذي أهلية لإبرام العقد.

و سيتم دراسة هذه الأركان كما يلي:

#### الفرع الأول: الرضى

يعتبر عقد السمسرة من العقود الرضائية التي يشترط لانعقادها، توافر إرادتين، وذلك وفقاً للقواعد العامة للعقود التي تشترط الرضى الصحيح الخالي من العيوب بالنسبة لطرفي العقد<sup>(1)</sup>.

فالمادة (90) من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 تنص على أنه: "ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لإنعقاد العقد".

فمن خلال النص السابق يتبين لنا أن العقد ينعقد بمجرد أن يصدر القبول مطابقاً للإيجاب، أي أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما وأن تتوافق هاتان الإرادتان<sup>(2)</sup>.

(1) منصور، امجد محمد، النظرية العامة للإلتزامات(مصادر الإلتزام)، ط1، عمان، الدار العلمية الدولية لنشر والتوزيع

ودار الثقافة للنشر والتوزيع، 2001، ص50

(2) المرجع السابق، ص50

يتضح مما سبق أن عقد السمسرة من العقود الرضائية التي تتعقد بالإيجاب والقبول الصحيح الخالي من العيوب، دون قيود أو شروط شكلية لإنعقاد عقد السمسرة وإذا تم تحرير هذا العقد في محرر مكتوب فإن ذلك يعتبر وسيلة لإثبات العقد الذي يستفيد منه السمسار في إثبات عمولته وليس شرطاً للإنعقاد.

أما بالنسبة للقانون المصري فالمادة (153) من القانون المدني رقم (131) لسنة 1948 أشارت إلى أن " انعقاد العقد لا يتوقف فقط على وجود الرضى، بل يتطلب استيفاء هذا الرضى شروطاً معينة منها ما يرجع إلى أطراف العقد ومنها ما يرجع إلى مضمونه ومنها ما يرجع إلى سببه"، فمن ناحية الأطراف يشترط أن يكون الرضى صادراً عن طرفين يتوافر في كل منهما التمييز والاختيار، ومن ناحية المضمون يشترط في مضمون الرضى أن يرد على محل معين أو قابل للتعيين وممكن في ذاته ومشروع. ومن ناحية السبب يشترط في الرضى أن يكون له سبب موضوعي ذو قيمة اجتماعية وآخر شخصي غير مخالف للنظام العام والآداب<sup>(1)</sup>.

يشترط في الرضى أن يكون خالياً من العيوب التي تشوب الإرادة، كالغلط والتدليس والإكراه والاستغلال<sup>(2)</sup>.

ولا يتسع المقام هنا لتوضيح جميع العيوب التي تشوب الرضى نظراً لأن هذا ليس موضوع هذه الدراسة، وسنكتفي فقط بالإشارة إليها .

### الفرع الثاني: الأهلية

يتعين أن تتوافر الأهلية في أطراف عقد السمسرة وهذه الأطراف هي: السمسار والعميل بصفته أحد أركان إنعقاد العقد، وقد يكون أطراف العقد أشخاصاً طبيعيين أو اعتباريين وعليه فإن

(1) العدوي، جلال علي، اصول الالتزامات (مصادر الالتزام)، ط1، منشأة المعارف بالاسكندرية، 1997، ص77.

(2) المرجع السابق، ص161

الأهلية المطلوبة تختلف بحسب هذا التنوع في الأشخاص، فأهلية الشخص الطبيعي تختلف عن أهلية الشخص الاعتباري. لذلك سنبحث كلاً منهما على حدة.

### أولاً: أهلية الشخص الطبيعي

الأهلية: هي عبارة عن صلاحية الشخص لممارسة حقوق له، وأداء التزامات عليه ولأن يباشر بنفسه الأعمال القانونية والقضائية المتعلقة بهذه الحقوق<sup>(1)</sup> فتقسم إلى: أهلية وجوب، وأهلية أداء.

فأهلية الوجوب: هي صفة تقوم بالشخص تجعله صالحاً للتمتع بالحقوق وتحمل الالتزامات التي يفرضها عليه القانون، فتثبت للإنسان منذ ولادته إلى حين وفاته، كما تثبت للإنسان قبل ولادته (مثل الجنين في بطن أمه)، فيكون له الحق في الميراث والوصية، كما أنه قد يتحمل في هذه الفترة بعض الواجبات القانونية<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة لأهلية الأداء: فهي صفة تقوم بالشخص تجعله صالحاً لأن يباشر بنفسه عملاً قانونياً، أو قضائياً خاصاً بالحقوق، أو الواجبات المتعلقة به<sup>(3)</sup>.

فيمكن أن تتوافر في الشخص أهلية وجوب دون أهلية أداء، في حين أن من له أهلية أداء فلا بد أن تتوافر فيه أهلية اوجوب<sup>(4)</sup>.

وبما أننا الآن بصدد عقد تجاري، ألا وهو عقد السمسرة التجارية، فإن ما يعيننا هو الأهلية اللازمة لممارسة الأعمال التجارية.

---

(1) شريف، أحمد محمد، مصادر الالتزام في القانون المدني (دراسة مقارنة للفقه الإسلامي)، ط1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص74

(2) الفضل، منذر - النظرية العامة للالتزامات (مصادر الالتزام) دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية، ج1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1996، ص150

(3) شريف، أحمد محمد، مصادر الالتزام في القانون المدني (دراسة مقارنة للفقه الإسلامي)، مرجع سابق، ص74

(4) الفضل، منذر، النظرية العامة للالتزامات (مصادر الالتزام)، مرجع سابق، ص151

الأهلية التجارية هي: صلاحية الشخص لممارسة حرفة تجارية تستوجب إخضاعه للالتزامات التي يفرضها القانون على التاجر<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى أحكام القانون التجاري المدني والتجاري الأردني والمصري، نرى أن أهلية الشخص تمر بثلاث مراحل كما يلي:

**المرحلة الأولى: انعدام الأهلية:** وتبدأ هذه المرحلة بالميلاد وبلوغ سن التمييز ألا وهو سبع سنوات، حيث يولد الطفل وتثبت له أهلية الوجوب، ويمكن ألا تثبت له أهلية الأداء لانعدام الإدراك والتمييز لديه<sup>(2)</sup>.

تنص المادة(44) من القانون المدني الأردني على أنه: " 1- لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقداً للتمييز لصغر في السن أو عته أو جنون. 2- وكل من لم يبلغ السابعة يعتبر فاقداً للتمييز ".

كما تنص المادة(45) من القانون المدني المصري على أنه " 1- لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقداً للتمييز في السن أو عته أو جنون، 2- وكل من لم يبلغ السابعة يعتبر فاقداً للتمييز ".

فمن خلال ما سبق نرى أن المشرّع الأردني والمصري، اعتبرا الشخص الطبيعي الذي لم يبلغ سن السابعة فاقداً للتمييز، ولا يملك سوى أهلية وجوب، دون أهلية الأداء.

#### المرحلة الثانية: مرحلة نقص الأهلية(الصبي المميز):

يعتبر الشخص الطبيعي مميزاً إذا بلغ سن التمييز أي سن السابعة وحتى بلوغه سن الرشد أي سن الثامنة عشرة في القانون الأردني والحادية والعشرين في القانون المصري،

(1) العكيلي، عزيز، الوجيز في شرح القانون التجاري، ط1، عمان، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، 2000، ص53

(2) ابو السعود، رمضان، الموجز في شرح القانون المدني(النظرية العامة للحق)، بيروت، الدار الجامعية، 1993،

فيكون في هذه المرحلة المميز ناقص الأهلية، ولا يستطيع ممارسة نوع معين من التصرفات القانونية<sup>(1)</sup>.

فبناء على ذلك نصت المادة(45) من القانون المدني الأردني على أن : " كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقاً لما يقرره القانون)، وكذلك المادة(46) من القانون المدني المصري التي نصت على أنه "كل من يبلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد، يكون ناقص الأهلية وفقاً لما يقرره القانون"<sup>(2)</sup>

فمن خلال ما سبق نرى أن كلاً من المشرّع المصري والأردني اعتبرا سن التمييز هو بلوغ سن السابعة.

أخضع المشرّع الأردني أحكام الأهلية التجارية لأحكام الأهلية في القانون المدني وذلك حسب نص المادة(15) في قانون التجارة الأردني، والتي جاء فيها أنه "تخضع الأهلية التجارية لأحكام القانون المدني"

وبالرجوع لأحكام القانون المدني نجد أن المشرّع الأردني وضع فيه أهلية تجارية خاصة فيه وهي بلوغ الشخص 15 سنة لممارسة الأعمال التجارية في ظروف معينة<sup>(3)</sup>، و نصت الفقرة الأولى من المادة(119) من القانون المدني الأردني " تجيز للولي بترخيص من المحكمة أن يسلم الصغير المميز إذا أكمل الخامسة عشر من عمره مقداراً من ماله ويؤذن له في التجارة كتجربة له ويكون الاذن مطلقاً أو مفيداً".

---

(1) ابو السعود، رمضان، الموجز في شرح القانون المدني(النظرية العامة للحق)المرجع السابق، ص23

(2) ويقابلها من مشروع التجارة الفلسطيني المادة 2/11 والتي نصت على " 2- القاصر الذي أتم خمس عشرة سنة المشمول بالولاية او الوصاية المأذون له بالاتجار بمقدار أمواله المستثمره في التجارة"، نرى هنا أن المشرع الفلسطيني أجاز للقاصر الذي أتم الخامس عشر من عمره بالتجارة وبذلك اتخذ نفس موقف المشرع الأردني بالنسبة للقاصر..

(3) كريم، زهير عباس، مبادئ القانون التجاري، دراسة مقارنة ط2، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة

ومن خلال النص السابق نرى أن القانون حتى يأذن للصغير المميز بالتجارة لا بد من توافر ثلاثة شروط:

1. أن يكمل الخامسة عشرة
2. أن يأذن له وليه بممارسة التجارة
3. أن يكون الإذن بترخيص من المحكمة<sup>(1)</sup>.

و بالنسبة لقانون التجارة المصري فقد نصت المادة(11/1/ب) منه على أنه:"

1. يكون أهلا بمزاولة التجارة مصريا كان أم أجنبيا.
2. من أكمل الثامنة عشرة بالشروط المقررة في قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته، وذلك بعد الحصول على إذن من المحكمة المصرية المختصة".

من خلال النص السابق نرى أنه يجوز للمتعاقد الذي أكمل الثامنة عشرة من عمره أن يمارس التجارة سواء كان مصري الجنسية أم غير مصري، ولكن بعد الحصول على الإذن من المحكمة المختصة فهي التي تقدر مدى صلاحية القاصر للتدرب على الاشتغال بالتجارة<sup>(2)</sup>.

تنص المادة (3/11) من قانون التجارة المصري على: " 3- تكون للقاصر المأذون في الإلتجار الأهلية الكاملة للقيام بجميع التصرفات القانونية التي تقتضيها تجارته".

أعطى المشرع المصري الصغير المأذون له بالتجارة الأهلية الكاملة للقيام بجميع التصرفات القانونية التي تقتضيها تجارته فتكون تصرفاته كتصرفات كامل الأهلية.

هذا بالنسبة لأهلية الصغير المأذون له بالتجارة، ولكن ما حكم تصرفات هذا الصغير

المأذون؟

(1) كريم، زهير عباس، مبادئ القانون التجاري، مرجع سابق، ص111

(2) البارودي، علي، القانون التجاري، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1986، ص94

إن تصرفات الصغير الداخلة تحت الإذن تكون كتصرفات البالغ سن الرشد، أما بالنسبة لتصرفاته التي تجاوزت حدود الإذن فتكون قابلة للإبطال وذلك إذا كان التصرفات الدائرة بين النفع والضرر<sup>(1)</sup>.

مهنة السمسرة تتطلب من السمسار الخبرة والمعرفة فقد أوجب نظام الدالين والسمساراة العثمانى رقم (950) لسنة 1900 ألا يقل عمر السمسار أو الدال عن (20) سنة وذلك حسب نص المادة (2) منه التى نصت على أن: "الأشخاص الذين يشتغلون بالدلالة والسمسرة ينبغى أن لا يكون سنهم دون العشرين وأن يكونوا من ذوى الأمانة والعفة والإستقامة غير محكومين بجنحة أو جنابة ما وهم مجبورون على أبراز شهادة إلى غرفة التجارة بحسن حالهم معطاة من اثنين من التجار المعروفين"<sup>(2)</sup>.

ولكن إذا اكتسب الصغير المأذون له بالتجارة صفة التاجر قانوناً، وتجاوزت تصرفاته حدود الإذن الممنوح له فإن تجاوزه هذا لا يلغ عنه صفة التاجر وإن جاز له التمسك بإبطال الأعمال الخارجة عن حدود الإذن<sup>(3)</sup>.

### المرحلة الثالثة: الأهلية الكاملة (البالغ الرشيد)

أن المادة (51) من قانون التجارة الأردنى أخضعت أحكام الأهلية التجارية لأحكام القانون المدنى فبالرجوع لأحكام القانون المدنى الأردنى، نرى أن المادة (43) منه تنص على

---

(1) التلاحمة، خالد ابراهيم، الوجيز فى القانون التجارى، ط1، عمان، المعتز للنشر والتوزيع، 1998، ص160-162  
(2) يعتبر هذا النظام سارى المفعول حتى الآن على الرغم من قدمه وذلك بمقتضى قرار محكمة التمييز الاردنى رقم (1996/201) الذى ورد فيه : " استقر اجتهاد محكمة التمييز على أن ذيل نظام السمساراة والدالين الذى منع المحاكم من سماع دعوى السمسار للمطالبة بأجور السمسرة إذا لم يكن السمسار مرخصاً ما زال سارى المفعول ولم يصدر تشريع بالغاءه .. )

(3) محرز، احمد محمد، القانون التجارى، ط1، القاهرة، النشر الذهبى للطباعة، 1998، ص160-162

أن: "1. كل شخص يبلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجز عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، 2. سن الرشد هي ثماني عشرة سنة شمسية كاملة"<sup>(1)</sup>.

وبناءً على ما تقدم، فإن أهلية السمسار والعميل في القانون الأردني هي ثماني عشره سنة كاملة، فكل من يبلغ هذه السن من أطراف العقد يكون أهلاً لمزاولة السمسرة، ما لم يرد نص في القانون على خلاف ذلك، وهذه القاعدة تشمل كل أردني سواء كان ذكراً أم انثى<sup>(2)</sup>.

حدد المشرع المصري، سن الأهلية ببلوغ الشخص إحدى وعشرين سنة كاملة دون أن يكون به عارض من عوارض الأهلية، وهذا تنص عليه المادة (1/11/أ) من قانون التجارة المصري (1). يكون أهلاً لمزاولة التجارة مصرياً كان أم أجنبياً من بلغت سنه إحدى وعشرين سنة كاملة ولو كان قانون الدولة التي ينتمي إليها جنسيته يعتبره قاصراً في هذه السن".

وعوارض الأهلية هي "الجنون، والعتة، والسفه، والغفلة"<sup>(3)</sup> واكتفي بذكرها لأن هذا المقام لا يتسع لشرحها.

#### أما بالنسبة للأجنبي فإنه:

بالرجوع للقانون المدني الأردني نرى أنه أوجب في المادة (1/12)<sup>(4)</sup> منه الرجوع إلى قانون جنسية الأجنبي لتحديد مدى أهليته لمزاولة الأعمال التجارية في الأردن<sup>(5)</sup>.

---

(1) ويقابلها في مشروع التجارة الفلسطينية المادة 1/11 والتي نصت على "1- كل من أتم ثماني عشرة سنة كاملة، ولو كان قانون الدولة التي ينتمي إليها جنسيته يعتبره قاصراً في هذه السن" نرى أن المشرع الفلسطيني حدد سن الأهلية بثمانية عشر سنة كاملة وهو بذلك حذا حذو المشرع الأردني

(2) التلاحمة، خالد ابراهيم، الوجيز في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 51

(3) المرجع السابق، ص 51

(4) حيث نصت المادة 1/12- من القانون المدني الأردني أنه "يسري على الحالة المدنية للأشخاص وأهليتهم قانون الدولة التي ينتمون إليها جنسياتهم. ومع ذلك ففي التصرفات المالية التي تعقد في المملكة الأردنية الهاشمية وتترتب آثارها فيها إذا كان أحد الطرفين اجنبياً ناقص الأهلية وكان نقص الأهلية يرجع إلى سبب فيه خفاء لا يسهل على الطرف الآخر تبينه، فإن هذا السبب لا يؤثر في أهليته".

(5) التلاحمة، خالد ابراهيم، الوجيز في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 52

ولكن بالنسبة للمشرع المصري، فإذا كان الأجنبي كامل الأهلية حسب القانون المصري جاز له الاشتغال بالتجارة فيها مثله مثل الوطني.

وإذا كان عمر الأجنبي يقل عن 18 سنة، وكان راشداً بالنسبة لقانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسية، فأجاز له المشرع المصري الاشتغال بالتجارة في مصر، ولكن بعد حصوله على إذن مسبق من المحكمة الابتدائية المختصة<sup>(1)</sup>.

وإذا كان الأجنبي قاصراً إذا بلغ 18 سنة حسب قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته فلا يجوز له الاشتغال بالتجارة في مصر إلا طبقاً للشروط المنصوص عليها في قانون جنسيته<sup>(2)</sup>، وذلك حسب نص المادة (11) من قانون التجارة المصري<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: أهلية الشخص الاعتباري

إن أهلية الشخص الاعتباري تتحدد بالغرض الذي وجد من أجله، فإن مبدأ التخصص هذا هو الذي يحد من أهلية الوجوب لدى الشخص المعنوي، فلا يكون صالحاً لاكتساب الحقوق، أو تحمل الالتزامات إلا بالقدر اللازم الذي يحقق الغرض الذي وجد من أجله الشخص المعنوي.

كما أن ذلك يحد من أهلية أداء الشخص المعنوي، فينحصر نشاطه في الحدود التي يقتضيها هذا الغرض، وحده دون غيره<sup>(3)</sup>، هذا ما تنص عليه المادة (2/1/53) من القانون المدني المصري جاء فيها: "1- الشخص الاعتباري يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان الطبيعية وذلك في الحدود التي قررها القانون . 2- فيكون له: ب. أهلية في الحدود التي يعينها سند انشائه، أو التي يقررها القانون".

(1) محرز، احمد محمد، القانون التجاري، مرجع سابق، ص 161

(2) المرجع السابق، ص 162

(3) 1- يكون أهلاً لمزاولة التجارة، مصرياً كان أو أجنبياً: أ- من بلغت سنه إحدى وعشرين سنة كاملة ولو كان قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته يعتبره قاصراً في هذه السن. ب- من أكمل الثامنة عشرة بالشروط المقررة في قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته وذلك بعد الحصول على إذن من المحكمة المصرية المختصة. 2- لا يجوز لم تقل سنه عن ثماني عشرة سنة أن يزاول التجارة في مصر ولو كان قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته يعتبره راشداً في هذه السن أو يجيز له الاتجار".

والمادة (1/51، 2/ب) من القانون المدني الأردني التي تنص على أن: "1- الشخص الحكمي يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان الطبيعية وذلك في الحدود التي قررها القانون. 2- فيكون له: ب- أهلية في الحدود التي يعينها سند انشائه أو التي يقرها القانون".

يعتبر الشخص الحكمي تاجراً إذا كان الهدف أو الغاية من تأسيسه القيام بأعمال تجارية ويكتسب بذلك الشخص الحكمي من صفة التاجر ويخضع للالتزامات التاجر من مسك الدفاتر التجارية والقيود في السجل التجاري والخضوع لأحكام شهر الإفلاس والصلح الواقي وينطبق ذلك على الشخص الحكمي الذي يكون موضوعه مدنياً واتخذت الشكل التجاري<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: المحل

من الطبيعي أن يكون لكل عقد محل يضاف إليه ومحل العقد هو موضوعه أي العملية القانونية المراد تحقيقها<sup>(2)</sup>، فعقد السمسرة كغيره من العقود، يجب أن يكون له محل يضاف إليه كما نصت المادة (157) من القانون المدني الأردني على أنه "يجب أن يكون لكل عقد محل يضاف إليه". ويشترط في المحل أن يكون موجوداً، إذا كان موضوع الالتزام إعطاء شيء، وأن يكون ممكناً إذا كان موضوع الالتزام للقيام بعمل أو الامتناع عن عمل، ويشترط فيه كذلك أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب وإلا كان باطلاً<sup>(3)</sup>.

والمادة (2/163) من نفس القانون تنص على أنه: "1- يشترط أن يكون المحل قابلاً لحكم العقد، 2- فإن منع الشارع التعامل في شيء أو كان مخالفاً للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلاً".

وأما فيما يتعلق بعقد السمسرة، فإن محله يتضمن العقد الذي يتوسط في إبرامه السمسار، سواء كان عقد بيع أو شراء أو عقد إيجار أو عقد تأمين أو عقد نقل أو غيره من العقود، والذي

(1) التلاحمة، خالد إبراهيم، الوجيز في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 55

(2) الفار، عبد القادر، مصادر التزام، ط1، عمان، الدار العلمية والدولية للنشر، ومكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع،

2001، ص 83

(3) المرجع السابق، ص 83

يتعين أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام وذلك تحت طائلة بطلان عقد السمسرة والعقد الذي يتم التوسط لإبرامه، لأن ما هو مبني على باطل يعتبر باطلاً، ومن ذلك على سبيل المثال التوسط في بيع أو شراء المخدرات أو التوسط في بيع وشراء الرقيق أو التوسط في الرشوة<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة للمشرع المصري فلم يرد مثل هذه المادة في تنظيمه لمحل العقد في القانون المدني.

فإذا كان بطلان العقد الأصلي، الذي يتوسط في إبرامه السمسار يؤدي كما ذكرنا سابقاً إلى بطلان عقد السمسرة فإن العكس غير صحيح إذ إن بطلان عقد السمسرة لا يؤدي في المقابل إلى بطلان العقد الأصلي<sup>(2)</sup>. أما القانون المصري فقد عرف المحل بأنه الشيء الذي يلتزم المدين القيام به أو هو عبارة عن مجموعة الالتزامات الناشئة عنه، وأشار القانون إلى أن الشروط الواجب توافرها فيه هي:

أ- أن يكون المحل موجوداً وممكناً.

ب- أن يكون المحل معيناً وقابلًا للتعيين.

ت- أن يكون المحل مشروعاً أو قابلاً للتعامل فيه<sup>(3)</sup>.

وبفقدان أيٍّ من هذه الشروط فإنه يصبح المحل باطلاً، ويؤدي بدوره إلى بطلان العقد<sup>(4)</sup>.

ولكن لا بد في هذا المقام من طرح تساؤل عن مدى صحة عقد السمسرة الذي يبرمه المحامي مع السمسار من أجل جلب زبائن له مقابل عمولة<sup>(1)</sup>.

---

(1) السباعي، أحمد شكري، الوسيط في القانون التجاري المغربي والمقارن، وزارة العدل المغربية سلسلة الدلائل والشروع القضائية، ط2، الرباط، مطبعة فضالة المحمدية، 2001، ص372

(2) المرجع السابق، ص372

(3) أبو السعود، رمضان، مصادر الإلتزام، ط3، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2003، ص143-144.

(4) ورد ذلك في المواد (1/133، 2/133) و المادة (135) من القانون المدني المصري

(1) السباعي، أحمد شكري، الوسيط في القانون التجاري المغربي المقارن، مرجع السابق، ص372

فإن العقد الذي يبرمه المحامي مع السمسار وإن كان لا يخالف النظام العام والأداب العامة إلا أنه يتنافى مع السلوك الحسن وواجبات المهنة والنزاهة ومبادئ الشرف والأمانة والاستقامة التي تفرضها أنظمة نقابة المحامين الأردنية وتقاليدها<sup>(2)</sup>.

وبالرجوع إلى المادة(54) من قانون نقابة المحامين الأردنيين النظاميين رقم (11) لعام ( 1972 ) والتي نصت على أنه "على المحامي أن يتقيد في سلوكه بمبادئ الشرف والاستقامة والنزاهة وأن يقوم بجميع الواجبات التي يفرضها عليه هذا القانون وتفرضها عليه أنظمة النقابة وتقاليدها".

ولكن مثل هذا التساؤل لم يعرض على القضاء الأردني، لكن تم عرضه على القضاء المصري الذي حكم بتحريم قبول المحامين للقضايا بواسطة السماسرة<sup>(3)</sup>.

ومع ذلك فإن هذا التحريم لا يترتب عليه بطلان لعقد السمسرة وإن كان يترتب مسؤولية تأديبية على المحامي لمخالفته واجبات المهنة، بدليل أن اشتغال المحامي بالسمسرة والتجارة بشكل عام لا يحرم السمسار من الأجر كما تؤكد على ذلك محكمة النقض المصرية في قرارها المؤرخ في 1975/1/7 والذي جاء فيه: " مؤدى نص المادتين (19) و (53) من قانون المحاماة رقم (69) لسنة (1957) الذي كان سارياً وقت صدور التفويض إلى المطعون عليه الأول - بيع العقار - هو عدم جواز الجمع بين المحاماة وبين الاشتغال بالتجارة وإن كل ما يترتب على مخالفة هذا الحظر هو توقيع الجزاءات التأديبية التي نصت عليها المادة (53) سالفة الذكر، مما مفاده أن المشرع لم يحرم على المحامي الاشتغال بالتجارة لعدم مشروعية محل الإلتزام، بل نص على هذا الحظر لاعتبارات قدرها تتعلق بمهنة المحاماة، ومن ثم فإن الأعمال التجارية التي يقوم بها المحامي تعتبر صحيحة، ويجوز للمطعون عليه الأول وهو محامي أن يطالب بالأجر

(2) البارودي، علي، القانون التجاري، مرجع سابق، ص57.

(3) فودة، عبد الحكم، شركات الأموال والعقود التجارية في ضوء أحكام النقض، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1982،

الذي يستحقه عن عملية السمسرة موضوع النزاع متى قام بها على الوجه الذي يتطلبه القانون<sup>(1)</sup>.

أجاب قانون نقابة المحامين الأردنيين عن التساؤل السابق في المادة (1/60) بقوله " يمتنع على المحامي تحت طائلة المسؤول أن يسعى لجلب أصحاب القضايا أو الزبائن بواسطة الإعلانات أو باستخدام الوسطاء مقابل أجر أو منفعة".

فالقانون الأردني يحظر على المحامي اللجوء إلى السماسرة من أجل جلب الزبائن تحت طائلة المسؤولية التأديبية لما لهذا الأسلوب من مخالفة واجبات المحامي المهنية.

يلاحظ على كل من المشرع الأردني والمشرع المصري على أنهما رتباً مسؤولية تأديبية على المحامي الذي يمارس أعمال المحاماة من خلال السماسرة. ولكنهما لم يحرما على المحامي تقاضي الأجر.

#### الفرع الرابع: السبب

يجب أن يكون لكل عقد سبب وهو الغرض المباشر المقصود من العقد وقد اشترط فيه أن يكون موجوداً صحيحاً ومباحاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة<sup>(2)</sup>، وقد جاء في القانون المدني الأردني في المادة (165): 1- السبب هو الغرض المباشر المقصود من العقد 2- ويجب أن يكون موجوداً صحيحاً ومباحاً غير مخالف للنظام العام أو الآداب".

والسبب المقصود هو عبارة عن الغاية المباشرة أو الغرض المباشر الذي يقصد الملتمزم الوصول إليه<sup>(3)</sup>.

---

(1) عبد التواب، معوض، المستحدث في القضاء التجاري، أحكام النقض في إحدى وعشرين عاماً من 1974-1995، ط2، الاسكندرية منشأة المعارف، 1997، ص 421.

(2) كريم، زهير عباس، مبادئ القانون التجاري، مرجع سابق، ص 385

(3) الفار، عبد القادر، مصادر الالتزام، ط1، عمان، الناشر الدار العلمية الدولية، ومكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع،

ص91، سنة 2001

مصدر التزام السمسار في عقد السمسرة هو البحث عن متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل، هو الحصول على الأجر أو العمولة، في حين أن سبب التزام العميل، بدفع العمولة أو الأجر هو إيجاد السمسار لشخص يرتضي التعاقد مع العميل بالشروط التي وضعها العميل<sup>(1)</sup>.

و يتعين أن يكون السبب أو الدافع لإبرام العقد مشروعاً، ويفترض مشروعية السبب في عقد السمسرة حتى لو أغفل ذكره، ويقع إثبات عدم مشروعية السبب على من يدعيه<sup>(2)</sup>.

عرف المشرع المصري السبب بأنه هو الغاية التي يقصد الملتزم الوصول إليها من وراء تحمله هذا الالتزام" كما أشارت المادة (137) من القانون المدني المصري إلى أن " كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سبباً مشروعاً ما لم يقر الدليل على خلاف ذلك، ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه".

بناءً على نص هذه المادة فإن التزام السمسار في عقد السمسرة يكون سببه المذكور في العقد، فالعقد هو السبب الحقيقي والفعلي للالتزام و يكون على من يدعي صورية هذا السبب اثبات أنه يوجد سبب آخر للالتزام.

أوجب القانون المدني المصري أن يكون لكل التزام سبباً واعتبر الالتزام الذي لم يكن له سبب أو كان سببه مخالفاً للنظام العام والآداب باطلاً<sup>(3)</sup>.

وهذا ما تنص عليه المادة (136) من القانون المدني المصري، " إذا لم يكن للالتزام سبب أو كان سببه مخالف للنظام العام والآداب، كان العقد باطلاً".

---

(1) مصطفى، احمد بركات، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص173

(2) الفار، عبد القادر، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص95

(3) المرجع السابق، ص92

ونلاحظ أن كلا المشرعين الأردني والمصري أوجبا أن يكون لكل التزام سبب وأن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب وكذلك يجب أن يكون لكل من التزام السمسار والتزام العميل سبب، يتمثل في التزام السمسار في القيام بأعمال السمسرة التي هي البحث عن البائع أو المشتري الذي يريد العميل التعاقد معه وفق شروط يحددها العميل، وهو حصول السمسار على الأجر، وسبب التزام العميل هو تحقيق مصلحة له من جراء إيجاد مشتري للبضاعة الموجودة حوزته، أو إيجاد بائع لبضاعة يحتاجها.

فإذا كان سبب التزام السمسار أو العميل مخالفاً للنظام العام والآداب فإن العقد (عقد السمسرة) يكون باطلاً وكذلك العقد الذي تم بين العميل والطرف الآخر (أي العقد الذي تم بواسطة السمسار) يكون باطلاً أيضاً لأن ما بني على باطل يعد باطلاً.

### المطلب الثالث: خصائص عقد السمسرة وتمييزه عن غيره من العقود وإثباته

بعد أن أوضحنا في المطلب الأول مفهوم عقد السمسرة والشروط اللازم توافرها فيه فلا بد من دراسة الخصائص المميزة لهذا العقد وتمييزه عن غيره من العقود وكيفية إثباته، والتي سيتم تناولها كما يلي.

