



جامعة النجاح الوطنية  
كلية الدراسات العليا

## التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري في فلسطين : دراسة مقارنة

إعداد

رفاء حاتم سفاريني

إشراف

د. غسان خالد

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، من كلية الدراسات العليا، في جامعة النجاح الوطنية، نابلس - فلسطين.


2023

## التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري في فلسطين : دراسة مقارنة

إعداد

رفاء حاتم سفاريني

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ 20/9/2023 م، وأجيزت:



التوقيع



التوقيع



التوقيع

د. غسان خالد

المشرف الرئيسي

د. أحمد أبو زينة

الممتحن الخارجي

د. أشرف ملحم

الممتحن الداخلي

## الإهداء

إلى من أتقَدُ شوقاً لرؤية مُحيّاهُ عالياً فخوراً بنجاحي، إلى من استسقي العزيمةَ كلما مرَّ طيفُ روحه محلقاً بذاكرتي.. إلى الذي أفرعني به القدرُ بَعْتَةً قبل أن أصل رصيف طريق نهاية الرسالة بخطوات التي طالما حملت أن أنهيتها بوجوده.. إلى من أتمنى في كل لحظةٍ لو أمدَّ اللهُ بعمره حتى يكون اليوم معي.. إلى روحِ فاض الحنين إليها روح أبي الغالية.

وإلى تلك القوة الخفية الحنونة التي طالما أنارت دعواتها عتمةً دربي،.. أمي الغالية .

إلى من أشاركهم تفاصيل حياتي ببيتٍ واحد، إلى ترسانة الدعم التي ساندتني حتى أصلَ إلى نهاية الطريق ..عائلتي.

إلى بصيص الأمل الذي طالما كان منوراً في ظلام حيرتي كلما ضاقت بي السُّبل. رفيق الدرب والروح  
ثائر.

إلى من أخذت بيدي على طريق هذا الإنجاز ولم تكلُّ لحظةً في انتشالي كلما تعثرت بي الطريق تيماء  
ذياب.

وإلى أصحاب القلوب الطيبة والنوايا الصادقة التي أحببتها وآمنوا بي.. عائلتي الثانية.

إلى من عاشوا معي لحظات العمر بخلوها ومرها، ووقفوا بجانبني بدعاء صادق أو سؤال صديقاتي.

إلى من لا تُسدلُ عليهم ستائر النسيان، وأعطوا من حصيلة فكرهم لينيروا دروبنا أساتذتي.

## الشكر والتقدير

بعد شكر الله تعالى الذي منّ عليّ بالعلم و المعرفة، أتقدم ببالغ الشكر للدكتور الفاضل غسان خالد الذي تابعتني وأرشدني للوصول إلى بر الأمان، لإخراج هذه الرسالة، وإلى روح فاضل حنيني إليها، إلى أبي \_رحمه الله\_ الذي كان رمزاً للعطاء أهدى إليّ هذا الإنجاز الذي لم أكن لأتقن فيه جزءاً لولا دعمه ودعاؤه ورضاه.

## الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل عنوان:

### التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري في فلسطين : دراسة مقارنة

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وإنّ 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.

اسم الطالب: رفاء حاتم سفارين

التوقيع: رفاء حاتم

التاريخ: 2023 - 9 - 20

## فهرس المحتويات

ج	الإهداء
د	الشكر والتقدير
هـ	الإقرار
و	فهرس المحتويات
ح	الملخص
1	المقدمة
2	أهمية الدراسة
3	أهداف الدراسة
3	مشكلة الدراسة
4	منهج الدراسة وحدودها
5	أسئلة أو فرضيات الدراسة
5	مصطلحات الدراسة
6	الدراسات السابقة
8	خطة الدراسة
9	الفصل الأول: ماهية عقد السمسرة العقاري
9	المبحث الأول: مفهوم عقد السمسرة العقاري
10	المطلب الأول: تعريف عقد السمسرة العقاري
14	المطلب الثاني: خصائص عقد السمسرة العقاري
23	المبحث الثاني: أركان عقد السمسرة العقاري وأطرافه
24	المطلب الأول: أركان عقد السمسرة العقاري
35	المطلب الثاني: أطراف عقد السمسرة العقاري
35	الفرع الأول: السمسار العقاري والمحظورون من مزاوله السمسرة العقارية

42.....	الفرع الثاني: العميل: (المتعاقد مع السمسار العقاري)
45.....	الفصل الثاني: مصادر التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري وما يترتب عليه من آثار
45.....	المبحث الأول: مصادر التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري
46.....	المطلب الأول: الإطار القانوني لعقد السمسرة العقاري في فلسطين
47.....	الفرع الأول: مصادر القواعد القانونية الرسمية لأطراف عقد السمسرة العقاري في فلسطين
51.....	الفرع الثاني: المصادر غير الرسمية (الإسترشادية) لعقد السمسرة العقاري
56.....	المطلب الثاني: خصوصية الإطار القانوني الناظم لعقد السمسرة العقاري في إمارة دبي (التشريع المُقارن)
63.....	المبحث الثاني: آثار عقد السمسرة العقاري وطرق انقضائه
63.....	المطلب الأول: التزامات وحقوق السمسار العقاري
64.....	الفرع الأول: التزامات السمسار العقاري
74.....	الفرع الثاني: حقوق السمسار العقاري
82.....	المطلب الثاني: حالات انقضاء عقد السمسرة العقاري
93.....	الخاتمة
93.....	أولاً: النتائج
94.....	ثانياً: التوصيات
96.....	المصادر والمراجع

## التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري في فلسطين : دراسة مقارنة

إعداد

رفاء حاتم سفاريني

إشراف

د. غسان خالد

### الملخص

ولأنَّ رغبة الفرد بالسكن أو الاستثمار في عقاراته هي من الحاجات الأساسية التي لا يمكن التخلي عنها فإن الحاجة للإرشاد والاستدلال والخبرة عند البحث على عقار ذو مواصفات مناسبة وبالأخص من حيث الأسعار، جعل للسمسار إلى أن يخلق فرصة له في العقارات التي تجعل منه سمساراً عقارياً ملبياً حاجة الأفراد؛ لما يُوفّره من تسهيلات وميزات للراغبين كافة على التعاقد في المعاملات العقارية.

فقد تناولت هذه الدراسة الموسومة بعنوان "التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري في فلسطين". موضوع عقد السمسرة العقاري حيث سَعَيْتُ كَبَاحِثَةً لَفَهْمِ هَذَا النُّوعِ مِنَ الْعُقُودِ بِاعْتِبَارِهِ مِنْ أَنْوَاعِ السَّمْسَرَةِ الشَّائِعَةِ؛ ابْتِدَاءً بِتَعْرِيفِ عَقْدِ السَّمْسَرَةِ الْعَقَارِيِّ لُغَةً وَفِقْهًا وَقَانُونًا، فَعَقْدُ السَّمْسَرَةِ الْعَقَارِيِّ هُوَ عَقْدٌ يَتَعَهَّدُ فِيهِ السَّمْسَارُ الْعَقَارِيُّ لِشَخْصٍ آخَرَ (العميل) بالبحث عن طرف آخر يرتضي التعاقد معه لإبرام صفقة عقارية فيما بينهم مقابل أجر. وقد وضحت الخصائص التي يتسم بها فهو من العقود الرضائية والملزم للجانبين وهو من عقود المعاوضة ويتسم باحتمالية العقد الناشئ عن عقد السمسرة العقاري بالإضافة إلى أنه من العقود التجارية، فالطبيعة التجارية تحظر على بعض الأشخاص مزاوله المهنة حيث تطرقت إلى بعض الأشخاص المحظورين من مزاوله مهنة السمسرة العقارية وصولاً إلى الأركان اللازمة لانعقاد هذا العقد؛ ليُصار إلى إظهار الجوانب القانونية الخاصة بتنظيمه في إطار التشريع الفلسطيني مقارنةً بالمشرع الإماراتي (إمارة دبي)، حيثُ توصلت الباحثة إلى نَتِيْجَةٍ مَفَادُهَا أَنَّ الْقَوَانِينِ النَافِذَةَ فِي فِلَسْطِينِ نَظَّمَتِ عَقْدَ السَّمْسَرَةِ بِعُمُومِيَّةٍ دُونَ التَّخْصُّصِ بِعَقْدِ السَّمْسَرَةِ الْعَقَارِيِّ مَحَلَّ الدِّرَاسَةِ؛ عَلَى خِلَافِ المَشْرَعِ فِي إِمَارَةِ دُبَيِ

الذي أوجد تنظيم قانونياً مستقلاً ومتكاملاً له. وقد بينت ما يترتب على أطرافه من التزامات وما لهم من حقوق فالتزامات السمسار العقاري نوعان التزامات يفرضها عليه القانون بصفته تاجراً، والتزامات يفرضها عقد السمسرة العقاري من حيث تنفيذ الالتزام، والحقوق التي من أبرزها الحق في الحصول على الأجر بما في ذلك الحالات التي يستحق فيها السمسار العقاري التعويض، وصولاً إلى حالات انقضاء عقد السمسرة العقاري بعد أن يتم إبرامه ما بين السمسار العقاري والعميل مستوفياً أركانه كحالة تنفيذ المهمة المكلف بها أو وفاة السمسار العقاري وغيرها من الحالات. مما استتبعه الخروج بجُملة من النتائج والتوصيات التي كان من أبرزها العمل على إيجاد تشريع قانوني مستقل يُعنى بهذا النوع من العقود أسوةً بالتشريعات المقارنة، ذلك في سبيل إثراء الثقافة القانونية بالنظر لكثرة المنازعات والاجتهادات حول أحكامه.

**الكلمات المفتاحية:** عقد السمسرة، العقار، عقد السمسرة العقاري، السمسار العقاري، التزامات، حقوق.

## المقدمة

مع تطور الحياة واختلاف الأحوال وتوسع العمران، توسّعت خدمات السماسرة، فالسمسرة عموماً من العقود السائدة في أغلب ميادين التعامل بين الأشخاص؛ لِمَا لها من أهمية في نواحي الحياة المدنية والتجارية كافة، وانتشرت بالأخص في العقارات بشكل ملحوظ، إذ أصبح الشخص حينما يرغب في الحصول على عقار سواء لغايات تجارية أو مدنية، يقوم بالاستعانة بأشخاص عدة لتسهيل الأمر، واختصار الوقت والجهد، والحصول على مراده وطلبه دون تعب أو خسارة.

وقد ازداد اللجوء إلى خدمات السماسرة في وقتنا الحاضر عند تأجير الشقق وبيع العقارات، لِمَا لها من مزايا تدفع الراغبين بالتعاقد للجوء إليها، سيّما وأنّ هنالك صفقات عقارية من الصعب إبرامها إلاّ بواسطة سماسرة عقاريين يحترفون أعمال التوسط، ذلك لِمَا يتمتّع به هؤلاء من خبرة ومعرفة واسعة في العقارات، إضافة إلى اتساع حجم علاقاتهم ومعارفهم.

وبما أنّ السمسرة العقارية لها دور كبير في حياة المجتمعات، وأصبحت من الضرورات المُلحة بالنسبة للأفراد والتجار على حد سواء فيما يتعلق بمعاملاتهم، أصبح وجود السمسار العقاري أمراً حتمياً لتسهيل إبرام العقود والصفقات العقارية بين هؤلاء الذين قد لا تتوافر لهم المعرفة أو القدرة لإيجاد المتعاقدين، سيّما وأنّ دور السمسار العقاري، لا يقتصر على إيجاد المتعاقدين فحسب، بل إنه يساهم في التقريب بين وجهات النظر المختلفة للأطراف مما يزيد من فرصة قبولهم للارتباط بالعقد المُراد إبرامه (الصفقة العقارية). كما أنّه في بعض الأحيان قد يقوم السمسار العقاري بمهمة إضافية تتمثل بالتوسط والتفاوض عن أحد الأطراف في كل المسائل المُتعلقة بالعقد بحيث لا يتبقى على الطرف المُتعاقد إلاّ الموافقة النهائية والتوقيع على العقد.

وعليه، يعتبر عقد السمسرة العقاري من العقود الجديدة بالدراسة، وبالحاجة إلى وجود تنظيم قانوني من شأنه ضبط التعاملات في مجال السمسرة العقارية ضمن أطر تشريعية واضحة تُغطّي جوانبه كافة، ذلك في ضوء شيوع مكاتب السمسرة العقاريين ولجوء الأفراد إليها، وندرة التشريعات الفلسطينية النازمة لأحكام تعالج هذا النوع من السمسرة على وجه التحديد، لِتلافي ما قد يطرأ من جدال حول الإجراءات المتعلقة بممارسة مهنة السمسرة العقارية، ذلك على خلاف الكثير من الدول التي وضعت قواعد تشريعية تُميز السمسرة العقارية على وجه الخصوص عن باقي أنواع السمسرة.

### أهمية الدراسة

على الرغم من أن فكرة السمسرة العقارية هي فكرة قديمة إلا أنها لم تحظَ باهتمام تشريعي واضح في فلسطين ينظم أحكام هذا النوع من عقود السمسرة بالرغم من أهميته، بالإضافة إلى قلة الأدبيات التي تسلط الضوء على السمسار العقاري فإنّ هناك قصور تشريعي في هذا الشأن؛ على خلاف العديد من التشريعات العربية المقارنة الأخرى التي أعطت العناية الملائمة للسمسرة العقارية كدولة قطر ودولة عُمان وإمارة دبي.

وعليه ينبغي معرفة موقف المشرع الفلسطيني حول هذا الخصوص بما يفيد الباحثين والفقهاء والقضاة على حد سواء؛ إذ لا زالت المحاكم تعول على الأعراف التجارية كمخرج لمواجهة أي نزاع لهذا الشأن؛ الأمر الذي يستدعي مَعَهُ الحديث بشكل أكبر عن هذا النوع من عقود السمسرة كونه من العقود الشائعة، هذا فضلاً عن ضرورة معالجة المسائل القانونية المترتبة على هذه المعاملات، والحاجة إلى تخصيص تشريع يتعلق بعقود السمسرة العقارية لتنظيم هذه المهنة لما لها من أهمية.