### الفرع الأول: خصائص عقد السمسرة

يتضح من تعريف عقد السمسرة والأحكام التي تخضع لها أنه يمتاز بالخصائص الآتية:

1. أنه من العقود الرضائية، أي لا يشترط لإبرامه شكل معين، فهو يتم شفاهية أو كتابة<sup>(1)</sup>، بل يكفي لانعقاده تطابق الإيجاب والقبول، ولا يمنع العقد أن يكون رضائياً أن يشترط في إثباته شكل خاص، فلا بد من التمييز بين وجود العقد وطريقة إثباته، فإذا كان يكفي لوجود العقد رضا المتعاقدين فالعقد يكون رضائياً حتى لو اشترط القانون لإثباته الكتابة<sup>(2)</sup>.

(1) عبد الحميد، عاشور عبد الجواد، النظام القانوني للاوراق المالية، القاهرة، دار النهضة العربية، ص50

(2) الفار، عبد القادر، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص34

2. أنه من العقود الملزمة للجانبين، فالعقد الملزم للجانبين هو العقد الذي يرتب التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين<sup>(1)</sup> فالتزامات أحدهما تعد حقوقاً للطرف الآخر فالتزام السمسار بالبحث عن متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل وفق الشروط التي يريدها العميل، والتقريب بينهما وإدارة المفاوضات بين الطرفين، حتى يتم إبرام العقد فإن السمسار يقوم بهذه الجهود مقابل أجر يلتزم العميل بدفعه للسمسار.

3. أنه من عقود المعاوضة، فعقد المعاوضة هو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلاً لما أعطاه<sup>(2)</sup>، ففي عقد السمسرة يأخذ كل من العميل والسمسار عوضاً عما أعطاه، فيأخذ السمسار الأجر أو العمولة ويحصل العميل على مشترٍ لبضاعة أو بائع للبضاعة التي يريد بيعها أو شرائها وفقاً للمواصفات والشروط التي يحددها.

4. أنه من العقود التجارية بحكم ماهيتها الذاتية فالعقد التجاري هو عبارة عن توافق إرادتين أو أكثر على القيام بعمل تجاري سواء كان هذا العمل انشاء الالتزام أو فعله أو تعديله<sup>(3)</sup>.

اعتبر القانون التجاري الأردني السمسرة عملاً تجارياً بحكم ماهيتها الذاتية وبغض النظر عن طبيعة العمليات التي تتم خلالها، وسواء وقعت منفردة أو على وجه الاحتراف<sup>(4)</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة(6) من القانون التجاري الأردني فقرة(1/ج) التي جاء فيها "1.تعد الأعمال التالية بحكم ماهيتها الذاتية أعمالاً تجارية برية، 2. العمالة والسمسرة".

بالنسبة للمشرع المصري، فقد اعتبر عقد السمسرة عملاً تجارياً وذلك حسب نص المادة الرابعة الفقرة(4) من قانون التجارة المصري، التي جاء فيها "أن الوكالة التجارية والسمسرة تعد عملاً تجارياً أي كانت طبيعة العمليات التي يمارسها السمسار". وذهب فريق من الفقه والقضاء

(1) الفار، عبد القادر، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص35

(2) الاهواني، حسام الدين كامل، النظرية العامة للالتزام، ج1، ط2، مصر، مطبعة ابناء هبي حسان، 1995، ص50

(3) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص3

(4) العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون الاردني، ج1، ط2، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع،

1999، ص379

إلى أن السمسرة لا تعتبر عملاً تجارياً إلا إذا كانت متعلقة بعمل تجاري، أما السمسرة المتعلقة بعمل مدني كالسمسرة ببيع العقار وشرائه وتأجيرها فلا تعد عملاً تجارياً، وتعتبر صورة من صور الوكالة العادية التي هي في الأصل عمل مدني بحت، فالسمسرة وفقاً لهذا الرأي تتبع الصفقة ذاتها المراد إبرامها، فتكون عملاً تجارياً إذا كانت الصفقة تجارية، وتكون عملاً مدنياً إذا كانت الصفقة مدنية. ولكن ذهب فريق آخر من الفقه والقضاء إلى أن السمسرة تعتبر عملاً تجارياً سواء كانت مرتبطة بعمل مدني أو بعمل تجاري.

فالفقرة(4) من المادة الرابعة من القانون التجاري المصري اعتبرت الوكالة التجارية والسمسرة أعمالاً تجارية دون أي تقييد بالنسبة لطبيعة الصفقة المراد إبرامها، كما أن السمسرة تختلف عن الوكالة ذلك أن مهمة السمسار تنحصر في التقريب بين طرفي التعاقد لكنه لا يتعاقد لحساب عمليه، في حين أن الوكيل ينوب عن الموكل ويبرم العقد باسم الموكل ولحسابه، وقد حسمت هذا الخلاف محكمة النقض المصرية فقضت في قرارها (نقض مدني 8 ديسمبر في 1960 في مجموعة أحكام النقض) أن " السمسرة تعتبر عملاً تجارياً بطبيعته، محترفاً كان السمسار أو غير محترف، مدنية كانت الصفقة التي توسط السمسار في إبرامها أو تجارية، وأنه إذا كان عقد السمسرة يعتبر عملاً تجارياً دائماً في جميع الأحوال بالنسبة للسمسار إلا أنه بالنسبة للعميل يكون تجارياً أو مدنياً حسب طبيعة الصفقة المراد إبرامها"<sup>(1)</sup>. فيعتبر عقد السمسرة عقداً تجارياً، مدنية كانت الصفقة التي توسط السمسار في إبرامها أم تجارية.

(1) طه، مصطفى كمال، البارودي، علي، القانون التجاري، الأوراق التجارية، الإفلاس، العقود التجارية، عمليات البنوك،

ط1، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 2001، ص539

## الفرع الثاني : أوجه الشبه والاختلاف بين عقد السمسرة وعقد الوكالة التجارية .

بما أن عقد السمسرة عقد تجاري إلا أنه يختلف مع بعض هذه العقود في جوانب معينة منه ويتشابه معها في جوانب أخرى، لذا سيتم التفرقة بين عقد السمسرة وهذه العقود كما يلي:

### أوجه الاختلاف والشبه بين عقد السمسرة وعقد الوكالة التجارية :ـ

لم يعرف القانون التجاري الأردني الوكالة التجارية على غرار الوكالة بالعمولة حيث جاءت

الفقرة الأولى من المادة (80) حيث تكون الوكالة تجارية عندما تختص بمعاملات تجارية .

وكذلك المشرع المصري لم يعرف الوكالة التجارية كما عرف الوكالة بالعمولة . حيث جاء في

نص المادة (148) : تطبق أحكام الوكالة التجارية إذا كان الوكيل محترفاً إجراء المعاملات

التجارية لحساب الغير .

فالمشرع الأردني لم يشترط أن يكون الوكيل محترفاً بل اشترط أن تكون المعاملات تجارية

أما المشرع المصري فاشترط تطبيق أحكام الوكالة التجارية على الوكيل أن يكون محترفاً في

إجراء المعاملات التجارية .

فالمشرع المصري كان أكثر تشدداً من المشرع الأردني حيث لم يشترط أن تكون المعاملات

تجارية فقط بل اشترط الاقتران .

فمن خلال ذلك تتضح الفروقات بين الوكالة التجارية وعقد السمسرة :

أولاً: من حيث الدور الذي يؤديه كل من السمسار والوكيل التجاري ، السمسار وحسب ما ورد

في القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني يقتصر دوره على الأعمال المادية ومن

القانونية بحيث يتلخص هذا الدور في بحث السمسار عن متعاقد يرضى العميل التعاقد معه وفق

شروط ومواصفات معينة وعند النقاء العميل مع المتعاقد ينتهي دور السمسار إلا إذا كان له دور

في الوساطة بينهم وتقريب وجهات النظر فإذا ما تم الاتفاق بينهم ينتهي بذلك دوره فهو لا يبرم بنفسه الحل القانوني وإنما يبحث عن يقبله فلا يشترك السمسار مطلقا في إبرام العقد أو تنفيذه<sup>(1)</sup>

أما بالنسبة لدور الوكيل التجاري فهو قد يأخذ إحدى صورتين :

الصورة الأولى :\_ قد يفتقر دور الوكيل التجاري على الأعمال المادية دون القانونية كان يعلن العميل بالبحث عن عملاء التعاقد معه وتشجيع هؤلاء العملاء على ذلك فينتهي دوره عند تلاقي الطرفين لمناقشة شروط العقد مواصفات<sup>2</sup>.

الصورة الثانية :\_ يقدم فيها الوكيل التجاري في تنفيذ عقد الوكالة التجارية بالإضافة إلى قيامه بالأعمال المالية المتمثلة في البحث عن متعاقد وفق الشروط والمواصفات التي يرغب بها الموكل ففي هذه الحالة وبعد إيجاد المتعاقد يتولى الوكيل التجاري إبرام العقود باسم موكله ولحساب هذا الأخير , ولذلك وفقا لقواعد اثباتية بحيث تكون العلاقة مباشرة بين الموكل والغير بحيث لا يسأل الوكيل عن تنفيذ العقد أو ضمان العيوب الخفية<sup>(3)</sup>.

ثانيا :\_ من حيث تجارية كل منهما :\_

حيث نصت المادة (6) الفقرة الأولى . " تعد الأعمال التالية بحكم ماهيتها الذاتية أعمالا تجارية برية العمالة , السمسرة .

فقد اعتبرها القانون الأردني أعمالا تجارية بحكم ماهيتها الذاتية سواء تعلق بعلامات تجارية وسواء قام بها السمسار الأول مرة أو قام بها على وجه الاحتراف .

---

(1) دويدار , هاني محمد \_ العقود التجارية والعمليات المصرفية \_ دار الجامعة الجديدة \_ الإسكندرية \_ 1994 م . ص 31

(2) القليوبي , سميحة , شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 128.

(3) العليكي , عزيز , الوجيز في شرح القانون التجاري , الطبعة الأولى \_ الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع \_ عمان \_ 2000, ص 125 .

في الوكالة التجارية نجد أن المشرع في المادة (80) الفقرة الأولى من قانون التجارة الأردني نصت على " تكون الوكالة تجارية عندما تختص بمعاملات تجارية ومنها يشترط القانون أن يكون موضوع الوكالة حتى تعتبر تجارية معاملات تجارية أما إذا كان موضعها معاملات مدنية فتعتبر الوكالة مدنية .

أما بالنسبة للمشروع المصري فقط اعتبر أعمال السمسرة والوكالة التجارية إذا مورست على وجه الاحتراف فقط جاء سندا لذلك نص المادة (5) الفقرة (د) " تعد الأعمال الآتية تجارية إذا كانت مزاولتها على وجه الاحتراف :\_

د\_ الوكالة التجارية والسمسرة أيا كانت طبيعة العمليات التي يمارسها السمسار " .

لذا نرى هنا أن المشرع المصري سواء بين أعمال السمسرة والوكالة التجارية بحيث اشترط الاحتراف في كل منهما حتى تعتبر تجارية على خلاف ذلك فعل المشرع الأردني حيث اعتبر السمسرة تجارية بحكم ماهيتها الذاتية واشترط الاحتراف في الوكالة التجارية حتى تعتبر تجارية.

أما بالنسبة لأوجه الشبه بينهما فهي كما يلي :\_

1. يشتركان أيضا في أن كل من السمسار والعميل التجاري يقوم بأداء عمله مقابل اجر .
2. يشتركان أيضا في كونهما من عقد الوساطة التجارية .
3. كذلك استقلالية كل من السمسار والوكيل التجاري في القيام باعمالهما وان كانت استقلالية السمسار تفوق الوكيل التجاري . لان الوكيل التجاري يقوم بدورين , دور مادي ودور يخضع منه باستقلالية كاملة ودور قانوني يكون فيه خاضع لإشراف وتوجيهات العميل .

## الفرع الثالث: إثبات عقد السمسرة

الإثبات لغة: هو تأكيد الحق بالبيننة والبيينة الدليل أو الحجة<sup>(1)</sup>.

الإثبات قانوناً: هو إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون، على وجود واقعة قانونية ترتبت آثارها<sup>(2)</sup>.

يعتبر عقد السمسرة من العقود الرضائية التي يكفي لانعقادها تبادل الإيجاب والقبول وتطابقهما فهو ليس من العقود الشكلية التي يلزم لانعقادها اتباع شكل خاص<sup>(3)</sup>.

وبما أن عقد السمسرة يعتبر عقداً تجارياً بماهيته الذاتية وذلك حسب نص المادة(2/1/6) من القانون التجاري الأردني وكذلك بالنسبة للقانون المصري الذي يعتبر عقد السمسرة عقداً تجارياً وذلك حسب المادة(5/د). إذن فإن إثبات عقد السمسرة يخضع في القانون التجاري الأردني والقانون التجاري المصري لمبدأ حرية الإثبات<sup>(4)</sup> ولكن ليس بشكل مطلق، ويمكن تفسير قاعدة حرية الإثبات في المواد التجارية بأن الالتزامات التجارية مبنية على الثقة المتبادلة والتي تتطلب السرعة والبساطة<sup>(5)</sup>.

بناءً على ذلك فإن إثبات عقد السمسرة يختلف بحسب ما إذا كان العقد تجارياً أو مدنياً.

فعبء الإثبات يتحمله المدعي، وليس المقصود بالمدعي هنا رافع الدعوى، وإنما يقصد به من يدعي خلاف الوضع الثابت أصلاً أو ظاهراً، و ينتقل عبء الإثبات هذا من طرف إلى آخر في الدعوى، فإذا قدم المدعي دليلاً على رجحان إدعائه طلبت المحكمة من المدعي عليه تنفيذ هذا الإدعاء، ويظل الطرفان يتبادلان عبء الإثبات حتى يعجز أحدهما عن رده على الآخر<sup>(1)</sup>.

(1) القضاء، مفلح، الإثبات في المواد المدنية والتجارية (دراسة مقارنة)، لأمارات العربية المتحدة، مطبعة بن دسمال، 1997، ص18

(2) المرجع السابق، ص18

(3) العكيلي، عزيز، الوجيز في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص127

(4) مصطفى، احمد بركات، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص10

(5) اسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، ط1، عمان، الوراق للنشر والتوزيع، 2003، ص57

(1) سلطان، أنور، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2005، ص24

فإذا كان المطلوب لإثبات ضده هو السمسار فإنه يصح الإثبات في مواجهته بطرق الإثبات كافة؛ لأن عقد السمسرة بالنسبة إليه يعتبر عملاً تجارياً بشكل مطلق في القانون التجاري الأردني والمصري<sup>(2)</sup>.

إذا كان الإثبات ضد العميل الذي وسطه فإن كان العقد بالنسبة إليه تجارياً، فإن إثباته جائز بطرق الإثبات كافة، أما إذا كان العقد بالنسبة للعميل مدنياً فإن إثباته لا يكون إلا بدليل كتابي وذلك حسب نص المادة (51) من قانون التجارة الأردني والتي جاء فيها "لا يخضع إثبات العقود التجارية مبدئياً للقواعد الحصرية الموضوعية للعقود المدنية فيجوز إثبات العقود المشار إليها بجميع طرق الإثبات مع الاحتفاظ بالاستثناءات الوارد في الأحكام القانونية الخاصة".

وتنص المادة (1/69) من القانون التجاري المصري، والتي جاء فيها أنه "1. يجوز إثبات الالتزامات التجارية أياً كانت قيمتها بكافة طرق الإثبات ما لم ينص القانون على غير ذلك". فمن خلال نصوص المواد السابقة نرى أن قواعد الإثبات ليست من النظام العام، بحيث يجوز الاتفاق على مخالفتها، وهذا ما أكدته محكمة النقض المصرية الطعون الذي أشار إلى: "إن قواعد الإثبات ليست من النظام العام، بحيث يجوز الاتفاق على مخالفتها صراحةً أو ضمناً، وعدم اعتراض الخصم على الإجراء يعد قبولاً ضمناً له، وإقرار وكيل الشركة الطاعنة بالمصادقات على كشوف الحسابات بدون اعتراف سوى على سعر الفائدة الاتفاقية، وهذا مؤداه اعتبار سكوته تنازلاً عن حقه في الإثبات بطريق آخر"<sup>(3)</sup>.

إذا كان عقد السمسرة عملاً مدنياً بالنسبة للعميل، فإنه في حالة زيادة أجر السمسار عن مئة دينار في القانون الأردني، أو كان غير محدد القيمة، فلا يجوز إثباته إلا بالكتابة ولا يجوز

(2) العكيلي، عزيز، الوجيز في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 127

(3) الدسوقي، عزت، الموسوعة الحديثة في أحكام النقض، القاهرة، دار محمود للنشر والتوزيع، عام 2000، ص 753،

الطعون أرقام (1454، 1523، 1637) لسنة 60ق. جلسة 2000/8/7، نقض جلسة 1979/12/19

في اثباته شهادة الشهود عملاً بحكم المادة (28) من قانون البيئات الأردني المعدل رقم (37) لسنة 2001<sup>(1)</sup>.

فمن خلال ما سبق نرى أن كلاً من التشريع التجاري الأردني والتشريع التجاري المصري قد اتفقا على مبدأ حرية الإثبات في المواد التجارية.

---

(1) العكيلي، عزيز، **الوجيز في شرح القانون التجاري**، مرجع سابق، ص 117  
المادة (28) من قانون البيئات الأردني المعدل رقم (37) لسنة 2001 تنص على " 1-أ- إذا كان الالتزام التعاقدية في غير المواد التجارية يزيد على مائة دينار أو كان غير محدد المقدار فلا تجوز الشهادة في اثبات وجود الالتزام أو البراءة منه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.  
ب- مع مراعاة احكام أي قانون خاص يجوز الاثبات بالشهادة في الالتزامات التجارية مهما بلغ مقدارها وفي الالتزامات المدنية إذا لم تزد على مائة دينار".

## المبحث الثاني: ماهية السمسار

تعتبر السمسرة عقداً ينصب على نشاط تجاري يقوم به شخص يدعى السمسار وهذا الشخص قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً إذن السمسرة قد تقوم بها شركات متخصصة وبناءً على ذلك يكون هذا البحث موضوعه السمسار من حيث تعريفه والشروط الواجب توافرها فيها كما يلي:

### المطلب الأول: التعريف بالسمسار وأنواعه

بما أن السمسار يعتبر أحد أطراف عقد السمسرة وأهم أطرافه لأنه هو محور هذا العقد لذا فكان لا بد من التعريف بالسمسار والشروط الواجب توافرها فيه وأنواعه بحيث يتم دراستها كما يلي:

### الفرع الأول التعريف بالسمسار:

السمسار هو الشخص الذي يكلفه أحد المتعاقدين التوسط لدى العاقد الآخر لإتمام صفقة بينهما يستحق له بمقتضى إتفاق صريح أو ضمني أن يستفيد أجراً من طبيعة عمله عند نجاح وساطته بإبرام الصفقة على يديه<sup>(1)</sup>. وتكمن مهمة السمسار في التقريب بين وجهات نظر طرفي التعاقد، وتقديم ما لديه من معلومات تساعد على إبرام الصفقة كما يلعب دوراً مهماً في المفاوضات التي تتم بين الطرفين، إلا أنه لا يعتبر وكيلاً عن الطرفين أو أحدهما باعتبار أن الأعمال التي يقوم بها تعد أعمالاً مادية، كما أنه لا يلتزم بأي التزام ناشئ عن العقد الذي تم إبرامه بين الطرفين<sup>(2)</sup>.

وقد جاء قرار محكمة النقض المصرية (نقض مدني 7 يونيو لسنة 1973) يؤكد على أنه: "تختلف الوكالة التجارية عن أعمال السمسرة وتتميز كل منهما عن الأخرى إذ يقتصر عمل السمسار على التقريب بين شخصين لإتمام الصفقة دون أن يكون له شأن فيما يتم التعاقد

(1) شعله، سعيد أحمد، قضاء النقض في المواد التجارية، ط1، منشأة المعارف بالاسكندرية، 2004، ص227

(2) اسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، مرجع سابق، ص362

عليه فهو لا يمثل أحد المتعاقدين ولا يوقع على العقد بوصفه طرفاً فيه، أما الوكيل بالعمولة في الوكالة التجارية فإنه يتعاقد مع الغير باسمه دون اسم موكله الذي قد يجهله المتعاقد الآخر<sup>(1)</sup>.

وطريقة عمل السمسار تحتم عليه أن لا يتدخل في العلاقات القانونية التي تتم بين الطرفين المتعاقدين، ولا يكون في حاجة إلى ضمانات خاصة كتلك المقررة للوكيل بالعمولة<sup>(2)</sup>.

يختلف السمسار عن سائر الوسطاء التجاريين في أن هؤلاء مكلفون بالقيام بأعمال قانونية قد يصاحبها القيام بأعمال مادية تكون ملازمة لها، أما دور السمسار فينبصر في القيام بأعمال مادية من أجل عقد الصفقة موضوع السمسرة<sup>(3)</sup>.

فجاء في قرار محكمة التمييز المرقرة أنه : " وتختلف الأوضاع القانونية للسماسرة عن الأوضاع القانونية للوكلاء والوسطاء التجاريين إذ إن كلا من الفئتين تخضع لتشريع مستقل عن الآخر وأن المشرّع في نظام الدالين والسماسرة قد منع المحاكم في المادة الرابعة منه من سماع الدعوى بأجرة السمسار الذي يتعاطى المهنة دون ترخيص في حين لا يوجد نص كهذا يمكن تطبيقه على الوكلاء التجاريين الذين يتعاطون المهنة دون ترخيص. أما مجرد النص على عدم جواز تعاطي مهنة الوكالة التجارية دون تسجيل أو ترخيص تحت طائلة العقاب كنص المادتين 3 و 21 من قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين فلا يكفي لمنع المحاكم من سماع الدعوى باجورهم لأن الأجر حق للوكيل متى قام بالعمل عملاً بالمادة 857 من القانون المدني<sup>(4)</sup>.

فمن خلال النص السابق نرى أنه لا يحرم الوكيل من المطالبة بأجره كما لا تمنع المحاكم من سماع الدعوى بالحق إلا بنص تشريعي أمر وليس بحكم استنباطي.

(1) مصطفى، احمد بركات، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص166

(2) المرجع السابق، ص66.

(3) اسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، مرجع سابق، ص335

(4) تمييز حقوق رقم 516 / 1988 (هيئة خماسية) تاريخ 5 / 9 / 1988، المنشور على الصفحة 1666 من مجلة نقابة

المحاميين لسنة 1990

ولم يعرف المشرع الأردني السمسار على وجه الخصوص واكتفى بتعريف السمسرة في المادة (1/99) من قانون التجارة<sup>(1)</sup>، وأشار للسمسار ذكراً بالإشارة إلى اسمه فقط في المواد (100-104)<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة لنظام الدالين والسمسرة العثماني فقد عرفت المادة (1) منه السمسار كما يلي: "يطلق اسم دلال وسمسار على الشخص الذي يشتغل بالسمسرة في السيوغورطا ونولون السفن والأراضي والإملاك والعقارات والإسهام والذخائر والكمبيو والأمتعة والأشياء التجارية وهو الوساطة فيما يجري بين البائع والمشتري من الأخذ والعطاء في التجارة غير أن للبائع والمشتري الخيار بإجراء معاملة البيع والشراء بواسطة الدلال أو بدونها". فمن خلال التعريف السابق نرى أن أعمال السمسرة تشمل الأعمال البحرية والأراضي والعقارات والأسهم والأسلحة بالإضافة إلى الأشياء التجارية. فاعتبر نظام الدالين والسمسرة كل من يزاول أعمال الوساطة بين البائع والمشتري في الأمور السابقة سمساراً.

المشرع المصري فلم يعرف السمسار، وإنما اكتفى بتعريف السمسرة بشكل عام في المادة (192) من قانون التجارة المصري<sup>(3)</sup>، وأشارت إلى ذكر اسم السمسار في المواد (193-206) وهذا يتفق مع القانون الأردني.

---

(1) عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر

(2) ولم يعرف مشروع قانون التجارة الفلسطيني السمسار وإنما اكتفى بالإشارة إلى ذكر اسمه في المواد (190-204).

(3) السمسرة عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثاني لإبرام عقد معين والتوسط في إبرامه

## الفرع الثاني: أنواع السمسرة

أولاً تنقسم السمسرة حسب نوع التفويض إلى السمسار البسيط والسمسار المزدوج وهي كما يلي:

### أ. السمسار البسيط:

وفي هذه الحالة يكون السمسار مفوضاً من طرف واحد فقط<sup>(1)</sup>.

### ب السمسار المزدوج:

وفي هذه الحالة يكون مكلفاً أو مفوضاً من كلا الطرفين.

ثانياً: كما يمكن أن يكون السمسار شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً كأن يكون شركة وساطة

### أ. السمسار الفرد:

هو أن يقوم السمسار بالعمل بشكل فردي<sup>(2)</sup>.

### ب. السمسار الشركة:

هو أن تقوم شركة وساطة بأعمال السمسرة.

ثالثاً: كما يمكن تقسيم السمسرة حسب الاحتراف إلى ما يلي:

### أ. السمسار المحترف:

هو من يحترف القيام بأعمال السمسرة باعتباره تاجراً ويخضع للالتزامات المفروضة

على التجار ويجوز إشهار إفلاسهم<sup>(3)</sup>.

---

(1) طه، مصطفى كمال، الوجيز في القانون التجاري، ج2، الاسكندرية، المكتب المصري الجديد 1971، ص38.

(2) المرجع السابق، ص38

(3) المرجع السابق، ص38

## ب. السمسار غير المحترف:

وهو من يقوم بأعمال السمسرة لمرة واحدة فقط وليس على وجه الإحتراف.

رابعاً: كما يمكن تقسيم السمسارة حسب طبيعة تنفيذ العقد إلى:

### أ. السمسار الضامن.

إن مهمة السمسار تنتهي عند تقريب وجهتي نظر المتعاقدين، وإبرام العقد بينهما، ولا يمتد إلى تنفيذ الالتزامات التي يربتها العقد، و يبرم العقد مباشرة بين العميل ومن قدمه السمسار للتعاقد، لذلك فالأصل أن ينتهي دور السمسار عند هذا الحد.

ولكن مهمة السمسار قد لا تقف عند هذا الحد، فقد يكون السمسار ضامناً لإبرام العقد، فلا يقتصر دوره على مجرد البحث عن شخص آخر يرتضي إبرام اتفاق أو عقد مع العميل ضمن الشروط -التي يرغب بها العميل-، وإنما يمتد ليشمل ضمان توقيع العقد وقيام الاتفاق بين الطرفين. كأن يتفق كل من العميل والسمسار على إيجاد شخص يرتضي شراء سلعة معينة من العميل بشروط وسعر محدد فلا تنتهي مهمة السمسار هنا بأن يجد بائع السلعة التي يريدها العميل، والتقريب بينهما في وجهات النظر، وإنما تمتد حتى يتم الاتفاق بين الاثنتين وتوقيع العقد بينهما.

كما أنه قد يصل تعهد السمسار أحيانا ليس فقط لعقد اتفاق بين الطرفين ولكن إلى حد تنفيذ الصفقة أو تنفيذ العقد. ففي هذه الحالة يكون السمسار مسئولاً عن تمام تنفيذ الالتزامات كافة التي يربتها العقد<sup>(1)</sup>.

ولا يستطيع السمسار في هذه الحالة التخلص من مسئولية ضمان التنفيذ إلا إذا كان عدم التنفيذ يرجع إلى خطأ العميل، ومثال ذلك إذا تأخر العميل في تسليم البضاعة المتفق عليها إلى

(1) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 229

المتعاقد الآخر مما جعله يمتنع عن دفع الثمن، أو كانت تلك البضاعة التي سلمها العميل للمتعاقد الآخر معيبة والقوة القاهرة<sup>(1)</sup>.

ضمان السمسار لتنفيذ العقد كما تقدم لا يفترض، ويجب أن ينص عليه صراحةً في العقد أو تؤكد ظروف التعاقد أو يدل عليه العرف التجاري، كما قد يقوم شرط الضمان على عاتق السمسار بنص صريح من القانون<sup>(2)</sup>.

و ضمان التنفيذ تكون عمولة السمسار أكبر من العمولة العادية<sup>(3)</sup>.

#### ب. السمسار غير الضامن

من المتعارف عليه أن مهمة السمسار تقتصر على التقريب بين وجهتي نظر المتعاقدين لإبرام العقد، لا تمتد إلى تنفيذ العقد، وهذا ما يطلق السمسار غير الضامن.

#### خامساً:- نائب السمسار

لقد نصت المادة (2/204) من قانون التجارة المصري بأنه "2- إذا رخص للسمسار في إقامة نائب عنه دون أن يعين له شخص النائب، فلا يكون السمسار مسئولاً عن خطئه في اختيار نائبه أو عن خطئه فيما أصدر له من تعليمات".

لذلك لا يجوز للسمسار أن ينيب عنه غيره في تنفيذ العمل المكلف به إلا إذا كان مرخصاً له بذلك من قبل العميل فإذا رخص للسمسار في إقامة نائب عنه دون أن يعين له شخص النائب كان مسئولاً عن عمل النائب في حدود ما أصدر له من تعليمات، وعن خطئه في

(1) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص226

(2) المرجع السابق، ص229-230

(3) رضوان، فايز نعيم، العقود التجارية وعمليات البنوك، الأوراق التجارية الإفلاس، طبقاً لأحكام القانون رقم (17) لسنة

1999م. ط4، القاهرة، دار النهضة العربية، ص94

اختيار نائبه، ففي مثل هذه الحالة طبعاً يجب على السمسار أن يختار نائباً عنه يتمتع بسمعه طبيبه وخبرة واسعة واضطلاع<sup>(1)</sup>.

أما إذا عين له شخص النائب فلا يكون مسؤولاً سوى عن عمل النائب في حدود ما أصدر له من تعليمات<sup>(2)</sup>.

أما إذا لم يرخص للسمسار أن يقيم نائباً عنه، وعين نائباً له كان مسؤولاً عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه، ويكون كل من السمسار ونائبه متضامنين في المسؤولية<sup>(3)</sup>.

فبناءً على ذلك يجوز للعميل الرجوع مباشرة على النائب للمطالبة بالتعويض من أضرار أصابه العميل من جراء خطأ هذا النائب في تنفيذ العمل، وكما يجوز مطالبة كل من النائب والسمسار معاً، أو مطالبة السمسار وحده<sup>(4)</sup>.

أساس ذلك أن عقد السمسرة من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، مما يقضي بمسئولية السمسار مسؤولية كاملة عن أعمال النائب الذي لم يرخص له في الاستعانة به.

و القانون الأردني فلم ينص على مثل هذه الحالة مباشرة في المواد المنظمة لأحكام عقد السمسرة، ولكن بما أن قواعد الوكالة بوجه عام تسري على السمسرة فيما عدا ما جاء فيه نص خاص وذلك حسب نص المادة (2/99) .

وتنص المادة (1/843) أنه : " ليس للوكيل ان يوكل غيره فيما وكل به كله أو بعضه الا اذا كان مأذوناً من قبل الموكل او مصرحاً له بالعمل برأيه ويعتبر الوكيل الثاني وكيلاً عن الموكل الاصلية". فنرى هنا أن المشرع الأردني حدد للعميل الحالات التي يجوز له فيها مخاصمة نائب السمسار بشكل مباشر وهي 1. أن يكون السمسار مخولاً بتعيين نائب من قبل

(1) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع السابق. ص 235

(2) المرجع السابق. ص 235

(3) طه، مصطفى كمال، الوجيز في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 145

(4) القليوبي، سميحة، مرجع سابق. ص 235

العميل، 2. أن تكون طبيعة العمل المكلف به السمسار يتطلب تعيين نائب له وكذلك أن يقضي العرف له بذلك. وفيما عدا تلك الحالات لا يجوز الرجوع مباشرة على السمسار وذلك خلاف المشرع المصري الذي أجاز مخاصمة النائب، أو الرجوع عليه مباشرة في حالة تعيين السمسار لنائب له دون الحصول على إذن من العميل.

#### المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في السمسار

يحدد كل من القانون الأردني والقانون المصري شروطا واضحة لمزاولة مهنة السمسرة سواء أكان من يمارس هذه المهنة شخصا طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً، ويمكن إجمال هذه الشروط كما يلي:

#### الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في السمسار باعتباره تاجراً

يعتبر السمسار تاجراً بغض النظر عن طبيعة العقود التي يتوسط في إبرامها سواء كانت تلك العقود مدنية أم تجارية لذا فلا بد وأن تتوفر فيه الشروط الواجب توافرها في غيره من التجار وهي كما يلي:

#### أولاً الجنسية:

تسري قواعد الوكالة بوجه عام على السمسرة حسب نص المادة (99) من قانون التجارة الأردني، وبالرجوع إلى قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الأردني رقم (28) لسنة 2001 ، نرى أن المادة (3) منه نصت على أنه " يجب أن يكون الوكيل التجاري أو الوسيط التجاري أردنياً إذا كان شخصاً طبيعياً أو شركة أردنية مسجلة وفق أحكام هذا القانون"، فبناءً على ذلك يشترط القانون الأردني على السمسار أن يكون أردني الجنسية كشرط لمزاولة المهنة وأن يكون مقيماً في المملكة، هذا بالنسبة للطبيعيين، أما بالنسبة للاعتباريين فتعتبر ذات جنسية أردنية إذا تم تأسيسها وتسجيلها ومركزها الرئيسي في المملكة الأردنية حسب ما جاء في نص المادة (4) من قانون الشركات الأردني. فالشركة عندما يرخص لها وتسجل للعمل في الأردن لا بد وأن تخضع لعملها لأحكام القوانين الوطنية الأردنية.

حظر المشرّع الأردني حسب نص المادة (13) من قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الأردني على الشركات الأجنبية المسجلة للعمل في الأردن أن تزاوّل بالإضافة إلى أعمالها، تمثيل شركات أجنبية مؤسسة في الخارج بموجب وكالة تجارية واستثنى هذا الحظر الوكالات التجارية التي سجلت باسمها لهذه الغاية قبل نفاذ أحكام هذا القانون والأعمال التي تقوم بها وتخضع للقانون الأردني هي الأعمال التي تجريها الشركة في الأردن<sup>(1)</sup>. أما إذا كانت الشركة التي مارست أعمال السمسرة في الأردن غير عاملة فيها، فإنه لا يجوز لها المطالبة بالأجر وذلك وفقاً لقرار محكمة تمييز التي جاء فيه أن : " السمسرة عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما أو يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد مقابل أجر عملاً بالمادة (1/99) من قانون التجارة وعليه فإن توسط الشركة ( المميزة ) مع المدعى عليهما على عقد اتفاقية البيع بين المدعى عليهما وشركة موردة لسلعة معينة مقابل أجر يخضع لنظام الدلائل والسماسرة ولما كانت المدعية شركة عراقية مسجلة في سجل الشركات الأجنبية غير العاملة ( مكتب اقليمي ) في الأردن، وكان ما قامت به لا يعدو أن يكون سمسرة فتكون دعواها للمطالبة باجور السمسرة غير مسموعة كونها غير مسجلة لتعاطي هذه المهنة عملاً بالمادتين الثالثة والرابعة من نظام الدلائل والسماسرة"<sup>(2)</sup>.

ونلاحظ أن القانون الأردني اشترط على السمسار سواء أكان شخصاً طبيعياً أو حكماً أن يكون أردني الجنسية، واشترط لحصول الشركة على الجنسية الأردنية أن يتم تأسيسها وتسجيلها بمقتضى أحكام قانون الشركات في الأردن و أن يكون مركزها الرئيسي في الأردن<sup>(3)</sup>.

---

(1) سامي، فوزي محمد، الشركات التجارية، دراسة مقارنة، ط1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص596-597

(2) حقوق رقم 1359/1995 (هيئة خماسية) تاريخ 25/10/1995 المنشور على الصفحة 926 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1996

(3) العكيلي، عزيز، القانون التجاري، الاعمال التجارية، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص194

في القانون المصري فقد اعتبر السمسرة عملاً تجارياً حسب نص المادة الخامسة من قانون التجارة المصري فقرة (د)<sup>(1)</sup>. ويجيز القانون المصري ممارسة التجارة بشكل عام والسمسرة بشكل خاص لغير المصريين كما ورد في نص المادة (1/11) من قانون التجارة المصري "نص المادة (2/11)<sup>(2)</sup> .

بالنسبة للجنسية في القانون المصري فقد جاء نص المادة (2/1/11) من القانون المدني المصري ليحدد القانون الذي يطبق على الأشخاص الطبيعيين، إذ يطبق عليهم قانون الدولة التي ينتمون إليها بجنسياتهم، هذا بشكل عام.

وممارسة الأعمال التجارية وأعمال السمسرة فقد أجاز القانون التجاري المصري للأجنبي ممارسة تلك الأعمال وأعمال السمسرة ضمن شروط أوضحتها المادة (1/111) السابق ذكرها.

و بالنسبة للشركات الأجنبية في مصر فإن الشركة تكتسب جنسية الدولة التي اتخذت فيها مركز إدارتها الرئيسي الفعلي، بشرط أن يكون مركز إدارتها في الخارج حقيقياً وجدياً، ويطبق عليها قانون الدولة التي اتخذت فيها مركز إدارتها الفعلي وذلك فيما يتعلق بتأسيسها ونشاطها وحلها<sup>(3)</sup>.

والنشاط الذي تمارسه هذه الشركات، فيسري عليها القانون المصري، ولكن بالحدود التي تسري فيها هذه القوانين على الأفراد الأجانب وفقاً لمبادئ القانون الخاص، وتخضع هذه الشركات للالتزامات المتعلقة باحتراف التجارة التي تسري على التجار المصريين، مثل القيد في السجل التجاري، الالتزام بمسك الدفاتر التجارية<sup>(1)</sup>.

---

(1) تعد الأعمال الآتية تجارية إذا كانت مزاولتها على وجه الإحتراف. د/ الوكالة التجارية والسمسرة، أيأ كانت طبيعة العمليات التي يمارسها السمسار

(2) يكون أهلاً لمزاولة التجارة مصرياً كان أو أجنبياً: أ- من بلغت سنه احدى وعشرين سنة كاملة، ولو كان قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته يعتبره قاصراً في هذه السن، ب- من أكمل الثامنة عشرة بالشروط المقررة في قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته وذلك بعد الحصول على اذن من المحكمة المصرية المختصة. لا يجوز لمن تقل سنه عن ثماني عشر سنة أن يزاول التجارة في مصر ولو كان قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته يعتبره راشداً في هذه السن أو يجيز له الإتجار

(3) طه، مصطفى كمال، الشركات التجارية، ط1، الاسكندرية، دار الفكر الجامعي، 2007، ص456

(1) طه، مصطفى كمال، الشركات التجارية، مرجع سابق، ص457

## ثانياً السن:

لقد أحال قانون التجارة الأردني أهلية التاجر إلى أحكام القانون المدني وذلك طبقاً للمادة (15) من نفس القانون، ولقد حددت المادة (43) من القانون المدني الأردني سن الرشد بثمانية عشرة سنة شمسية كاملة.

بالنسبة لنظام الدالين والسمسارة العثماني فقد وضع استثناء لمن يريد مزاوله مهنة السمسرة وهو أن لا يقل عمره عن 20 سنة<sup>(2)</sup>. وذلك لأن طبيعة أعمال السمسرة تتطلب من السمسار الخبرة والمعرفة التي لا تتوفر لدى من هم دون العشرين سنة وفق النظام.

و المشرع المصري فقد حدد سن الأهلية بالنسبة للسمسار باعتباره تاجراً إلى إحدى وعشرين سنة كاملة وذلك للمصري والأجنبي على حد سواء.

كذلك أجاز القانون المصري للأجنبي الذي أكمل الثامنة عشرة من عمره وفق الشروط التي يقرها القانون أن يمارس أعمال السمسرة باعتبارها عملاً تجارياً وذلك بعد حصوله على الإذن من المحكمة المختصة. ولم يسمح المشرع المصري لمن تقل سنه عن ثمانية عشرة سنة أن يزاول التجارة في مصر، حتى لو كان قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته يجيز له ذلك. وهذا ما نصت عليه المادة (1,2/11) من قانون<sup>(3)</sup>.

## ثالثاً: التمتع بأهلية الأداء:

(2) المادة 2- الاشخاص الذين يشتغلون بالدلالة والسمسرة ينبغي أن لا يكون سنهم دون العشرين وأن يكونوا من ذوي الامانة والعفة والاستقامة غير محكومين بجنحة او جناية ما وهم مجبورون على ابراز شهادة الى غرفة التجارة بحسن حالهم معطاة من اثنين من التجار المعروفين.

(3) يكون أهلاً لمزاولة التجارة مصرياً كان أم أجنبياً:

أ. من بلغ سنه إحدى وعشرين سنة كاملة ولو كان قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته يعتبره قاصراً في هذه السن.  
ب. من أكمل الثامنة عشرة بالشروط المقررة في قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته وذلك بعد الحصول على إذن من المحكمة المصرية المختصة.

يقصد بالأهلية هي صلاحية الشخص لإصدار إرادة صحيحة تترتب عليها أثارها القانونية، وبعبارة أخرى فالأهلية هي صلاحية الشخص لإصدار عمل قانوني على الوجه المعتمد به شرعاً<sup>(1)</sup>.

قد تم تناول الأهلية بشكل مفصل في الصفحات السابقة وإذا تم تناولها مرة أخرى يعد تكراراً لا مبرر له<sup>(2)</sup>.

اتفق كل من المشرع المصري والمشرع الأردني على أنه لا بد أن تتوافر في الشخص المزاوول لمهنة السمسرة الأهلية اللازمة للقيام بالأعمال التجارية، وذلك حسب الشروط التي يتطلبها كل من القانونين، وقد تمت الإشارة إليها بشكل تفصيلي في المبحث السابق.

#### الفرع الثاني: الشروط التي تقتضيها مهنة السمسرة والواجب توافرها في السمسار

لا بد أن يتوافر في السمسار والمزاوول لمهنة السمسرة شروطاً خاصة تفرضها طبيعة هذه المهنة وهي كما يلي:

**أولاً: حُسن السيرة والسلوك وعدم وقوعه تحت طائلة جنائية أو جنحة مثبتة عليه:**

لا بد للسماسرة أن يكونوا من الأشخاص الذين يشهد لهم بالأمانة وحسن السيرة والسلوك والاستقامة، وأن لا يكونوا من الأشخاص المحكوم عليهم بجنائية أو جنحة مخلة بالشرف والأمانة وأن لا يكونوا قد حُكم عليهم بالإفلاس ولم يرد إليهم اعتبارهم، وفق نظام الدلائل والسمسرة العثماني في المادة الثانية منه.

يبدو ذلك واضحاً في نص المادة (3/ج) من قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية المصري<sup>(1)</sup>.

(1) أمول، عالية سمير، القانون التجاري الجزائري، من موقع الدكتور رأفت عثمان والمحامون العرب، <http://rafatosman.com/vb/showthread.php?t=65650>

(2) راجع ص 14 وما بعدها من الفصل الأول.

ويعتبر هذا الشرط ضرورياً لأن مهنة السمسرة تعتمد كغيرها من الأعمال التجارية على الثقة والائتمان وإن عدم توفر شرط الأمانة في السمسار يؤدي إلى زعزعة الاستقرار الذي يتعين توافره في البيئة التجارية، كما يشترط عدم الإفلاس في السمسار لأن الإفلاس لا يدعم الثقة التجارية في السمسار ولا الملائمة المالية التي يجب أن تتوافر في السمسار لكي يكون محل ثقة العملاء وبناء على ذلك اعتبر المشرع إفلاس السمسار من الأسباب التي ينقضي بها عقد السمسرة<sup>(2)</sup>.

القانون الأردني يشترط في نظام الدالين والسمسرة، وذلك حسب نص المادة (2) منه " أن يكونوا من ذوي الأمانة والعفة والاستقامة غير محكومين بجنحة أو جناية ما وهم مجبورون على إبراز شهادة إلى غرفة التجارة بحسن حالهم معطاة من اثنين من التجار المعروفين".

نلاحظ أن نظام الدالين والسمسرة العثماني يشترط في الشخص الطبيعي الذي يريد مزاوله مهنة السمسرة، وحتى يرخص له بذلك، أن يكون أميناً ويُشهد له بحسن السيرة والسلوك والاستقامة وأن لا يكون قد حكم عليه بجناية أو جنحة لارتكابه لأحد الجرائم الموجبة لهذا الحكم، وأن لا يكون مفلساً وذلك حسب نص المادة (2) منه.

## ثانياً التعليم والخبرة:

---

(1) رقم (120) لسنة (1982) بالنسبة للأشخاص الطبيعيين " لا يجوز أن يقيد في السجل المشار إليه في المادة السابقة إلا من تتوافر فيه الشروط الآتية: أ- أن يكون مصري الجنسية وبالنسبة لمن تجنس بالجنسية المصرية يجب أن يكون قد مضى على اكتساب هذه الجنسية عشر سنوات على الأقل. ب- أن يكون كامل الأهلية. ج- أن يكون حسن السمعة ولم يسبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو بعقوبة مقيدة للحرية في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو في إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون أو في قوانين الاستيراد أو التصدير أو النقد أو الجمارك أو الضرائب أو التموين أو الشركات أو التجارة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره. د- ألا يكون قد شهر افلاسه ما لم يكن قد رد إليه اعتباره"

(2) كريم، زهير عباس، مبادئ القانون التجاري، مرجع سابق، ص 378

لم يشترط القانون التجاري الأردني التعليم والخبرة فيمن يمارس مهنة السمسرة في قانونه التجاري ولا في نظام الدلائين والسمسرة العثماني، وإنما اشترط ذلك في بعض السماسرة فمنهم على سبيل المثال سماسرة الأوراق المالية لأن طبيعة الأعمال التي يمارسها السمسار هنا تحتاج الى خبرة ومعرفة ودراية فلا يستطيع ممارسة مثل هذه الأعمال إلا شخص متخصص.

أما القانون المصري فقد اشترط لاعتبار الشخص تاجراً أن يكون مزاولاً على وجه الاحتراف باسمه ولحسابه لعمل تجاري وقد ورد هذا في نص المادة (1/10) من قانون التجارة المصري (1) .

يتضح من خلال النص السابق ضرورة وجود الخبرة لاكتساب صفة الاحتراف التي اشترطتها المادة على كل شخص تنطبق عليه صفة التاجر .

ويبدو هنا أنه لا بد من توافر الإطلاع والمعرفة الواسعة لدى السمسار حتى يتمكن من النجاح في المهمة المكلف بها والمعرفة التامة بأحوال السوق .

### ثالثاً القيد في السجل المعد لذلك:

يوجب القانون التجاري الأردني على السمسار شخصاً طبيعياً كان أو اعتبارياً أن يسجل اسمه في السجل المعد لذلك وفقاً لنظام الدلائين والسمسرة العثماني في المادة رقم (3) التي تنص على أن " الأشخاص الذين يريدون أن يتعاطوا الدلالة والسمسرة إذا تبين بأنهم حائزون على الأوصاف المحررة في المادة الثانية يقيدون بالدفاتر المخصصة وفقاً لذييل نظام غرفة تجارة الاسنانة ويقسمون إلى ثلاثة أصناف بحسب درجاتهم وتعطى لهم الرخصة والشهادة بالصنف الذي يرغبون ان يعملوا فيه".

المشرع المصري فقد اشترطت المادة (1/30) من قانون التجارة المصري أنه : "يعد في الجهة الإدارية المختصة سجل تفيد فيه أسماء التجار أفراداً كانوا أم شركات". كما تنص

---

(1) يكون تاجراً : 1- كل من يزاول على وجه الاحتراف باسمه ولحسابه عملاً تجارياً.

المادة (3/33) من نفس القانون على أنه لا يجوز للتاجر أن يتمسك بعدم قيده في السجل التجاري للتحلل من الالتزامات التي فرضها عليه القانون, أو التي تنشأ عن معاملته مع الغير بصفته تاجرا", لذلك بما أن السمسار يعتبر تاجرا، لذا لا بد عليه أن يقيد في السجل التجاري حسب الشروط التي يتطلبها القانون.

## الفصل الثاني

" الالتزامات التي يترتبها عقد السمسرة على الطرفين وكيفية انقضائه "

- المبحث الأول:- التزامات السمسار وحقوقه.

- المبحث الثاني: انقضاء عقد السمسرة

## الفصل الثاني

" الالتزامات التي يترتبها عقد السمسرة على الطرفين وكيفية انقضائه "

أسلفنا في الفصل الأول أن عقد السمسرة، عقد من العقود التجارية الملزمة للجانبين، ويترتب التزامات متبادلة بين طرفيه ( السمسار والعميل )، فالالتزامات الطرف الأول تعتبر حقوق الطرف الثاني، والعكس صحيح، وعمل السمسار يقتصر على التقريب بين الطرفين، وحملهما على التعاقد دون أن يكون طرفاً فيه، لهذا فإن العقد يبرم بين البائع والمشتري مباشرة، دون أن يكون على السمسار التزامات يترتبها هذا العقد.

وفي هذا الفصل سيتم الحديث عن آثار عقد السمسرة بالنسبة للطرفين وأسباب انقضائه.

## المبحث الأول:- التزامات السمسار وحقوقه.

إن مهمة السمسار تنتهي عندما يتم التقارب والاتفاق بين الطرفين، واتفاقهما وينعقد العقد بينهما، وذلك بعد أن قام السمسار بإرشادهما إلى فرصة تلاقي إرادتهما، فتختلف التزامات وحقوق السمسار وفق ما يشتمل عليه العقد، وبطريقة تتفق مع ما يوجبه مبدأ حسن النية في تنفيذ الحقوق وبما أن التزامات السمسار تعتبر بمثابة حقوق للعميل وحقوق العميل تعتبر التزامات السمسار لذا سوف ندرس التزامات العميل وحقوقه وهي كما يلي:

### المطلب الأول:- التزامات السمسار.

يعتبر عقد السمسرة من العقود التجارية التي ترتب التزامات متبادلة بين الطرفين، وسيتم بحث هذه الالتزامات في فرعين، الفرع الأول الالتزامات التي يفرضها القانون على السمسار، والفرع الثاني الالتزامات التي تفرضها طبيعة مهنة السمسرة.

### الفرع الأول:- للالتزامات السمسار بصفته تاجراً.

بما أن السمسار يعتبر تاجراً، فيرتب عليه قانون التجارة التزامات كغيره من التجار وهي كما يلي:

أولاً:- التزامات السمسار بتسجيل اسمه في السجل التجاري والحصول على رخصة بمزاولة المهنة:-

السجل التجاري عبارة عن دفتر تفرد فيه لكل تاجر، سواء أكان فرداً أم شركة، صفحة تقيد فيها البيانات الخاصة بالتاجر والنشاط التجاري الذي يمارسه وذلك لحصر عدد المتاجر والشركات التجارية في البلاد ليعطى كل من يتعامل مع التاجر فرداً كان أو شركة صورة عن حالة النشاط التجاري حتى يكون على بينة من أمره<sup>(1)</sup>.

(1) يونس، علي حسن، القانون التجاري، مصر، دار الفكر العربي، ص227

يتعين على السمسار أن يسجل اسمه في السجل التجاري، وذلك كأحد الالتزامات التي تفرضها عليه القوانين والأنظمة والتعليمات، التي تنظم مهنة السمسرة<sup>(1)</sup>. وقد حددت المادة (32) من قانون التجارة الأردني الملزمين بتقييد أسمائهم في السجل التجاري، ونصت تلك المادة على أن " كل تاجر وكل شركة ملزمون بالتسجيل يجب عليهما أن يذكر المكان الذي سجلا فيه ورقم هذا التسجيل في مراسلاتهما وفواتيرهما ومذكرات الايصال والتعريفات والمنشورات وسائر المطبوعات الصادرة عنهما"

من خلال هذا النص نلاحظ أن السمسار بما أنه تاجر فإنه يكون ملزماً بالتسجيل في السجل التجاري، كما يجب أن يشتمل هذا التسجيل على مراسلات التاجر والفواتير وسائر المطبوعات الصادرة عنه.

التشريع المصري، فلقد ألزم السمسار بالتسجيل في السجل التجاري، و حددت المادة (1/10) من القانون التجاري المصري متى يكون الشخص تاجراً، و جاء في نص هذه المادة : "يكون تاجراً 1- كل من يزاول على وجه الاحتراف باسمه ولحسابه عملاً تجارياً"

اعتبر السمسار وفق نص هذه المادة تاجراً محترفاً إذا قام بأعمال السمسرة باستمرار، وليس لمرة واحدة مثلاً.

اذن المادة 141 من القانون التجاري المصري والتي حددت الأعمال التجارية بقولها " يعد عملاً تجارياً " د- الوكالة التجارية والسمسرة أي كانت طبيعة العمليات التي يمارسها السمسار " .

وكذلك تعد السمسرة من الأعمال التجارية في القانون المصري فإن كل من يزاول هذه الأعمال ويتخذها حرفة معتادة له يعتبر تاجراً، ويجب عليه القيد في السجل التجاري أي كان حجم تجارته أو مقدار رأس ماله أو نوع نشاطه<sup>(1)</sup>.

(1) العكيلي، عزيز، الوجيز في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص71.

(1) محرز، أحمد محمد، القانون التجاري، مرجع سابق، ص167

ويجب على التاجر أن يقيد اسمه في السجل التجاري المخصص لذلك وهذا حسب نص المادة (1/30) من قانون التجارة المصري " يُعد في الجهة الإدارية المختصة سجل يقيد فيه أسماء التجار أفرادا كانوا أم شركات "(2)

ومن خلال ما سبق نرى أنه يشترط للقيد في السجل التجاري: 1- أن يكون القيد متعلقا بتاجر، 2- أن يكون للتاجر محل تجاري في مصر(3).

نستخلص مما سبق عرضه أن كلاً من المشرع الأردني والمشرع المصري أوجب على التاجر أن يقيد اسمه في السجل التجاري المخصص لذلك.

أما بالنسبة للبيانات التي يشتمل عليها السجل التجاري الذي يقيد فيه السمسار فهي :-

1. اسم السمسار ولقبه.
2. الاسم التجاري الذي يزاول فيه تجارته أو كنيته أو اسمه المستعار.
3. تاريخ ولادته ومكان اقامته.
4. جنسيته أو شهادة التجنس إن كان قد غير جنسيته.
5. نوع التجارة التي يمارسها السمسار.
6. الأماكن التي فيها فروع أو وكالات لمحلته التجاري داخل الأردن، أسماء المفوضين بالتوقيع وإدارة المحل التجاري وألقابهم وتاريخ ولادة كل منهم ومكانه وجنسيتهم وشهادات امتياز الاختراعات التي يستثمرها التاجر(1).

---

(2) يقابلها في مشروع قانون التجارة الفلسطيني المادة 1/30 التي نصت على "1-يعد في الجهة الادارية المختصة سجل تقيد فيه اسماء التجار أرادا كانوا أم شركات" نرى ان هذا النص مطابق للنص المصري بشكل حرفي.

(3) يونس، علي حسن، القانون التجاري، مرجع سابق، ص281-283

(1) القضاة، سالم وآخرون، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الأولى، عمان، دار الصفاء للنشر والتوزيع 2000-ص59

أضاف المشرّع المصري على البيانات السابقة البيانات التالية : رأس مال التاجر الذي يستثمره في المحل الرئيسي للفرع والوكالات التابعة له، وعنوان المحل الرئيسي وعنوان الفروع والوكالات التابعة للمحل، والتاريخ الذي بدأ فيه التاجر أعماله التجارية في مصر وتاريخ افتتاح المحل التجاري<sup>(2)</sup>.

و إذا كان السمسار شركة فيجب أن يتضمن التصريح الذي يقدمه إلى السجل التجاري البيانات التالية:

- 1- اسم الشركة التجاري وعنوانها.
- 2- أسماء الشركاء وجنسياتهم وأعمارهم وعناوينهم.
- 3- المركز الرئيسي للشركة.
- 4- مقدار رأس مال الشركة وحصّة كل شريك والغرض منها ومدتها إذا كانت محددة المدة.
- 5- اسم الشريك المفوض أو أسماء الشركاء المفوضين<sup>(3)</sup>.

قد أضاف المشرّع المصري بيانات أخرى على السابقة ذكرها وهي نوع الشركة، والغرض من تأسيسها، وتاريخ ابتداء الشركة وتاريخ انتهائها<sup>(4)</sup>.

يجب على التاجر المبادرة بتسجيل اسمه في السجل التجاري وفق أحكام القانون التجاري الأردني والأنظمة التي توضح بمقتضاه خلال شهر يبدأ من تاريخ الوثيقة أو العمل الذي يراد قيده<sup>(1)</sup>. وإذا لم يبادر التاجر إلى تسجيل اسمه في السجل التجاري، أو خالف أحكام القيد في

---

<sup>(2)</sup> يونس، علي حسن، القانون التجاري، مرجع سابق، ص287

<sup>(3)</sup> كريم، زهير عباس، أبو حلو، الوجيز في شرح القانون التجاري الأردني، ج1، ص225-226.

<sup>(4)</sup> يونس، علي حسن، القانون التجاري، مرجع سابق، ص288

<sup>(1)</sup> انظر المادة (27) من قانون التجارة الأردني.

السجل التجاري فإن قانون التجارة الأردني أشار في المواد (33, 34) منه إلى الجزاء المترتب على أحكام القيد في السجل التجاري<sup>(2)</sup>، الجزاء ما يأتي:

1- الغرامة: و يجب ألا تزيد عن (20) ديناراً إذا لم يطلب التاجر إجراء القيد الإجمالي في المواعيد المحددة له والحكم بهذه الغرامة يصدر عن المحكمة الصلحية بناءً على طلب مراقب سجل التجارة<sup>(3)</sup>.

2- تأمر المحكمة بإجراء القيد الإجمالي إذا لم يطلب التاجر إجراءه خلال 15 يوماً، فإذا لم يجر المحكوم عليه القيد فيه أثناء هذه المدة يغرم بدينار عن كل يوم تستمر فيه المخالفة بعد الحكم الأول<sup>(4)</sup>.

3- الحكم بغرامة مقدارها عشرة دنانير إلى مئة دينار أو بالحبس من شهراً واحداً إلى ستة أشهر، أو الحكم بالعقوبتين معاً إذا قدم التاجر بسوء نية معلومات غير صحيحة للقيد في السجل التجاري. وتصحيح البيان الخاطيء بناءً على أمر من المحكمة الجزائية<sup>(5)</sup>.

أما بالنسبة للقانون التجاري المصري فلم يورد أي عقوبة على التاجر الذي يخالف إجراءات التسجيل في السجل التجاري، لكنه عالج جزاء مخالفة القيد في السجل التجاري في المادتين (18, 19) من قانون السجل التي جاء فيها أن المشرع المصري يعاقب كل شخص يقدم بسوء نية بيانات غير صحيحة للقيد في السجل التجاري بالحبس لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد عن سنتين وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن خمسمائة جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، ويعاقب بغرامة لا تقل عن

---

(2) زيادات، أحمد، و العموش، ابراهيم، الوجيز في التشريعات التجارية الأردنية، ط1، عمان، دار وائل للنشر، 1996، ص76.

(3) كريم، زهير عباس، مبادئ القانون التجاري، دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص172

(4) المرجع السابق، ص 172

(5) التلاحمة، خالد ابراهيم، الوجيز في القانون التجاري، ط2، عمان، مكتبة المعتز للنشر والتوزيع، 2003، ص74

عشرة جنهيات ولا تتجاوز مائة جنيه كل من يخالف أحكام هذا القانون، وتتضاعف الغرامة في حالة العود، وفضلاً عن الغرامة فقد يتم غلق المحل التجاري<sup>(1)</sup>.

كما يتعين على السمسار الحصول على رخصة لمزاولة هذه المهنة، و نصت المادة (4) من نظام الدلائل العثماني على " 1- الدالون والسماصرة الذين يتعاطون المهنة بدون رخصة لا تقبل شهادتهم في المحاكم فيما لو حدث بين البائع والمشتري نزاع ما بالامر الذي جرى بواسطتهم". كما جاءت محكمة التمييز الأردنية مؤكدة في العديد من قراراتها أن نظام الدلائل والسماصرة العثماني ما زال ساري المفعول، و جاء في قرارها "استقر اجتهاد محكمة التمييز على أن نظام الدلائل والسماصرة العثماني الذي منع المحكمة من سماع دعوى السمسار بطلب أجور السمسرة- إذا لم يكن السمسار مرخصاً- لا يزال ساري المفعول ولم يلغاه قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين أو قانون مراقبة أعمال التأمين أو أي تشريع آخر<sup>(2)</sup>. ومن خلال نص المادة الرابعة لنظام الدلائل والسماصرة يتضح لنا الأثر المترتب على عدم حصول السمسار على ترخيص بمزاولة المهنة وهي :

1- عدم قبول شهادته في المحاكم إذا حدث نزاع بين البائع والمشتري على الأجر.

2- عدم سماع الدعوى التي تحدث بينه وبين التجار وغيرهم بسبب الخلاف على أجره السمسرة، فقد جاء قرار محكمة التمييز التالي مؤكداً على الآثار المترتبة على عدم حصول السمسار على رخصة بمزاولة المهنة " يستفاد من ذيل المادة الرابعة من نظام الدلائل والسماصرة أنه يمتنع على المحاكم سماع دعوى الدلال أو السمسار وأجرة الدلالة أو السمسرة إذا كان غير مرخص سواء كانت الدعوة بينهم وبين التجار أو بينهم وبين غيرهم، وعليه فالحكم للمدعي ببطل السمسرة على اعتبار أنه سمسار بالأجور، دون التقيد بالنصوص القانونية التي تمنع سماع الدعوة إذا كان السمسار غير مرخص يكون مستوجباً للنقض"<sup>(1)</sup>.

(1) بهنساوي، صفوت، القانون التجاري، ج1، دار النهضة العربية، بني سويف، 2007، ص148-149

(2) تمييز حقوق، رقم (96/443)، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، ص1807، لسنة 1997. CD عدالة

(1) تمييز حقوق رقم 94/323، مجلة نقابة المحامين الاردنيين، ص910 لسنة 1995. CD عدالة

و جاء في قرار آخر من محكمة التمييز: " لقد استقر الاجتهاد على أن المقصود من كلمة (الشهادة) الواردة في المادة الرابعة من نظام الدلائل والسماسة هو ( الرخصة ) .

يتمتع سماع دعوى الدلال والسماسة بأجرة الدلالة أو السمسرة إذا كان غير مرخص سواء أكانت الدعوى بينهم وبين التجارة أو بين غيرهم .