## أهداف الدراسة

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف من خلال دراسة مدى الحاجة التشريعية الى قواعد

قانونية مُنظمة لعقد السمسرة العقاري في فلسطين؛ والتي تتمثل بالآتي:

- تبيان مفهوم عقد السمسرة العقاري وخصائصه والأركان الواجب توافرها فيه وإثباته.
- توضيح الأحكام المنبثقة عن عقد السمسرة العقاري من خلال التعرف على الشروط الواجب توافرها في السمسار العقاري.
- تبيان من هم الأشخاص المحظورون من مزاوله مهنة السمسرة العقارية.
- الوقوف على أوجه الاختلاف بين التسويق العقاري والسمسرة العقارية.
- تبيان أبرز الآثار المترتبة على عقد السمسرة العقاري.
- توضيح مسؤولية السمسار العقاري في حال إخلاله بالتزامه.
- توضيح حالات استحقاق السمسار العقاري للأجر.
- الوصول إلى تنظيم قانوني متكامل فيما يخص عقد السمسرة العقاري في فلسطين.
- توضيح الحالات التي ينقضي بموجبها عقد السمسرة العقاري.

## مشكلة الدراسة

تتلخص إشكالية الدراسة في بحث مدى الحاجة إلى قواعد قانونية خاصة تُنظم أحكام عقد السمسرة العقاري في فلسطين في ظل الانتقال إلى منظومة قانونية متكاملة ومستقلة في هذا الشأن، على الرغم من أنه أكثر أنواع السمسرة شيوعاً والتعامل فيه باستمرار سيما وأنه يحتلّ حيزاً لا بأس به من الحياة اليومية. كون أن التنظيم القانوني قاصراً عن معالجة قانونية مُستقلة لأحكام عقد السمسرة العقاري بالتحديد؛ وقد خلى من نصوص خاصة بالسمسرة العقارية إنما عالج عقد السمسرة بعمومية، وبذلك تبرز الحاجة للوقوف على

الأحكام الخاصة بعقد السمسرة العقاري، وبيان مدى الحاجة التشريعية لوجود تنظيم قانوني مستقل بنصومه في سبيل معالجة جوانبه كافة أسوةً بالتشريعات العربية المقارنة التي عُنيت في هذا الخصوص.

### منهج الدراسة وحدودها

لما كان موضوع الدراسة يتمحور في إطار عقد السمسرة وبالأخص العقاري وفق التشريعات وأحكام القضاء، فإن المنهج الذي سيتم اتباعه بغرض إتمام كافة جوانب هذه الدراسة هو كل من المنهج الوصفي التحليلي، و المقارن من خلال وصف عقد السمسرة العقاري ومعرفة خصائصه وأركانه والشروط الواجب توافرها في السمسار العقاري، والآثار المترتبة على إبرام العقد لا سيما حقوق السمسار العقاري المتمثلة بالأجر الذي قد يستحقه، وحالات انقضاء عقد السمسرة العقاري؛ وذلك عبر الوقوف على أبرز النصوص القانونية ذات العلاقة والمتمثلة في قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة (1966م) الساري في فلسطين، ومشروع قانون التجارة الفلسطيني وقانون الوكلاء والوسطاء التجاريين المؤقت رقم (19) لسنة (1967م)، آخذة في عين الاعتبار ما جاء في مجلة الأحكام العدلية ، فضلاً عن التعليمات رقم(5) لسنة (2012م) بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري والوسطاء العقاريين المعدلة لتعليمات رقم (8) لسنة (2007م) بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية الصادرة عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية. ومدى إمكانية تطبيق الأحكام القانونية الواردة في القوانين الفلسطينية ذات العلاقة بمتن الدراسة؛ دُونَ إغفال الاجتهادات الفقهية والتطبيقات القضائية المرتبطة في ذات الخصوص. ذلك كله في ضوء التشريعات المقارنة المتمثلة باللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي؛ والوقوف على الفراغ والخلوّ التشريعي من أجل السعي للخروج بقواعد من شأنها أن تضمن توفير الحماية القانونية لأطراف الصفقة العقارية دُونَ الاجحاف بحقوقهم.

## أسئلة أو فرضيات الدراسة

بناءً على ما تقدّم عرضه ستسعى الباحثة إلى إجابة على التساؤلات الآتية:

- ما المقصود بالسمسار العقاري، وهل يختلف عن مفهوم السمسار العادي؟
- ما هي الركائز القانونية لعقد السمسرة العقاري حتى يقوم صحيحاً، وهل تختلف عن عقد السمسرة العادي وكيف يتم اثباته؟

- هل تشترط القوانين شروطاً بعينها لمزاولة مهنة السمسرة العقارية؟
- من هم الأشخاص المحظورون من مزاولة مهنة السمسرة العقارية؟
- ما هو التنظيم القانوني الذي يحكم عقد السمسرة العقاري في فلسطين؟
- ما هي الالتزامات والحقوق المترتبة لكل من طرفي عقد السمسرة العقاري؟
- ماذا يترتب على السمسار العقاري في حال إخلاله بأحد الالتزامات؟
- متى يُصار إلى استحقاق أجر السمسار العقاري؟ ومن هو الطرف المكلف بدفعه؟
- متى يفقد السمسار العقاري الحق بالأجر؟
- هل يُستحق السمسار العقاري أجراً في حال عدم إتمام الصفقة العقارية؟
- ما هي طرق انقضاء عقد السمسرة العقاري؟

## مصطلحات الدراسة

- عقد السمسرة: هو عقد يتوسّط به شخص يدعى السمسار لإيجاد مُتعاقد يرتضي التعاقد مع العميل بشروط محددة من أجل إبرام صفقة معينة، ذلك مُقابل أجر يلتزم به العميل للسمسار.
- العقار: هو الشيء الثابت الحائز على صفة الاستقرار ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون حصول تلف أو خلل، وهو عبارة عن مال غير منقول ويشمل الأرض على اختلاف أصنافها أو أنواعها

والأبنية والأشجار والأشياء الأخرى المثبتة في الأرض، وأي قسم من البحر أو الشاطئ أو النهر أو أي حق أو منفعة أو اتفاق في أي أرض أو مياه أو عليها.

- عقد السمسرة العقاري: هو عقد يتوسّط به شخص يدعى السمسار العقاري لإيجاد مُتعاقد يرتضي التعاقد مع العميل بشروط محددة من أجل إبرام صفقة عقارية، ذلك مُقابل أجر يلتزم به العميل للسمسار العقاري.

- السمسار العقاري: هو طرف يتم تكليفه من قبل أحد المتعاقدين بالتوسط في تقريب وجهات النظر، وإبرام صفقة عقارية نظير مبلغ من المال عادةً ما يكون نسبة معينة من قيمة تلك الصفقة.

### الدراسات السابقة

سعت الباحثة إلى العثور على كتب منفردة أو أبحاث مستقلة تعالج القصور التشريعي بشأن عقد السمسرة العقاري؛ إلا أنّ أنها لم تنجح في ذلك، وهذا ناتج عن قلة الدراسات في هذا النوع من عقود السمسرة في فلسطين، لا بل وحتى هناك افتقار في الدراسات المقارنة، حيث انحصرت مواضيع تلك الكتب والدراسات في عقد السمسرة بشكل عام، على أنه وعلى أيّة حال فإنّ أقرب تلك الدراسات لموضوع هذه الدراسة ما يلي:

\_ صرصور، غادة: عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة بين قانون التجارة المصري وقانون التجارة الأردني. (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية. نابلس. فلسطين. 2008 حيث تناولت هذه الدراسة مفهوم عقد السمسرة بشكل عام مبيّنة أطرافه والآثار المترتبة عليه وغيرها من الأمور التي لها علاقة بموضوع عقد السمسرة على وجه العموم، وذلك في إطار قانون التجارة الأردني ومقارنته بقانون التجارة المصري؛ في حين أنّ موضوع دراستي يُعالج نوعاً معيناً من أنواع السمسرة على وجه الخصوص ألا وهو عقد السمسرة العقاري، مبيّنة أركانه والخصائص التي يتسم بها وأطرافه والآثار المترتبة

عليه وحالات انقضاء هذا العقد، ذلك مع توضيح الحاجة الملحة لوجود تشريع مستقل يُعنى بتنظيم هذا النوع من العقود.

\_ العموش، شاكر: أحكام عقد السمسرة في التشريع الأردني، (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الأردنية، عمان، 2000، حيث تناولت هذه الدراسة موضوع عقد السمسرة في التشريع الأردني مبيناً أنه من العقود التجارية بالنسبة للسمسار، مع تبيانها للخصائص التي يمتاز بها هذا العقد عن غيره من العقود المشابهة، وتبيانها للآثار المترتبة عليه؛ في حين أن موضوع دراستي يتحدث عن عقد السمسرة العقاري وليس عقد السمسرة العادي أسوة بتشريعات الدول العربية المقارنة التي أفردت تنظيمًا قانونياً مستقلاً لهذا النوع من العقود، كما عالجت التزامات وحقوق أطراف عقد السمسرة العقاري (العميل والسمسار العقاري)، والحالات التي ينقضي بها عقد السمسرة العقاري.

- رمضان، سعد: المسؤولية العقدية للوسيط العقاري وفقاً لقانون تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي القانون رقم (85) لسنة 2006م، الكلية الإماراتية الكندية الجامعية، ام القيوين \_ الإمارات العربية المتحدة، 2018، إذ تناولت هذه الدراسة المسؤولية العقدية للوسيط العقاري وفقاً للقانون الإماراتي، حيث عالج من خلالها مدى مسؤولية الوسيط العقاري عند إبرامه لعقود وصفقات متعلقة بالعقارات، فقد بين أركان المسؤولية العقدية، وأوضح الجزاءات المترتبة على الوسيط في حال إخلاله بالتزاماته بالإضافة إلى بعض التطبيقات القضائية المرتبطة في هذا الخصوص، في حين أن موضوع دراستي يختص بالتعرف على ماهية عقد السمسرة العقاري ومعرفة أطرافه وأركانه وما يترتب عليه من أحكام وتبيان مصادر التنظيم القانوني الذي يحكمه في فلسطين ومقارنته مع التشريعات الأخرى سيما في إمارة دبي.

- الكواري، ابراهيم: أحكام الوساطة العقارية في القانون القطري رقم (22) لسنة 2017، (رسالة ماجستير منشورة)، جامعة قطر، قطر، 2021، حيث حوت هذه الدراسة على مفهوم عقد الوساطة

العقارية في دولة قطر وتمييزه عن غيره من العقود بالإضافة إلى تبيان مجموعة من الشروط والجراءات المتعلقة بالترخيص لمزاولة أعمال الوساطة العقارية، كما اشتملت على توضيح ماهية لجنة شؤون الوسطاء العقاريين وتحديد اختصاصاتها، بالإضافة إلى بيان آثار عقد الوساطة العقارية وكل ذلك في ضوء القانون القطري رقم (22) لعام 2017 ، في حين أنّ موضوع دراستي يهتم بالوقوف على الأحكام الخاصّة بعقد السمسرة العقاري مع تبيان مدى الحاجة التشريعية لوجود تنظيم قانوني مستقلّ يعالج جوانب عقد السمسرة العقاري كآفة، أسوةً بالتشريعات العربيّة المقارنة التي عُنيّت في هذا الخصوص.

### خطة الدراسة

لقد قم بتقسيم هذه الدراسة الموسومة بعنوان "التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري في فلسطين : دراسة مقارنة إلى فصلين؛ الأول تناولت فيه ماهية عقد السمسرة العقاري، حيث قسمت هذا الفصل إلى مبحثين؛ الأول تناولت فيه الحديث عن مفهوم عقد السمسرة العقاري، من خلال تقسيمه إلى مطلبين؛ الأول تناولت فيه التعريف بعقد السمسرة العقاري ثم الخصائص التي يتّسم بها في المطلب الثاني، وفي المبحث الثاني تناولت الأركان الواجب توافرها في عقد السمسرة العقاري وأطرافه من خلال تقسيمه إلى مطلبين. أمّا في الفصل الثاني فقد خصّصته لمعالجة مصادر التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري وآثاره من خلال مبحثين؛ الأول يُعالج مصادر التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري ضمن مطلبين الأول في فلسطين والثاني في التشريعات المقارنة، وخصصت المبحث الثاني لمعالجة آثار عقد السمسرة العقاري وطرق انقضاء من خلال مطلبين الأول يتناول التزامات وحقوق السمسار العقاري، والثاني يتناول حالات انقضاء عقد السمسرة العقاري.

## الفصل الأول

### ماهية عقد السمسرة العقاري

مما لا شكَّ فيه، أن السَّمسرة أمرٌ تمَّ التَّعاملُ به واستخدامه بين الناس منذ القدم؛ لما له من دور مهم في ميدان التعامل بين الأفراد، سواء كان ذلك في المعاملات التجارية أو المدنية. ومع ازدياد التعامل في المجالات العقارية، احتاج الأفراد إلى أشخاص يعرفونهم بالعقارات وفقاً لمواصفات محددة وبأسعار مناسبة، فوجد ما يُسمَّى بعقد السمسرة العقاري الذي يتوسَّط فيه السمسار العقاري من أجل تعريف كل من المتعاقدين بالآخر وتقديم المعلومات التي تفيد في إبرام الصفقة العقارية، وذلك مقابل أجر يدفعه له العميل.

وهو كغيره من العقود، له مجموعة من الخصائص التي منها ما يشترك به مع باقي العقود، وأخرى يستقل بها، وبطبيعة الحال فإنه يُشترط لانعقاده تطابق إرادة أطرافه باعتباره من العقود الرضائية، بالإضافة إلى المحل والسبب، وكذلك فإنَّ للسمسار العقاري شروطاً معينة لمزاولة المهنة سواءً أكان شخصاً طبيعياً أم معنوياً.

وعليه سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين: الأول يُعنى بدراسة مفهوم عقد السمسرة العقاري، وأما الآخر يُعنى بدراسة الأركان الواجب توافرها وأطراف عقد السمسرة العقاري.

### المبحث الأول: مفهوم عقد السمسرة العقاري

في ظلّ التوسع العمراني بالوقت الحاضر، ازدادت حاجة الفرد للإرشاد والاستدلال على عقار بمواصفات وأسعار مناسبة إما لغايات السكن أو لأغراض تجارية. ولما أصبحت الخيارات العقارية متاحة بمجرد الإعراب عن الرغبة في بيع أو شراء أو استئجار أو تأجير عقار؛ زاد اللجوء إلى إبرام عقود السمسرة العقارية، لما من شأنها تسهيل عملية التعاقد، سيما وأنها تقوم بالدرجة الأساسية على تقريب وجهات النظر

ما بين الأطراف الراغبة بالتعاقد، وحثّ كلٍّ من العميل والمُتعاقد الآخر على التعاقد والتوصل إلى إبرام صفقة عقارية.

لذا ارتأت الباحثة من خلال هذا المبحث تبيان مفهوم عقد السمسرة العقاري، وتحديد الخصائص التي يتسم بها هذا العقد.

### المطلب الأول: تعريف عقد السمسرة العقاري

لعلّ عقد السمسرة أحد التعاملات الأصيلة في حياة الناس الذي لا زال دوره يتنامى في معاملاتهم وتجاريتهم واحتياجاتهم في ضوء ازدهار التجارة الداخلية التي يتعامل بها الأفراد رغم بعد المسافات، لتتوسع على مستوى دولي، من خلال قيام السمسار بإيجاد متعاقد آخر يرغب بالتعاقد مع العميل ليُصار إلى إبرام صفقة بينهما دون أن يكون السمسار طرفاً فيها، والتي بتمام إبرامها تقتضي حاجة كل منهما، الأمر الذي سهّل إبرام العقود والمعاملات التجارية والمدنية التي يرغب بإتمامها الأشخاص عند الغير (غصن، 2014).

شَرَعَتْ القوانين بتنظيم أحكام عقد السمسرة ابتداءً بنظام الدالين والسماسرة العثماني لسنة (1900م)، وبعد ذلك قانون السمسرة رقم (5) لسنة (1919م) الذي تم إلغاؤه بحكم المادة (479) من قانون التجارة الأردني النافذ في الضفة الغربية رقم (12) لسنة 1966م (قانون التجارة الأردني رقم (12)، 1966)؛ والذي كان آخر القوانين التي عُنِيَتْ بتنظيم أحكام عقد السمسرة العادي إذ حوى في طياته على تنظيم السمسرة بشكل عام في الباب الثالث منه، وذلك تحت عنوان "أحكام عقد السمسرة"، إلا أن جميع هذه القوانين المذكورة لم تتطرق صراحة إلى عقد السمسرة العقاري وحيثياته، بل تُركّ الباب مفتوحاً على مصراعيه إلى أن صدرت التعليمات رقم (8) لسنة 2007م بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري

وأصحاب المهن العقارية، والتي جاءت من أجل تنظيم السمسرة العقارية<sup>1</sup>، وميّزت ضمن أحكامها ما بين الوسيط العقاري فيما إذا كان شخصاً طبيعياً أم معنوياً ضمن شروط خاصة.

وما تلاحظه الباحثة أنّ ما أوردته التعليمات رقم (8) لسنة 2007م؛ ليست بالمعنى الكافي لتغطية الجوانب القانونية التي قد تلزم لتنظيم عقد السمسرة العقاري وما قد ينشأ عنه، سيما وأنها تتعلق في التمويل والرهن العقاري.

وقد نظمت إمارة دبي السمسرة العقارية و/أو الوساطة العقارية ضمن نصوص قانونية منفردة على خلاف ما هو الحال في دولة فلسطين؛ تحديداً في اللائحة رقم (85) لسنة (2006م) بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي<sup>2</sup>، والتي اشتملت على سجل خاصّ لقيد الوسطاء العقاريين يرخص لهم من خلاله مزاوله نشاط الوساطة العقارية في داخل الإمارة، وتسجل فيه كل البيانات الخاصة بالوسيط، وما يطرأ عليها من تعديلات أو تحديثات لاحقة في تلك البيانات<sup>3</sup>.

ويقصد بالسمسرة اصطلاحاً : "التوسط بين طرفي العقد لإتمامه" (الرحيلي، 2019). أما السمسرة في القانون فقد عرفها القانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة (1966) النافذ في فلسطين ضمن الفصل الثالث منه في نص المادة (99) "بأنه عقد يلتزم فيه فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما، أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر". وقد عرّفه كذلك مشروع قانون التجارة الفلسطيني في نص المادة (221) منه على "أنه عقدٌ يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص

<sup>1</sup> من الجدير أن تنوه الباحثة إلى أن التشريع في إمارة دبي أطلق على السمسرة والسمسار مصطلح الوساطة العقارية والوسيط العقاري.  
<sup>2</sup> التعليمات رقم (8) لسنة (2007م) بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية والمنشورة على مجلة الوقائع الفلسطينية. في العدد (4642) تاريخ 2007/4/19. الصادرة عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.  
<sup>3</sup> اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي. حكومة دبي، والتي صدرت في دبي المشورة على موقع دائرة الأراضي والأملاك في دبي. بتاريخ 2006/5/30. والمنشورة على الرابط الآتي: <https://2u.pw/H24bFB>.

بالبحث عن طرفٍ ثانٍ لإتمام صفقة معينة والتوسط في إبرامها مقابل أجر<sup>1</sup>. كما وعزّفه قانون المعاملات التجارية الإماراتي في المادة (245) منه "بأنه عقدٌ يتعهّد بمقتضاه السّمسار لفردٍ بالبحث عن طرفٍ ثانٍ لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر". في حين أنّ قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الأردني رقم (28) لسنة (2001) عزّف الوساطة في المادة (2) منه بأنها "قيام شخص بالوساطة بين طرفين لعقد العقود أو تسهيل عقد المعاملات التجارية وما يتفرع منها لقاء أجر دون أن يتحمل تبعاتها"، كما قد عرف قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين المؤقت رقم (19) لسنة (1967) الساري في الضفة الغربية في المادة (2) منه أن الوسيط التجاري: هو " كل من يتعاطى مهنة التوسط في إجراء العقود التجارية بين طرفين دون أن يلحق به شيء من تبعاتها".

وعليه؛ تجد الباحثة؛ أنّ هناك توافقاً بين القوانين بشأن مفهوم عقد السمسرة، يتمثّل بأنّ يقوم السمسار بإيجاد فرصة لطرفين من أجل إتمام معاملة فيما بينهما، وذلك بإيجاد الفرصة المُقنّعة له والكفيلة بإتمام تعاقد معين ومتفق عليه بين الأطراف.

كما وترى الباحثة أنّ مشروع قانون التجارة الفلسطيني وكذلك قانون التجارة الأردني قد غفلا عن ذكر أجر السّمسار بشكل صريح، مما يتّضح معه وجود قصور يعترّيه ليكون تعريفاً جامعاً، لا بل كان حريّاً بالمشرّع التعرّيج على كيفية تحديد أجر السّمسار؛ كأن يشير إلى نسبة معينة من قيمة المبيع أو من قيمة الصفقة التي تتم بين أطراف العقد الذي قام السّمسار بمقاربة وجهات النّظر فيها حتى تتم.

وقد تعددت التعريفات الفقهية للسمسرة، فقد جرى تعريفها بأنها "عقدٌ يتعهّد فيه السّمسار لشخص آخر بالبحث عن طرفٍ ثانٍ لإبرام عقد معين والتوسط بينهما لإبرامه مقابل أجر". (العكيلي، شرح العقود التجارية، 2012) أو أنها "عقد بمقتضاه يتعهد شخص مقابل عمولة معينة بالسعي إلى تقريب طرفين أو

<sup>1</sup> وقد عزّفه كذلك مشروع قانون التجارة الفلسطيني في نص المادة (221) منه على أنه "عقدٌ يتعهّد بمقتضاه السّمسار لشخص بالبحث عن طرفٍ ثانٍ لإتمام صفقة معينة والتوسط في إبرامها مقابل أجر".

أكثر كي يتعاقدا" (فوضيل، 2004). وقد جرى تعريفها أيضاً بأنها "العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص يدعى السمسار من قبل شخص آخر يسمى مصدر الأوامر أو مفوض السمسار بإيجاد متعاقد لإبرام صفقة معينة مقابل أجر" (القليوبي، شرح العقود التجارية، 1987). أو أنها التقريب بين شخصين لكي يتعاقدا معا نظير عمولة يقبضها الدلال (السمسار) من كليهما، وتحدد هذه العمولة بنسبة معينة من الصفقة أو بمقتضى نص قانوني (الفضيل، 2010).

ومن وجهة نظر الباحثة، فإنها ترى أن عقد السمسرة هو: عقد يلتزم فيه السمسار اتجاه العميل بالعثور على متعاقد مناسب للعميل من أجل إبرام صفقة معينة ما بين الأخير والمتعاقد الذي وجده، دون أن يكون للسمسار صفة في هذا العقد، وذلك مقابل أجر يتم تحديده حسب الاتفاق.

والعقار اصطلاحاً: هو الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر دون تلف أو تغيير في هيئته مثل الأرض والدار (العجيان، 2007). وعرف القانون المدني الأردني في المادة (58) العقار بأنه "شيء مستقرٌ بحدِّه ثابتٌ فيه لا يُمكن نقله دون تلفٍ أو تغيير هيئته وما عدا ذلك فهو منقول". كما قد عرفه أيضاً القانون التفسيري رقم (9) لسنة 1945 الصادر من زمن الانتداب البريطاني على فلسطين بأنه "عبارة عن مال غير منقول ويشمل الأرض على اختلاف أصنافها أو أنواعها والأبنية والأشجار والأشياء الأخرى المثبتة في الأرض، وأي قسم من البحر أو الشاطئ أو النهر أو أي حق أو منفعة أو اتفاق في أي أرض أو مياه أو عليها".

أمّا المقصود بالعقار فقهاً، فهو: "الأرض وما اتصل بها من بناء". وكذلك جرى تعريفه بأنه: "الشيء الثابت الذي له صفة الاستقرار سواء أكان ذلك في أصل نشأتها أو بصنع صانع ولا يمكن نقله من مكان لآخر دون حصول خلل أو تلف" (مرسي، 1951).

ونخلص من كل ذلك إلى أنه يمكن تعريف عقد السمسرة العقاري بأنه "عقد يتعهد بمقتضاه الوسيط العقاري لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين، وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر" (رمضان، 2006) وجرى تعريف الوساطة العقارية بأنها: "عقد على عَوْض معلوم، مقابل السعي بين متعاقدين في عقار، لا نيابةً عن أحدهما" (الكواري، 2021) وقد استقر قضاء محكمة تمييز دبي على تعريف عقد السمسرة العقاري بأنه: عَقْد بمقتضاه يلتزم الوسيط العقاري لقاء عمولة يتقاضاها من العميل؛ بالعثور على متعاقد يرتضي التعاقد مع هذا العميل من أجل إبرام صفقة عقارية<sup>1</sup>.

وترى الباحثة بأن عقد السمسرة العقاري: هو عقد مبرم بين العميل والوسيط العقاري يتعهد بموجبه هذا الأخير بمساعدة العميل على بيع أو تأجير أو شراء عقار بأفضل سعر، بالإضافة الى قيامه بالمساعدة في الإجراءات المتعلقة بذلك كافة، وإبرام الصفقة العقارية بين الأطراف دون أن يكون طرفاً في هذه الصفقة.

### المطلب الثاني: خصائص عقد السمسرة العقاري

لما لعقد السمسرة العقاري من دور مهم في تسهيل إبرام العقود والمعاملات التجارية والمدنية؛ فإنه يتسم بعدة خصائص ألا وهي:

#### أولاً: عقد السمسرة العقاري عقد رضائي

يُعرّف العقد الرضائي بأنه العقد الذي يكفي لانعقاده اقتران الإيجاب بالقبول، وحيث يندرج عقد السمسرة العقاري تحت هذا البند من العقود؛ كونه لا يحتاج لانعقاده سوى تراضي الطرفين، أي توافق الإيجاب مع القبول، فالتراضي يعتبر الركيزة الأساسية التي تكوّن هذا العقد، كونه ينعقد بمجرد اتحاد القبول بالإيجاب (زهير و أبو حلو، 2000). فلا يعتبر عقد السمسرة العقاري من العقود الشكلية التي يحتاج إبرامها إتباع

<sup>1</sup> القاعدة رقم (92) الصادرة في العدد 5 سنة 1994. حقوق رقم الصفحة 514 التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 25-06-1994 في الطعن رقم 1992 / 202 طعن حقوق و1992 / 205 طعن حقوق.

شكالية معينة فقد يكون شفهيًا أو مكتوبًا، وإذا كان مكتوبًا فإنّ هذا لا يؤثر على صفة اعتباره من العقود الرضائية.