لا يوجد تعارض بين قانون الشركات الذي أوجب على الشركات أن تسجل نفسها لدى مراقب الشركات لتستطيع مزاولة أعمالها مع نظام الدلائل والسماسة وأن هذا التسجيل لا يغني الشركة المسجلة من الحصول على الرخص التي توجبها القوانين والأنظمة بما في ذلك نظام الدلائل والسماسة .

إذا كان المدعي أو الشركة التي يمثلها غير مرخصين لمزاولة مهنة السمسرة فدعواهم بأجرة السمسرة غير مسموعة والحكم بردها موافق للقانون<sup>(2)</sup>.

وقد جاء في قرار آخر لمحكمة التمييز " :

حيث إن المادة 99 من قانون التجارة قد عرفت السمسرة بأنها عقد يلزم به فريق يدعى السماسر لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما، أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد مقابل أجر، و إن المادة 100 من نفس القانون أجازت للمحكمة تقدير أجر السماسر إذا لم يتم الاتفاق عليه .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد توصلت أن الجهة المدعية مرخصة بتعاطي أعمال شراء وبيع الأراضي والعقارات والتوسط في بيعها وشرائها أو إيجارها، وأنها مسجلة في غرفة تجارة أربد وأحتصلت على شهادة تسجيل باسم مكتب أربد العقاري بتاريخ 17 / 9 / 1996 وينتهي العمل بالرخصة في 31 / 12 / 1997 . و إن قطعة الأرض موضوع الدعوى جرى بيعها في 15 / 5 / 1997 أي في الفترة التي كانت المدعية مرخصة ومسجلة قانوناً، فتكون أعمال الجهة

---

(2) تمييز حقوق رقم 400 / 1981 (هيئة خماسية) تاريخ 22 / 8 / 1981 المنشور على الصفحة 245 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1982، CD عدالة

المدعية بواسطة موظفها تعتبر من أعمال السمسرة التي يتوجب دفع الأجر عنها، وتكون قد اصابته صحيح القانون<sup>(1)</sup>.

وفي قرار آخر لمحكمة التمييز الموقرة:

حيث إن المشتري لم يقدم إلى محكمة الموضوع ما يثبت أن السمسار الذي استند للمطالبة بأجور السمسرة التي دفعها له أنه كان مرخصاً فلا يستحق الحكم له بها .

تقديم صورة عن رخصة السمسار مع لائحة التمييز غير جائز لأنه لا يجوز تقديم بيانات لمحكمة التمييز لم يقدمها الخصم لدى محكمة الموضوع<sup>(2)</sup>.

والعبرة في تحديد أجر السمسار عن العقد الذي تم انعقاده بواسطته تكون بوقت حصول السمسار على رخصة لمزاولة مهنة السمسرة والأعمال التي تسبق انعقاد العقد الذي توسط في إبرامه السمسار لا تعتبر إذا لم يكن السمسار قد حصل على ترخيص لمزاولة المهنة ومسجلاً في السجل التجاري، فقد جاء قرار محكمة التمييز التالي مؤكداً على ذلك:

الأعمال التي تسبق انعقاد العقد الذي يكون السمسار قد توسط فيه بين الطرفين لا عبرة لها وإنما العبرة في الوقت الذي انعقد فيه العقد نتيجة لتوسط السمسار فإن كان مسجلاً في وقت تمام العقد فإن دعواه بأجور سمسرته مسموعة.

يتوجب على كل من يتعاطى مهنة السمسرة أن يسجل نفسه في غرفة التجارة في المكان الذي يتعاطى فيه هذه المهنة والسمسار الذي يتعاطى المهنة بدون شهادة فلا تسمع دعواه بسبب الخلاف على أجره السمسار وذلك سندا لأحكام نظام الدالين والسماسرة العثماني<sup>(1)</sup>.

---

(1) المنشور على الصفحة 170/2 من المجلة القضائية لسنة 2000 محكمة التمييز "محكمة تمييز حقوق رقم 1599 1999/ (هيئة خماسية) تاريخ 24 / 2 / 2000. CD عدالة

(2) محكمة تمييز حقوق رقم 308 / 2000 (هيئة خماسية) تاريخ 13 / 7 / 2000 المنشور على الصفحة 227/7 من المجلة القضائية لسنة 2000. CD عدالة

(1) محكمة تمييز حقوق رقم 766 / 1985 (هيئة عامة) تاريخ 4 / 1 / 1986 المنشور على الصفحة 536 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1986. CD عدالة

وقد جاء في قرار آخر لمحكمة التمييز:

إن العبرة في الوقت الذي انعقد نتيجة لتوسط السمسار فتسمع دعواه بأجور السمسرة إن كان مسجلاً في وقت تمام العقد<sup>(2)</sup>.

أما المشرع المصري فلم يرد في قانون التجارة المصري أي نص يوجب على السمسار الحصول على ترخيص بمزاولة المهنة.

### ثانياً :- يلتزم السمسار بمسك الدفاتر التجارية.

السمسار يعتبر تاجراً في القانون التجاري الأردني والقانون التجاري المصري لذلك فإنه ملزماً بمسك الدفاتر التجارية، فقد نصت المادة (1/104) من قانون التجارة الأردني على أنه "1- يجب على السمسار أن يسجل جميع المعاملات التي عقدت بواسطته، مع نصوصها وشروطها خاصة، وأن تحفظ الوثائق المختصة بها ويعطى عن كل ذلك صورة طبق الاصل لكل من يطلبها من المتعاقدين"<sup>(3)</sup> كما نصت المادة 1/206 من قانون التجارة المصري على أنه "على السمسار أن يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تبرم بسعيه وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين وتسري على هذه الدفاتر أحكام الدفاتر التجارية". كما نصت المادة (21) من قانون التجارة المصري على أنه "على كل تاجر يجاوز رأس ماله المستثمر في التجارة عشرين ألف جنيه أن يمسك الدفاتر التي تستلزمها طبيعة تجارته وأهميتها على وجه الخصوص دفترًا يومية والجرد بطريقة تكفل بيان مركزه المالي وما له من حقوق وما عليه من ديون متعلقة بالتجارة". لكن الإلزام الوارد في المادة (21) من قانون التجارة المصري لا يشمل السمسار العادي الذي يمارس أعمال السمسرة

<sup>(2)</sup> محكمة تمييز حقوق رقم 420/1986 (هيئة عامة) تاريخ 7/7/1986 المنشور على الصفحة 1268 من مجلة نقابة

المحاميين لسنة 1986. CD. عدالة

<sup>(3)</sup> أما بالنسبة لمشروع قانون التجارة الفلسطيني فقد نصت المادة 1/204 أنه "على السمسار أن يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تبرم بسعيه، وأن يحتفظ بالوثائق المتعلقة بها، وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الاصل لمن يطلبها من المتعاقدين، وتسري على هذه الدفاتر أحكام الدفاتر التجارية. وقد جاء هذا النص مطابقاً لنص المادة 1/206 من قانون التجارة المصري. CD. عدالة

بشكل منفرد لأن طبيعة عمل السمسار هذه لا تتطلب غالباً رأس مال على قدر من الأهمية وذلك خلاف معظم الأعمال التجارية الأخرى، بمعنى أن السمسار الفرد لا يلزم بمسك الدفاتر التجارية إلا إذا زاد رأس ماله عن عشرين ألف جنيه<sup>(1)</sup>.

وأما بالنسبة للدفاتر التجارية التي يلتزم التاجر بمسكها فقد حددها قانون التجارة الأردني في المادة (16) منه. وهي دفتر اليومية و دفتر صور الرسائل و دفتر الجرد والميزانية، أما القانون المصري فقد ذكر أهمها وهي دفتر اليومية والجرد.

ولكن هل يلزم السمسار بتنظيم دفتر خاص يختلف عن الدفاتر الإلزامية الواردة في المادة (16) من قانون التجارة الأردني والمادة (21) من قانون التجارة المصري؟

و يرى جانب من الفقه أن السمسار لا يلزم بتنظيم دفتر من نوع خاص خلافاً للدفاتر الإلزامية التي نص عليها المشرع التجاري في المادة (16) من قانون التجارة الأردني والمادة (21) من قانون التجارة المصري، بل يكفي السمسار أن يسجل المعاملات المتعلقة بالعقود، والتي يتوسط في إبرامها، مع كافة البيانات عنها في دفتر اليومية<sup>(2)</sup>.

في حين يرى جانب آخر من الفقه، أنه بموجب الإلتزام الذي فرضه المشرع على السمسار في المادة (104) من قانون التجارة الأردني، والمادة (21) من قانون التجارة المصري، فإنه يتعين عليه أن يمكس دفترًا من نوع خاص يتناسب مع أهمية وطبيعة عمل السمسار، بالإضافة إلى الدفاتر الإلزامية الأخرى التي نص عليها القانون التجاري الأردني والمصري<sup>(1)</sup>.

ويرى الباحث أن الرأي الثاني هو الذي يتفق مع نصوص القانون التجاري الأردني والمصري، وذلك لأن المشرع الأردني عندما حدد الدفاتر الإلزامية، التي يتعين على كل تاجر أن ينظمها، لم

(1) القليوبي، سمحية، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 231.

(2) سامي، فوزي محمد، شرح القانون التجاري الأردني، ج1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزي، بيروت، ودار مكتبة التربية، 1997، 314.

(1) القليوبي، سميحة، العقود التجارية، مرجع سابق، ص 223.

يحددها على سبيل الحصر بل جاء نص المادة (16) من قانون التجارة الأردني مطلقاً، فقد نص مطلع هذه المادة على ما يلي: " يجب على كل تاجر أن ينظم على الأقل الدفاتر الثلاثة الآتية ... " , بمعنى أن التاجر يمكن أن ينظم أكثر من ثلاثة دفاتر الزامية إذا نص المشرع على ذلك, وكذلك بالنسبة لنص المادة (21) من قانون التجارة المصري التي جاء في مطلعها : " على كل تاجر يجاوز رأس ماله المستثمر في التجارة عشرون ألف جنيه أن يمسك الدفاتر التي يستلزمها طبيعة تجارته وأهميتها على وجه الخصوص دفترتي اليومية والجرد...".

ويرى الباحث أنه من خلال نص المادة السابقة لم يلزم المشرع المصري السمسار بمسك دفترتي اليومية والجرد على وجه التحديد, وإنما ذكر أنها من أهم الدفاتر التي يلزم السمسار بمسكها.

ومن الجدير ذكره أن الدفاتر التجارية تعتبر ذات أهمية عالية لتنظيم أعمال السمسار وتسجيل معاملاته اليومية وذلك حتى يكون الإطلاع على وضعه المالي أولاً بأول ومقدار نجاحاته أو فشلها ومواطن الضعف والقوة فيها, كما يكسب السمسار ثقة العملاء فيه<sup>(2)</sup>. هذا بالنسبة للفائدة التي ترجع على السمسار من مسك الدفاتر التجارية.

وأما بالنسبة لدائني السمسار فهم مخيرون في مصالحته صلحاً وأقياً من الإفلاس أو عدم مصالحته. وتعتبر هذه الدفاتر كذلك أداة بيد وكيل النقليسة في تحصيل ديون وحقوق السمسار<sup>(1)</sup>.

---

(2) القضاة، سالم وآخرون، مبادئ القانون التجاري، مرجع سابق، ص50.

(1) اسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، مرجع سابق، ص51.

الصلح الوافي من الافلاس: هو عبارى عن عقد بين المدين والدائنين يشترط لانعقاده ونفاذه توافر الشروط الموضوعية والشكية التي نص عليها المشرع التي هي عبارة عن صفة التاجر والتوقف عن الدفع، وحسن النية، وسوء الحظ، بالاضافة الى الشروط الشكلية التي يتطلبها القانون.

الصلح البسيط: هو عبارة عن عقد بين المفلس وجماعة الدائنين يبرم وفقاً للجراءات التي نص عليها المشرع وهي موافقة اغلبية معينة من الدائنين على شروطه وتصديق المحكمة عليه.

وأما بالنسبة للخرينة العامة فهي أداة لمعرفة ما هو موجود في الوعاء الضريبي فهي تحمي السمسار من تقدير الضريبة بشكل جزافي<sup>(2)</sup>.

بما أن التاجر ملزم بمسك الدفاتر التجارية فلا بد من استعراض الشروط الواجب توافرها فيها:

الشروط الواجب توافرها في الدفاتر التجارية حسب نص المواد (17)،(18) في القانون التجاري الأردني والمادة (25) من القانون التجاري المصري والمادة (1/26) هي:

1- يجب أن تكون هذه الدفاتر فارغة من أي فراغ أو شطب أو محو أو كتابة في الهوامش أو بين السطور.

2- يجب أن تكون صفحات الدفاتر القانونية مرقمة وموقع على كل صفحة فيها، بالإضافة إلى ختم مكتب السجل وبيان عدد الصفحات في الدفتر، وعند انتهاء الدفتر يجب تقديمه إلى مكتب السجل للتأشير عليه بما يفيد انتهاء صفحاته، كما أنه في حالة وقف نشاط المتجر، يقدم دفتره اليومية والجرد إلى مكتب السجل التجاري للتأشير عليهما بما يفيد قفلهما، وذلك سواء كان التاجر أو ورثته.

وأما بالنسبة للمدة التي يجب على التاجر الاحتفاظ بالدفاتر التجارية خلالها فهي:-

بحسب القانون التجاري الأردني عشر سنوات بعد اختتامها، وذلك حسب نص المادة (19) من قانون التجارة الأردني.

وأما القانون المصري فالمدة خمس سنوات من تاريخ التأشير على الدفتر بانتهائه أو قفله، وذلك حسب نص المادة (1/26).

و لكن ما الجزاء المترتب على عدم مسك الدفاتر التجارية؟

لا يوجد نص في قانون التجارة الأردني يدل على معاقبة التاجر الذي لم يتخذ دفاتر تجارية قانونية أو كانت دفاتره القانونية غير منظمة.

(2) اسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، المرجع السابق، ص52

إلا أنه أورد مجموعة من الآثار المترتبة على عدم مسك الدفاتر التجارية القانونية وهي

كما يلي:

1. يفقد السمسار أداة هامة لإثباته حقوقه أمام القضاء في حال حدوث نزاع بينه وبين العميل على الأجر المتفق بينهما كما أنه قد يكون أيضاً أداة إثبات ضد العميل.

2. يحرم السمسار من طلب الصلح الوافي من الإفلاس وقد يتهم بالإفلاس التقصيري أو الاحتيال.<sup>(1)</sup>

3. يتم فرض الضريبة بشكل جزافي عليه وحرمانه من الاعفاءات المقررة في قانون ضريبة الدخل.<sup>(2)</sup>

أما بالنسبة للمشرع المصري فقد جاء نص المادة (29) من قانون التجارة المصري على معاقبة التاجر أو السمسار الذي لا يلتزم بمسك الدفاتر التجارية القانونية بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن ألف جنيه، فنصت المادة على أنه " يعاقب على مخالفة الأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل أو في القرارات التي تصدر تنفيذاً لها، بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن ألف جنيه".

### ثالثاً: - الالتزام بحفظ الوثائق والمستندات

بما أن السمسار ملزم كما سبق أن ذكرنا بتسجيل المعاملات التجارية التي يقوم بها كافة بصفته تاجراً والمعاملات الخاصة بالصفقات التي تمت بواسطته فإنه يلتزم كذلك بحفظ الوثائق والمستندات التي يتسلمها من طرفي العقد، وأن يعطي صوراً طبق الأصل عنها إذا طلب منه أحد المتعاقدين ذلك، وتعتبر هذه المستندات والوثائق وديعة لدى السمسار لذا يتعين عليه المحافظة عليها وإعادتها لأصحابها عند انتهاء مهمته.<sup>(1)</sup>

(1) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع السابق، ص 230

(2) اسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، مرجع سابق ص 159

(1) القضاة، سالم وآخرون، مبادئ القانون التجاري، مرجع سابق، ص 89-90

هذا ما نصت عليه المادة (1/104) من قانون التجارة الأردني فقد جاء فيها "يجب على السمسار أن يسجل جميع المعاملات التي عقدت بواسطته مع نصوصها وشروطها الخاصة وأن يحفظ الوثائق المختصة بها ويعطي عن كل ذلك صورة طبق الأصل لكل من يطلبها من المتعاقدين".

المادة (1/206) من قانون التجارة المصري، أنه "على السمسار أن يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تيرم بسعيه وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين وتسري على هذه الدفاتر أحكام الدفاتر التجارية"<sup>(2)</sup>.

فمن خلال ما سبق نلاحظ أن كلاً من القانون التجاري الأردني والمصري يشترط على السمسار تسجيل جميع المعاملات التي عقدت بواسطته مع نصوصها وشروطها الخاصة بها في الدفاتر التجارية الخاصة به، بالإضافة إلى تقديم صورة طبق الأصل عن تلك الوثائق أو المعلومات إذا طلبها أحد المتعاقدين وإعادتها لإصحابها عند انتهاء مهمته<sup>(1)</sup>.

و ملزم أيضاً بالمحافظة على تلك المستندات والأحداث المتعلقة بالعمل والتي تم تسليمها من قبل أحد المتعاقدين والتزامه هذا هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية، وهذا ما نصت عليه المادة (202) من القانون التجاري المصري "يسأل السمسار عن تعويض الضرر الناجم عن هلاك أو فقدان ما يتسلمه من مستندات أو أوراق أو أشياء متعلقة بالعقد الذي يتوسط في إبرامه إلا إذا أثبت القوة القاهرة".

وبالرجوع إلى النص السابق لا يستطيع السمسار أن يدفع عنه مسؤولية فقدان أو ضياع أي من المستندات أو الأوراق المتعلقة بالعقد الذي توسط في إبرامه والتي تم تسليمها له، إلا إذا أثبت حدوث القوة القاهرة، وإلا يكون ملزماً بتعويض المتعاقدين أو أحدهما عن الضرر الذي

---

<sup>(2)</sup> يقابلها المادة 1/204 من قانون التجارة الفلسطيني، ويقابل هذه المادة في مشروع قانون التجارة الفلسطيني المادة (1/204) التي تنص على: "1- على السمسار أن يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تيرم بسعيه، وأن يحتفظ بالوثائق المتعلقة بها، وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين، وتسري على هذه الدفاتر أحكام الدفاتر التجارية". وتتطابق هذه المادة مع المادة رقم (1/206) من قانون التجارة المصري حرفياً.

<sup>(1)</sup> مصطفى، احمد بركات، العقود التجارية وعمليات البنوك، دراسة مقارنة، ط1، مرجع سابق، ص170

أصابه من جراء ذلك، لكن المشرع الأردني لم يورد مثل هذا النص في أثناء تنظيمه لعقد السمسرة أو الوكالة التجارية. وإنما جاء في نص المادة (846) من القانون المدني الأردني " المادة 846- يعتبر المال الذي قبضه الوكيل لحساب موكله في حكم الوديعة فإذا هلك في يده بغير تعد أو تقصير فلا ضمان عليه".

وبناءً على نص هذه المادة فلا يسأل السمسار عن ضياع أو هلاك المستندات والوثائق المتعلقة بالصفقة التي أبرمت بواسطته إذا لم يكن ضياع أو هلاك تلك الوثائق والمستندات نتيجة لتقصير أو إهمال منه.

#### الفرع الثاني: الإلتزامات التي يفرضها عقد السمسرة على السمسار.

بما انه قد تم الاشارة سابقا للإلتزامات التي يفرضها قانون التجارة على السمسار باعتباره تاجراً فإنه لا بد من الحديث عن الإلتزامات عقد السمسرة نفسه على السمسار وهي كما يلي:

#### أولاً:- تنفيذ الإلتزام.

تقتصر مهمة السمسار على التوسط بين شخصين يريدان التعاقد، دون أن يكون السمسار طرفاً في العقد الذي يتوسط في إبرامه، لا بصفته أصيلاً أو نائباً عن أي طرف، أو تابعاً له<sup>(1)</sup>، تنتهي مهمة السمسار متى أدت المفاوضات التي أجراها بين الطرفين، والمعلومات التي أعطاها إلى أبرام العقد بين العميل والشخص الآخر الذي ارتضى التعاقد مع العميل، لكن إبرام العقد لا يعتبر دائماً وابدأ شرطاً لحصول السمسار على الاجر لأن السمسار قد يجد المتعاقد الذي يبحث عنه العميل وفق شروطه إلا أن العميل قد عدل عن إبرام العقد<sup>(2)</sup>.

ويترتب على السمسار من أجل تنفيذ المهمة المكلف بها، أن يعلم الشخص الذي تعاقد معه بكل المعلومات اللازمة بما يتعلق بالطرف الثاني الذي يحاول أن يتوسط لديه للتعاقد ويجب

(1) طه، مصطفى كمال، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص 140

(2) العطير، عبد القادر، الوسيط في شرح القانون التجاري الأردني، ج1، عمان، دار الشروق، 1993م، ص 474

أن تكون هذه المعلومات حقيقية وصحيحة، ويتعين على السمسار أن يحيط العميل أو موسطه بالمعلومات المتعلقة بشخص المتعاقد الآخر، من حيث أهلية هذا الشخص، هل هو كامل الأهلية أم ناقص للأهلية أم فاقد لها<sup>(3)</sup>.

و كذلك المعلومات المتعلقة بمركزه المالي كما لو كان مثلاً مشهوراً بالوفاء أو مشهوراً بالمماطلة أو إذا كان مفلساً وذلك حسب نص المادة (103) من قانون التجارة الأردني، التي نصت على أنه " لا يحق للسمسار أن يتوسط لأشخاص اشتهروا بعدم ملائمتهم المالية أو يعلم بعدم أهليتهم".

أما بالنسبة للقانون التجاري المصري فقد نصت المادة (31) منه على أنه " لا يضمن السمسار يسّر طرفي العقد الذي يتوسط في إبرامه، ولا يسأل عن تنفيذ العقد أو عن قيمة أو صنف البضائع المتعلقة به إلا إذا ثبت الفشل أو الخطأ الجسيم من جانبه"<sup>(1)</sup>.

ومن خلال هذا النص نرى أن المشرع المصري على عكس المشرع الأردني لا يلزم السمسار بضمان يسّر المتعاقدين أو عن عدم أهلية المتعاقد الآخر أو إعساره أو عن تنفيذ العقد المبرم بين العميل والمتعاقد الآخر إلا إذا ثبت الفشل من جانبه و الخطأ الجسيم، والطرف الذي يكون ملزماً بإثبات الفشل والخطأ الجسيم الصادر من السمسار هو موسط السمسار (العميل)<sup>(2)</sup>.

---

<sup>(3)</sup> سامي، فوزي محمد، مبادئ القانون التجاري، مرجع سابق، ص138

<sup>(1)</sup> ويقابل هذه المادة في مشروع قانون التجارة الفلسطيني المادة رقم (198) التي تنص على: " على السمسار -ولو لم يكن مفوضاً إلا من أحد طرفي العقد- أن يعرض الصفقة على الطرفين بأمانة، وأن يوقفهما على جميع الظروف التي يعلمها عنها، ويكون مسؤولاً قبلهما عن كل غش أو خطأ يصدر منه. وسع المشرع الفلسطيني من مسؤولية السمسار فألزمه بعرض الصفقة على الطرفين وإعلام الطرفين بجميع الظروف المحيطة بها، ورتب عليه مسؤولية كل خطأ أو غش يصدر من جانبه.

<sup>(2)</sup> القليوبي، سمحية، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص225

ويلتزم السمسار في أداء مهمته بأن يبذل عناية السمسار العادي الذي يعد حريصاً إذا قيس بعناية الرجل العادي<sup>(3)</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة (2/841) "1- على الوكيل أن يبذل في تنفيذ ما وكل به العناية التي يبذلها في أعماله الخاصة إذا كانت الوكالة بلا أجر 2- وعليه أن يبذل العناية بها عناية الرجل المعتاد إذا كانت بأجر"<sup>(4)</sup>.

وهذا ينطبق على السمسار متى كان الطرف الآخر شخصاً معنوياً ويكون ملزماً بأن يحيط العميل بكافة المعلومات عن حقيقة هذا الشخص متى كان وجوده حقيقياً أو وهمياً.

وكما يجب على السمسار أن يخبر العميل عن جميع الظروف المحيطة بالصفقة، من حيث وجود هذه الصفقة من عدمه، وهل يوجد نزاع حولها أم لا، وما هي المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها العميل، وكذلك عن حالة الأسعار في الأسواق، من حيث الارتفاع والانخفاض<sup>(1)</sup>.

فإذا كتم السمسار أية معلومات سواء كانت تلك المعلومات متعلقة بالشخص المتعاقد الآخر، أو كانت متعلقة بطبيعة الصفقة نفسها، وكانت تلك المعلومات ذات تأثير كبير في قبول العميل للصفقة أو عدم قبوله لها ففي هذه الحالة يكون السمسار مسؤولاً عن تعويض العميل، وذلك تحت طائلة المسؤولية المدنية العقدية بالتعويض عن الضرر الذي يلحق العميل<sup>(2)</sup>.

#### ثانياً :- التزام السمسار بالمحافظة على العينات.

فإذا توسط سمسار في بيع أو شراء بضائع أو سلع معينة بمقتضى عينات عن تلك البضائع أو السلع كأن تكون تلك السلع عبارة عن أجهزة كهربائية أو ملابس أو أدوات منزلية، فقد ألزمه المشرع بحفظ العينات عن تلك البضائع، فتبدو الحكمة من المحافظة على تلك العينات

<sup>(3)</sup> التلاحمة، خالد ابراهيم، الوجيز في القانون التجاري، مرجع سابق، ص120.

<sup>(4)</sup> وذلك بالرجوع للمادة 2/99 والتي جاء فيها "تسري قواعد الوكالة بوجه عام على السمسرة"

<sup>(1)</sup> اسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، مرجع سابق، ص162

<sup>(2)</sup> العكيلي، عزيز، شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص441

بحيث يمكن الرجوع لها عند حدوث نزاع بين المتعاقدين بشأن عدم مطابقة البضاعة للمواصفات المتفق عليها بينهما وفقاً للعينات التي تم إبرام العقد بموجبها<sup>(3)</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة (2/104) من قانون التجارة الأردني، فقد نصت على أنه "2- في البيوع بالعيينة يجب عليه أن يحتفظ بالعيينة إلى أن تتم العملية".

ونلاحظ أن المشرع الأردني ألزم السمسار في الصفقات أو البيوع بالعيينة المحافظة على العينات إلى تمام اتفاق الطرفين وإبرام العقد بينهما وفي هذا تشديد للمسؤولية الواقعة على السمسار حيث تبدأ هذه المسؤولية من التقريب المتعاقدين إلى حين تنفيذ العقد النهائي.

وكذلك نصت المادة (2/206) من قانون التجارة المصري على أنه "2- في البيع بالعيينة يجب على السمسار الاحتفاظ بالعيينة ما لم تكن قابلة للتلف إلى أن يقبل المشتري البضاعة دون تحفظ أو تسوى جميع المنازعات بشأنها"<sup>(1)</sup>.

ومن خلال النصوص السابقة نرى أن كلاً من المشرع المصري والأردني قد ألزما السمسار بالمحافظة على العينات في البيوع بالعيينة، لكن المشرع الأردني جعل النص مفتوحاً فلم يتحدث عن ما إذا كانت العينات قابلة للتلف، في حين أن المشرع المصري كان أكثر تحديداً فقد ألزم السمسار بالمحافظة على العينات في البيوع بالعيينة متى كان ذلك ممكناً، إذ يمكن أن تكون تلك العينات قابلة للتلف كأن تكون البضاعة المباعة عبارة عن زهور أو خضار أو فواكه، فإن هذه العينات تتلف بسرعة فلا يمكن الاحتفاظ بها مدة طويلة<sup>(2)</sup>.

---

<sup>(3)</sup> المرجع السابق، ص 129

<sup>(1)</sup> يقابل هذه المادة من مشروع قانون التجارة الفلسطيني المادة (2/204) والتي تنص على " في البيع بالعيينة يجب على السمسار الاحتفاظ بالعيينة، ما لم تكن قابلة للتلف إلى أن يقبل المشتري البضاعة دون تحفظ، أو تسوى جميع المنازعات بشأنها". وتتطابق هذه المادة مع المادة (2/206) من قانون التجارة المصري حرفياً.

<sup>(2)</sup> كريم، زهير عباس، و أبو حلو، حلو، الوجيز في شرح القانون التجاري الاردني، مرجع سابق، ص 431

وأما بالنسبة للمدة التي يُطلب من السمسار فيها بالمحافظة على العينات فهي وفق التشريع الأردني إلى حين تمام العملية أي إلى أن يستلم المشتري البضاعة أو إلى اليوم الذي يعلن فيه قبوله للبضاعة دون تحفظ<sup>(3)</sup>.

وأما بالنسبة للمشرع المصري فتكون مدة المحافظة على العينات إلى حين قبول المشتري البضاعة، لأنه في هذه الحالة يفترض فيه الكشف عن البضائع قبل قبولها، أو إلى حين إتمام العملية، لكنه جعل التزام السمسار يدوم لفترة أطول إذ ألزمه بالمحافظة على العينات إلى حين الفصل في المنازعات القائمة بين المتعاقدين وذلك إذا حدثت منازعات في المستقبل بشأنها. وذلك على خلاف المشرع الأردني الذي جعل مدة المحافظة على العينات إلى حين قبول المشتري البضاعة دون تحفظ<sup>(4)</sup>.

**ثالثاً: - إلتزام السمسار بالقيام بالعمل المكلف به ما لم مؤذونا له بإتابة غيره.**

يجب على السمسار أن يقوم بالعمل المكلف به بنفسه فلا يجوز له أن ينيب غيره بالقيام بالعمل المكلف به إلا إذا أجاز العميل ذلك<sup>(1)</sup>. وهذا ما نصت عليه المادة (1/843) " 1- ليس للوكيل أن يوكل غيره فيما وكل به كله أو بعضه إلا إذا كان مؤذونا من قبل الموكل أو مصرحاً له بالعمل برأيه، ويعتبر الوكيل الثاني وكيلاً عن الموكل الأصلي"<sup>(2)</sup>.

**رابعاً: التزام السمسار بأن لا يكون طرفاً ثانياً في عقد السمسرة**

يلتزم السمسار بأن لا يقيم نفسه طرفاً ثانياً في العقد الذي توسط في إبرامه، وذلك حتى لا يحدث تعارض ما بين مصلحته الشخصية ومصلحة من وسطه (العميل)<sup>(3)</sup> فالمشرع الأردني لم

<sup>(3)</sup> المرجع السابق، ص 431

<sup>(4)</sup> طه، مصطفى كمال، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص 145

<sup>(1)</sup> القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 235

<sup>(2)</sup> راجع الصفحة 47-48 من الفصل الأول

<sup>(3)</sup> العكيلي، عزيز، الوجيز في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 129

يورد نصا بخصوص ذلك عند تنظيمه للأحكام عقد السمسرة بالتالي فإنه يمكن الرجوع في ذها المجال لقواعد الوكالة المدنية<sup>(4)</sup>.