ومع ذلك لا بد من التمييز بين انعقاد العقد وإثباته، فالعقد قد يكون رضائياً بمجرد تطابق الإيجاب مع القبول، لكن القانون اشترط لإثباته شكالية معينة، بأن يكون العقد مكتوباً إذا زادت قيمته عن حد معين، فالشكالية هذه متعلقة بالإثبات، ولا تتعارض مع مبدأ الرضائية لكنها تضع قيداً لإثبات هذا العقد (سلطان، 2007)، ومما تجدر الإشارة إليه، أن شرط الشكالية قد نشأ عنها نزاعات قضائية وفقهية وذلك في الحالات التي اتجه القانون فيها نحو شكالية معينة أمام جهة رسمية كدائرة تسجيل الأراضي أو أمام كاتب العدل لانعقاد العقد (اللاحق والناج عن عقد السمسرة العقاري) وإتمامه، أي عندما يتم الاتفاق في عقد السمسرة العقاري أن الأجر يستحق بمجرد التنازل عن العقار أمام الجهة الرسمية أو بتمام العقد (اللاحق) قانوناً، كبيع قطعة أرض فيكون عقد السمسرة العقاري معلقاً على شرط لا تستحق معه الأجرة، وهذا ما جاءت به محكمة التمييز الأردنية في قرارها الذي يحمل رقم (95/613) تمييز حقوق والذي ذكرت فيه أنه (...). 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 الأردني والمادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه، وعليه فإن قبض المميز (المدعى عليه) بصفته سمساراً عقارياً 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 رده عملاً بالمادة (168) من القانون المدني الأردني<sup>1</sup>. وكذلك كل من المواد (52،53،110) من مجلة الأحكام العدلية، ومن وجهة نظر الباحثة فإنها ترى بهذا الخصوص أن مجرد قيام السمسار العقاري بإيجاد شخص يرغب بالتعاقد مع العميل، يكون له الحق بالمطالبة بالأجرة؛ كونه قد قام بالعمل المعهود إليه، إلا

<sup>1</sup> تمييز حقوق رقم (1995/613)، بتاريخ (1995/5/18)، منشورات قسطاس.

إذا نص عقد السمسرة العقاري على خلاف ذلك؛ فعقد السمسرة العقاري يختلف عن العقد اللاحق، فهو أسبق له.

وعليه تخلّص الباحثة إلى أن عقد السمسرة العقاري هو عقد رضائي ذلك أن القانون لم يتطلب لانعقاده وجوب شكلية معينة، وتشير الباحثة في هذا الصدد إلى أنّ الكتابة التي تجري في عقد السمسرة العقاري، لا تعني أنها ركن لانعقاده، بل يتمثل الهدف منها توضيح ما قد يترتب على هذا العقد من حقوق والتزامات في ذمة الأطراف، ذلك تحسباً لما قد يقع فيما بينهم من خلافات أو نزاعات وذلك أوثق للحق (العكيلي، 2012).

#### ثانياً: عقد السمسرة العقاري عقد ملزم لجانبين ومن عقود المعاوضة

حيثُ يعرفُ العقد الملزم لجانبين بأنه العقد الذي ينشئ التزامات متقابلة في ذمة أطرافه، فالركيزة الواضحة في هذا العقد هو التقابل القائم ما بين التزامات الأطراف (الفار، 2001)، ويعتبر عقد السمسرة العقاري عقداً ملزماً لأطرافه؛ لأنه ينشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من أطرافه، بحيث يلتزم السمسار العقاري بموجب عقد السمسرة العقاري بإيجاد متعاقد مناسب للعميل من شأنه أن يحقق الغاية المرجوة من عقد السمسرة العقاري والتوصل إلى إبرام العقد بين الطرفين، كما قد يلتزم أيضاً بأن يقوم بتسجيل المعاملات التي أبرمت بساطته، والتأكد من ملاءة العميل الذي فوضه وعهد إليه بالقيام بالعمل المعهود إليه وأهليته للتعاقد، وبالمقابل فإن العميل يلتزم بموجب هذا العقد بدفع الأجر المتفق عليه للسمسار العقاري، وكذلك دفع المصاريف التي خلفها عقد السمسرة العقاري والتي أنفقها السمسار العقاري في سبيل إبرام العقد وإنجاحه بحال تم الإتفاق على ذلك، هذا بالإضافة إلى التزام العميل بتعويض السمسار العقاري في حال تعنت العميل عن إبرام الصفقة العقارية دون مسوغ قانوني على الرغم من أن السمسار العقاري قد قام ببذل جاهدة من أجل إتمام هذه الصفقة (الطراونة، 2012).

كما يعتبر عقد السمسرة العقاري من عقود المعاوضة، التي تُعرَفُ بأنها العقود التي يحصل فيها كل من الأطراف على مقابلٍ لما أعطاه (الأهواني، 1995)، ففي عقد السمسرة العقاري يأخذ كل من السمسار العقاري والعميل مقابلاً لما أعطاه، بحيث يستحق السمسار العقاري أجره من العميل لقاءً نجاح الصفقة العقارية وتحقيق الغاية التي يريدها العميل وفقاً للشروط والمواصفات المطلوبة.

### ثالثاً: احتمالية العقد الناشئ عن عقد السمسرة العقاري

ينتج عن عقد السمسرة العقاري صفقة عقارية احتمالية، إذ إنه من غير المعروف مآلها فيما إذا كانت ستنتهي جهود السمسار العقاري بالنجاح في تنفيذ وإبرام هذه الصفقة العقارية أم لا، ومعنى ذلك أن العقد اللاحق لعقد السمسرة ليس مؤكداً الإبرام، وأنه ليس شرطاً أن ينتهي عقد السمسرة العقاري بإبرام العقد وتمامه وتحقيق النتيجة المرجوة منه، فمن الممكن أن يخفق السمسار العقاري في الوصول إلى متعاقد مناسب يرتضي التعاقد مع العميل (القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، 2012)، ولهذا يعد العقد التالي لعقد السمسرة العقاري من العقود الاحتمالية، وبذات الوقت لا يستطيع فيه طرفا العقد أن يحددا وقت تمام العقد وإبرامه (يونس، 1968)، وفيما إذا كان سيبرم عقد الصفقة العقارية أم لا، ونتيجة لذلك؛ فإن السمسار العقاري لا يستحق أجره أو عمولته إذا لم يستطع التوفيق بين وجهات النظر لإبرام العقد، وهذا ما أكدته المادة (101) الفقرة الأولى من قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة (1966م)<sup>1</sup>، وكذلك المادة (28) من اللائحة رقم (85) لسنة (2006م) بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي<sup>2</sup>، إذ إن السمسار العقاري بمفهوم المخالفة لا يستحق أجره إذا لم تُفرض أعماله ومفاوضاته التي قام بها وسعى فيها إلى إبرام الصفقة العقارية. هذا دون الإغفال عن ذكر أن السمسار يكفي أن يصل إلى إبرام العقد دون الوقوف على اشتراط تنفيذ العقد ومضمونه؛ ذلك أنّ عمله يقتصر فقط على التوفيق بين أطراف العقد وصولاً لإبرام العقد، ولهذا يتصف العقد التالي لعقد السمسرة العقاري بصفة الإحتمال.

<sup>1</sup> والتي نصت على أنه "يستحق السمسار الأجر بمجرد أن تؤدي المعلومات التي أعطاه أو المفاوضات التي أجراها إلى عقد الاتفاق".  
<sup>2</sup> والتي نصت على أنه "لا يستحق الوسيط أجرًا عن وساطته إلا إذا أدت هذه الوساطة إلى إبرام العقد بين الطرفين، ويعتبر العقد قد أبرم متى اتفقت الأطراف على جميع الشروط المنصوص عليها في عقد الوساطة".

#### رابعاً: عمل السمسار العقاري عمل مستقل وليس تابعاً

يتَّسَمُّ عقد السمسرة العقاري بسمة الاستقلالية، حيث تنحصر مهمة السمسار العقاري في التقريب بين وجهات النظر بين العميل والمتعاقد الآخر مقابل أجر، إذ يقوم السمسار العقاري بمهمته المعهودة إليه بشكل مستقل دون أن يكون تابعاً لملاك العقارات أو تابعا لهم بموجب عقد عمل (القليوبي، 2012)، وبهذا يختلف السمسار العقاري عن الموظف أو الممثل العقاري الذي يرتبط مع ملاك العقارات بموجب عقد عمل ويكون خاضعاً لإشرافهم وإدارتهم، كما لا يكون تابعاً للعميل الذي تعاقد معه فلا يكون لهذا الأخير الحق في الإشراف والرقابة على السمسار العقاري أثناء تأديته للعمل المنوط به، أي بمعنى أن السمسار العقاري لا يلتزم بالتعليمات الصادرة من الشخص الذي وسطه من ناحية كيفية ممارسته لمهنته، فهو يقوم بنشاطه ويتصل بعملائه كيفما يشاء؛ إلا أنه يكون ملزماً بالتعليمات الخاصة بشروط محل الالتزام أي الشروط التي على أساسها يبذل جهده لإيجاد متعاقد وفقاً لهذه التعليمات والشروط، ومن ناحية أخرى فإنه لا يكون مسؤولاً مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع (زهير و أبو حلو، 2000).

والسمسار العقاري لا تقتصر أعمال وساطته العقارية على عميل معين، بل يقوم بأعماله لعدة عملاء دون أن يرتبط مع أحدهم بعقد عمل، أي لا يرتبط بعلاقة تبعية ويباشر عمله على وجه الاستقلال، كما لا يمنعه توسطه هذا من مباشرة وساطة أخرى مع عميل آخر (يونس، 1968)، هذا علاوةً على أنّ السمسار العقاري لا يتعاقد بصفته وكيلاً عن أحد أطراف العقد؛ أي لا يتخذ صفة الوكيل لأحد الأطراف؛ فالوكيل يقوم بتصرف قانوني باسمه ولحساب موكله، بينما السمسار العقاري ينصب عمله على أفعال وجهود مادية تتمثل بمهارة الإقناع وتقريب وجهات نظر المتعاقدين.

وفي هذا الإطار يرى البعض أن العلاقة القائمة بين السمسار العقاري ومن وسطه لا يمكن أن تستمر لفترة طويلة، وأنها إن استمرت طويلاً فلا بد من أنه تابع له و يعمل تحت إدارته وإشرافه، ولعلّ الرأي الذي تراه الباحثة يتجه إلى خلاف ذلك، إذ أجد أنه من الممكن أن يتم التعامل ما بين السمسار العقاري والعميل في

أكثر من وساطة عقارية، وأن يطول التعامل بينهما دون أن يكون السمسار العقاري تابعاً له؛ بل يكون مستقلاً عنه.

ولمّا كان السمسار العقاري يسعى إلى إيجاد شخص للتعاقد مع العميل وإبرام عقد بين العميل والشخص الراغب بالتعاقد؛ فإنّ السمسار العقاري لا يظهر في العقد اللاحق المراد إبرامه، ذلك أنّ التزام السمسار العقاري يقتصر فقط على القيام بالأعمال المادية اللازمة لإيجاد المتعاقد، ولا يمارس بهذا الصدد أعمالاً قانونية متعلقة بهذا العقد، إلا إذا فوضه أحد المتعاقدين بذلك وفي هذه الحالة لا يكون سمساراً إنما غالباً يكون وكيلاً بالعمولة (زهير و أبو حلو، 2000).

#### خامساً: عقد السمسرة العقاري عقد تجاري بالنسبة للسمسار العقاري

تدرج عقود السمسرة بما فيها عقد السمسرة العقاري بحكم ماهيتها الذاتية ضمن الأعمال التجارية البرية (العطير، 1999)، وذلك دون الخوض في طبيعة العمليات التي تتم خلالها، سيّما أنّه لا مجال لتخصيص النص الذي جاء عاماً مطلقاً، وهو ما أكّدت عليه أحكام المادة (6) من قانون التجارة الأردني في الفقرة (1/ح)<sup>1</sup>، وكذلك مشروع قانون التجارة الفلسطيني في المادة (5) في الفقرة (4)<sup>2</sup> والمادة (6) قانون المعاملات التجارية الإماراتي. هذا فضلاً عن ما جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية في القضية

<sup>1</sup> تنص المادة (6) من قانون التجارة الأردني النافذ في فلسطين على أنه "تعد الأعمال التالية بحكم ماهيتها الذاتية أعمالاً تجارية برية:

- أ- شراء البضائع وغيرها من المنقولات المادية لأجل بيعها بربح ما سواء بيعت على حالتها أم بعد شغلها أو تحويلها.
- ب- شراء تلك الأشياء المنقولة نفسها لأجل تأجيرها أو استئجارها لأجل تأجيرها ثانية.
- ج- البيع أو الاستئجار أو التأجير ثانية للأشياء المشتركة أو المستأجرة على الوجه المبين فيما تقدم.
- د- أعمال الصرافة والمبادلة المالية ومعاملات المصارف العامة والخاصة.
- هـ- هـ- توريد المواد. و- أعمال الصناعة وإن تكن مقترنة باستثمار زراعي إلا إذا كان تحويل المواد يتم بعمل يدوي بسيط.
- و- ز- النقل براً أو جواً أو على سطح الماء. ح- العمالة والسمسرة. ط- التأمين بأنواعه. ي- المشاهد والمعارض العامة.
- ز- ك- التزام الطبع. ل- التخزين العام. م- المناجم والبتروك. ن- الأعمال العقارية. س- شراء العقارات لبيعها بربح. ع- وكالة الأشغال. وتعد كذلك من الأعمال التجارية البرية بحكم ماهيتها الذاتية الأعمال التي يمكن اعتبارها مماثلة للأعمال المتقدمة لتشابه صفاتها وغاياتها.

<sup>2</sup> تنص المادة (5) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني على أنه: "تعد الأعمال التالية تجارية إذا كانت مزاولتها على وجه الاحتراف: توريد البضائع والخدمات. 2. الصناعة. 3. النقل البري. 4. الوكالات التجارية والسمسرة أياً كانت طبيعة العمليات التي يمارسها السمسار. 5. التأمين. 6. عمليات البنوك والصرافة

الحقوقية رقم (2018/3203) الصادر بتاريخ (2018/5/16م) والذي جاء به (...إن المميّزة مرخصة للقيام بأعمال السمسرة وما تقوم به يشكل عملاً تجارياً وفقاً لأحكام المادة (6) من قانون التجارة ...).

وعقد السمسرة العقاري يعتبر عقداً تجارياً دائماً بالنسبة للسمسار العقاري (طه، 2001)، دون الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الصفقة المراد إنجازها بالنسبة للطرف الآخر، سواء مدنية كانت أم تجارية، ويرجع ذلك إلى أن عقد السمسرة العقاري وإن كان ممهداً لإبرام عقد آخر، إلا أنه غير تابع له بالمفهوم القانوني؛ وذلك لأن السمسار العقاري تنصب مهمته على تقريب وجهات النظر فقط، وغايته تحقيق الربح، فهو لا يتأثر بإبرام العقد المرجو إتمامه (العكيلي، 2012). أما بالنسبة للعميل الذي يتوسط له السمسار العقاري لإيجاد متعاقد يتعاقد معه لإبرام صفقة معينة على عقار، فإن إسباغ الصفة التجارية بالنسبة للطرف الآخر (العميل) يتوقف أولاً على صفة العميل فيما إذا كان تاجراً أو غير تاجر، وثانياً على الغاية من العقد بالنسبة للعميل (عوض، 1982)، فإذا كان العمل المعهود به إلى السمسار العقاري هو البحث عن عقار يريد العميل شراؤه أو إستجاره لغايات ممارسة عمله التجاري، فإن عقد السمسرة العقاري يعتبر تجارياً بالنسبة للعميل كذلك، في حين أنه إذا كان محل العقد الذي توسط فيه السمسار العقاري شراء عقار مثلاً لغايات سكنية؛ فإن عقد السمسرة العقاري حينئذ يكون مدنياً بالنسبة للعميل (طراونة و ملح، 2012). ومن وجهة نظر الباحثة فإنها ترى أن عقد السمسرة العقاري يندرج تحت بند الأعمال التجارية دائماً بالنسبة للسمسار العقاري سواء كانت الصفقة المبرمة تعتبر تجارية بالنسبة للطرف الآخر أم لا، وسواء كان العقد المبرم قد أُبرِمَ بصورة منفردة أو على سبيل الاحتراف، ذلك أن هذا القول يتفق مع النصوص محل الدراسة، سيما وأنّ النص قد جاء عاماً ومطلقاً، حيث جاءت كلمة السمسرة مطلقة دون تقييد بغض النظر عن نوع السمسرة.

ولمّا ثبتت تجارية عقد السمسرة العقاري بالنسبة للسمسار العقاري، فإنّه يترتب على ذلك عدة نتائج، منها:

1. افتراض التضامن بين المدينين في حال وجود أكثر من سمسار عقاري في العقد، وذلك وفقاً لنص المادة(53) من قانون التجارة الأردني التي تنص في فقرتها الأولى على أن "المدينين معاً في الالتزام التجاري يعدون متضامنين في هذا الالتزام". وذلك على عكس العقود المدنية في القانون المدني، ذلك أن التضامن بين المدينين غير مفترض، ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك.
2. عدم إعطاء مهلة قضائية للوفاء إلا في حالات إستثنائية وفقاً لنص المادة (56) من قانون التجارة الأردني حيث تنص الفقرة الأولى منها على أنه "لا يحق للمحكمة في المواد التجارية أن تمنح مهلة للوفاء إلا في ظروف استثنائية".
3. يترتب على تجارية عقد السمسرة العقاري بالنسبة للسمسار العقاري وللعميل التاجر الذي يبرم عقد السمسرة العقاري لغايت تجارته، أن يتم تطبيق الإفلاس المقرر في قانون التجارة والمتعلق بالتجار الذين يتوقفون عن دفع ديونهم التجارية على السمسار العقاري والعميل بصفقتهم تاجرين.
4. يترتب على تجارية عقد السمسرة العقاري أن الادعاء المتعلق به يخضع إلى التقادم القصير سناً لنص المادة (58) في الفقرة الأولى من قانون التجارة الأردني والتي جاء فيها ما يلي "في المواد التجارية يسقط بالتقادم حق الادعاء بمرور عشر سنوات إن لم يعين أجل أقصر" (التكروري، 2014)، إلا أنّ الادعاء المتعلق في المطالبة بأجر السمسار العقاري قد حددها المشرع بمدة خمس سنوات بموجب نص خاص وفقاً لأحكام التقادم المنصوص عليها في القانون المدني الأردني الساري في الأردن ضمن المادة(451) وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز الاردنية في القضية الحقوقية رقم (2004/2931) بتاريخ 2004/12/21 والتي جاء فيها (... أن المدعي قد أقام دعواه بتاريخ 2001/10/30 للمطالبة بأجور السمسرة وأن عقد البيع الذي توسط بين طرفيه قد تم تسجيله بتاريخ 1996/12/11، فإن مطالبة المدعي لم تتقض بشأنها مدة التقادم المتمثلة بخمس سنوات (...)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> تمييز حقوق رقم (2004/2931)، بتاريخ (2004/12/21م)، منشورات قسطاس.

5. تختلف طريقة الإثبات في عقد السمسرة العقاري في مواجهة السمسار وبالنسبة للطرف الآخر فيما إذا كان العقد المبرم تجارياً أم مدنياً بالنسبة إلى الطرف المطلوب الإثبات ضده (العكيلي، 2012)، وعليه يكون إثبات العقد في مواجهة السمسار العقاري بكافة طرق الإثبات؛ لأن عقد السمسرة العقاري بالنسبة للسمسار العقاري كما ذكرنا هو عقد تجاري بحكم ماهيته وطبيعته، وعليه فإن إثباته يكون بكافة طرق الإثبات سنداً لما هو مقرر في المواد التجارية<sup>1</sup>. وفي حال كان الإثبات ضد العميل، فإنه يتم النظر إذا كان العقد بالنسبة إليه تجارياً أم مدنياً، فإذا كان العقد المبرم تجارياً، فإنه يكون خاضعاً لمبدأ الإثبات، أما إذا كان العقد المبرم بالنسبة للعميل مدنياً، فإن إثباته يكون خاضعاً للقانون المدني (مراد، 1999)، أي مستوجباً وجود دليل كتابي في حال زادت قيمته عن مئتي دينار أردني أو غير مقدر القيمة عملاً بنص المادة (68) من قانون البيئات الفلسطينية<sup>2</sup>، وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز الأردنية في القضية الحقوقية رقم (1999/96) بتاريخ (1999/10/20م)<sup>3</sup>.

ومن جهة أخرى فإن عمل السمسار العقاري ينحصر بأعمال مادية فقط وليست قانونية كما ذكرنا، و  
إثبات الوقائع المادية يكون بكافة الطرق<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> تنص المادة (51) من قانون التجارة الأردني النافذ في فلسطين على " يخضع إثبات العقود التجارية مبدئياً للقواعد الحصرية الموضوعة للعقود المدنية، فيجوز إثبات العقود المشار إليها بجميع طرق الإثبات / مع الاحتفاظ بالاستثناءات الواردة في الأحكام القانونية الخاصة".

<sup>2</sup> تنص المادة (68) من قانون البيئات الفلسطينية النافذ على أنه " في المواد غير التجارية إذا كان الالتزام تزيد قيمته على مائتي دينار أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز شهادة الشهود في إثبات وجوده أو انقضائه، ما لم يوجد اتفاق صريح أو ضمني أو نص قانوني يقضي بغير ذلك.

<sup>3</sup> الحكم الصادر عن محكمة التمييز الأردنية في القضية الحقوقية رقم (1999/96) بتاريخ 1999/10/20 والتي جاء فيها ما يلي: (...). يعتبر تعاطي المدعية أعمال السمسرة المنصوص عليها في المواد 99 و 6/أ/ج و 9/أ من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 ذات صفة تجارية. وأن المدعى عليهما وفيما يتعلق بموضوع الدعوى ذوا صفة مدنية وبالتالي فإن طبيعة العلاقة المدعى بها هي تصرف مختلط فهو بالنسبة للمدعية تصرف تجاري وبالنسبة للمدعى عليهما تصرف مدني الامر الذي يترتب عليه ان القواعد التجارية في الاثبات تسري على من كان التصرف تجارياً بالنسبة له (المدعية) والقواعد المدنية في الاثبات تسري على من كان التصرف مدنياً بالنسبة له (المدعى عليهما) (...).

<sup>4</sup> تمييز حقوق رقم 1999 /96 حيث نص على أن (...).يعتبر تعاطي المدعية أعمال السمسرة ذات صفة تجارية، وأن المدعى عليهما وفيما يتعلق بموضوع الدعوى ذو صفة مدنية الأمر الذي يترتب عليه أن المدعى عليهما يستطيعان الاثبات بمواجهة المدعية بكافة طرق الاثبات (...).

ومن الجدير في هذا الصدد التنويه إلى أنّ جزئية الإثبات في عقد السمسرة العقاري لها أهمية كبيرة تتعلق بأجر السمسار العقاري، فالأصل أنّ أجر السمسار العقاري يدفع من قبل عميله الذي عهد إليه بمهمة أن يكون وسيطاً لإيجاد شخص للتعاقد معه، لا الشخص الذي وجده السمسار العقاري ليتعاقد مع عميله، طالما أنه لم يطلب من السمسار العقاري أن يتوسط لصالحه، حتى ولو أن هذا الأخير يستفيد من توسط السمسار العقاري بينه وبين عميله؛ ذلك يرجع إلى عدم وجود عقد سمسرة عقاري بينهما (العكيلي، 2012).

6. يترتب على تجارية عقد السمسرة العقاري انتفاء صفة التبرع؛ ذلك أنه من عقود المعاوضة سيّما وأنّ غاية العمل التجاري تكمن أساساً في كسب الأرباح، وهذا ما أكدت عليه المادة (٥٥) من قانون التجارة الأردني التي نصت على مبدأ انتفاء صفة التبرع<sup>1</sup>، وإن لم يتفق الأطراف على أجر فإنّ السمسار العقاري يكون مستحقاً لأجره وفقاً لما يحدده العرف وهذا ما كدت عليه المادة (100) من ذات القانون<sup>2</sup>.

#### المبحث الثاني: أركان عقد السمسرة العقاري وأطرافه

منّ المعلوم أنّ حقيقة الأشياء لا تتضح إلاّ ببيان أجزائها الذاتية المتمثلة بالأركان. وكذلك الحال بالنسبة لعقد السمسرة العقاري الذي لا يمكن تحقيق وجوده إلاّ إذا اتّضحت أجزاؤه الذاتية (أركانه)، حيثُ يشترط لانعقاد عقد السمسرة العقاري ما يشترط في العقود الرضائية بصفة عامة من تطابق إرادتين (توافر الرضا) والمحل والسبب، وأهلية أطرافه. إضافة إلى وجود شروط معينة على الأشخاص الذين يرغبون بممارسة مهنة السمسرة العقارية.

<sup>1</sup> تنص المادة (55) من قانون التجارة الفلسطيني على أنه " كل التزام تجاري يقصد به القيام بعمل أو بخدمة / لا يعد معقوداً على وجه مجاني / وإذا لم يعين الفريقان أجرة أو عمولة أو سمسرة فيستحق الدائن الأجر المعروف في المهنة".

<sup>2</sup> تنص المادة (100) من قانون التجارة الأردني على أنه "إذا لم يكن أجر السمسار معيّنًا بالاتفاق أو بموجب تعريفية رسمية فيحدد وفقاً للعرف أو تقدر المحكمة قيمته بحسب الظروف".

وعليه ارتأت الباحثة من خلال هذا المبحث إلى تبيان أركان عقد السمسرة العقاري الواجب توافرها في المطلب الأول وتوضيح أطراف عقد السمسرة العقاري والأشخاص المحظورين من مزاوله هذه المهنة في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: أركان عقد السمسرة العقاري

لمّا كان عقد السمسرة العقاري يتم باتفاق أطرافه، فإن وجوده يتوقف على توافر الأركان العامة، كسائر العقود الأخرى بدءاً من الرضا، و وصولاً للمحل الذي يرد على موضوع معين والسبب الذي يُحمّل عليه. بالإضافة إلى صلاحية الأطراف للقيام بالتصرفات المنبثقة عن العقد أي صدوره عن ذي أهلية لإبرام هذا العقد<sup>1</sup>؛ وهو ما سيتم الوقوف عليه في هذا المطلب على النحو الآتي:

#### أولاً: ركن الرضا

وهو تطابق الإيجاب مع القبول واتجاه إرادة الأطراف لإحداث أمر قانوني معين (منصور، 2001)، وهو ما أكدّ عليه القانون المدني الأردني في المادة (90) منه<sup>2</sup>، والمادة (103) من مجلة الأحكام العدلية<sup>3</sup>، والمادة (130) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة<sup>4</sup>، وبهذا يعتبر ركن الرضا من أهم أركان العقود وحجر الأساس في كل عقد. وهذا هو الحال بالنسبة لعقد السمسرة العقاري؛ فهو من العقود الرضائية التي تتعقد بمجرد تلاقي الإيجاب مع القبول، أي باجتماع إرادة كل من السمسار العقاري والعميل على محل الالتزام دون توقّفه على شرط شكلي أو قيد معين لانعقاده (زهير و أبو حلو، 2000).

<sup>1</sup> تشير الباحثة إلى أنه يُفهم من مواد مجلة الأحكام العدلية العثمانية؛ أنّ ركن العقد هو الرضا وسائر الأركان ما هي إلا عبارة عن شروط.

<sup>2</sup> تنص المادة (90) من القانون المدني الأردني على أن "العقد ينعقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد".

<sup>3</sup> تنص المادة (103) من مجلة الأحكام العدلية على أن "العقد التزم المتعاقدين وتعهدهما امراً وهو عبارة عن ارتباط الإيجاب والقبول".

<sup>4</sup> نص المادة (130) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات بأنه "ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول مع مراعاة ما قد يقرره القانون من أوضاع معينة لانعقاده".