وقد جاء نص المادة (849) من القانون المدني الأردني " 1- لا يجوز لمن وكل بشراء شيء معين أن يشتريه لنفسه ويكون الشراء للموكل ولو صرح بأنه يشتريه لنفسه. 2- ولا يجوز للوكيل بالشراء أن يبيع ماله لموكله". فيستفاد من خلال النص السابق أنه لا يجوز للسمسار أن يقيم نفسه طرفاً ثانياً في العقد لأن في ذلك تعارض ما بين مصلحة السمسار الشخصية ومصلحة عميله. لذلك جاء نص المادة (849) مطلقاً، إذ لا يجوز أن يقيم السمسار نفسه طرفاً ثانياً في عقد السمسرة.

و أما بالنسبة للمشرع المصري فقد نظم الحالة التي يقيم فيها السمسار نفسه طرفاً ثانياً في العقد (عقد السمسرة) في المادة (201) من القانون التجاري المصري جاء في هذه المادة: أنه " لا يجوز للسمسار أن يقيم نفسه طرفاً ثانياً في العقد الذي يتوسط في إبرامه، إلا إذا اجازته المتعاقد في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق السمسار أي أجر"<sup>(1)</sup>.

و من خلال النص السابق نرى أنه لا يجوز للسمسار أن يكون هو الطرف الثاني في العقد (عقد السمسرة) ومثال ذلك أن يكلف السمسار بإيجاد مشترٍ لبضاعة ما، فيقوم هو بشرائها من العميل لحساب نفسه، فلا يجوز له ذلك إلا إذا اجازته العميل، وفي هذه الحالة لا يستحق السمسار الأجر المتفق عليه بينه وبين العميل، لأن العقد أصبح بين البائع والمشتري (السمسار)، كما أن السمسار لم يبذل أي جهد في البحث عن المشتري، لذا فإن الغاية من حصول السمسار على الأجر لم تتحقق<sup>(2)</sup>.

---

<sup>(4)</sup> المادة (2/99) من قانون التجارة الأردني " 2- تسري قواعد الوكالة بوجه عام على السمسرة".

<sup>(1)</sup> ويقابل هذه المادة في مشروع قانون التجارة الفلسطيني المادة (199) والتي نصت على: " لا يجوز للسمسار أن يقيم نفسه طرفاً في العقد الذي توسط في إبرامه، إلا إذا اجازته من فوضه في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق السمسار أي أجر" وتتطابق هذه المادة مع المادة (201) من قانون التجارة المصري حرفياً.

<sup>(2)</sup> طه، مصطفى كمال، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص 144

## المطلب الثاني:- حقوق السمسار.

بما أن عقد السمسرة يعتبر عقداً تبادلياً، و تكون الالتزامات فيه متبادلة بين الطرفين (السمسار والعميل) فإن للسمسار حقوقاً مقابل الالتزامات المفروضة عليه، وقد سبق أن أشرنا إليها في المطلب الأول .

ففي هذا المطلب سوف نتناول حقوق السمسار والتي هي عبارة عن الالتزامات الملقاة على عاتق العميل.

### الفرع الأول:- التزامات العميل الناتجة عن تنفيذ السمسار لعقد السمسرة

#### أولاً: أجر السمسار

بما أن عقد السمسرة يعتبر من العقود التجارية، لذلك فإن السمسار لا يقوم بأعمال السمسرة مجاناً وإنما يكون ذلك بمقابل، و يسمى هذا المقابل أجراً أو عمولة.

وبما أن المشرع الأردني والمشرع المصري، قد أقرأ بضرورة وجود الأجر لسريان عقد السمسرة و يتضح ذلك من خلال نص المادة(1/99) من قانون التجارة الأردني<sup>(1)</sup>.

وتنص المادة (19) من نظام الدالين والسمسرة العثماني أن: " رسم الدلالة يختص بالدلال الذي يجري المعاملة فقط ولا يسوغ لمن يشتغل بالدلالة أن يتعاطى لحسابه أو باسمه شيء من المعاملات التجارية".

إن رسم الدلالة المذكور في المادة السابقة هو عبارة عن الأجر الذي يستحقه السمسار مقابل الجهود التي يبذلها لإتمام المعاملة التي كلفه بها العميل.

---

(1) تنص المادة (1/99) على أن : " 1- السمسرة هي عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما، أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد، وذلك مقابل أجر".

ونص المادة(193) من قانون التجارة المصري والتي جاء فيها: " إذا لم يعين أجر السمسار والقانون أداة الاتفاق، وجب تعيينه وفقا لما يقضي به العرف، فإذا لم يوجد عرف قدرة الكافي تبعا لما بذله السمسار من جهد وما استغرقه من رضا في القيام في العمل المكلف به".

ويتقاضى السمسار مقابل أن تؤدي الجهود التي بذلها والمعلومات التي أعطاها إلى عقد الاتفاق أجراً، و يتم الاتفاق عليه في العقد، فقد يكون مبلغا محددًا من المال، كما قد يكون نسبة معينة من قيمة الصفقة وهذا ما يحدث في الغالب<sup>(2)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة(1/101) من قانون التجارة الأردني: "يستحق السمسار الأجر بمجرد أن تؤدي المعلومات التي أعطاها أو المفاوضة التي أجرها إلى عقد الإتفاق".

وقد جاء قرار محكمة التمييز مؤكداً للمادة (1/101) بقوله: " يستحق السمسار أجور السمسرة بمجرد أن تؤدي المعلومات التي أعطاها أو المفاوضات التي أجرها إلى عقد الاتفاق عملا بالمادة (101) من قانون التجارة، فإذا كانت عملية بيع الأراضي موضوع الدعوى تمت مباشرة مع البائع مالك الأرض دون تدخل السمسار أو توسطه في البيع ودون أن يكون له دور في البيع فإن الحكم ببرد دعواه في محله وموافق للقانون<sup>(1)</sup>.

هذا إذا تم الاتفاق على الأجر وتحديد بين العميل والسمسار، وأما إذا كان الأجر غير محدد بالاتفاق ولا بموجب تعريف رسمية، فإن هذا الأجر يتم تحديده وفقا لما ورد في الفقرة الأولى من المادة(100) من قانون التجارة الأردني<sup>(2)</sup> والتي نصت على أنه: " إذا لم يكن أجر السمسار معينا بالاتفاق أو بموجب تعريف رسمية فيحدد وفقا للعرف أو تقدر المحكمة قيمته بحسب الظروف" ونص المادة(193) من قانون التجارة السابق ذكرها.

---

(2) البارودي، علي، العقود وعمليات البنوك التجارية، الاسكندرية، منشأة المعارف، 1968، ص90

(1) حقوق رقم 615 / 1995 (هيئة خماسية) تاريخ 18 / 5 / 1995 المنشور على الصفحة 1901 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1997

(2) ويقابلها المادة (191) من قانون التجارة الفلسطينية والتي جاء فيها: " إذا لم يعين أجر السمسار في القانون أو في الاتفاق وجب تعيينه وفق ما يقتضي به العرف، فإذا لم يوجد عرف قدره القاضي بما بذله السمسار من جهد وما استغرقه من وقت".

والمادة (1/194) من قانون التجارة المصري التي نص على أنه: "1- يستحق السمسار أجره إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد، وإذا لم يتم إبرام العقد بسبب تعنت من فوضه جاز للمحكمة أن تعوض السمسار عما بذله من جهد"<sup>(3)</sup>.

وإذا تراجع العميل عن إبرام العقد لأي سبب كان وذلك بعد أن وجد السمسار الطرف الذي يريد التعاقد معه ووفق الشروط التي وضعها، أجاز المشرع الأردني و المصري للمحكمة أن تعوض السمسار عما بذله من جهد.

وهذا ما أكدته قرارات محكمة النقض المصرية في قرارها (نقد مدني 7 يناير 1975، الطعن رقم (935) لسنة 1939 ق. مجموعة أحكام محكمة النقض لسنة 1975) والذي جاء فيه: " أن السمسار وكيل في عقد الصفقات، وطبقاً للقواعد المتبعة في عقد الوكالة يتولى قاضي الموضوع تقدير أجر الوكيل في حالة عدم الاتفاق مستعينا في ذلك بأهمية العمل وما يقتضيه من جهد يبذله الوكيل وبما جرى عليه العرف في هذه الحالة"<sup>(1)</sup>.

#### أ: شروط استحقاق السمسار للأجر

يستحق السمسار أجره إذا توافرت فيه الشروط الآتية:

1. أن يكون السمسار مكلفاً فعلاً من قبل من وسطه بالسعي لإيجاد المتعاقد الآخر، أي أن يقوم السمسار بعمله مستندا إلى عقد سمسة يربطه بالعميل<sup>(2)</sup>، والسمسار في هذه الحالة يستحق الأجر أو العمولة من الطرف الذي فوضه فقط، فإذا قام السمسار من تلقاء نفسه بالتقريب بين المتعاقدين ودون أن يكون قد كلفه أحدهما بذلك فلا يستحق على ذلك أجراً، أما إذا كان السمسار

---

<sup>(3)</sup> ويقابلها المادة (1/192) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني التي نصت على: " 1- لا يستحق السمسار أجراً على وساطته إلا إذا أدت إلى إبرام العقد، وإذا لم يتم إبرام العقد بسبب تعنت من فوضه جاز للقاضي أن يعوض السمسار عما بذله من جهد".

<sup>(1)</sup> مصطفى، أحمد بركات، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص 167

<sup>(2)</sup> العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري، الجزء الأول، ط2، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر

والتوزيع، 1999، ص 388

مكلفا بذلك من قبل الطرفين معا فإنه يستحق الأجر أو العمولة من الطرفين معاً، ولكن بلا تضامن بينهما<sup>(3)</sup>.

وعلى هذا جاء قرار محكمة التمييز<sup>(4)</sup> مؤكداً على ما مضى: "إن ثبت أن السمسار (المميز) توسط للمميز ضده ببيع أربع قطع أراضٍ فإنه لكي يستحق أجور السمسرة عن بيع قطعتين أخريين يتوجب أن يقوم السمسار بتكليف من المميز أو إجراء المفاوضات لإتمام هذا البيع ولا يغير من ذلك أن علم المميز ضدهما بأن لدى البائع قطع أراضٍ أخرى يريد بيعها غير التي توسط السمسار في شرائها فإن هذه المعلومات التي استقاها المشتري من البائع مباشرة لا تبرر للسمسار (المميز) المطالبة بأجور السمسرة عن بيع هاتين القطعتين".

2. أن يحقق السمسار نجاحاً في مسعاه وذلك بإتمام الصفقة التي توسط في إبرامها، فإذا لم يتم العقد فلا يستحق السمسار أجراً مهما كانت الجهود التي بذلها لأن عدم اتمام العقد على الرغم من جهود السمسار تعد من مخاطر المهنة التي يتحملها السمسار<sup>(1)</sup>. وذلك حسب نص المادة (1/101) من قانون التجارة الأردني والذي جاء فيها: "1- يستحق السمسار الأجر بمجرد أن تؤدي المعلومات التي أعطاها أو المفاوضات التي أجراها إلى عقد الاتفاق". كما نصت المادة (2/194) من قانون التجارة المصري على أنه: "2- يستحق السمسار الأجر بمجرد إبرام العقد ولو لم ينفذ كله أو بعضه"، فقد اشترط المشرع الأردني لحصول السمسار على الأجر أن يتم إبرام الاتفاق وكذلك المشرع المصري فلم يشدد في مسؤولية السمسار فقد أعطى السمسار الحق في الأجر بمجرد الإبرام بحيث إذا لم ينفذ العقد كله أو بعضه يكون السمسار مستحقاً للأجر.

<sup>(3)</sup> البارودي، علي، العقود وعمليات البنوك التجارية، مرجع سابق، ص 92

<sup>(4)</sup> حقوق رقم 615/ 1995 (هيئة خماسية) تاريخ 18/ 5/ 1995 المنشور على الصفحة 1901 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1997

<sup>(1)</sup> العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 389

ويستحق السمسار الأجر بمجرد إبرام العقد بين الطرفين، و لا يؤثر عدم تنفيذ العقد في استحقاقه للأجر؛ لأن السمسار لا شأن له بالتنفيذ إلا إذا كان عدم تنفيذ العقد راجعاً إلى خطأ ارتكبه السمسار ففي هذه الحالة لا يستحق السمسار الأجر<sup>(2)</sup>

كذلك يستحق السمسار الأجر بمجرد إبرام العقد بين العميل والطرف الآخر إلا إذا كان بالعقد الذي تم إبرامه بواسطة السمسار معلقاً على شرط واقف فلا يستحق السمسار أجراً إلا إذا تحقق الشرط الواقف، فإذا تخلف الشرط عدّ العقد كأن لم يكن، و لا يكون للسمسار حق في الأجر<sup>(3)</sup>. وهذا ما نصت عليه المادة (2/101) من قانون التجارة الأردني والتي جاء فيها : " 2- وإذا انعقد الاتفاق معلقاً على شرط واقف، فلا يستحق الأجر إلا بعد تحقيق الشرط". والمادة (3/194) من قانون التجارة المصري التي جاء فيها : " 2- إذا كان العقد معلقاً على شرط واقف فلا يستحق السمسار أجره إلا إذا تحقق الشرط".

والأصل أنه عند إبرام الصفقة وإتمام العقد الابتدائي يستحق السمسار كامل أجره ما لم يتفق على غير ذلك.

وإذا كان أحد آثار العقد يتوقف على إتمام إجراء قانوني معين كالتسجيل في بيع العقار بالنسبة للمشرع الأردني فلا يستحق السمسار أجره بمجرد إبرام العقد الابتدائي باعتبار أن هذه الإجراءات تمس وجود العقد وتتعلق بنفاذه<sup>(1)</sup>. وأما بالنسبة للمشرع المصري فقد نصت المادة 4/194 منه على أنه " إذا كان أحد آثار العقد يتوقف على إتمام إجراء قانوني معين كالتسجيل في بيع العقار أو القيد في الرهن الرسمي استحق السمسار الأجر بمجرد إبرام العقد الابتدائي".

---

<sup>(2)</sup> دويدار، هاني محمد، النظام القانوني لتجارة، ط1، بيروت، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، سنة 1997، ص178

<sup>(3)</sup> القليوبي، سميحة، العقود التجارية، مرجع سابق، ص243

<sup>(1)</sup> طه، مصطفى كمال، العقود التجارية وعمليات البنوك، الاسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2002، ص149

وقد جاء قرار محكمة التمييز الأردنية مؤكداً على ما سبق نصه: "يشترط في عقد البيع الوارد على عقار ضرورة تسجيله في دائرة تسجيل الأراضي وهو شرط لانعقاده وإلا اعتبر العقد باطلاً وذلك وفقاً لأحكام المادة 105 و 1148 من القانون المدني والمادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه وعليه فإن قبض المميز (المدعى عليه) بصفته سمساراً للمبلغ موضوع الدعوى يستند إلى عقد بيع باطل لعدم تسجيله في دائرة تسجيل الأراضي فيكون قبضه لهذا المبلغ لا يستند إلى أساس قانوني ذلك أن العقد الباطل لا يترتب عليه أثر ولا ترد عليه الإجازة ويتوجب عليه رده عملاً بالمادة 293 من القانون المدني"<sup>(2)</sup>.

3. أن يكون إبرام العقد نتيجة مباشرة لسعي السمسار ولوساطته أي أن تقوم رابطة سببية بين سعي السمسار وإبرام العقد بين الطرفين<sup>(3)</sup>. أي أن الجهد الذي بذله السمسار في تنفيذ عقد السمسرة هو جهد فعلي.

وعلى هذا نص قرار محكمة تمييز: "إن تجوال السمسار مع المشتري بسيارة السمسار بحثاً عن فيلا للبيع ومشاهدتهما فيلا مكتوب عليها أنها للبيع وقيام السمسار بإعطاء بطاقته الشخصية للمالك يفيد عدم معرفته من السابق فكل ذلك لا يشكل قيام المميز بدور السمسار رغم أنه صاحب مكتب عقاري، ولا يستحق المميز أجور السمسرة عن شراء الفيلا طالما أنه لم يعط أية معلومات ولم يقيم بالوساطة التي من شأنها عقد الاتفاق مما لا يوفر شروط المادتين (99 و 101) من قانون التجارة كما أنه لم يسجل المعاملات التي عقدت بواسطته ولم يحفظ الوثائق المختصة بها طبقاً لما أوجبه المادة (104) من ذات القانون"<sup>(1)</sup>.

---

<sup>(2)</sup> رقم 613 / 1995 (هيئة خماسية) تاريخ 8 / 5 / 1995 المنشور على الصفحة 2409 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1997

<sup>(3)</sup> العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 391

<sup>(1)</sup> حقوق رقم 345 / 1995 (هيئة خماسية) تاريخ 9 / 4 / 1995 المنشور على الصفحة 1884 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1997

كما جاء في قرار آخر لمحكمة التمييز أنه : " لا يحق للسمسار أن يطالب ببديل السمسرة لمجرد أنه وجد مشتريا إذ إن السمسرة لا تتحقق إلا عند تمام البيع، ولا داعي لتوجيه اليمين للبائع بأنه كلف السمسار بالتحري عن مشتري أم لا"<sup>(2)</sup>.

وأما بالنسبة للمشرع المصري فقد أشار في المادة(194/2، 1، 3، 4) من قانون التجارة المصري على شروط استحقاق السمسار للأجر.

### ب: وقت استحقاق السمسار للأجر

يستحق السمسار الأجر إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد، أي إذا أدت الجهود التي بذلها بموجب تكليف من العميل إلى إبرام الصفقة بين العميل والمتعاقد الآخر، ولكن إذا كان عدم استحقاق السمسار للأجر راجعا لتعنت العميل وخطأه فإن السمسار في هذه الحالة لا يستحق الأجر لأن استحقاقه للأجر مشروط بتنفيذ المهمة المكلف بها وهو لم ينفذ هذه المهمة وإن كان عدم تنفيذها راجعا للعميل، ولكن يجوز للمحكمة أن تعوض السمسار عما بذله من جهد وما فاتته من كسب<sup>(3)</sup>. وعلى هذا نصت محكمة تمييز: "إن الأعمال التي تسبق انعقاد العقد الذي يكون السمسار قد توسط فيه بين الطرفين لا عبرة لها وإنما العبرة في الوقت الذي انعقد فيه العقد نتيجة لتوسط السمسار فإن كان مسجلاً في وقت تمام العقد فإن دعواه بأجر سمسرته مسموعة"<sup>(1)</sup>.

### ج: حالات عدم استحقاق الأجر:

---

(2) حقوق رقم 236/1978 (هيئة خماسية) تاريخ 17/7/1978 المنشور على الصفحة 1428 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1978

(3) مراد، عبد الفتاح، شرح العقود التجارية والمدنية، الاسكندرية، ص309-320

(1) حقوق رقم 44/1985 (هيئة خماسية) تاريخ 29/1/1985 في القرار المنشور على الصفحة 1197 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1985. اما بالنسبة لمشرع القانون التجاري الفلسطيني فقد نصت المادة 2/192 منه على " ويستحق السمسار الاجر بمجرد ابرامالعقد ولو لم ينفذكله او بعضه " حدد المشرع الفلسطيني وقت استحقاق الاجر بمجرد ابرام العقد الابتدائي بين العميل والطرف الاخر في العقد الذي توسط السمسار في ابرامه.

1. يفقد السمسار كل حق في الأجر إذا لم تتوافر شروط استحقاقه التي سبق ذكرها. وهذا ما نصت عليه المادة(1/194) من قانون التجارة المصري والتي جاء فيها:"1. أنه لا يستحق السمسار أجره إلا إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد". والمادة(1/101) من القانون التجاري الأردني والتي نصت على:"1. يستحق السمسار الأجر بمجرد أن تؤدي المعلومات التي أعطاها أو المفاوضة التي أجراها إلى عقد الاتفاق<sup>(2)</sup>" فمن خلال النصوص السابقة نرى أن المشرع المصري وافق المشرع الأردني على أن السمسار لا يستحق الأجر إلا إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد، وقد جاء قرار محكمة التمييز مؤكداً لما سبق في الطعن. جلسة 1967/11/14 الذي جاء فيه: " لا يستحق السمسار أجره إلا عند نجاح وساطته بإبرام صفقة على يديه، ولا يكفي لاستحقاقه هذه الأجرة مجرد إفادة كل من الطرفين بقبول الآخر، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن الصفقة لم تتم بين المطعون عليه والبائع في الفترة التي حددها المطعون عليه في تفويضه في الشراء الطاعنين (السمسار) ورتب الحكم على ذلك عدم استحقاقهما للأجر المتفق عليه، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون<sup>(3)</sup>."

2. إذا عمل السمسار لمصلحة المتعاقد الآخر وبشكل يلحق الضرر بالعميل الذي وسطه، وذلك لأن عقد السمسرة يفرض على السمسار وجوب مراعاة حسن النية في تنفيذ مهمته، فيجب عليه القيام بالعمل المكلف به بتجريد وحياد وأن يراعي مصلحة عميله<sup>(1)</sup>.

وذلك حسب نص المادة(102) في القانون التجاري الأردني والتي جاء فيها:"يفقد السمسار كل حق في الأجر وفي استرجاع النفقات التي صرفها إذا عمل لمصلحة هذا المتعاقد الآخر بما يخالف التزامه، إذا حمل هذا المتعاقد الآخر على وعده بأجر ما في ظروف تمنع فيها قواعد حسن النية في أخذ هذا الوعد".

---

<sup>(2)</sup> المادة 1/192 من مشروع قانونالتجارة الفلسطيني نصت على انه " لا يستحق السمسار اجرا عن وساطته، الا اذا ادت الى ابرام العقد واذا لم يتم ابرام العقد بسبب تعنت من فوضوه جاز للقاضي ان يعوض السمسار عما بذله من جهد" يفقد السمسار كل حق في الاجر مهما كانت الجهود التي بذلها اذا لم يتم ابرام العقد .  
<sup>(3)</sup> شعلة، سعيد أحمد، قضاء النقص في المواد التجارية، 1931-2003، مرجع سابق، ص428.

<sup>(1)</sup> دويدار، هاني محمد، النظام القانوني لتجارة، مرجع سابق، ص179

والمادة (200) من قانون التجارة المصري والتي نصت على أنه: "على السمسار ولو لم يكن مفوضاً إلا من أحد طرفي العقد أن يعرض الصفقة على الطرفين بأمانة وأن يوقفهما على جميع الظروف التي يعملها عن الصفقة ويكون السمسار مسؤولاً قبلهما عما يصدر منه من غش وخطأ جسيم"<sup>(2)</sup>.

ونرى أن المشرع الأردني قصد عدم استحقاق السمسار للأجر إذا عمل لمصلحة المتعاقد الآخر بشكل يخالف مبدأ حسن النية وإذا وعد العميل في الحصول على ربح في ظروف تمنع من الأخذ بحسن نية السمسار<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة للمشرع المصري، فقد أوجب على السمسار إعلام وعرض الصفقة على الطرفين (العميل والمتعاقد الآخر) فيجب عليه أن يقدم لعملية معلومات صحيحة وأن يحيطه بظروف الصفقة أو نقص أهلية من سيتعاقد مع العميل أو احتمال الخسارة، حيث يسأل السمسار في مواجهة عملية قدم به معلومات خاطئة أو اختفى عنه بسوء فيه معلومات يعرضها مما يحمله على التعاقد بشروط غير صالحة<sup>(1)</sup>.

فالمشرع الأردني أوضح بشكل مباشر عدم استحقاق السمسار للأجر إذا عمل لمصلحة المتعاقد الآخر بقصد الإضرار بمصلحة عميله، أما المشرع المصري فقد فرض على السمسار واجب إعلام العميل عن الصفقة ولم يوضح كيفية معاقبة السمسار فيما إذا لم يعمل بواجب حسن النية المفروض عليه.

3. إذا كان العقد معلقاً على شرط واقف فلا يستحق السمسار الأجر إلا إذا تحقق الشرط الواقف، فإذا لم يتحقق هذا الشرط لا يستحق السمسار الشرط الواقف<sup>(2)</sup>، وهذا ما نصت عليه

---

<sup>(2)</sup> اما بالنسبة لمشروع قانون التجارة الفلسطيني فقد جاء نص المادة 198 مطابقاً لنص المادة 200 من قانون التجارة المصري

<sup>(3)</sup> العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 391

<sup>(1)</sup> مراد، عبد الفتاح، شرح العقود التجارية والمدنية، مرجع سابق، ص 327

<sup>(2)</sup> العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 390

المادة(2/101) من قانون التجارة الأردني والتي سبق ذكرها والمادة(3/194) من قانون التجارة المصري. وفي هذه الحالة يتفق المشرّع المصري والأردني في الحكم<sup>(3)</sup>.

4. إذا توسط السمسار في إبرام صفقة ممنوعة قانوناً فإنّ المادة(197) من قانون التجارة المصري، أشارت إلى الحالة التي لا يستحق فيها السمسار الأجر بالرغم من قيامه بالتوسط في إبرام تلك الصفقة وهي قيام السمسار بالتوسط لإبرام صفقة ممنوعة قانوناً، كأن يتوسط فيها بإبرام صفقة مخدرات فهنا لا يستحق السمسار الأجر مهما بلغت الجهة التي بذلها السمسار<sup>(4)</sup>.

وهنا تبدو قانونية الصفقة بصفتها شرطاً أساسياً لاستحقاق السمسار الأجر عن المجهودات التي بذلها في التوسط بين طرفي العقد، و نصت تلك المادة على أنه: "إذا توسط السمسار في إبرام صفقة ممنوعة قانوناً فلا يستحق عنها أجر"<sup>(5)</sup>.

وهنا نرى أن المشرّع الأردني لم يورد مثل هذا النص عند تنظيمه لعقد السمسرة مثلما نقل المشرّع المصري.

5. عدم حصول السمسار على ترخيص بمزاولة مهنة السمسرة، فقد أُلزم السمسار بالحصول على رخصة لمزاولة المهنة حسب نص المادة (4) من نظام الدلائل والسمسرة العثماني التي أشارت إلى : " الدالون والسماسرة الذين يتعاطون المهنة بدون رخصة لا تقبل شهادتهم في المحاكم فيما لو حدث بين البائع والمشتري نزاع ما بالأمر الذي جرى بواسطتهم.

(ذيل) الدالون والسماسرة الذين يتعاطون المهنة بدون شهادة لا تسمع في المحاكم الدعوى التي تحدث بينهم وبين التجار وغيرهم بسبب الخلاف على أجرة الدلالة والسمسرة".

كما جاءت قرارات محكمة التمييز الأردنية مؤكدة على وجوب حصول السمسار على رخصة لمزاولة المهنة في العديد من قراراتها، كما في قرار محكمة تمييز.: "يستفاد من ذيل

---

<sup>(3)</sup> اما بالنسبة لمشروع التجارة الفلسطيني فقد جاء نص المادة 3/192 مطابقاً لنص المادة 3/194 من قانون التجارة المصري

<sup>(4)</sup> مراد، عبد الفتاح، شرح العقود التجارية والمدنية، مرجع سابق، ص343

<sup>(5)</sup> اما بالنسبة لمشروع قانون التجارة الفلسطيني فقد جاء نص المادة 195 مطابقاً لنص المادة 197 من قانون التجارة المصري

المادة الرابعة من نظام الدلائل والسماسة بأنه يمتنع على المحاكم سماع دعوى الدلال والسماسة بأجرة الدلالة أو السمسرة إذا كان غير مرخص سواء أكانت الدعوى بينهم وبين التجار أو بينهم وبين غيرهم وعليه فالحكم للمدعي ببطل السمسرة على اعتبار أنه سمسار بالأجور دون التقيد بالنصوص القانونية التي تمنع سماع الدعوى إذا كان السمسار غير مرخص يكون مستوجباً للنقض<sup>(1)</sup>. وفي قرار آخر لمحكمة التمييز الذي نص على : " إذا تضمن كتاب الجهة المدعى عليها إقراراً منها بوجود اتفاق بينها وبين المدعي أن تدفع له عمولته البالغة (9150) دولاراً بعد تحرير جميع المبالغ العائدة لها من كتابي الاعتماد، فعليه واستناداً لذلك فإن مطالبة المدعي في دعواه لا تعدو أن تكون مطالبة بعمولة نتيجة اتفاق مسبق عليها بينه وبين الجهة المدعى عليها وبالتالي فإن العلاقة التي تحكم هذا الاتفاق بين طرفي الدعوى هي علاقة سمسرة ما دام المدعي يطالب بعمولة عن صفقة تجارية، وبالتالي تخضع لأحكام نظام الدلائل والسماسة التي تمنع سماع دعوى السمسار أو الوسيط غير المرخص، وحيث إن المدعي غير مرخص لتعاطي هذه المهنة فإن دعواه تكون غير مسموعة"<sup>(1)</sup>.

وقرار محكمة تمييز الذي أشار إلى : "نصت المادة (1150) من القانون المدني على أن الشفعة هي تملك العقار جبراً عن المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات والمقصود من كلمة النفقات هي التي يلتزم بها المشتري قانوناً فإذا كان السمسار الذي تم الشراء بواسطته غير مسجل أو مرخص كسمسار ولا يستحق بالتالي عمولة عن بيع العقار الذي توسط بعقده فيكون عدم الحكم للمدعى عليه (المشتري) في دعوى الشفعة بالعمولة التي تكبدها لأنه غير ملزم قانوناً بدفعها"<sup>(2)</sup>.

#### د: الطرف المكلف بدفع الأجر للسمسار

(1) حقوق رقم 322/ 1994 (هيئة خماسية) تاريخ 8 / 10 / 1994 المنشور على الصفحة 910 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1995

(1) حقوق رقم 4153/ 2003 (هيئة خماسية) تاريخ 24 / 5 / 2004 منشورات مركز عدالة، CD عدالة، الجامعة العربية الأمريكية، جنين

(2) حقوق رقم 2111/ 1997 (هيئة خماسية) تاريخ 11 / 12 / 1997 المنشور على الصفحة 243 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1998

من الطبيعي أن يكون المكلف بدفع أجر السمسار من وسطه إلا إذا كان السمسار يعمل من تلقاء نفسه، ففي هذه الحالة لا يستحق السمسار أي أجر على الجهود التي بذلها مهما بلغت<sup>(3)</sup>.

أما إذا كان السمسار مفوضاً من الطرفين فيكون كل منهما مسؤولاً عن دفع الأجر بغير تضامن<sup>(4)</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة (2/1/198) من قانون التجارة المصري والتي جاء فيها: "أ. لا يستحق السمسار الأجر إلا ممن فوضه من طرفي العقد في السعي إلى إبرامه، 2. وإذا صدر التفويض من الطرفين كان كل منهما مسؤولاً قبل السمسار بغير تضامن بينهما عن دفع الأجر المستحق عليه ولو اتفقا فيما بينهما على أن يتحمل أحدهما الأجر بأكمله"<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة لقانون التجارة الأردني فلم يحدد بنص خاص الطرف المسؤول عن دفع الأجر للسمسار، ولكن بالرجوع لأحكام عقد الوكالة المدنية، فقد نصت في المادة (857) أنه: "على الموكل أداء الأجر المنفق عليه للوكيل متى قام بالعمل فإن لم يتفق على الأجر وكان الوكيل ممن يعملون به فله أجر المثل والا كان متبرعاً". من خلال نص هذه المادة يرى الباحث أن العميل هو المسؤول صراحةً عن دفع الأجر للسمسار.