وفي هذا الإطار ينبغي تفسير كيفية الرضا بوسائل التعبير الصريح أو الضمني، ولعل أفضل وأصح أدوات التعبير الصريح عن الرضا تنحصر في الكتابة علماً أنّ كتابة العقد كتابة لا يعني أنّ هذا شرط لانعقاده بل هي وسيلة للإثبات، وبالأخص فيما يتعلق بإثبات عمولة السمسار العقاري نتيجة لإبرام العقد (العكيلي، 2012).

ومع ذلك فإنه من الوارد أيضاً أن يكون عقد السمسرة العقاري عقداً شفهيّاً وهو بهذا الشكل يكون منتجاً لآثاره القانونية كما لو كان مكتوباً (العكيلي، 2000)؛ على أنه إذا قام السمسار العقاري بإبرام عقد سمسرة باعتباره عملاً تجارياً بالنسبة للعميل، فإنه يستطيع إثبات تفويض العميل له بكافة وسائل الإثبات، أما إذا كان عقد السمسرة العقاري مبرماً باعتباره عملاً مدنياً بالنسبة للعميل، فإنه يتحتم على السمسار العقاري أن يجعل هذا العقد مكتوباً كأداة إثبات للحق في مواجهة العميل تطبيقاً لأحكام القانون المدني (اسماعيل، 1984)، في حين أنّ المشرع في إمارة دبي قد اشترط بموجب أحكام المادة (26) من اللائحة التنظيمية "... أن يكون عقد الوساطة العقارية مكتوباً بصورة موضحة لأسماء أطراف العقد ومواصفات العقار المراد التوسط بشأنه، دون الإخلال بإيراد شروط الوساطة ضمن العقد"، هذا مع ضرورة التأشير في سجل العقار على وجود هذا العقد.

وفي هذا المقام ينبغي التطرق للسكوت من وجهة نظر القانون فيما يخص كونه تعبيراً عن الإرادة في عقد السمسرة العقاري، فالأصل أن السكوت لا يصلح أن يكون تعبيراً عن الإرادة (فرحي، 2015)، واستثناءً على ذلك، هناك حالات في العقود التجارية يعد السكوت فيها دليلاً على القبول، وهو ما ينطبق على عقد السمسرة العقاري في حال كان هناك تعامل سابق ما بين السمسار والعميل، وفقاً لما ورد في نص المادة (2/95) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976م) والذي جاء فيه ما يلي "ويعتبر السكوت

قبولاً بوجه خاص، إذا كان هناك تعامل سابق بين المتعاقدين واتصل بالإيجاب بهذا التعامل أو إذا تمخض الإيجاب لمنفعة من وجه إليه"<sup>1</sup>.

ويشترط بطبيعة الحال في الرضا أن يكون خالياً من أي عيب من عيوب الرضا والتي تتلخص في الغلط والإكراه والتغريب والغبن و والتدليس، بحيث أن هذا العقد كغيره من العقود يخضع لعيوب الإرادة وفقاً للقواعد العامة. إلا أن عيب الغلط توجد به مفارقة بسيطة عن دون غيره من العيوب؛ لما يكمن في ذلك من أهمية في مجال التطبيقات العملية سيما الغلط في شخص سمسار العقار وذلك في حال كان محل اعتبار في العقد، وبمعنى آخر اعتماد العميل على هذا السمسار العقاري كونه محل ثقة من ناحية الكفاءة والأمانة وبالتالي إذا كان هناك غلط في هذا الأخير فإنه يكون سبباً لإبطال عقد السمسرة العقاري (السنهوري، 2004).

#### ثانياً: الأهلية

لا يكفي الرضا حتى يقوم العقد بل يجب أن يصدر عن ذوي أهلية حتى يُصار إلى إبرام العقد، وحيث أن المقصود بها؛ صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق والقيام بالواجبات ومباشرة الأعمال المادية والقانونية كافة (أحمد، 1999).

وعليه فإنّ الأهلية في عقد السمسرة العقاري مفترض تحققها في أطرافه المتمثلين بالسمسار العقاري والعميل، إذ قد يكونان أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنويين (أحمد، 1999)، وبناء على ذلك التنوع، فإن أهلية الشخص الطبيعي تختلف عن أهلية الشخص الاعتباري، وهو ما سيأتي دراسته:

---

<sup>1</sup> نص المادة (2/95) " من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.

## أ. أهلية الشخص الطبيعي:

باعتبار عقد السمسرة العقاري يندرج تحت بند العقود التجارية، فإنه يُشترط في مَنْ يُمارسها أن تتوفر لديه أهلية مزاولة التجارة (زهير و أبو حلو، 2000)، وعليه تنصّب عناية الباحثة في البحث في الأهلية اللازم توافرها لممارسة الأعمال التجارية من خلال الرجوع إلى ما ورد من أحكام في قانون التجارة الأردني الساري في الضفة الغربية. حيث تجد الباحثة في هذا أن المشرع لم ينظم الأهلية التجارية بصورة تختلف عن الأهلية المدنية التي وردت في القانون المدني بل نجد أنه قد أخضع الأهلية التجارية لذات أحكام القانون المدني<sup>1</sup>، فالأهلية وفقاً للقانون المدني تُعرّف بأنّها كل من بلغ سن الرشد القانوني، وكل من كان متمتعاً بقواه العقلية، وكل من لم يحجر عليه (غصن، 2014)، مما يعني أنه شخص كامل الأهلية يستطيع بناءً على تلك الصفات مباشرة كامل حقوقه المدنية<sup>2</sup>.

وفي هذا الإطار تشير الباحثة إلى أنّ مجلة الأحكام العدلية في المادة (986) اعتبرت سنّ الرشد كل مَنْ بلغَ خمسَ عشر سنة (الحيدر، 1925)؛ والمُستقرّ عليه فقهاً وقانوناً بأنّ سنّ الرشد في المعاملات التجارية هو ثماني عشر سنة (التلاحمة، 1998)؛ إلا أنّ مهنة السمسرة بالنظر إلى أهميتها سيّما وأنها تعتمد على الخبرة الواسعة في القدرة على المفاوضات، وإقناع العميل في إتمام الصفقة المراد إبرامها عن طريق ذلك السمسار، فضلاً عن الحصول على أفضل أداء وأعلى جودة من العمل بُغية تحقيق هدف عقد السمسرة (العموش، 2000)، فإنه يشترط أن لا يقل عمر السمسار عن عشرين سنة حتّى يكون قادراً على ممارسة المهنة وذلك وفقاً لأحكام المادة (2) من نظام الدالين والسماسرة العثماني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> نص المادة (15) من قانون التجارة الأردني "تخضع الأهلية التجارية لأحكام القانون المدني".

<sup>2</sup> نص المادة (43) من القانون المدني الأردني "كل شخص يبلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية". وسن الرشد هي ثماني عشرة سنة شمسية كاملة.

<sup>3</sup> تنص المادة (2) من نظام الدالين والسماسرة العثماني - الساري في الأردن والملغى ضمناً في فلسطين - على أن "الاشخاص الذين يشتغلون بالدلالة والسمسرة ينبغي ان لا يكون سنهم دون العشرين وان يكونوا من ذوي الامانة والعفة".

وعليه ترى الباحثة أن ذات الشرط الذي يتعلق بالسمسار من ناحية رفع السن حتى يستطيع السمسار مزاوله مهنة السمسرة هو ذات الشرط الذي يجب أن يتوافر في السمسار العقاري، إذ إن العلة من وراء رفع سن الأهلية في السمسار العادي هي ذاتها في السمسار العقاري، فمن رغب بمزاولة مهنة السمسرة العقارية يجب أن يكون مميزاً، وأن يكون عمره قد تجاوز العشرين سنة، ذلك أن الركيزة الأولى في هذه المهنة تتجلى في الخبرة الواسعة في العقارات والقدرة على المفاوضات وإقناع العميل الذي تتمحور رغبته في شراء أو بيع أو تأجير أو استئجار عقار على أن يكون بدل العقد فيه مبلغاً كبيراً من المال.

أما بالنسبة لإمارة دبي فإن الأهلية الواجب توافرها لإبرام العقود هي (21) سنة وهو ما أكدت عليه أحكام المادة (85) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي<sup>1</sup>، فإذا ما بلغ السمسار هذا السن ولم يكن محظوراً من مزاوله الأعمال التجارية فإنه والحالة هذه يعتبر متمتعاً بأهلية احتراف التجارة شريطة أن يكون متمتعاً بقواه العقلية أي لم يعترضه عارض من عوارض الأهلية (رضوان، 1993)، حتى يتمكن من إبرام أي عقد ومنها عقد السمسرة.

وبخصوص أهلية السمسار العقاري؛ فترى الباحثة أنه لم يتم التطرق إليها بشكل خاص في أي من القوانين، وبهذا لم ينفرد قانون خاص به؛ إلا أنه وبهذا الخصوص فقد عالجت التعليمات رقم (8) لسنة 2007م المتعلقة بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية في المادة رقم (7) منها بأنه يتوجب على الوسيط العقاري الحصول على رخصة لمزاولة هذه المهنة، ولكي يتمكن الوسيط العقاري من الحصول على رخصة لمزاولة المهنة؛ فإنه من الواجب أن يتوافر فيه عدة شروط للشخص الطبيعي حتى يُرخص له مزاوله المهنة العقارية؛ وهي على النحو الآتي:

1. أن يكون متمتعاً بالأهلية الكاملة؛ إذ تعتبر أهلية الشخص شرطاً لازماً للراغب في تقديم طلب للحصول على رخصة لمزاولة السمسرة العقارية كما أوضحت الباحثة سابقاً.

<sup>1</sup> تنص المادة (85) على أنه " كل شخص يبلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المنصوص عليها في هذا القانون والقوانين المتفرعة عنه، ويبلغ الشخص سن الرشد إذا أتم إحدى وعشرين سنة قمرية".

2. أن يكون ذا خبرة لا تقل عن خمس سنوات في مجال التمويل أو البنوك أو العقارات.

3. أن يكون حسن السيرة والسلوك؛ حيث أضاف المشرع الفلسطيني هذا الشرط لمجموعة الشروط اللازمة من أجل حصول السمسار العقاري على ترخيص لمزاولة مهنة السمسرة العقارية (العموش، 2000)، إذ إنّ في هذا الشرط تحقيقاً للمواصفات التي تؤهله لكسب ثقة عملائه وكسب ثقة الجهة المسؤولة عن منح هذه الرخصة، الأمر الذي يؤكد ضرورة أن يكون هذا الشخص خالياً من العوارض التي تخل بنزاهته وأمانته؛ ذلك أن الوسيط العقاري يجب أن يشهد له بالأمانة والاستقامة، كما أنه يجب عليه أن يتحلى بالأخلاق المهنية لإعطاء صورة سليمة عن عمله، وذلك للمحافظة على ديمومته بإعطائه جودة عالية بمنظومة العمل (الكواري، 2021).

4. أن لا يكون قد سبق الحكم عليه بجناية أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إفساره، ما لم يكن قد رد اعتباره؛ حيث إن هذا الشرط يعتبر من الشروط البديهية التي يجب أن تتوافر في الوسيط العقاري؛ سيما وأن الأعمال التجارية بصورتها العامة تعتمد على الأمانة وتستوجب وجود الثقة بين أطراف العقد وحماية من يتعامل مع الوسيط العقاري، إذ إنّ المعروف أنّ المعاملات العقارية تكون فيها قيمة العقار غالباً باهظة وعالية الثمن، ومن أجل التطبيق السليم لهذا الشرط فإنه يتوجب على الشخص الراغب في الحصول على رخصة مزاوله المهنة في المجال العقاري أن يقدم مع الشهادات اللازمة شهادة صادرة من الجهات المختصة تثبت عدم إدانته بأي جريمة مخلة بالشرف والأمانة وغيرها من الشروط الأخرى<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة (8) على أنه "يشترط على الوسيط العقاري (الشخص الطبيعي) للحصول على الترخيص ما يلي:

- أن يكون متمتعاً بالأهلية الكاملة وحسن السيرة والسلوك، ويقدم شهادة تثبت ذلك.
- خبرة لا تقل عن 5 سنوات في مجال التمويل أو البنوك أو العقارات.
- أن يقوم بإيداع ودیعة نقدية أو بإصدار كفالة دفع بنكية لصالح الهيئة بمبلغ (50,000) خمسين ألف دولار أمريكي.
- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إفساره، ما لم يكن قد رد اعتباره، بقرار من الجهات القضائية المختصة.
- أن يكون قد شارك في الدورات التي تعتمدها الهيئة لغايات الحصول على الترخيص المطلوب.
- أي بيانات و/أو معلومات تعتبرها الهيئة ضرورية ومناسبة للنظر في طلب الترخيص".

أما بالنسبة لمشروع دبي فإنه قام بوضع شروط معينة لمزاولة مهنة السمسرة العقارية حيث أجملها بأن يكون السمسار العقاري حاصلاً على رخصة تجارية صادرة من الجهات المختصة وسارية المفعول، هذا بالإضافة إلى شهادة عضوية في غرفة صناعة وتجارة دبي، ويجب ألا يكون قد حكم عليه بجريمة مخلة بالشرف والأمانة، أو سبق إعلان إفلاسهم، وأن يكون حاصلاً على شهادات إكمال دورات متخصصة في مجال العقارات، وذلك ضمن برنامج تأهيل شركات ومؤسسات السمسرة العقارية الذي اعتمده دائرة الأراضي والأملاك في دبي، وأن يجتاز الامتحان الخاص بمهنة السمسرة العقارية المعد من قبل دائرة الأراضي والأملاك<sup>1</sup>.

ب\_ أهلية الشخص المعنوي:

مثلاً يستطيع الشخص الطبيعي مزاولة أعمال السمسرة العقارية بعد توافر جملة من الشروط، فإن ذات الأمر ينطبق على الشخص المعنوي، الذي يُشترط أن تكون مزاولة أعمال السمسرة العقارية هي الغرض الرئيسي له، سيما وأن أهلية الشخص المعنوي تتحدد من خلال الغرض الذي وجد من أجله (الكواري، 2021).

وفي هذا الصدد تشير الباحثة إلى أن المشرع الفلسطيني اشترط على (الشخص المعنوي) توافر عدة شروط من أجل الحصول على رخصة لمزاولة مهنة أعمال السمسرة العقارية أوردتها ضمن أحكام المادة (9) من التعليمات رقم (8) لسنة (2007م) المتعلقة بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية، وهي المتمثلة بالآتي:

1. أن يكون (الشخص المعنوي) مسجلاً كشركة لدى مراقب الشركات وفقاً لأحكام قانون الشركات الساري في فلسطين أو فرع شركة أجنبية مستوفية لشروط التسجيل بإصدار كفالة دفع بنكية لصالح الهيئة بمبلغ (150.000) مائة وخمسين ألف دولار .

<sup>1</sup> تنص المادة (7/6) من اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين على أنه "أن يكون حاصلاً على شهادات إكمال دورات متخصصة في المجال العقاري ضمن برنامج تأهيل مؤسسات وشركات الوساطة العقارية المعتمدة من الدائرة".

2. أن تقوم الشركة بإيداع وديعة نقدية أو بإصدار كفالة دفع بنكية لصالح الهيئة.

3. أن يزود الهيئة بنسخة مصدقة حسب الأصول والقانون عن عقد التأسيس، والنظام الداخلي وشهادة

التسجيل مبيناً فيها أسماء أعضاء مجلس الإدارة والمفوضين بالتوقيع عن الشركة.

4. أن يزود الهيئة بالهيكل التنظيمي للشركة، وتفاصيل كاملة عن الإدارة التنفيذية كالسيرة الذاتية، والمسمى

الوظيفي ونسخة عن هوياتهم.

5. أن يوفر الكادر المؤهل للقيام بأعمال الوسيط العقاري.

أما المُشرع في إمارة دبي فقد اشترط أن لا تقل نسبة مساهمة الشريك أو الشركاء فيها عن 51% من رأسمالها، وأن يكون مقر الشركة الرئيسي في الدولة، كون أن هذا الأمر يعمل على تسهيل وتسريع اجراءات البيع والشراء أو التأجير والاستئجار للعقار فهذا يعد ضرورياً، وفيه فائدة للجهات الرسمية المتعلقة بالمجال العقاري، كالجهات المختصة بحق مراقبة شركات السمسرة العقارية، كما أنه ضروري للشركة ذاتها؛ الأمر الذي يسهل عملية متابعة السوق العقاري وتقييم أدائها ووضعها التنافسي بشكل جيد ودقيق (آل ثاني، 2022).

كما يشترط في أهلية الشخص المعنوي ألا يكون قد سبق إشهار إفلاس الشركة بحكم نهائي، ذلك أن إفلاس الشركة يعطي صورة سلبية للشركة حول سمعتها وكفاءتها وقد يزعزع ثقة العملاء فيها، كما ويجب أن تتوفر في المدير المسؤول عن الشركة ذات الشروط المطلوب توافرها في الوسيط العقاري بالنسبة للشخص الطبيعي، بحيث أنه من الواجب أن يكون كل من الشركة أو المكتب مهيناً ومخصصاً لمزاولة أعمال السمسرة العقارية على أن لا يقوم بممارسة أي نشاط آخر لذات الغاية المرخص له أو لغيره، وفي ذات الوقت يجب أن يكون مستوفياً لاختبارات الأمن والسلامة والدفاع المدني، وأن يكون مرخصاً كمقر لمزاولة نشاط تجاري من وزارة التجارة والصناعة، وأن يكون مزوداً بالتجهيزات اللازمة لاستقبال العملاء

والحفاظ على سرية المعاملات، وأن يكون معداً بشكل جيد لاستقبال العملاء من ذوي الإعاقة وكبار السن، وأن يكون مزوداً بأجهزة الحاسب الآلي وبرامج البحث العقاري (رضوان، 1993) الحديثة، وأن يخصص به مكان آمن لحفظ سندات الملكية ومستندات العملاء وعقود السمسرة العقارية، كما ويجب أن يكون مقيداً في السجل التجاري، وأن يكون حاصلاً على ترخيص لمزاولة أعمال السمسرة العقارية (غصن، 2014).

### ثالثاً: المحل

من المعهود قانوناً أن لكل عقد محلاً، والمقصود بمحل العقد هو موضوعه والغاية من تحقيقه لإحداث أثر قانوني (غصن، 2014)؛ ومن البديهي أن محل عقد السمسرة العقاري يندرج ضمن إطار العقارات ولا يخرج عنه، وحيثُ يتميز عقد السمسرة العقاري عن غيره من العقود الأخرى باعتبار محله متمثل بالعمل المادي الواجب أدائه من قبل السمسار العقاري كي يحقق للعميل رغبته ومبتغاه وهو محل العقد بالنسبة للسمسار العقاري.

حيث يعتبر المحل عملاً مادياً وليس تصرفاً قانونياً بحيث يقوم فيه السمسار العقاري بالبحث عن شخص يرغب بالتعاقد مع العميل (التكروني، 2014)، وتكون هذه المرحلة سابقة للمفاوضات وإبرام العقد، لأن إرادة السمسار العقاري لا تتجه إلى إحداث أي اثر قانوني، إنما فقط مقارنة وجهات النظر بين إرادتي المتعاقدين كي تتفقا لإبرام العقد ويعتبر هذا العقد مبرماً متى اتفق الأطراف على المسائل الجوهرية في العقد (فرحي، 2015). ولا بد من توافر جملة من الشروط في العمل المادي حتى يعتد به كمحل للعقد، وهي أن يكون المحل ممكناً وموجوداً ومعيناً أو قابلاً للتعيين ومشروعاً (أبو السعود، 2003) على النحو التالي:

1. أن يكون ممكناً: بحيث يشترط بالعمل المادي الذي يقوم به السمسار العقاري أن يكون ممكن الأداء أي تتوافر إمكانية تنفيذه والقيام به، أما إذا كان مستحيلًا فيكون العقد حينئذٍ باطلاً بطلاناً مطلقاً؛

ذلك أن الالتزام لا ينشأ أصلاً ولا ينعقد العقد<sup>1</sup>، فمثلاً إذا طلب العميل من السمسار العقاري البحث عن عقار للسكن لشراؤه في مدينة ما فهذا يعتبر عملاً مادياً ممكناً، أما إذا أفصح العميل للسمسار العقاري عن رغبته لشراء عقار في إحدى الغابات الاستوائية التي تخلو من وجود أيّ عقار؛ فهنا يعتبر عندئذٍ محل العقد مستحيلاً.

2. أن يكون موجوداً: فاستكمالاً لشرط الإمكان فإنه لا بد من أن يكون محل العقد المنوي إبرامه موجوداً (السنهوري، 1966)، ذلك أن الغاية من وجود السمسار هو التوسط بين العميل والمتعاقد لتحقيق رغبة العميل وتأدية مصلحة المتعاقد (اسماعيل م.، 2003)، وحتى تتحقق وتكتمل هذه الصورة فإنه لا بد وأن يرتبط العمل المادي بشيء موجود، فمثلاً توسط السمسار العقاري ما بين العميل والمتعاقد لإبرام عقد بيع لعقار وكان هذا العقار لا يصلح للغاية المرجوة (كأن يكون هالكاً) فيعتبر هذا الالتزام حينئذٍ باطلاً كونه ارتبط بعمل باطل. وفي حال كان العمل المادي محل الالتزام قابلاً للوجود في المستقبل؛ بمعنى أن يكون تحقيق هذا الالتزام متوقفاً على أمر خارج عن إرادة السمسار العقاري، كأن يتوسط السمسار العقاري في بيع شقة أو عقار بالاستناد بدرجة مطلقة على المخطط الهندسي قبل أن يتم المباشرة في التنفيذ (البناء)، ففي هذه الحالة من الواجب قوله أن هذا الالتزام سيكون متحققاً في المستقبل وبالتالي فإن العقد يكون صحيحاً.

3. أن يكون معيناً: حيث أن من شروط العمل المادي الذي يقوم به السمسار العقاري أن يكون معيناً بنوعه، أي أن الالتزام بأداء العمل المادي يجب أن يكون معلوماً وموصوفاً ومحدداً تحديداً نافياً للجهالة؛ كأن يقوم السمسار العقاري بالبحث عن عقار يقع في الطابق الرابع مثلاً من الجهة الغربية في منطقة معينة، وبهذا يكون العمل محدداً ومعلوماً وأوصافه. وينبغي الإشارة إلى أن العمل يكون قابلاً للتعيين وذلك في الحالة التي يحتوي فيها العقد على ما يساعد في تعيينه؛ كأن يكون هناك

---

<sup>1</sup> نص المادة (158) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

اتفاقيات مسبقة ما بين العميل والسمسار العقاري على مواصفات معينة لعقار يحمل صفات معينة يرغب في شرائه العميل، فبمجرد عثور السمسار العقاري على عقار آخر يحمل ذات الأوصاف المتفق عليها والمطلوبة بناء على تعامل سابق؛ حينئذ يكون العمل المادي بهذه الحالة قابلاً للتعيين بمجرد تطابق الأوصاف المادية مع رغبة العميل ثم بعد ذلك وبناء عليه يبرم العقد (غصن، 2014).

4. أن يكون مشروعاً: وحيث أن شرط المشروعية من الشروط التي لا بد من توافرها في العمل المادي، بحيث يكون العمل المرجو من عقد السمسرة العقاري مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، ومثال ذلك أن يقوم العميل بالبحث عن سمسار عقاري بُغية إيجاد عقار لبيع الخمر، فهذا يصبح العمل المادي الذي يقوم به السمسار العقاري عملاً باطلاً لا تترتب معه آثار عقد السمسرة العقاري (زهير و أبو حلو، 2000) وهو ما أكدت عليه أحكام المادة (18) من اللائحة رقم (85) لسنة 2006 المتعلقة بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي<sup>1</sup>.

#### رابعاً: السبب

يُقصد بالسبب الغاية المباشرة التي يبغى المتعاقد الوصول إليها (الفار، 2001)، وهذا ما نص عليه القانون المدني الأردني في المادة (165) منه<sup>2</sup>، ويشترط في السبب أن يكون موجوداً وصحياً ومباحاً وغير مخالف للنظام العام والآداب (زهير و أبو حلو، 2000). وبالتالي يجب أن يكون لكل التزام سبب، أي بمعنى آخر لا بد أن يكون لكل من التزام العميل والسمسار العقاري سبب، و أن يكون هذا السبب مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب، وسبب التزام السمسار العقاري في عقد السمسرة العقاري بالبحث عن متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل، هو الحصول على الأجر (العموش، 2000)؛ في حين أن

<sup>1</sup> تنص المادة (18) على أنه " لا يجوز للوسيط أن يتوسط لإبرام صفقة مخالفة للقوانين أو النظم السارية بالإمارة".

<sup>2</sup> تنص المادة (165) من القانون المدني الأردني على أن السبب هو "الغرض المباشر في المقصود من العقد".

سبب التزام العميل بدفع هذا الأجر هو إيجاد السمسار العقاري لمتعاقد يرتضي التعاقد مع العميل وفقاً للشروط التي وضعها هذا الأخير.

وبطبيعة الحال يجب أن يكون الباعث لإبرام العقد مشروعاً (الأحمد، 2012)، فإذا كان سبب التزام السمسار العقاري مغايراً لذلك؛ أي مثلاً مخالفاً للنظام العام والآداب العامة، فإن العقد (أي عقد السمسرة العقاري) بهذه الحالة يكون باطلاً، علاوةً على أن العقد الذي تم ما بين العميل والمتعاقد أي الطرف الآخر في العقد اللاحق الذي تم بواسطة السمسار العقاري يكون كذلك في حكم البطلان، ذلك أن ما بني على باطل فهو باطل (السباعي، 2001).

#### المطلب الثاني: أطراف عقد السمسرة العقاري

في هذا الإطار ينبغي التعريف بأطراف عقد السمسرة العقاري الممثل بالسمسار العقاري والذي قد يكون طبيعياً أو معنوياً؛ ويلاحظ أن هناك حظراً على بعض الفئات بشأن ممارسة أعمال السمسرة العقارية وهو ما سيجري توضيحه في الفرع الأول من هذا المطلب، والطرف الآخر المتمثل بالعميل الذي لصالحه يتوسط السمسار العقاري من أجل إتمام نجاح الصفقة العقارية المراد إبرامها، وهو ما سيجري توضيحه في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: السمسار العقاري والمحظورون من مزاولته السمسرة العقارية

بما أن السمسار العقاري يعتبر أحد أطراف عقد السمسرة العقاري وأهم أطرافه بإعتباره المتوسط من أجل إبرام الصفقة العقارية؛ لذا كان لا بد من التعرّيج ابتداءً على السمسار العقاري، ومن ثم الوقوف على الأشخاص المحظورين من عمل السمسرة العقارية وفقاً لما يلي:

## أولاً: السمسار العقاري

إنّ السمسار مصطلح مرادف للوسيط والدلال، وقد جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية تمييز حقوق رقم (97/41) بأن: (...عدم ورود عبارة سمسار في تلك الوثائق لا يعني ان المميز ضده لا يستحق المبلغ الذي يطالب به ذلك لأن لفظ (وسيط) له نفس مدلول السمسار ...) <sup>1</sup>، وهناك بعض القوانين والأنظمة التي عرفت السمسار عندما عالجت بعض الأنواع الخاصة من عقد السمسرة، ومنها أنّ قانون الدالين والسماسرة العثماني قد أورد في نص المادة (1) منه تعريف السمسار أو ما يطلق عليه الدلال، فقد عرفه بأنه "الشخص الذي يشتغل بالسمسرة في السيغورطيا (التأمين) و نولون السفن "أجرة النقل بالسفن" والأراضي والأملاك والعقارات والسهم والذخائر والكمبيو والأمتعة والأشياء التجارية (العموش، 2000). وهو الوساطة فيما يجري بين البائع والمشتري من الأخذ والعطاء في التجارة غير أن للبائع والمشتري الخيار بإجراء معاملة البيع والشراء بواسطة الدلال او بدونها" <sup>2</sup>.