#### هـ: تخفيض الأجر في عقد السمسرة التجارية

بما أن أجر السمسار يمكن تعيينه بالاتفاق بين الطرفين، ويمكن أن يتم تعيين أجر للسمسار لو أبرم صفقة معينة بين العميل والمتعاقد الآخر فيبالغ السمسار في رفع أجرته موهما الطرف الآخر وهو العميل، بأن الصفقة المراد إبرامها صفقة معقدة تحتاج إلى بذل جهد كبير كما تحتاج إلى انفاق مصاريف ونفقات عالية، ولكن بعد اتمام الصفقة تبين للعميل عدم صحة مثل هذه الادعاءات لذلك أعطى القانون العميل الحق في اللجوء للمحكمة لتخفيض الأجر إلى الحد المعقول والمناسب للجهود والنفقات التي بذلها السمسار<sup>(2)</sup>.

<sup>(3)</sup> درويدار، هاني محمد، النظام القانوني للتجارة، مرجع سابق، ص 176

<sup>(4)</sup> القليوبي، سمحية، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 238

<sup>(1)</sup> اما بالنسبة لمشروع قانون التجارة الفلسطيني فقد جاء نص المادة 2/1/196 مطابقاً لنص المادة 2/1/198 من قانون التجارة المصري

<sup>(2)</sup> العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 387

والمادة(2/100) من قانون التجارة الأردني والتي نصت على أنه:"1. وإذا ظهر أن الأجر المتفق عليه لا يتناسب مع ماهية العملية والجهود التي استلزمها فيحق للمحكمة أن تخفضه إلى مقدار الأجر العادل للخدمة المؤداة" .

و بالنسبة للمشرع المصري فقد نصت المادة 196 منه على أنه: " يجوز للمحكمة أن تخفف أجر السمسار مع الجهد الذي بذله إلا إذا دفع الأجر المتفق عليه بعد ابرام العقد الذي توسط السمسار في ابرامه"<sup>(3)</sup>.

فمن خلال النصوص السابقة يتضح لنا أن كلاً من المشرّع الأردني والمصري قد أجازا للعميل اللجوء للمحكمة لتخفيض أجر السمسار، إذا كان غير مناسب لمقدار الجهد المبذول ولكن المشرّع المصري حرم العميل من هذا الحق إذا كان السمسار قد تسلم الأجر المتفق عليه بينه وبين العميل، وهنا نرى أن المشرّع الأردني كان أكثر رعاية لصالح العميل عندما أعطاه حق اللجوء للمحكمة دون أن يحدد فيما لو كان قد قبض السمار الأجر أم لا فيستطيع اللجوء للمحكمة حتى لو كان السمسار قد قبض الأجر.

وأما بالنسبة لزيادة الأجر فإن التشريع التجاري الأردني والمصري قد خلا كل منهما من نصٍ يجيز للمحكمة أن تزيد من الأجر المتفق عليه بين السمسار والعميل، ويرجع ذلك إلى أن المشرّع يفترض في السمسار صلاحيته لتقدير الجهود التي يتعين عليه بذلها في سبيل إنجاز مهمته، فإذا قام السمسار وقدر هذه الجهود بأقل مما تستحق، فإنه لن يستفيد من تقصيره هذا، لذا فلا يجوز له أن يطالب العميل بزيادة الأجر<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: - حق السمسار في مصاريف الوساطة.

أثناء تنفيذ السمسار لعقد السمسرة، قد ينفق نفقات ومصاريف معينة، لكن وبما أن السمسار يعتبر تاجراً في كل من القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني فهو يتحمل جانباً من تلك المصاريف، لأنها تعتبر مصاريف ممارسة المهنة، وذلك مثل إيجار المحل

---

<sup>(3)</sup> اما بالنسبة لمشرع قانون التجارة الفلسطيني فقد نصت المادة 194 على انه "لا يجوز للمحكمة ان تخفض اجر السمسار اذا كان غير متنازل عن الخدمات التي اداها الا اذا تعين مقدار الاجر ودفع الاجر المتفق عليه بعد ابرام العقد" فهنا المشرع الفلسطيني لم يعطي للمحكمة الحق في تخفيض اجر السمسار اذا تبين عدم تناسبه مع الاجهد الذي بذله

<sup>(1)</sup> دويدار، هاني محمد، النظام القانوني لتجار، مرجع سابق، ص 134  
اما بالنسبة لمشرع قانون التجارة الفلسطيني فانه لم يرد ان ينص يجيز للمحكمة ان تزيد من الاجر المتفق عليه بين السمسار والعميل.

الذي يمارس من خلاله السمسار أعمال السمسرة، وأجور المستخدمين لديه في المحل، وكل نفقات تتطلبها ممارسة مهنة السمسرة<sup>(2)</sup>.

وأما بالنسبة للنفقات التي لا تقتضيها مهنة السمسرة، بصفتها حرفة، وذلك كأن يكلف العميل السمسار القيام بمهام معينة، تتطلب منه هذه المهام نفقات خاصة في سبيل القيام بها، مثل السفر لمدينة معينة أو السفر إلى محل المتعاقد الآخر أو الإعلان عن مواصفات السلع المراد بيعها أو شراؤها في إحدى الصحف اليومية، أو الاستعانة بخبير للتثبت من صلاحية البضاعة أو السلعة التي يتوسط السمسار في شرائها أو بيعها<sup>(1)</sup>، فإن هذه النفقات والمصاريف يحق للسمسار المطالبة بها إذا تم الاتفاق على ذلك صراحة في عقد السمسرة، فسواء نجح السمسار في إبرام الصفقة التي توسط فيها أم لم ينجح<sup>(2)</sup>.

وعالج المشرع الأردني في قانون التجارة الأمور المتعلقة بالنفقات التي صرفها أو أنفقها السمسار في سبيل تنفيذه عقد السمسرة، فقد نصت المادة (3/101) منه على أنه "إذا اشترط ارجاع النفقات التي صرفها السمسار فترجع له وإن لم يتم الاتفاق"، من خلال النص السابق أن المشرع الأردني، لم يعطِ السمسار الحق في استرداد مصاريف السمسرة، أي استرداد النفقات والمصروفات التي أنفقها في سبيل إتمام الصفقة المراد عقدها بين العميل (موسط السمسار) والطرف الآخر، الذي قد يكون البائع أو المشتري، إلا إذا اشترط السمسار ذلك صراحة في عقد السمسرة، فإذا لم يشترط ذلك صراحة فلا يستحق السمسار استرداد هذه المصروفات مهما بلغت ومهما كانت ذات أهمية في سبيل إبرام العقد بين العميل والطرف الآخر، كما لا يستطيع المطالبة بها إذا تواطأ السمسار مع آخر بما يخالف الالتزامات المفروضة عليه وبما لا يتفق مع مبادئ حسن النية<sup>(3)</sup>.

---

(2) العكيلي، عزيز، الوجيز في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 131

(1) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق - ص 251.

(2) طه، مصطفى كمال، القانون التجاري الأوراق التجارية، العقود التجارية وعمليات البنوك، الإفلاس، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية عام 1986 - ص 366

(3) العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري، ط 2، عمان، مكتبة دار الثقافة والنشر والتوزيع، سنة

1999م - ص 392

لكن إذا اشترط السمسار حصوله على المصروفات التي أنفقها في سبيل تنفيذ عقد السمسرة، فإنه يستحق تلك المصروفات، حتى لو لم يتم إبرام العقد أو حتى لو لم يتم تنفيذه الصفقة التي تم إبرامها<sup>(4)</sup>.

ولا يستحق السمسار مصاريف الوساطة التي أنفقها في تنفيذ العمل المكلف به إلا إذا كان مرخصاً من الجهة المختصة وقد جاء في قرار محكمة التمييز "

حيث أنه وعملاً بأحكام ذيل نظام السماسرة لا تسمع دعوى السمسار باجور السمسرة إذا لم يكن مرخصاً، بمعنى أنه لم يعتبرها حقاً تحميه الدعوى إلا إذا كان السمسار مرخصاً وبما أن السمسرة المدعي بها مدفوعة لشخص غير مرخص، فإنها تكون نفقة دفعت بدون التزام قانوني، وبالتالي فليس للمميز المشتري المطالبة بها على أساس أنها من نفقات الشراء وحيث إن محكمة الاستئناف عالجت ما جاء في هذا السبب على نحو ما بيناه، فإن قرارها يكون قد وافق صحيح القانون<sup>(1)</sup>.

وأما بالنسبة للمشرع المصري فقد نصت المادة (199) منه على أنه "لا يجوز للسمسار استرداد المصاريف التي أنفقها في تنفيذ العمل المكلف به إلا إذا اتفق على غير ذلك، وفي هذه الحال يستحق السمسار المصاريف ولو لم يبرم العقد"<sup>(2)</sup>.

ومن خلال النص السابق نلاحظ أن المشرع المصري اتخذ نفس موقف المشرع الأردني، بخصوص استرداد المصاريف التي أنفقها السمسار في سبيل تنفيذه لعقد السمسرة.

ولكن يفقد السمسار الحق في الأجر بالإضافة إلى استرداد النفقات التي صرفها إذا غش السمسار في تنفيذ العمل الذي كلفه به العميل، فمثلاً إذا تواطأ السمسار مع المتعاقد في سبيل

---

(4) مراد، عبد الفتاح، شرح العقود التجارية والمدنية، مرجع سابق، ص 325

(1) محكمة تمييز حقوق رقم 1155 / 1999 (هيئة خماسية) تاريخ 13 / 7 / 1999 المنشور على الصفحة 246/7 من المجلة القضائية لسنة 1999. CD. عدالة

(2) ويقابل هذه المادة في مشروع قانون التجارة الفلسطيني المادة (197) التي تنص على: " لا يجوز للسمسار استرداد المصاريف التي أنفقها في تنفيذ العمل المكلف به، إلا إذا اتفق على غير ذلك، وفي هذه الحالة يستحق السمسار المصاريف ولو لم يبرم العقد". ونلاحظ تطابق نص هذه المادة مع نص المادة (199) من قانون التجارة المصري.

الإضرار بمصلحة العميل الذي فوضه في السعي إلى إبرام العقد، كما لو أخفى السمسار عيوب بضاعة المتعاقد عن عميله وكذلك كما لو قدم السمسار للعميل فاتورة بثمن أعلى من الثمن الأصلي أو الحقيقي للبضاعة الذي قبضه أو دفعه السمسار من الآخرين، فهذا العمل يسأل عنه السمسار جنائياً باعتباره إساءة الأمانة<sup>(3)</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة (102) من قانون التجارة الأردني (( يفقد السمسار كل حق في الأجر وفي استرجاع النفقات التي صرفها إذا عمل لمصلحة المتعاقد الآخر بما يخالف التزاماته أو إذا حمل هذا المتعاقد الآخر على وعده بأجر ما في ظروف تمنع فيها قواعد حسن النية.

#### الفرع الثاني: التزام العميل عند عدم تنفيذ عقد السمسرة:-

من خلال ما سبق رأينا أن السمسار يستحق أجرته، وفقاً لأحكام قانون التجارة الأردني، وقانون التجارة المصري، إذا نجح في المهمة المكلف بها وفي إبرام العقد الذي توسط في إبرامه، بين العميل والطرف الآخر أي ( البائع والمشتري)، و إذا لم ينجح السمسار في إبرام مثل هذا العقد فلا يستحق الأجر، مهما كانت الجهود التي بذلها أو المفاوضات التي أجراها، وذلك لعدم توافر شروط استحقاق الأجر<sup>(1)</sup>.

ولكن في هذه الحالة لا بد من حصول السمسار على تعويض عن الجهود التي بذلها ويكون ذلك كما يلي:

#### التعويض:

قد ينجح السمسار في المهمة المكلف بها من عميله، بأن يجد الشخص الذي يقبل التعاقد معه بالشروط التي وضعها العميل، ومع ذلك يرفض العميل إبرام مثل هذا العقد إما تعنتاً أو خطأ منه، أو لسوء نيته أو لأنه قد عدل لأسباب غير معروفة عن إبرام الصفقة، ففي مثل هذه الأحوال لا يستطيع السمسار أن يحصل على العمولة أو الأجر الذي كان ينتظره من العميل، وذلك لأن

<sup>(3)</sup> اسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، مرجع سابق، ص 327

<sup>(1)</sup> اسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، مرجع سابق، ص 367

حصول السمسار على الأجر يكون مشروطاً بتمام إبرام العقد، وهو لم ينجح في إبرامه، لكن بما أن السمسار أمضى وقتاً وجهداً في سبيل إبرام صفقة لم تنجح دون أي خطأ منه فإنه يكون قد تضرر أو لحقه ضرر من جراء ذلك<sup>(2)</sup>.

ولقد جاء في قرار محكمة النقض المصرية "من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن السمسار لا يستحق عمولته إلا في حال نجاح وساطته لإبرام الصفقة فعلا نتيجة مساعيه وإذا أثبت السمسار أن عدم إتمام الصفقة يرجع إلى خطأ من وسطه رغم توصله إلى شخص قبل إبرام الصفقة بالشروط التي وضعها العميل في الأجل الذي حدده له فإنه يحق لهذا السمسار الرجوع على هذا العميل بالتعويض بإخلاله في تنفيذ التزاماته التعاقدية الناشئة عن عقد السمسرة"<sup>(1)</sup>.

ويتم تأسيس مطالبة السمسار بالتعويض على أساس المسؤولية العقدية، وذلك لأن عقد السمسرة كغيره من العقود يخضع للأحكام العامة الواردة في القانون المدني، والتي توجب على أطراف العقد تنفيذه بطريقة تتفق وحسن النية وذلك حسب نص المادة (1/202) من القانون المدني الأردني التي تنص على " يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية" .

والمادة (1/148) من القانون المدني المصري والتي نصت على أن " يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية"<sup>(2)</sup>.

فقيام السمسار بالالتزام المفروض عليه، بموجب عقد السمسرة على أكمل وجه، ويكون ذلك بإيجاد متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل وفق الشروط التي يفرضها العميل، وما يترتب على ذلك من إبرام العقد بين العميل والمتعاقد الآخر أو الطرف الآخر واستحقاق السمسار للأجر، لكن

(2) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 252

(1) طه، مصطفى كمال، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص 172

(2) مراد، عبد الفتاح، التعليق على القانون المدني، الإسكندرية، 2000، ص

تعنت العميل، وسوء نيته وما يترتب عليه من حرمان السمسار من الأجر وإلحاق الضرر به، مما يعتبر إخلالاً من جانب العميل بتنفيذ إلتزام عقدي يقع على كاهله بموجب عقد السمسرة<sup>(3)</sup>.

فلا بد لقيام المسؤولية العقدية أن تتوافر أركانها وهي كما يلي:

1- يجب أن يوجد بين الطرفين عقد صحيح، بحيث يتعين أن تتوافر فيه شروط وأركان وفقاً لما تم ذكره في الفصل الأول<sup>(1)</sup>.

2- أن يصدر خطأ من جانب العميل، بحيث يتمثل هذا الخطأ بتعنت العميل الغير مبرر والذي يترتب عليه عدم إبرام العقد<sup>(2)</sup>

3- أن يصاب السمسار بضرر من جراء هذا التعنت الحاصل من قبل العميل، فهذا يستفاد من القواعد العامة من القانون المدني الأردني<sup>(3)</sup>. حيث نصت المادة رقم (306) من نفس القانون على أنه : "إذا تم التنفيذ العيني أو أصر المدين على رفض التنفيذ حددت المحكمة مقدار الضمان الذي تلزمه المدين مراعية في ذلك الضرر الذي اصاب الدائن والتعنت الذي بدا من المدين". كما نصت المادة (361) من القانون المدني على أنه: "لا يستحق الضمان الا بعد اذار المدين ما لم ينص على غير ذلك في القانون او في العقد".

4- أن يكون هناك علاقة سببية بين الخطأ الصادر من العميل والضرر الذي أصاب السمسار، فإذا لم تثبت هذه العلاقة فلا تقوم مسؤولية السمسار<sup>(4)</sup>.

5- إذار السمسار العميل حتى يستطيع السمسار مطالبته بالتعويض وذلك حسب ما جاء في نص المادة (246) من القانون المدني الأردني والتي تنص على أنه "يجوز للمحكمة أن تنقص مقدار الضمان أو أن لا تحكم بضمان ما إذا كان المتضرر قد اشترك بفعله في إحداث الضرر

<sup>(3)</sup> طه، مصطفى كمال، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص172

<sup>(1)</sup> طه، مصطفى كمال، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق ، ص148

<sup>(2)</sup> الفضل، منذر، النظرية العامة للالتزامات(مصادر الإلتزام)، المرجع السابق، ص297

<sup>(3)</sup> راجع ص 13-14 من الفصل الأول

<sup>(4)</sup> المرجع السابق، ص307-308

أو زاد فيه." أما بالنسبة للقانون المدني المصري، فقد أشار في المادة (157) منه إلى أنه : (1) في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوفى احد المتعاقدين بالتزامه للمتعاقد الآخر بعد اعداره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين ان كان له مقتض. (2) ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الاهميه بالنسبة إلى الالتزام جملته".

ويقوم قاضي الموضوع بتقدير وجود أركان المسؤولية العقدية(الخطأ والضرر وعلاقة السببية)، فإذا تم اثبات توافر هذه الأركان فانه يحكم بالتعويض، ويدخل في تقدير التعويض مقدار الجهد المبذول والكسب الفائت والوقت الضائع في سبيل ابرام الصفقة أو العقد، وكثيرا ما يكون هذا التعويض العادل مساوياً للعمولة التي كان السمسار يستحقها فيما لو قام بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بموجب عقد السمسرة<sup>(1)</sup>. هذا إذا كان عدم تنفيذ العقد راجعاً لتعنت العميل وسوء نيته، كما لو قام العميل وفسخ العقد الذي بينه وبين السمسار بدون اعدار مسبق للسمسار وبدون مبرر مقبول فإن العميل يكون ملزماً بأن يعرض السمسار عن الضرر الذي يلحق به من جراء فسخ عقد السمسرة فجأة وبدون سبب مشروع، وذلك إذا حدث ها الفسخ أثناء تنفيذ السمسار للمهام الموكلة إليه بشكل فعلي كما لو باشر السمسار فعلا عن البحث عن المتعاقد الآخر الذي يريد العميل التعاقد معه وذلك تطبيقاً لنص المادة (97) من قانون التجارة الأردني والتي جاء فيها " إن الموكل الذي يلغي الوكالة وكذلك الوكيل بالعمولة الذي ينكل عن وكالته يُلزم بالتعويض إذا وقع الإلغاء أو النكول بدون سبب مشروع"<sup>(2)</sup>.

كما تؤسس دعوى المطالبة بالتعويض أيضاً على أساس عقد الوكالة في القانون المدني الأردني وذلك بناء على نص المادة (2/859) في القانون المدني الأردني "على أنه يكون مسؤولاً عما يصيب الوكيل من ضرر بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذاً معتاداً ما لم يكن ناشئاً عن تقصيره أو خطئه".

(1) البارودي، علي، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص 95

(2) العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 392

لذلك يكون العميل مسؤولاً عن الضرر الذي يصيب السمسار أثناء تنفيذ لعقد السمسرة أو كان الضرر الذي أصابه بسبب تنفيذ ذلك العقد التنفيذ المعتاد واشترط القانون أن لا يكون السمسار قد تضرر بسبب تقصيره أو إهماله<sup>(1)</sup>.

---

(1) العكيلي، عبد العزيز، القانون التجاري، مرجع سابق، ص451

## المبحث الثاني: انقضاء عقد السمسرة

بعد أن يتم إبرام عقد السمسرة بين العميل والسمسار مستوفيا لأركانه وشروطه المحددة، وفقا للقواعد العامة في القانون المدني، والقواعد الخاصة في القانون التجاري، فإن السمسار يبدأ بتنفيذ المهمة المكلف بها بموجب عقد السمسرة، فقد ينجح السمسار في ذلك بالتالي فإن عقد السمسرة يرتب اثرا وينقضي بصورة طبيعية، إلا أنه قد يطرأ بعد إبرام العقد وقبل تنفيذه أسباب تؤدي إلى انقضاء عقد السمسرة.

وبالرجوع إلى أحكام عقد السمسرة في كل من القانون التجاري الأردني والقانون التجاري المصري، نجد ان كل من المشرعين لم يتعرضا للأسباب انقضاء عقد السمسرة، ولكن حسب نص المادة(2/99) من قانون التجارة الأردني السابق ذكرها، والمادة(1/2) من قانون التجارة المصري والتي جاء فيها " 1 تسري على المواد التجارية أحكام الاتفاق بين المتعاقدين، فإذا لم يوجد هذا الاتفاق، سرت نصوص هذا القانون او غيره من القوانين المتعلقة بالمواد التجارية، ثم قواعد العرف التجاري والعادات التجارية، فإذا لم يوجد عرف تجاري أو عادة تجارية وجب تطبيق احكام القانون المدني" بما أن كل من المادة (2/99) والمادة (1/2) قد أشارتا إلى الرجوع إلى أحكام القانون المدني عند عدم وجود نصوص خاصة بتنظيم عقد السمسرة<sup>(1)</sup>، نرى ان أسباب إنقضاء عقد السمسرة هي: تنفيذ المهمة المكلف بها السمسار، أو إنتهاء الأجل المحددة لعقد السمسرة، أو بوفاة العميل، أو بخروجه عن اهليته، أو بعزل السمسار أو اعتزاله، كما أنه يوجد أسباب أخرى لإنقضاء عقد السمسرة مستمدة من القواعد العامة لإنقضاء العقد، كاستحالة التنفيذ، أو فسخ العقد، أو تحقق الشرط الفاسخ المعلق عليه العقد<sup>(2)</sup>.

فبناء على أن عقد السمسرة يعتبر عقد تجاري لذا فهو ينتهي بتحقق أسباب انتهاء العقود التجارية التي سيتم دراستها كما يلي:

(1) نلاحظ من خلال استعراض أحكام عقد السمسرة في مشروع قانون التجارة الفلسطيني أن مشروع قانون التجارة لم يتعرض لأسباب انقضاء عقد السمسرة.

(2) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص110

## المطلب الأول: انقضاء عقد السمسرة بالطرق العادية

بما أن عقد السمسرة عقد تجاري لذا فإنه ينقضي بالطرق العادية لانتهاء العقود التجارية والمدنية عند عدم وجود نص القانون التجاري بشأنها، والتي سيتم معالجتها في فرعين منفصلين.

### الفرع الأول: انقضاء عقد السمسرة بالتنفيذ أو انقضاء الاجل المحدد للعقد

بما أن عقد السمسرة يعتبر من العقود الزمنية فإنه ينتهي بإنهاء المدة المحددة له في العقد أو بانتهاء المهمة المكلف بها السمسار وهي كما يلي:

#### أولاً: انقضاء عقد السمسرة بتنفيذ السمسار المهمة المكلف بها

فهذا هو الطريق الطبيعي والمؤلف لانتهاء كل عقد لذلك بما أن الالتزام المفروض على السمسار يتمثل في التوسط لإبرام عقد ما بين العميل والآخر (البائع والمشتري)<sup>(1)</sup>. فإذا كان السمسار مكلف بإيجاد مشتري للبضاعة التي لدى العميل، ضمن شروط ومواصفات خاصة يطلبها العميل، فإن السمسار إذا استطاع إيجاد مشتري لتلك البضاعة، وفقاً لشروط العميل وقرب بين العميل والمشتري وجمعهما مع بعضهما البعض في مجلس واحد أو في مكان واحد، لإبرام العقد بينهما، فيكون السمسار هنا قد قام بالمهمة المكلف بها، بذلك يكون العقد قد انتهى وببين العميل<sup>(2)</sup>، وذلك حسب نص المادة (1/862) من القانون المدني الأردني والتي تنص على " تنتهي الوكالة: بإتمام العمل الموكل به ".

والمادة (714) من القانون المدني المصري والتي نصت على أنه " تنتهي الوكالة بإتمام العمل الموكل فيه أو بإنهاء الأجل المعين للوكالة وتنتهي أيضا بموت الموكل أو الوكيل". فبما أن عقد السمسرة ينتهي بنجاح السمسار بالمهمة الموكل بها وهي إيجاد مشتري أو بائع يقبل بالشروط التي يضعها العميل وإبرام العقد، فإن عقد السمسرة ينتهي أيضا بفشل السمسار في هذه

(1) السرحان، عدنان ابراهيم، شرح القانون المدني العقود المسماة في المقابلة، الوكالة والكفالة، ط1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1996

(2) العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص381-382

المهمة، ولكن إذا كان فشله له أسبابه السائغة والمبررة كما لو كان فشله راجعا لسبب خارج عن ارادته، وذلك كتعنت العميل غير المبرر<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: انقضاء عقد السمسرة لانتهاء الأجل المحدد له

فقد يكون عقد السمسرة مؤقتا في وقت معين، او محدد وذلك كما لو وسط العميل السمسار في البحث عن متعاقد يرتضي التعاقد معه، لمدة شهر أو سنة من تاريخ ابرام عقد السمسرة، فهذا سبب من أسباب انتهاء عقد السمسرة وفقا للقواعد العامة، والتي لا تتعلق بالمهمة المكلف بها السمسار وإنما بالمدة التي تنقضي بتنفيذ هذه الأعمال<sup>(2)</sup>، وذلك حسب نص المادة(2/862) من القانون المدني والتي نصت على : " تنتهي الوكالة بانتهاء الاجل المحدد لها".

المادة(714) من القانون المدني المصري التي نصت على (تنتهي الوكالة بانتهاء العمل الموكل فيه او بانتهاء الأجل المعين للوكالة وتنتهي أيضا بموت الموكل او الوكيل)، فبما أن عقد السمسرة عقد زمني لذا فهو ينتهي بانتهاء مدته<sup>(3)</sup>.

المدة المحددة لانقضاء عقد السمسرة، قد تكون مدة معينة محددة في الشهر أو السنة، كما قد يكون العقد غير محدد المدة، بحيث لا يكون الوقت الذي ينقضي فيه عقد السمسرة معروفا، ومثال ذلك اذا كان الاتفاق بين العميل والسمسار أن يوسط العميل السمسار طيلة حياة العميل أو طيلة حياة السمسار، وبما أن أجل الانسان غير محدد فإن عقد السمسرة في هذه الحالة يعتبر غير محدد لميعاد معين<sup>(4)</sup>.

فإذا كان العقد محدد بمدة معينة، فإن السمسار يستحق الأجر عن العقود التي أبرمت بواسطته خلال هذه المدة. أما بالنسبة للعقود الأخرى، والتي حال انتهاء المدة من تنفيذها فهو لا يستحق

---

(1) السنهوري، عبد الرزاق، القواعد العامة (الوسيط في شرح القانون المدني، المقاول، الوكالة-الوديعة، الحراسة) ج7، 1996، ص845

(2) السرحان، عدنان ابراهيم، شرح القانون المدني العقود المسماة في المقاول، الوكالة والكفالة، مرجع سابق، ص172

(3) السنهوري، عبد الرزاق، القواعد العامة (الوسيط في شرح القانون المدني، المقاول، الوكالة-الوديعة، الحراسة)، مرجع السابق، ص845

(4) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص114

عنها أجر إلا إذا شكلت الجهود التي بذلها السمسار عنصراً أساسياً في إبرام العقد الذي توسط في إبرامه<sup>(1)</sup> كما أن عقد السمسرة قد ينتهي بانتهاء مدته قبل أن ينفذ السمسار العقد كما لو حدد العميل للسمسار أن يجد له مشتري لسيارته خلال شهر ومضى الشهر ولم يجد السمسار المشتري.

### الفرع الثاني: انقضاء عقد السمسرة قبل تنفيذ السمسار للمهمة المكلف بها

بعد أن يتم إبرام العقد بين السمسار والعميل، ويبدأ السمسار في تنفيذ المهمة المكلف بها، فإنه قد يطرأ سبب ما يحول دون إتمام السمسار لهذه المهمة، وبالتالي تؤدي هذه الأسباب في حال توفرها إلى انقضاء عقد السمسرة وهذه الحالات كما يلي:

#### أولاً: استحالة تنفيذ عقد السمسرة

إذا تم إبرام العقد بين العميل والسمسار وشرع السمسار في تنفيذ عقد السمسرة الذي بينهما ولكن أثناء هذا التنفيذ، أصبح تنفيذ العقد مستحيلاً، وذلك كأن يكون السمسار مكلف من قبل العميل بموجب عقد السمسرة بالبحث عن مشتري لسلع أو بضائع معينة، ولكن بعد أن بذل السمسار كل جهده لإيجاد مشتري لهذه البضائع أو السلع، ووجد المشتري، صدر قرار من وزير الصناعة يمنع تداولها، لذا عدل المشتري عن شراء تلك السلع. فهذا السبب مستمد من المادة(484) من القانون المدني الأردني والتي نصت على أنه "ينقض الالتزام، إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه"<sup>(2)</sup>.

المادة(373) من القانون المدني المصري والتي نصت على أنه: "ينقض الالتزام إذا

اثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه بسبب أجنبي لا يد له فيه"

فمن خلال النصوص السابقة نرى أنها تناولت الاستحالة في التنفيذ كسبب من أسباب

انقضاء الالتزام أو العقد لذا فلا بد أن يتوفر في استحالة التنفيذ الشروط التالية:

(1) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 341

(2) المرجع السابق، ص 110

1. أن يترتب الالتزام على عاتق السمسار بموجب عقد سمسرة، وأن يكون تنفيذه ممكناً، بمعنى أنه إذا كان الالتزام منذ نشوءه مستحيلاً فإن العقد في هذه الحالة يكون باطلاً بانعدام محله<sup>(1)</sup>.

2. أن يصبح تنفيذ الالتزام على السمسار مستحيلاً استحالة تامة ومطلقة، أما إذا أصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً فإن ذلك لا يؤدي إلى انقضاء عقد السمسرة، حيث يمكن للقاضي وفقاً لنظرية الظروف الطارئة أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إذا اقتضت العدالة ذلك، وهذا حسب نص المادة (205) من القانون المدني الأردني والتي نصت على: "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها إن تنفيذ الالتزام التعاقدية وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ان اقتضت العدالة ذلك. ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك"، والمادة (2/147) من القانون المدني المصري حيث نصت على أنه: "ومع ذلك اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدية، وان لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده خسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك".

والاستحالة الواردة في النصوص الواردة هي الاستحالة التامة أو المطلقة وهي إما أن تكون مادية التي ترجع إلى الطبيعة، وذلك كأن يكلف السمسار بالبحث عن مشتري للمنزل الذي يريد بيعه العميل، ثم يتبين بعد ابرام العقد ان المنزل قد انهار بفعل زلزال أو فيضانات اصابت المنطقة. وإما أن تكون الاستحالة قانونية، وهي كأن تكون السلعة التي توسط السمسار لشرائها، قد منعت الدولة بيعها وشرائها. ويتم تقدير الاستحالة وفقاً لمعيار موضوعي لا شخصي، ألا وهو معيار الشخص العادي، الذي يوجد في مثل هذه الظروف، هل يستطيع القيام بالمهمة المكلف بها أم لا؟<sup>(1)</sup>.

(1) الفار، عبد القادر، احكام الالتزام، مرجع سابق، ص 211

(1) الفار، عبد القادر، احكام الالتزام، مرجع سابق، ص 212

3. ان يكون سبب استحالة التنفيذ كما هو واضح من النصوص السابقة، سبب أجنبي لا يد للسمسار فيه كالقوة القاهرة، وفعل الغير، وخطأ العميل، حيث يقع على السمسار عبء اثبات حدوث السبب الأجنبي الذي وقع وجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا بالنسبة إليه<sup>(2)</sup>.

فاذا توفرت الشروط السابقة فان سبب انقطاع عقد السمسرة يكون هو استحالة التنفيذ.

### ثانياً: افلاس العميل أو السمسار

فهذا السبب مستمد من الاحكام العامة للإفلاس والواردة في القانون التجاري الأردني والمصري. حيث نصت المادة(1/327) من القانون التجاري الأردني على أنه "يترتب حتماً على الحكم بالافلاس ومن تاريخ صدوره تخلي المفلس لوكلاء التفليسة عن ادارة جميع أمواله بما فيها الأموال التي يمكن أن يحوزها في مدة الافلاس".

والمادة(1/859) من القانون التجاري المصري حيث نصت على أنه " تغل يد المفلس لمجرد صدور حكم شهر الافلاس عن ادارة امواله والتصرف فيها، وتعتبر التصرفات التي يجريها المفلس من يوم صدور حكم شهر الافلاس حاصلة بعد صدوره"

فبناء على النصوص السابقة نرى أن افلاس العميل او السمسار، بعد ابرام عقد السمسرة يؤدي إلى انقضاءه، لأن كل من العميل المفلس والسمسار المفلس لا يستطيع التصرف في امواله او ادارتها بنفسه حيث تغل يده عنها، ومن ذلك ابرام عقود السمسرة<sup>(3)</sup>.

هذا بالإضافة إلى القوانين الخاصة التي تعالج احكام عقد السمسرة حيث نصت المادة(5) من نظام الدلائل والسماسرة العثماني، على أن " الأشخاص الذين أعلن افلاسهم ثم اعادوا اعتبارهم بالصورة القانونية يحق لهم بعدئذٍ أن يشتغلوا بالدلالة والسمسرة ".

(2) المرجع السابق، ص92

(3) دويدار، هاني محمد، النظام القانوني للتجارة، مرجع سابق، ص754

ومن خلال النص السابق نرى أن السمسار المفلس يُمنع من مزاوله المهنة، وذلك كأحد النتائج المترتبة على الإفلاس.

### ثالثاً: الفسخ:

بما أن عقد السمسرة عقد ملزم للجانبين لذا فهو يترتب التزامات متبادلة بين طرفيه (العميل والسمسار) فإذا أحل أحد الأطراف بأحد الالتزامات التي يترتبها عليه العقد فإنه يحق للطرف الآخر المطالبة بتنفيذ العقد أو بالفسخ حيث ينتهي العقد اذا رفض التنفيذ لأن الفسخ ما هو إلا من جراء التخلف في التنفيذ، وذلك حسب نص المادة (1/246) من القانون المدني الأردني والتي نصت على أنه " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين، بما أوجب عليه بالعقد، جاز للعاقدا الآخر بعد إعداره أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه"

والمادة (1/157) من القانون المدني المصري نصت على أنه " 1- في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدني أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى".

ومن خلال النصوص السابقة يتضح لنا أنه إذا تخلف السمسار في أثناء تنفيذ العقد السمسرة، عن أحد الالتزامات التي تقع على عاتقه ويرتبها العقد، وذلك كأن يعمل لمصلحة المتعاقد الآخر أو أن يخفي معلومات ضرورية عن العميل تتعلق بالسوق أو الأسعار، أو أن يتواطأ مع المتعاقد الآخر. ففي مثل هذه الحالات يحق للعميل أن يطالب السمسار بتنفيذ الالتزامات التي يترتبها عليه عقد السمسرة، أو أن يطالبه بفسخ العقد المبرم بينهما، ويكون ذلك بعد إعداره، أي بعد إعدار العميل السمسار<sup>(1)</sup>.

كما يكون للعميل الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء مخالفة السمسار للعقد المبرم بينه وبين العميل. أو عن الكسب الذي فات العميل من جراء هذه المخالفة، وذلك إذا اختار العميل الفسخ، فيكون للمحكمة أن تحكم به إذا كان له مقتضى.

(1) النعيمي، سحر رشيد حميد، الاتجاهات المختلفة في تنظيم الوكالة التجارية، ط1، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع،

وما ينطبق على السمسار ينطبق على العميل، في مخالفته للانتزام الذي يقع على عاتقه بموجب عقد السمسرة، كأن يمتنع العميل عن دفع جزء من الأجر والنفقات التي يتطلبها تنفيذ العقد وذلك حسب ما تم الاتفاق عليه (بينه وبين العميل) وذلك بعد أن شرع السمسار بالقيام بالمهمة، أمتنع العميل عن الدفع، ففي هذه الحالة يحق للسمسار أن يتمسك في مواجهة العميل بعد إعداره بالفسخ والمطالبة بالتعويض إذا كان له مقتضى<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: انقضاء عقد السمسرة بالطرق غير العادية

بالرجوع إلى أحكام القانون التجاري الأردني والمصري نرى أن الطرق غير العادية التي ينقضي بها عقد السمسرة، ترجع إلى أسباب تتعلق بعقد السمسرة، باعتباره عقداً من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي أو لاعتباره عقداً غير لازم وسيتم بحث هذه الموضوعات كما يلي:

**الفرع الأول: انقضاء عقد السمسرة، لأسباب ترجع إلى الاعتبار الشخصي، الذي يقوم عليه العقد.**

بما أن عقد السمسرة يعتبر من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، فإن قيام العقد على الاعتبار الشخصي لطرفي العقد يعني انقضاءه بوفاة السمسار أو بفقدانه الأهلية أو بوفاة العميل وفقدانه الأهلية، وسيتم بحثها كما يلي:

**أولاً: وفاة السمسار أو فقدانه الأهلية:**

وفاة السمسار:

ينقضي عقد السمسرة بوفاة السمسار، وذلك لأن عقد السمسرة من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، أي التي يكون لشخصية السمسار أثر في انعقاد العقد، فلا يجوز للسمسار أن ينيب عنه غيره إلا بموافقة العميل<sup>(1)</sup>.

<sup>(2)</sup> القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 242

<sup>(1)</sup> القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 442

إذا توفي السمسار فلا يستمر عقد السمسرة مع ورثة السمسار إلا إذا وافق العميل على ذلك وبعقد سمسرة جديد، وذلك لأن انتهاء عقد السمسرة بالوفاة أو بوفاة السمسار وفقاً للقواعد العامة لا يعتبر من النظام العام بحيث يجوز الاتفاق على مخالفته<sup>(2)</sup>.

أما إذا تعدد السماسرة فإن موت أحدهم لا يؤدي إلى إنهاء عقد السمسرة، بل ينتهي مع من توفي منهم دون الآخرين، إلا إذا كان العقد ينص على أن السماسرة يعملون مجتمعين ففي هذه الحالة ينتهي عقد السمسرة بموت أحدهم<sup>(3)</sup>.

هذا بالنسبة للسمسار إذا كان شخصاً طبيعياً، أما إذا كان السمسار عبارة عن شركة، فإذا انحلت تلك الشركة، فإن عقد السمسرة ينقضي بانحلال الشركة، مهما كان سبب هذا الانقضاء أو الانحلال حتى لو كان اختيارياً باتفاق جميع الشركاء<sup>(4)</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة (4/3/862) من القانون المدني الأردني بقولها: "تنتهي الوكالة" 3. بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير . 4. بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، غير أن الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية فعليه أن يخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال لمصلحة الموكل. "

وأما بالنسبة للقانون المدني المصري فقد أشارت المادة (714) منه: "تنتهي الوكالة بانتهاء العمل الموكل فيه أو بانتهاء الأجل المعين للوكالة وتنتهي أيضاً بموت الموكل أو الوكيل".

إن المادة (4/862) السابق ذكرها من القانون المدني الأردني أوجبت على ورثة السمسار أو على الوصي إذا توافرت فيه أو فيهم الأهلية القانونية وكان يعلم بوجود عقد السمسرة أن يعلم

(2) العطير، عبد القادر، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 366

(3) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 112

(4) السرحان، عدنان إبراهيم، شرح القانون المدني العقود المسماة في المقاولات، الوكالة والكفالة، مرجع سابق، ص 174

العميل بوفاة السمسار، وكما يجب عليه أن يتخذ التدابير كافة التي تتطلبها الظروف للمحافظة على حسن تنفيذ عقد السمسرة وذلك رعاية لمصلحة العميل.

كما أوجب القانون على ورثة السمسار أو الوصي الاحتفاظ بالأوراق والمستندات الخاصة بتنفيذ عقد السمسرة وإتخاذ جميع التدابير والوسائل اللازمة للمحافظة على مصالح العميل، سواء كانت تلك المستندات قد تسلمها السمسار من العميل أو من غيره<sup>(1)</sup>.

كما وينقضي عقد السمسرة بفقدان السمسار لأهليته، وذلك كأن يصاب بجنون أو عته أو سفه، وأن يكون قد صدر حكم قضائي عليه، وذلك لأنه، وكما مرّ معنا سابقا في شروط مزاوله السمسار للمهنة، يتعين أن يتوافر فيه بالإضافة إلى شرط الأهلية الخاصة، أن يتمتع بأهلية الأداء القانونية حتى يتمكن من القيام بالمهمة المكلف بها، والتي تعتمد على الخبرة في المفاوضات، و القدرة على الإقناع التي تعتبر سرّ نجاح السمسار، لذا فإن فقدان السمسار لهذه الأهلية يؤدي إلى انقضاء عقد السمسرة وفقا للقواعد العامة، وبما أن السمسار يمارس عملا تجاريا بطبيعته، ومن ثم فهو تاجر يتطلب فيه الأهلية التجارية<sup>(2)</sup>.

ففي حالة فقدان السمسار لأهليته بسبب الحجر عليه لإصابته بالجنون أو العته أو السفه، فإن القواعد العامة أوجبت على الوارث أو الوصي إذا كان يعلم بعقد السمسرة المبرم بين العميل والسمسار أن يخطر العميل بذلك وأن يتخذ التدابير اللازمة لكافة لحماية مصلحة العميل وذلك حسب نص المادة(4/862) من القانون المدني الأردني والتي سبق ذكرها.

أما إذا كان العميل لا يعلم بالحجر على السمسار فإن عقد السمسرة لا ينتهي بالنسبة إليه و يتوجب عليه متابعة تنفيذ عقد السمسرة، لكن حين يعلم بالحجر على السمسار لا يعود عليه التزام بالتنفيذ<sup>(1)</sup>.

(1) دويدار، هاني محمد، النظام القانوني للتجارة، مرجع سابق، ص102

(2) العطير، عبد القادر، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص367

(1) مرشحة، محمد، و سلطان، فادي، القانون المدني(العقود المسماة، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، منشورات

جامعة حلب، 1990، ص190

وكذلك إذا كان السمسار عبارة عن شركة، فإن انحلال هذه الشركة أو تصفيتها يؤدي إلى انقضاء عقد السمسرة حتى لو كان الانقضاء أو الانحلال اختيارياً، لأن انحلال الشركة يعادل موت الشخص الطبيعي<sup>(2)</sup>.

**ثانياً: وفاة العميل أو فقدانه الأهلية:**

**ينتهي عقد السمسرة بوفاة العميل**

ينقضي عقد السمسرة تلقائياً بوفاة العميل، لأن ذلك يؤدي، كما سبق أن أوضحنا، إلى انهيار الاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه عقد السمسرة، وهذا إذا كان العميل شخصاً طبيعياً<sup>(3)</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة (3/862) "تنتهي الوكالة، 3- بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير"

أما إذا كان العميل عبارة عن شركة وتم حل هذه الشركة فإن عقد السمسرة يظل المدة اللازمة خلال فترة التصفية وذلك لأن الشركة تبقى لها الشخصية المعنوية في أثناء فترة التصفية لكن يكون ذلك في حدود أداء أغراض التصفية، كما لو كان العميل شركة تحت التصفية، وكانت قد أبرمت مع وسيط عقد سمسرة من أجل تصريف منتجات هذه الشركة، فإن مثل هذه العقود تبقى سارية لحين تصفية الشركة وزوال الشخصية القانونية لها<sup>(4)</sup>.

وفي حالة تعدد العملاء أي موسطي السمسار فإن وفاة أحدهم لا تؤدي بالضرورة إلى انقضاء عقد السمسرة إلا إذا كان عقد السمسرة غير قابل للتجزئة<sup>(1)</sup>.

---

(2) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 111

(3) العطير، عبد القادر، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 366

(4) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 111

(1) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص 111

أما إذا توفي العميل وكان السمسار جاهلاً بواقعة الوفاة هذه، فإنه من البديهي أن يمضي أو يستمر في تنفيذ عقد السمسرة لذلك فإن تصرفاته تكون صحيحة إذا كانت في حدود هذا العقد، وتكون سارية بحق الورثة أي ورثة العميل<sup>(2)</sup>.

ويكون السمسار أيضا ملزماً بالاستمرار في الأعمال التي بدأها فعلاً حتى يتمها، ولا يكون لورثة العميل الاعتراض على أعمال السمسار وإنما تكون سارية بحقهم، أما إذا لم يكن قد شرع فعلاً في هذه الأعمال فلا يجوز له البدء فيها واتمامها، وتصرفاته لا تكون سارية بحق ورثة العميل كما لا يكون له الحق في اتمامها أيضاً<sup>(3)</sup>.

كما أن فقدان العميل لأهليته يؤدي أيضاً إلى انقضاء عقد السمسرة كما هو الحال بالنسبة للسمسار، وذلك كأن يصاب العميل بالجنون أو العته أو السفه ويصدر حكم قضائي عليه بذلك من المحكمة المختصة<sup>(4)</sup>.

فقد نصت المادة (1/114) من القانون المدني المصري على أنه "يقع باطلا تصرف المجنون والمعتوه، إذا صدر التصرف بعد تسجيل قرار الحجر".

أما إذا كان السمسار لا يعلم بالحجر المفروض على العميل لفقدانه الأهلية، فإن ذلك لا يؤدي إلى انقضاء عقد السمسرة بالنسبة إليه<sup>(5)</sup>.

وأما إذا صدر قرار الحجر من المحكمة المختصة بالحجر على العميل وتم تبليغه وإعلان ذلك بأي وسيلة كالنشر في الصحف مثلاً، فإن تصرفات المحجور عليه تكون غير نافذة وذلك حسب نص المادة (3/127) من القانون الأردني والتي نصت على أنه: "يبلغ قرار الحجر للمحجور ويعلن للناس سببه وتكون تصرفاته قبل ذلك نافذة".

**الفرع الثاني: انقضاء عقد السمسرة لاعتبارات ترجع إلى أن عقد السمسرة عقد غير لازم.**

(2) العطير، عبد القادر، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 312

(3) دويدار، هاني محمد، النظام القانوني للتجارة، مرجع سابق، ص 101

(4) العطير، عبد القادر، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 366-367

(5) المرجع السابق، ص 367

من المعلوم أن طبيعة عمل السمسار تختلف عن طبيعة عمل الوكيل وذلك أن طبيعة عمل الوكيل تشمل الأعمال المادية بالإضافة إلى الأعمال القانونية، لكن الأمر يختلف بالنسبة لطبيعة عمل السمسار التي يقتصر على الأعمال المادية دون القانونية، وهي التي تتمثل في البحث عن عملاء والدخول في مفاوضات في تقريب وجهات النظر لإبرام العقد الذي يتوسط في إبرامه، دون أن يكون السمسار طرفاً في هذا العقد<sup>(1)</sup>.

وبناء على أن طبيعة السمسرة تختلف عن طبيعة عقد الوكالة، فإن القيود الواردة على عزل الوكيل أو اعتزاله والمتعلقة خصوصاً بحق الآخر في الوكالة والتي تعتبر في هذه الحالة غير قابلة للعزل من قبل الوكيل، لا تنطبق بالنسبة لعزل أو اعتزال السمسار للاختلاف بين عقد الوكالة وعقد السمسرة.

و بما أن عقد السمسرة عقد غير لازم إذن ينقضي، بعزل السمسار أو اعتزاله

#### أولاً: عزل السمسار:

للمعمل أن يعزل السمسار في الوقت الذي يريده قبل تنفيذ عقد السمسرة وفقاً لقواعد الوكالة وذلك حسب نص المادة (863) من القانون المدني الأردني والتي نصت على " للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيه أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه".

و يعتبر هذا العزل سبباً من أسباب انقضاء عقد السمسرة لأن عقد السمسرة من العقود المعقودة لمصلحة العميل والقائمة على الاعتبار الشخصي والثقة المتبادلة بين العميل والسمسار، فإذا انتزعت هذه الثقة بأن ثارت الشكوك حول كفاءة السمسار في تنفيذ عقد السمسرة أو في حسن نيته، ورأى العميل أن مصلحته لم تعد قائمة في عقد السمسرة فله أن يعزل السمسار<sup>(1)</sup>.

و يتم العزل بإرادة من العميل وحده، وفقاً لقواعد الوكالة ولم يشترط القانون أن يصدر هذا العزل بشكل خاص، وبالتالي فإن أي تعبير يصدر من العميل للسمسار يفيد بعزله، ويرتب

(1) كريم، زهير عباس، و أبو حلو، حلو، الوجيز في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 421

(1) العطير، عبد القادر، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص 369

آثاره، وقد يكون هذا التعبير خطيا أو شفويا أو بالهاتف أو بالفاكس أو بأي وسيلة اتصال حديثة، ولا يشترط اتباع شكل معين في العزل ما لم يكن القانون قد نص على غير ذلك<sup>(2)</sup>.

يجب أن يكون عزل السمسار في وقت مناسب وبعذر مقبول وإلا كان العميل مسؤولاً عن تعويض الضرر الذي أصاب السمسار من جراء عزله في وقت غير مناسب وبعذر غير مقبول. وهنا يستحق السمسار التعويض عما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب أيضاً. إذا اثبت أن العزل وقع في وقت غير مناسب وبعذر غير مقبول، وهذا حسب ما جاءت به المادة (866) "1- يضمن الوكيل ما ينجم عن تنازله عن التوكيل في وقت غير مناسب أو بغير مبرر من ضرر للموكل إذا كانت الوكالة بأجر".

كما قد يكون صريحا أو ضمنيا كأن يقوم العميل بإبرام عقد سمسرة آخر لتنفيذ نفس مضمون المهمة المكلف بها السمسار الذي يرغب بعزله، أو أن يقوم العميل بنفسه بالبحث عن المتعاقد الآخر الذي كلف السمسار بالبحث عنه<sup>(3)</sup>.

وحتى ينتج العزل آثاره بالنسبة للسمسار يجب إعلام السمسار به، ولا يُشترط أن يتم الإعلام بشكل معين، بل المهم وصوله إلى علم السمسار<sup>(4)</sup>.

ويجب على العميل الذي عزل السمسار أن يقوم بتعويضه إذا وقع إنهاء العقد دون إخطار سابق أو إذا حدث في وقت غير مناسب<sup>(1)</sup>.

## ثانياً: اعتزال السمسار

يجوز للسمسار أن يعزل نفسه بنفسه<sup>(2)</sup>، أي يجوز له أن يعزل نفسه بإرادته المنفردة ويشترط حتى يكون اعتزال السمسار صحيحاً أن يقوم بإبلاغ عميله عن ذلك العدول، ولا يشترط

(2) مرشحة، محمد، و سلطان، فادي، القانون المدني(العقود المسماة)، مرجع سابق، ص172

(3) دويدار، هاني محمد، النظام القانوني للتجارة، مرجع سابق، ص106

(4) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص117

(1) قزمان، منير، الوكالة التجارية، في ضوء الفقه والقضاء، الاسكندرية، دار الفكر الجامعي، 2005، ص176

(2) القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، مرجع سابق، ص120

في هذا الإبلاغ شكل معين، فيمكن أن يكون على شكل برقية أو خطاب أو أن يكون كتابةً أو شفاهياً، كما يشترط فيه أن يكون فور اعتزاله حتى لا يكون فيه اهدار للوقت<sup>(3)</sup>.

و يشترط في الاعتزال، كما سبق أن ذكرنا، أن يكون في وقت مناسب وبعذر مقبول، وإلا كان السمسار مسؤولاً عن تعويض الضرر الذي سببه للعميل إذا اعتزل أو تنحى عن تنفيذ عقد السمسرة في وقت غير مناسب وبعذر غير مقبول، فعلى سبيل المثال إذا لم ينتظر السمسار إلى حين تمام صفقة تعود بالربح الكبير على العميل وذلك بعد أن بدأ فيها. والأصل أن كلا من السمسار والعميل حر في إنهاء عقد السمسرة بإرادته المنفردة إلا أن هذه الحرية ليست مطلقة ويرد عليها قيود تحد منها وهي كما يلي:

والمادة(163) من قانون التجارة المصري والتي نصت على أنه "يجوز لكل من طرفي عقد الوكالة التجارية إنهاء العقد في كل وقت، ولا يستحق التعويض إلا إذا وقع إنهاء العقد دون إخطار سابق أو في وقت غير مناسب، وإذا كان العقد معين المدة وجب أن يستند انهأؤه إلى سبب جدي وإلا استحق التعويض".

فمن خلال النصوص السابقة نرى أن المشرع الأردني ألزم كلاً من السمسار إذا اعتزل والعميل إذا عزل السمسار بالتعويض إذا وقع العزل أو الاعتزال بدون سبب مشروع فقط وذلك بغض النظر عما إذا أصاب السمسار من ضرر جراء ذلك العزل.

وأما بالنسبة للمشرع المصري فقد ألزم السمسار، إذا اثبت العميل أن اعتزال السمسار كان في وقت غير مناسب و بعذر غير مقبول، وأصابه ضرر من جراء ذلك، ألزمه بتعويض العميل عما فاتته من كسب، وما أصابه من خسارة<sup>(1)</sup>.

<sup>(3)</sup> دويدار، هاني محمد، النظام القانوني للتجارة، مرجع سابق، ص107

<sup>(1)</sup> العطير، عبد القادر، الوسيط في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص369

## نتائج الدراسة:

تناولت هذه الدراسة مفهوم عقد السمسرة بين الواقع والقانون، وقد قام الباحث بعقد مقارنة بين القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني، ومن خلال هذه المقارنة خرجت الدراسة بالنتائج الآتية:

1- إن السمسرة عقد يلتزم به فريق، يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد إتفاق ما أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد، وذلك مقابل أجر، وتقتصر مهمة السمسار على إيجاد متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل وبالشروط التي يريدتها، و تنتهي هذه المهمة إذا نجح السمسار في التقريب بين الطرفين وتم إبرام العقد بينهما ولا يقوم السمسار بهذه المهمة تبرعاً منه، ولكن تكون لقاء أجر يدفعه له العميل. ولم يختلف المشرعان الأردني والمصري في هذا الصدد.

2- ولكي يكون العقد صحيحاً، يجب أن تتوافر فيه الأركان الموضوعية العامة، فلا بد أن يتوافر فيه رضى المتعاقدين، وأن ينحل هذا الرضى على موضوع معين، ولا بد من سبب يحمل عليه. وبعبارة أخرى يتعين أن يوجد الرضى وأن يرد على محل تتوافر فيه الشروط التي نص عليها القانون، وأن يهدف إلى سبب تتوافر شروطه كذلك. هذا فضلاً عن ضرورة خلو الرضى من العيوب وصدوره عن ذي أهلية لإبرام العقد.

3- يعد عقد السمسرة تجارياً توافق فيه ارادتان أو أكثر لإحداث أثر قانوني سواء كان هذا الأثر هو إنشاء الالتزام أو فعله أو تعديله. وهو يعد عملاً تجارياً دائماً بالنسبة للسمسار سواء تعلق بمعاملات تجارية أم مدنية في القانوني التجاري الأردني والقانون التجاري المصري.

4- يشترط المشرع الأردني توافر الجنسية الأردنية فيمن يرغب بمزاولة مهنة السمسرة، سواء بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتباريين، وذلك انطلاقاً من اعتبارات حماية المتعاملين مع السمسار، أما بالنسبة للمشرع المصري فقد أجاز للأجانب ممارسة الأعمال التجارية و أعمال السمسرة ضمن شروط معينة، وأما بالنسبة للسن فقد حدد المشرع

الأردني السن اللازمة لممارسة أعمال السمسرة في نظام الدالين والسماسة العثماني بأن لا تقل عن عشرين سنة. أما المشرّع المصري فقد حدد السن اللازمة لممارسة الأعمال التجارية ومن ضمنها السمسرة بواحد وعشرين سنة.

5- كما استقر كل من الفقه والقضاء المصري والأردني على أنه لا يجوز للمحامي أن يلجأ إلى السماسرة لجلب الزبائن وذلك تحت طائلة المسؤولية التأديبية لمخالفته الواجبات المهنية للمحامين.

6- ولقد أقر كلا المشرعين الأردني والمصري بضرورة وجود الأجر لسريان عقد السمسرة وذلك لأن عقد السمسرة يعتبر من العقود التجارية، لذلك فإن السمسار لا يقوم بأعمال السمسرة مجاناً وإنما يكون ذلك بمقابل، و يسمى هذا المقابل أجراً أو عمولة.

7- وبينت الدراسة أن السمسار يستحق الأجر بشرط أن يكون السمسار مكلفاً فعلاً من قبل من وسطه بالسعي لإيجاد المتعاقد الآخر، وأن ينجح السمسار في مسعاه وذلك باتمام الصفقة التي توسط في إبرامها، كما يستحق السمسار الأجر في حالة أن يكون إبرام العقد نتيجة مباشرة لسعي السمسار ولوساطته.

8- وأوضحت الدراسة أن عقد السمسرة عقد من العقود التجارية الملزمة للجانبين، و يترتب عليه التزامات متبادلة بين طرفيه ( السمسار والعميل )، فالتزامات الطرف الأول تعتبر حقوق الطرف الثاني، والعكس صحيح، وبما أن عمل السمسار يقتصر على التقريب بين الطرفين، وحملهما على التعاقد دون أن يكون طرفاً فيه، فإن العقد يبرم بين البائع والمشتري مباشرة، دون أن يكون على السمسار التزامات يرتبها هذا العقد.

9- وأوضحت الدراسة أن السمسار لا بد أن يلتزم بتسجيل اسمه في السجل التجاري والحصول على رخصة بمزاولة المهنة، و يتعين على السمسار أن يسجل اسمه في السجل التجاري، وذلك كأحد الالتزامات التي تفرضها عليها القوانين والأنظمة والتعليمات، التي تنظم مهنة السمسرة في الأردن ومصر.

10- إن واجب السمسار في تنفيذ المهمة المكلف هو بذل عناية وليس تحقيق نتيجة وهذه العناية هي عناية الرجل العادي والتي تعين أن تكون بالمهمة والمهارة المطلوبة من شخص يتخذ من الوساطة في إبرام العقود مهنة معتادة الامر الذي يترتب عليه عدم قيام مسؤولية السمسار إلا إذا أثبت العميل إهمال السمسار أو تقصيره في القيام بالمهمة المكلف بها الذي يشكل خطأ عقديا يستوجب التعويض في كل من التشريع التجاري الأردني والتشريع التجاري المصري.

11- إن السمسار الضامن عندما يضمن تنفيذ العقد الذي يتوصل إلى إبرامه بين العميل والآخر فإننا نكون من الناحية القانونية أمام عقدين: عقد السمسرة، وعقد تأمين، ويقوم السمسار بالإضافة إلى دوره التقليدي بدور المؤمن وكلا العقدين من العقود الواردة على العمل.

12- يتعين على السمسار أن يمسك دفترًا من نوع خاص يتناسب مع أهمية وطبيعة عمله وذلك بالإضافة إلى الدفاتر الإلزامية الأخرى التي يلزمها كل من القانون التجاري المصري والأردني بمسكها.

13- إن نظام الدلائل والسماسرة العثماني ما زال ساري المفعول ولم يلغاه قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين أو أي تشريع آخر، وفيه يتعين على السمسار أن يكون مسجلاً في غرفة التجارة في المكان الذي يزاول فيه مهنة السمسرة وأن يحصل على رخصة لمزاولة مهنة السمسرة، و يترتب على عدم حصول السمسار على هذه الرخصة عدم سماع دعوى السمسار للمطالبة بأجوره، وهذا ما تؤكد عليه محكمة التمييز الأردنية ومحكمة النقض المصرية.

14- وبينت الدراسة ضرورة أن يلتزم السمسار بالقيام بالعمل المكلف به بنفسه ما لم يكن مأذوناً له بذلك، كما يلتزم بأن لا يكون طرفاً ثانياً في عقد السمسرة وذلك حتى لا يحدث تعارض ما بين مصلحته الشخصية ومصلحة من وسطه.

15- واتضح من الدراسة أنه بعد أن يتم إبرام عقد السمسرة بين العميل والسمسار، يكون هذا العقد مستوفياً لأركانه وشروطه المحددة، وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني، والقواعد الخاصة في القانون التجاري، فإن السمسار يبدأ بتنفيذ المهمة المكلف بها بموجب عقد السمسرة، وإذا نجح السمسار في تنفيذ هذه المهمة فإنه تترتب آثار العقد على الطرفين وينقضي العقد بعد ذلك إما بتنفيذ السمسار المهمة المكلف بها أو بانقضاء الأجل المحدد للعقد.

16- يلتزم السمسار في كل من التشريع التجاري المصري والأردني بحفظ الوثائق والمستندات التي يتسلمها من طرفي العقد وأن يعطي صوراً طبق الأصل عنها إذا طلب منه أحد المتعاقدين، لأن تلك المستندات والوثائق تعتبر ودیعة لدى السمسار لذا يتعين عليه المحافظة عليها وإعادتها لأصحابها عند انتهاء مهمته، كما يلتزم السمسار بالمحافظة على العينات، وذلك من أجل الرجوع إليها عند حدوث نزاع بين المتعاقدين بشأن عدم مطابفة لابضاعة للمواصفات المتفق عليها بينهما وفقاً للعينات التي تم إبرام العقد بموجبها.

17- وبينت الدراسة أنه وإن جاز للمحكمة تخفيض الأجر المتفق عليه بين السمسار والعميل إلى الأجر العادل، الذي يتناسب مع الجهود التي بذلها السمسار وفقاً لنص المادة (2/100) من القانون التجاري الأردني، ونص المادة (196) من قانون التجارة المصري، إلا أن مفهوم المخالفة للنص السابق لا يجيز للمحكمة زيادة الأجر المتفق عليه لمصلحة السمسار إذا ما تبين أن الأجر المتفق عليه لا يتناسب مع جهود السمسار، ذلك لأن السمسار تاجر ومحترف ولديه القدرة والدراية في أمور التجارة ما لا يتوفر لدى العميل وعليه فإن أخطأ في تقدير أجره فعليه أن يتحمل مخاطر المهنة.

18- إن إلتزام السمسار في سبيل الحصول على العمولة أو الأجر هو التزم لتحقيق نتيجة وليس بذل عناية وهي النجاح بالمهمة المكلف بها بإبرام العقد الذي يتوسط بإبرامه، وإذا لم ينجح السمسار في المهمة المكلف بها فإنه لا يستحق أجراً عن ذلك مهما كانت الجهود التي بذلها.

19- وتوصلت الدراسة إلى أنه في التشريع التجاري الأردني فإن العقود التي تعتبر الشكل ركن من أركانها -كعقد بيع الأراضي والعقارات- فإنه السمسار يستحق الأجر والعمولة بعد أن يتوصل إلى إبرام العقد مستوفياً للشكل الذي حدده القانون وإذا لم يستوف مثل هذا الشكل فإن السمسار لا يستحق الأجر لأن العقد الباطل لا يرتب أثراً، أما بالنسبة للمشرع المصري فإنه على خلاف المشرع الأردني، فإذا كان العقد يتوقف على إجراء قانوني معين كالتسجيل مثلاً يستحق السمسار أجره بمجرد إبرام العقد الابتدائي.

20- إن السمسار في كل من التشريع التجاري المصري والتشريع التجاري الأردني يستحق تعويضاً عن الجهد الذي بذله والنفقات التي صرفها والوقت الذي أضاعه والكسب الذي كان يتوقعه في حال عدم إبرام العقد الذي يتوسط في إبرامه والذي يعود إلى خطأ العميل ودون أن يكون هناك أي خطأ أو تقصير من قبل السمسار وذلك على أساس المسؤولية العقدية.

21- إن عقد السمسرة ينقضي بأكثر من سبب فقد ينقضي بالطرق العادية عن طرفين تنفيذ السمسار للمهمة المكلف بها أو انقضاء مدة عقد السمسرة أو قبل تنفيذ السمسار للمهمة المكلف بها كاستحالة التنفيذ أو إخلال العميل أو السمسار أو الفسخ أو تحقق الشرط الفاسخ، ومن ناحية أخرى فقد ينقضي العقد بالطرق غير العادية إما باعتباره من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي كوفاء السمسار أو فقدانه الأهلية أو وفاة العميل أو فقدانه الأهلية وإما باعتباره عقداً غير لازم كعزل السمسار أو اعتزال السمسار.

## الخاتمة:

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد مفهوم عقد السمسرة بين الواقع والقانون، من خلال المقارنة بين القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني، وأوضحت الدراسة مفهوم السمسرة بأنه عقد يلتزم به فريق، يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد إتفاق ما أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد، وذلك مقابل أجر، وتقتصر مهمة السمسار على إيجاد متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل وبالشروط التي يريدها، كما بينت الدراسة أن مهمة السمسار تنتهي إذا نجح السمسار في التقريب بين الطرفين وتم إبرام العقد بينهما ولا يقوم السمسار بهذه المهمة تبرعاً منه، ولكن تكون لقاء أجر يدفعه له العميل.

ولابد أن تتوافر في عقد السمسرة الأركان الموضوعية العامة، وذلك من أجل أن يكون العقد صحيحاً، فلا بد أن يتوافر فيه رضى المتعاقدين، وأن ينحل هذا الرضى على موضوع معين، ولا بد من سبب يحمل عليه. هذا فضلاً عن ضرورة خلو الرضى من العيوب وصدوره عن ذي أهلية لإبرام العقد.

وتعتبر التزامات الطرف الأول حقوقاً للطرف الثاني، والعكس صحيح، وبما أن عمل السمسار يقتصر على التقريب بين الطرفين، وحملهما على التعاقد دون أن يكون طرفاً فيه، فإن العقد يبرم بين البائع والمشتري مباشرة، دون أن يكون على السمسار التزامات يرتبها هذا العقد.

وأشارت الدراسة أن واجب السمسار في تنفيذ المهمة المكلف هو بذل عناية وليس تحقيق نتيجة وهذه العناية هي عناية الرجل العادي والتي تعين أن تكون بالمهمة والمهارة المطلوبة من شخص يتخذ من الوساطة في إبرام العقود مهنة معتادة الامر الذي يترتب عليه عدم قيام مسؤولية السمسار إلا إذا أثبت العميل إهمال السمسار أو تقصيره في القيام بالمهمة المكلف بها الذي يشكل خطأ عقدياً يستوجب التعويض في كل من التشريع التجاري الأردني والتشريع التجاري المصري.

ويعتبر الأجر في عقد السمسرة ضروري لسريان عقد السمسرة وذلك لأن عقد السمسرة يعتبر من العقود التجارية، لذلك فإن السمسار لا يقوم بأعمال السمسرة مجاناً وإنما يكون ذلك بمقابل، و يسمى هذا المقابل أجراً أو عمولة. ويستحق الأجر السمسار بشرط أن يكون السمسار مكلفاً فعلاً من قبل من وسطه بالسعي لإيجاد المتعاقد الآخر، وأن ينجح السمسار في مسعاه وذلك باتمام الصفقة التي توسط في إبرامها، كما يستحق السمسار الأجر في حالة أن يكون إبرام العقد نتيجة مباشرة لسعي السمسار ولوساطته.

وأوضحت الدراسة أن عقد السمسرة ينقضي بأكثر من سبب فقد ينقضي بالطرق العادية عن طرفين تنفيذ السمسار للمهمة المكلف بها أو انقضاء مدة عقد السمسرة أو قبل تنفيذ السمسار للمهمة المكلف بها كاستحالة التنفيذ أو إخلال العميل أو السمسار أو الفسخ أو تحقق الشرط الفاسخ، ومن ناحية أخرى فإن عقد السمسرة قد ينقضي بالطرق غير العادية، إما لكونه من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي وإما باعتباره عقداً غير لازم كعزل السمسار أو اعتزال السمسار.

وفي ختام الدراسة أوصى الباحث بضرورة تعديل والغاء وإضافة بعض المواد والابقاء على بعض المواد في مشروع قانون التجارة الفلسطيني وبخاصة أنه لم يتم التصديق على مشروع قانون التجارة الفلسطيني حتى لحظة كتابة هذه الأطروحة كما يلي.

## أولاً النصوص التي يرى الباحث أنها بحاجة لإلغاء:

1- أقتراح على المشرع الفلسطيني إلغاء المادة (233) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني التي تطابقها مادة (203) من قانون التجارة المصري التي تنص على "لا يضمن السمسار يسر طرفي العقد الذي يتوسط في إبرامه، ولا يسأل عن تنفيذه أو عن قيمة أو صنف البضائع المتعلقة به، إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم في جانبه"؛ لأن هذه المادة تتعارض مع طبيعة المهمة المكلف بها السمسار والتي تتمثل في إيجاد مشترٍ أو بائع لبضاعة ما بحوزة العميل، فلا يقتصر دور السمسار على إيجاد ذلك البائع أو المشتري فقط دون البحث عن مدى ملائمته للصفة، وعلى السمسار أن يقدم جميع المعلومات التي تتعلق بالصفة وأن يعرضها على الطرفين بكل أمانة ونزاهة. وكان من الأفضل اتباع نص المادة (103) من قانون التجارة الأردني وهو: "لا يحق للسمسار أن يتوسط لأشخاص أشتهروا بعدم ملائمتهم أو يعلم بعدم أهليتهم".

2- أقتراح على المشرع الفلسطيني إلغاء المادة (4/224) التي تطابق المادة (4/194) من قانون التجارة المصري التي تنص على أنه "إذا كان أحد آثار العقد يتوقف على إتمام إجراء قانوني معين كالتسجيل في بيع العقار أو القيد في الرهن الرسمي استحق السمسار أجره بمجرد إبرام العقد الابتدائي"؛ لأن هذه المادة تتعارض مع طبيعة تلك العقود التي تعتبر التسجيل ركناً من أركان انعقادها، إذ أنه دون التسجيل يعتبر العقد باطلاً.

## ثانياً النصوص التي يرى الباحث أنها بحاجة لتعديل:

1- أقتراح على المشرع الفلسطيني تعديل المادة رقم (1/11) التي تنص على ما يلي: "يكون أهلاً لمزاولة التجارة: 1- كل من أتم ثماني عشرة سنة كاملة، ولو كان قانون الدولة التي ينتمي إليها يعتبره قاصراً في هذه السن". وتطبق هذه المادة على السمسار باعتباره تاجراً، وبما أن مهنة السمسرة تشترط الخبرة والمعرفة فإن الباحث يرى أن سن الثامنة عشرة تعد غير كافية لاكتساب الخبرة الكافية والمعرفة اللازمة لممارسة أعمال السمسرة، ويرى

الباحث ضرورة وضع نص خاص واستثنائي يحدد أهلية السمسار ب(20) عاماً على الأقل كما نص نظام الدالين والسمسار العثماني.

2- أفتوح على المشرع الفلسطيني تعديل المادة (226) التي تنص على أنه: "لا يجوز للمحكمة أن تخفض أجر السمسار إذا كان غير متناسب مع الخدمات التي أداها إلا إذا تعين مقدار الأجر أو دفع الأجر المتفق عليه بعد إبرام العقد"؛ والتي تقابلها المادة (196) من قانون التجارة المصري والمادة (2/100) من قانون التجارة الأردني؛ إذ إن المشرع الفلسطيني حصر الحالات التي يجوز للمحكمة فيها أن تخفض أجر السمسار إذا كان غير متناسب مع الجهود الذي بذلها في الحالات الآتية: "1- إذا كان مقدار الأجر معيناً في العقد. 2- إذا تم دفع الأجر المتفق عليه بعد إبرام العقد". وقد استثنى المشرع الفلسطيني كثيراً من الحالات التي يجوز فيها للمحكمة أن تخفض الأجر إذا كان لا يتناسب مع مقدار الجهد المبذول من السمسار. ويقترح الباحث تعديل هذا النص واستبداله بنص المادة (2/100) من قانون التجارة الأردني التي نصت على: "2- وإذا ظهر أن الأجر المتفق عليه لا يتناسب مع ماهية العملية والجهود التي تستلزمها فيحق للمحكمة أن تخفضه إلى مقدار الأجر العادل للخدمة المؤداة"؛ لأن هذه المادة جاءت عامة ويمكن الرجوع إليها في جميع الحالات التي ترى فيها المحكمة تخفيض الأجر.

3- أفتوح على المشرع الفلسطيني تعديل المادة (74) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني التي نصت على أن: "تتقدم الدعوى الناشئة عن التزامات التجار قبل بعضهم البعض المتعلقة بمعاملاتهم التجارية بانقضاء سبع سنوات من تاريخ حلول ميعاد الوفاء بالالتزام، إلا إذا نص القانون على غير ذلك، وتسقط بانقضاء عشر سنوات الأحكام النهائية الصادرة في تلك الدعوى". ويرى الباحث أن مدة التقادم الواردة في هذه المادة طويلة بالنسبة للأعمال التجارية التي تتسم بالسرعة والتطور. وعليه أفتوح على المشرع تقصير هذه المدة لتناسب مع طبيعة الأعمال التجارية.

4- أقتراح على المشرع الفلسطيني تعديل المادة (16) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني التي نصت على أنه: "1- لا تسري أحكام هذا القانون على الأشخاص الذين يزاولون حرفاً صغيرة. 2- يعد من هؤلاء الأشخاص كل من يزاول حرفة ذات نفقات زهيدة يؤمن بها دخلاً لحياته المعيشية اليومية؛ لأننا قليلاً ما نجد في بيئة الأعمال التجارية الفلسطينية حرفاً ذات رؤوس أموال كبيرة، وتعتبر السمسرة من الحرف الصغيرة لذلك يُفترض أن تسري أحكام قانون التجارة على الحرف الصغيرة.

**ثالثاً النصوص التي يرى الباحث أنها بحاجة إضافة:**

1- أقتراح على المشرع الفلسطيني إضافة مادة تتعلق بوجوب حصول السمسار على ترخيص بمزاولة مهنة السمسرة؛ لأن الأحكام القانونية المنظمة لعقد السمسرة في مشروع قانون التجارة لم تبحث هذا الموضوع.

2- أقتراح على المشرع الفلسطيني إضافة مادة تتعلق بحكم الفضالة في السمسرة؛ لأن المشرع الفلسطيني لم يتعرض لتنظيم مثل هذه الحالة.

رابعاً: أما نصوص المواد الآتية:

(222, 223, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 235, 236) فأقترح أن تبقى

كما هي دون تعديل.

ويلاحظ الباحث استناد المشرع الفلسطيني في مشروع قانون التجارة الفلسطيني إلى قانون التجارة المصري في كثير من المواد القانونية، على الرغم من أن القانون المطبق في الضفة الغربية هو قانون التجارة الأردني، كما أن طبيعة الحياة الاقتصادية في الأراضي الفلسطينية تختلف عن طبيعة الحياة الاقتصادية في المملكة الأردنية الهاشمية وجمهورية مصر العربية.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

ثانياً: المراجع

المراجع العربية

ثالثاً: قرارات المحاكم

رابعاً: الدراسات والأبحاث

خامساً: المواقع الإلكترونية

## قائمة المصادر والمراجع

### أولاً: المصادر

الزبيدي، محمد مرتضى، تاج العروس، ج12، مطبعة حكومة الكويت، سنة 1973

قانون التجارة المصري رقم (17) لسنة 1999

قانون التجاري الأردني رقم (12) لسنة 1966

قانون الجنسية الأردنية رقم (6) لسنة 1954

قانون الشركات الأردني وتعديلاته رقم (17) لسنة 2003

قانون الشركات الأردني وتعديلاته رقم (22) لسنة 1997

القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976

قانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948

قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الأردني رقم (28) لسنة 2001

نظام الدلائل والسماسة العثمانية رقم (950) لعام 1900

مصطفى، ابراهيم، وآخرون، المعجم الوسيط، ج2، ط4، القاهرة، مكتبة الشروق الدولية، 2004

ابن منظور، محمد بن مكرم الأنصاري، لسان العرب، المجلد الرابع، بيروت، دار بيروت

للطباعة والنشر، سنة 1955م

## ثانياً: المراجع

### المراجع باللغة العربية

- أحمد، ابراهيم سيد، العقود والشركات التجارية، ط1، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 1999.
- إسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، ط1، عمان، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، 2003.
- إسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري الأردني، ط1، عمان، دار عمان للنشر والتوزيع، 1984 م .
- الأهواني، حسام الدين كامل، النظرية العامة للالتزام، ج1، ط2، مصر، مطبعة أبناء وهبي حسان، 1995
- البارودي، علي، القانون التجاري، الاسكندرية، منشأة المعارف.
- البارودي، علي، العقود التجارية وعمليات البنوك، الاسكندرية، منشأة المعارف، 1986.
- البارودي، علي، القانون التجاري، العقود التجارية وعمليات البنوك والأدوات التجارية والإفلاس، منشأة المعارف، 1992م.
- بهنساوي، صفوت، القانون التجاري، ج1، بني سويف، دار النهضة العربية، 2007.
- التلاحمة، خالد ابراهيم، الوجيز في القانون التجاري، ط2، عمان، المعنز للنشر والتوزيع، 2003.
- التلاحمة، خالد ابراهيم، الوجيز في القانون التجاري، ط1، عمان، المعنز للنشر والتوزيع، 1998.

- الحسيني، نبيل، أداة الافراد، ط1، عمان، دار الشروق للنشر والتوزيع، 2003.
- دويدار، هاني محمد، النظام القانوني لتجارة، ط1، بيروت، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، 1997.
- رضوان ، فايز نعيم، العقود التجارية وعمليات البنوك، الأوراق التجارية الإفلاس، طبقاً لأحكام القانون رقم (17)، ط4، القاهرة، دار النهضة العربية، 1999م
- زيادات، أحمد، والعموش، ابراهيم، الوجيز في التشريعات التجارية الأردنية، ط1، عمان، دار وائل للنشر، 1996
- سامي، فوزي محمد، الشركات التجارية، دراسة مقارنة، ط1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999
- سامي، فوزي محمد، شرح القانون التجاري الأردني، ج1، بيروت، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، دار مكتبة التربية، 1997.
- سامي، فوزي محمد، مبادئ القانون التجاري، ط1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999.
- سامي، فوزي، مبادئ القانون التجاري، عمان، منشورات مكتبة جامعة البلقان التطبيقية، 2003.
- السباعي، احمد شكري، الوسيط في القانون التجاري المغربي والمقارن، وزارة العدل المغربية سلسلة الدلائل والشروع القضائية، ط2، الرباط، مطبعة فضالة المحمدية، 2001.
- السرحان، عدنان ابراهيم، شرح القانون المدني العقود المسماة في المقاولاة، الوكالة والكفالة، ط1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1996.
- أبو السعود، رمضان، مصادر الإلتزام، ط3، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2003.

- أبو السعود، رمضان، الموجز في شرح القانون المدني(النظرية العامة للحق)، بيروت، الدار الجامعية، 1993.
- سلطان، أنور، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر ، 2005.
- السنهوري، عبد الرزاق، القواعد العامة (الوسيط في شرح القانون المدني، المقابلة، الوكالة-الوديعة، الحراسة) ج7، 1964
- شريف، أحمد محمد، مصادر الالتزام في القانون المدني(دراسة مقارنة للفقهاء الاسلامي) ط1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999.
- شلعة، سعيد أحمد، قضاء النقص في المواد التجارية، ط1، منشأة المعارف بالاسكندرية، 2004
- طه، مصطفى كمال، العقود التجارية وعمليات البنوك، الاسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2002.
- طه مصطفى كمال، القانون التجاري، الأوراق التجارية، العقود التجارية وعمليات البنوك الإفلاس، الاسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 1986 .
- طه مصطفى كمال، والبارودي، علي، القانون التجاري، الأوراق التجارية، الإفلاس، العقود التجارية، عمليات البنوك، ط1، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 2001 .
- طه، مصطفى كمال، الشركات التجارية، ط1، الاسكندرية، دار الفكر الجامعي، 2007
- طه، مصطفى كمال، الوجيز في القانون التجاري، الجزء 2، الاسكندرية، المكتب المصري الجديد، 1971.

- عبد الحميد، عاشور عبد الجواد، النظام القانوني للاوراق المالية، القاهرة، دار النهضة العربية.
- العدوي، جلال علي، أصول الالتزامات (مصادر الالتزام)، ط1، منشأة المعارف بالاسكندرية، 1997.
- العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون الأردني، ج1، ط2، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999.
- العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري الأردني، ج1، ط1، عمان، دار الشروق، 1993.
- العطير، عبد القادر حسين، الوسيط في شرح القانون التجاري، ط2، عمان، مكتبة دار الثقافة والنشر والتوزيع، 1999 م .
- العكلي، عزيز، الوجيز في شرح القانون التجاري، ط1، عمان، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، 2000.
- العكلي، عزيز، القانون التجاري، الأعمال التجارية، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- العكلي، عزيز، شرح القانون التجاري، الجزء الأول، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1998.
- علي البارودي، العقود وعمليات البنوك التجارية، الاسكندرية، منشأة المعارف، 1986.
- الفار، عبد القادر، مصادر التزام، ط1، عمان، الدار العلمية والدولية للنشر، ومكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2001.
- الفار، عبد القادر، احكام الالتزام، ط6، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2001.

- الفضل، منذر، النظرية العامة للالتزامات (مصادر الالتزام)، ج1، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1996.
- فودة، عبد الحكيم، شركات الأموال والعقود التجارية في ضوء أحكام النقض، الاسكندرية، دار الفكر الجامعي، 1982.
- قزمان، منير، الوكالة التجارية في ضوء الفقه والقضاء، الاسكندرية، دار الفكر الجامعي، 2005
- القضاة، سالم وآخرون، مبادئ القانون التجاري، ط1، عمان، دار الصفاء للنشر والتوزيع، 2000.
- القضاة، مفلح، الاثبات في المواد المدنية والتجارية (دراسة مقارنة)، الامارات العربية المتحدة، مطبعة بن دسمال، 1997.
- القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، القاهرة، دار النهضة العربية، سنة 1987م.
- القليوبي، سميحة، شرح العقود التجارية، ط2، القاهرة، دار النهضة العربية، 1992.
- كريم، زهير عباس، مبادئ القانون التجاري، دراسة مقارنة، ط2، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 1997.
- كريم، زهير عباس، وأبو حلو، حلو، الوجيز في شرح القانون التجاري الأردني، ط1، اربد، مركز حماد للطباعة، 2000
- محرز، احمد محمد، القانون التجاري، ط1، القاهرة، النشر الذهبي للطباعة، 1998.
- مراد، عبد الفتاح، شرح العقود التجارية والمدنية، الاسكندرية.
- مراد، عبد الفتاح، التعليق على القانون المدني المصري، الاسكندرية.

- مرشحة، محمد، و سلطان، فادي، القانون المدني (العقود المسماة، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، منشورات جامعة حلب، 1990.
- مصطفى، أحمد بركات، العقود التجارية وعمليات البنوك، دراسة مقارنة في قانون التجارة رقم(17)، لسنة 1999م، ط1، جامعة أسيوط، مركز نشر وتوزيع الكتاب الجامعي، 2006.
- منصور، امجد محمد، النظرية العامة للإلتزامات(مصادر الإلتزام)، ط1، عمان، الدار العلمية الدولية لنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، 2001.
- النعيمي، سحر رشيد حميد، الاتجاهات المختلفة في تنظيم الوكالة التجارية، ط1، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2004.
- يونس، علي حسن، القانون التجاري، مصر، دار الفكر العربي.

#### ثالثاً: قرارات المحاكم

- خلاد، محمد، وخلاد، يوسف، الاجتهاد القضائي (المبادئ القانونية لمحكمة التمييز في المواد المدنية والتجارية من سنة 1992-1998)، ج6، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، ومكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2001.
- الدسوقي، عزت، الموسوعة الحديثة في أحكام النقص، القاهرة، دار محمود للنشر والتوزيع، 2000.
- عبد التواب، معوض، المستحدث في القضاء التجاري أحكام النقص في إحدى وعشرين عاماً من 1974-1995، ط2، الاسكندرية، منشأة المعارف، 1997.
- CD عدالة، قرارات محكمة التمييز الأردنية متوفر لدى الجامعة العربية الأمريكية، جنين

#### رابعاً: الدراسات والأبحاث

مزاوي، منير، سالم توفيق، المبادئ القانونية لمحكمة التمييز في القضايا الحقوقية المنشورة في مجلة نقابة المحامين منذ بداية 1981-1985، ج5، القسم الثاني، من الخاء إلى الياء، عمان، مطبعة التوفيق.

العموش، شاكر ابراهيم سلامة، أحكام عقد السمسرة في التشريع الأردني، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، 2000

مجلة نقابة المحامين الأردنية، عمان، 1970-1998

#### خامساً: المواقع الإلكترونية

<http://www.altareekh.com/vb/showthread.php?p=288783>

[http://www.arablaws.com/Download/Commercial\\_Agents\\_Law\\_Jo.doc](http://www.arablaws.com/Download/Commercial_Agents_Law_Jo.doc)

<http://www.arablaws.com/board/showthread.php?t=431>

<http://www.egyptiantalks.org/invb/index.php?showtopic=16136>

<http://www.farrajlawyer.com/law/kaw002m.htm>

<http://www.farrajlawyer.com/law/kaw029m.htm>

<http://www.farrajlawyer.com/law/kaw032m.htm>

<http://www.farrajlawyer.com/law/kaw046m.htm>

<http://www.farrajlawyer.com/research/r04.htm>

<http://www.jstor.com>

[http://www.lob.gov.jo/ui/bylaws/search\\_no.jsp?no=950&year=1900](http://www.lob.gov.jo/ui/bylaws/search_no.jsp?no=950&year=1900)

<http://www.lob.gov.jo/ui/laws/index.jsp>

[http://www.lob.gov.jo/ui/laws/search\\_no.jsp?no=43&year=1976](http://www.lob.gov.jo/ui/laws/search_no.jsp?no=43&year=1976)

<http://www.qada.gov.ye/tegview.asp?key=2>

<http://www.qanoun.com>

<http://rafatosman.com/vb/showthread.php?t=65650>

الملاحق

## الملحق (1)

### عقد السمسرة

### نموذج رقم (1)

### عند تفويض لسمسار

الموافق

أنه في يوم

تم تحرير هذا العقد بين كل من:

1- السيد/..... مصري الجنسية. مقيم برقم .....

محافظة ..... مهنته ..... يحمل بطاقة عائلية

رقم ..... سجل مدني .....

2- السيد/..... مصري الجنسية . مقيم برقم.....

محافظة ..... مهنته ..... يحمل بطاقة عائلية

رقم ..... سجل مدني .....

يقر الطرفان بأهميتها للتعاقد واتفاقهما على ما يلي:-

### (البند الأول)

فوض الطرف الأول. الطرف الثاني في بيع حصة شائعة قدرها..... ط من 24 قيراط في

العقار رقم ..... شارع ..... قسم..... محافظة ..... والبالغ

مساحته .....مترا مربعا، وهو عبارة عن .....(بتعين حدوده) وقد آلت

الملكية للطرف الأول بموجب.....(عقد مسجل رقم..... او عن طريق الميراث

عن .....

### (البند الثاني)

يجب الا يقل ثمن البيع عن مبلغ ..... وأن يلتزم المشتري بسداد الثمن كاملاً في تاريخ التعاقد أو يسدد منه مبلغ ..... عند التعاقد. والباقي على اقساط مدتها..... وقيمة القسط.....

### (البند الثالث)

يلتزم الطرف الاول ان يؤدي للطرف الثاني نسبة ..... من قيمة البيع وذلك قيمة السمسرة المستحقة له عن اجراء البيع المبين بالبند الأول.

### (البند الرابع)

مدة تفويض الطرف الثاني في التصرف في الصفقة موضوع البيع ..... تبدأ من تاريخ هذا العقد، ولا يجوز امتدادها لأي مدة الا بموافقة الطرف الاول. ولا يعتد بتصرف الطرف الثاني بعد انتهاء مدة التفويض ويكون من حق الطرف الأول الا يجيز البيع والا يؤدي للطرف الثاني قيمة السمسرة.

### (البند الخامس)

يجب ان يصل الاخطار كتابة بقبول الصفقة إلى الطرف(الصادر منه التفويض) قبل نهاية المدة المتفق عليها.

### (البند السادس)

يتحمل الطرف الثاني بالضرية المستحقة على قيمة سمسرتة ويتعهد بسدادها ويكون من حق الصادر منه هذا التفويض "الطرف الأول" ان يخضم قيمة الضريبة من السمسرة المستحقة عليه لدفعها رأساً لمصلحة الضرائب اذا لم يكن للسمسار رخصة ولا مكتب يزاول فيه عمله بانتظام.

**(البند السابع)**

يعتبر عنوان كل طرف الموضح بهذا العقد موطننا مختاراً لما تتطلبه أعمال تنفيذه.

**(البند الثامن)**

تختص محكمة..... بنظر اي نزاع ينشأ عن تنفيذ هذا العقد.

**(البند التاسع)**

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها عند اللزوم.

"الطرف الثاني"

"الطرف الأول"

**An- najah National University  
Faculty of Graduate Studies**

**Brokerage Contract between Reality and Law: A  
Comparative Study of the Egyptian Commercial Law and the  
Jordanian Trade Law**

**By  
Ghada Ghaleb Yosif Sarsor**

**Advisor  
Dr. Akram Dawood**

**Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of  
Master of Private Law, Faculty of Graduate Studies, at An- Najah  
National University, Nablus- Palestine.**

**2008**

**a**

**Brokerage Contract between Reality and Law: A Comparative Study  
of the Egyptian Commercial Law and the Jordanian Trade Law**

**By  
Ghada Ghaleb Yosif Sarsor  
Advisor  
Dr. Akram Dawood**

**Abstract**

This study sought to shed light on the concept of brokerage contract, its parties and obligations. As an old practice, brokerage was widespread in almost all deals between individuals and particularly in the field of business or trade. However, it has not received sufficient interest to cover all its sides. Against the dearth of studies in this area, the researcher set out this detailed integrated study to fill in the shortage in legal research. Brokerage as a practice is important from both practical and theoretical perspectives. It's true that there are lots of legal writings on the brokerage contract, but they are only narrative, descriptive and brief. That is, these writing have failed to cover all elements of the brokerage contract in detail.

This study falls into two chapters. Chapter one dwells on the nature of the brokerage contract, and its definition from legal, juristic and linguistic perspectives. The researcher found disagreement on definition of the brokerage contract. Some defined it as "a contract according to which a person, called broker, is asked by another person to plan and organize sales or negotiate contracts or find a contractor to conclude a certain deal in return for brokerage". Others defined as" a contract in which a broker is employed to effect or transact bargains or contracts between other persons by concluding a contract and meddling between them in return for a compensation, commonly called brokerage". The study then moves to the conditions necessary in the brokerage contract. These conditions are

namely characteristics, place and reason. In addition, the study dwelt on brokerage contract in terms of traits. A brokerage contract is classified as a satisfactory contract which is binding for both. It is also considered "compensatory contract as well as a business contract". This chapter also focuses on brokerage contract proof. In this context, the Egyptian and the Jordanian lawmakers agreed on the principle of freedom of proof in commercial materials. The chapter also dwelt on the broker in terms of definition, and conditions he has to meet. He is defined as an agent who is employed or hired by one of two contractors (parties) to effect or transact or meddle between them to conclude a transaction between them. In an implicit or explicit agreement, this broker deserves compensation upon successful conclusion of the brokerage and ratification of the transaction or deal. The conditions a broker has to meet are nationality, age, enjoyment of performance competency, good conduct and record, education and experience, entry in record prepared for the purpose, and non-conviction of committing crime. The chapter, furthermore, shed light on types of brokers: simple, double, individual, company, professional, non-professional, guarantor, non- guarantor. The chapter explained the study and nature of work of each type. It also tackled the brokerage given to the broker. The Egyptian and Jordanian law makers have agreed that the broker may collect compensation in return for efforts devoted and information given to conclude the contract. This is commonly called commission or brokerage. The chapter ends with the conditions which make the broker deserve or not deserve the brokerage.

Chapter two researched into contract and the manner of its termination. The obligations of the first party are rights for the second party and vice versa. The work of the broker is limited to bringing the two parties

closer together and make them conclude a contract without being a party in it. The contract, therefore, is concluded directly between the seller and the buyer. The broker provides no commitment with respect to the contract. The chapter also discussed impacts of the brokerage contract on the two parties and the possible reasons for its termination. In section one, chapter two, the researcher tackled the impacts of the brokerage contract pertaining to the broker in terms of the obligations imposed on him-by the business law-as a trade. This is in addition to the obligations the brokerage contract imposes on the broker for the implementation of the obligations. The contract obliges the broker to keep the samples and carry out the work assigned to him unless he is allowed to do so. The contract also obliges the broker not to be a second party in it. The chapter also dwelt on the broker's rights given the fact that the brokerage contract is reciprocal. The broker has rights in return for obligations imposed on him. These rights are obligations upon the shoulders of the agent. These rights include the right of the broker to get compensation and the right to use the brokerage expenses, in addition to the agent's commitment to compensate the broker. This chapter also sheds light on the termination of the brokerage contract after its conclusion between the agent and the broker and meeting of its terms and pillars in accordance with the general rules in the civil law as well as the private rules in the trade law. This includes termination of brokerage contract in normal ways through the termination of the contract to carry out the assignment he is charged with or due to expiry of the contract term or termination of brokerage contract before the broker's execution of the work assigned to him due to the impossibility of the implementation of the brokerage contract or bankruptcy of the agent or broker, or task entrusted to the broker or because of the abrogation of the contract. The chapter also discussed the termination of the brokerage

contract in non-traditional ways through the termination of the brokerage contract due to personal consideration on which the contract is based. One reason is the death of broker or loss of competency. The chapter finally ends with a look at the expiry of the brokerage contract for considerations due to the fact that the brokerage contract is an unnecessary contract. This includes dismissal of the broker or his resignation. The study also includes the findings, some recommendations and appendixes.