وعليه ترى الباحثة مما سبق أنه يمكن تعريف السمسار بأنه: شخص يتوسط بين عميل ومتعاقد يبحث عنه السمسار للوصول الى إبرام صفقة ناجحة دون أن يكون طرفاً في هذه الصفقة، لكي يستحق بعد ذلك نسبته أو عمولته أو أجره المتفق عليه.

أمّا السمسار العقاري الذي تنصّب حوله الدراسة؛ فيعرّف بأنه: شخص مستقل أو مكتب عقاري مرخص له من الجهات المختصة بأن يتوسّط في إتمام صفقة عقارية معينة بين العميل والمتعاقد الآخر الذي عثر عليه، وذلك مقابل نسبة معينة متفق عليها تؤخذ من الطرف الذي وكله (سالم، 2021).

وحيث أن الهدف من عمل السمسار العقاري هو التوصل لإبرام أفضل صفقة عقارية تعود بالنفع على كل من العميل والمتعاقد الآخر وعلى السمسار العقاري ذاته، إذ إنّ السمسار العقاري يُساعد العميل على إيجاد أفضل عقار بأنسب سعر؛ نظراً لخبرته ومعرفته الواسعة بالسوق العقاري، وكونه على دراية بمميزات

<sup>1</sup> تمييز حقوق رقم 97/41 مجلة نقابة المحامين الأردنيين ص1983. العدد السادس، سنة 1998.

<sup>2</sup> نص المادة (1) من نظام الدالين و السماسرة العثماني رقم (59) لسنة 1900.

وعيوب المنطقة التي يعمل بها، كما أنه يملك معلومات كاملة عن أسعار كل عقار وسعره الأساسي في سوق العقارات (الكواري، 2021).

وقد عرفت اللائحة رقم(85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي وفقاً لنص المادة(1) منها على أن السمسار العقاري هو الشخص الذي يقوم بعملية التوسيط بين وجهتي نظر المتعاقدين مقابل أجر (رمضان، 2006). ومما تجدر الإشارة إليه، أنّ هذا التعريف قد جاء على نطاق واضحٍ وشاملٍ ومفسّرٍ ومخصّصٍ للسمسار العقاري على خلاف المشرع الأردني الساري في فلسطين الذي لم يتطرق إلى السمسار العقاري، حتى أنه لم ينظم أحكام عقد السمسرة العقاري بل اكتفى بالحديث عن عقد السمسرة بشكل عام، لا بل حتّى أنّ التعليمات رقم (8) لسنة (2007م) بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية، لم تتطرق إلى تعريف السمسرة العقارية، بل اكتفت بتعريف الوسيط العقاري بأنه "الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الهيئة بإجراء معاملات مالية متعلقة بتمويل مشاريع الرهن العقاري لحساب المقرض ويقدم له خدمات إدارة الحساب والتحصيل لقاء أجر متفق عليه"<sup>1</sup>.

وفي هذا الإطار تميز الباحثة بين السمسار والسمسار العقاري؛ بأن الأول شخص أو شركة يتعهد بإيجاد متعاقد يبحث عنه العميل لإتمام عقد معين في مواضيع ومناحٍ تجارية أو مدنية وذلك مقابل أجر يحدد بالاتفاق (العتير، 1999)، وبالتالي فإن عمل السمسار أشمل من عمل السمسار العقاري؛ إذ يُنصّب عمل هذا الأخير على العقارات وحدها بإيجاد متعاقد مناسب للعميل الذي تعهد له بالعمل على بيع عقاره إن كان مالكاً، أو في شراء عقار له إن كان يرغب في الشراء. و ما يجمع بين السمسار والسمسار العقاري هو أن كليهما يسعى أن يكون وسيطاً لإيجاد متعاقد مع العميل الذي طلب منه إبرام عقد معين بحيث تكون صفته في كل الأحوال وسيطاً دون أن يكون طرفاً في العقد أو وكيلاً أو مناباً عن أحد ودون أن تترتب له أية حقوق شخصية ناتجة عن هذا العقد القائم على عقد السمسرة وعمل السمسار (رضوان،

<sup>1</sup>. المادة (1) من التعليمات رقم (8) لسنة (2007م) بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية .

1993)، فهو يعمل على التوفيق وجمع وجهات النظر وبين عميله والمتعاقد مع هذا العميل دون إلزام السمسار نفسه في تنفيذ مضمون هذا العقد.

وتشير الباحثة في هذا الصدد إلى أنه في حال تم إبرام العقد بين العميل والمتعاقد الآخر؛ فإنه من الممكن أن يطلب السمسار نفسه (سواء السمسار العادي أو السمسار العقاري) أن يذكر فيه ذلك أن العقد قد تم بتدخلٍ منه وبوساطته أو أن يوقع على العقد بصفته شاهداً على إبرامه (العكيلي، 2012)، وهذا من وجهة نظر الباحثة إحدى الطرق التي يمكن من خلالها إثبات أنّ السمسار العقاري كان له دور في نجاح وتقريب وجهات النظر بين أطراف العقد مما يساهم في إثبات حقه في الأجر.

### ثانياً: المحظورون من أعمال السمسرة العقارية

لما كانت السمسرة العقارية من الأعمال التجارية فإن ممارستها لا تكون بشكل مطلق، بل إن هناك العديد من القيود والأحكام التي فرضتها التشريعات ذات العلاقة في هذا الخصوص، فهناك بعض الأشخاص الذين يحظر عليهم ممارسة الأعمال التجارية بما فيها أعمال السمسرة (التكروري، 2014)؛ ويرجع ذلك إلى أنّ طبيعة أعمالهم والوظيفة التي يشغلونها أو المهنة التي يزاولونها تتطلب شروطاً خاصة لا تتسق مع الطبيعة التجارية لعمل السمسرة العقارية، سيما وأنّ السمسار العقاري يكتسب صفة التاجر بسبب طبيعة مهنته التي يقوم بها باعتباره شخصاً طبيعياً، وكذلك الحال إذا كان السمسار العقاري شخصاً معنوياً كما هو الحال في شركات السمسرة العقارية التي تنحصر مهمتها بممارسة ما أنشئت لأجله؛ في حين أنّ تلك المهن يتوجب على شاغليها أن يتوفر فيه الاستقلال والثقة. ومن هنا يمكن ذكر بعض من الفئات المحظورة من ممارسة أعمال السمسرة العقارية وفقاً لما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

#### 1. الموظفون العموميون:

إذ يُحظر على الموظف العام الذي يُمارس عملاً تابعاً للدولة أن يجمع ما بين وظيفته مع أي وظيفة أخرى من شأنها الاضرار بالوظيفة العامة حتى ولو كانت خارج أوقات الدوام الرسمي، إذ لا يجوز له الانخراط

في الأعمال التجارية بما فيها السمسرة العقارية؛ ويرجع ذلك إلى أنّ ممارسة السمسرة العقارية من شأنها التأثير على المصلحة العامة والإضرار بواجبات الوظيفة العامة من خلال تضارب المصالح، والمادة (14) من قانون الخدمة المدنية رقم (4) لسنة 1998 (طراونة و ملحم، 2012)، وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاردنية في القضية الحقوقية رقم (2017/1546) بتاريخ (2017/6/12م) من أنّه (... اذا كانت الطاعنة من مرتبات الأمن العام فإنها ممنوعة من ممارسة أعمال السمسرة ...).

## 2. أصحاب المهن، ومن ذلك:

أ. الأطباء ؛ إذ يُحظَر على هذه الفئة الجمع بين مهنة الطب واحتراف الأعمال التجارية بما فيها السمسرة العقارية، سيّما وأنّ مهنة الطب يغلب عليها الطابع الإنساني في حين أنّ الأعمال التجارية تُسيطر عليها غاية مادية متطورة باستمرار، فهدف الطبيب الأساسي هو الحفاظ على حياة الناس ومساعدتهم وتقديم أفضل خدمة طبية متاحة له دون أن يكون هدفه الأوحد هو جمع المال؛ فمخالفة الطبيب لهذا الحظر من شأنه التأثير على قدسية الرسالة الإنسانية التي تتادي بها مهنة الأطباء، وهذا ما أكدت عليه المادة (13) من قانون نقابة الأطباء رقم (14) لسنة 1954<sup>1</sup>.

ب. المحامون والقضاة ؛ حيث إنّ الهدف من هذه المهن هو إقامة العدل وإعلائه والدفاع عن حقوق الأفراد و/أو الادعاء بها، و الحفاظ على نزاهة وموضوعية النظام القانوني وثقة الجمهور في العدالة والاستقلالية المهنية لهؤلاء المهنيين. فمثلاً عندما يكون للقاضي أو المحامي له مصلحة مالية شخصية في نجاح أو فشل صفقة عقارية كونه سمسار فإن هذه المصلحة تؤثر على قراراتهم القانونية وتحكمهم في القضايا الأمر الذي يؤدي إلى انخراط الشك في نزاهتهم وموضوعيتهم. فمن الممكن أن تتعارض مصالح التجارة الشخصية للقاضي إلى تعارضات مالية تؤثر على القرارات القانونية التي يصدرها وتلافياً لذلك فإن

<sup>1</sup> تنص المادة (13) على أنه " يجب أن يتقيدوا بالأداب الطبية وبتقاليد المهنة ومقتضيات شرفها وبالتنزه عن الاستغلال التجاري".

القانون منع القاضي من ممارسة التجارة لضمان إصدار القرارات بكل شفافية ونزاهة وفقاً للمادة (14) من قانون التجارة الأردني 1، والمادة (1/28) من قانون السلطة القضائية رقم (1) لسنة 22002.

كما وحظرت المادة (4/7) من قانون نقابة المحامين النظاميين رقم (3) لسنة (1999م) الجمع بين مزاوله مهنة المحاماة وبين احتراف التجارة وتمثيل الشركات والمؤسسات في أعمالها التجارية وكل ما شابه ذلك<sup>3</sup>؛ خشيةً من استخدام نفوذهم والتأثير على الهدف السامي الذي تنادي به مهنة المحاماة فيما لو احترفوا أعمالاً تجارية، وقد جاء في حكم محكمة التمييز الأردنية في القضية الحقوقية رقم (2019/7534) بتاريخ (2020/2/5م) أنّ قانون نقابة المحامين في المادة (1/11) د) لم يُجز الجمع بين مهنة المحاماة واحتراف التجارة.<sup>4</sup>

ت. المهندسون؛ إذ تتصّف هذه المهنة بكونها مهنة نبيلة تقوم على فهم قوة الموارد الطبيعية والسيطرة عليها من أجل القدرة على تقديم الخدمات والخبرة القائمة على الإبداع والابتكار، والقيام بتصميم وتحليل وتشبيد العمارات والمنشآت، ولكي يتم الوصول إلى الأهداف المرجوة. إذ لا يقوم هو بمهامه بشكل عشوائي وإنما بناءً على فهم ووعي؛ ممّا يستوجب منه أن يتفرد بهذه الوظيفة وأن لا يجمع ما بينها وبين وظيفة أخرى، وهو الأمر الذي لا يتلاءم مع طبيعة احتراف مهنة التجارة خشيةً من إلحاق الضرر بالمصالح العامة، وهذا من نص عليه قانون نقابة أصحاب المهن الهندسية الأردني رقم (18) لسنة 1958.

<sup>1</sup> تنص المادة (14) على أنه "إذا اشتغل الموظفون والقضاة الممنوعون من الاتجار قانوناً بالمعاملات التجارية فتشملهم الأحكام القانونية المتعلقة بالصلح الواقي والإفلاس".

<sup>2</sup> تنص المادة (1/28) من قانون السلطة القضائية على أنه "لا يجوز للقاضي القيام بأي عمل تجاري، كما لا يجوز له القيام بأي عمل لا يتفق واستقلال القضاء وكرامته، ويجوز لمجلس القضاء الأعلى أن يقرر منع القاضي من مباشرة أي عمل يرى أن القيام به يتعارض مع واجبات الوظيفة وحسن أدائها".

<sup>3</sup> لا يجوز الجمع بين مزاوله مهنة المحاماة وبين:- 1- رئاسة السلطة التشريعية. 2- منصب الوزارة- 3- الوظائف العامة أو الخاصة الدائمة أو المؤقتة براتب أو مكافأة فيما عدا أساتذة الجامعات المسجلين في سجل المحامين المزاويلين. 4- احتراف التجارة وتمثيل الشركات أو المؤسسات في أعمالها التجارية ورئاسة أو نيابة رئاسة مجالس الشركات أو المؤسسات على اختلاف أنواعها وجنسياتها. 5- جميع الأعمال التي تتنافى مع استقلالية أو كرامة مهنة المحاماة.

<sup>4</sup> تمييز حقوق رقم (2019/7534)، بتاريخ (2020/2/5)، منشورات قسطاس.

### 3. المخمنون العقاريون

حيثُ تتمثل مُهمتهُ في تحديد القيمة السوقية للعقار، فيقوم بمعاينة العقارات وتحديد مكان تواجد العقارات بالإضافة إلى تحديد المرافق الموجودة بها، وذلك من أجل تحديد قيمتها السوقية وبالتالي تحديد قيمة الشراء و/أو البيع الخاصة بهذه العقارات، وعليه فإنه يحظر على المخمن العقاري مزاوله أعمال السمسرة العقارية ومزاوله التخمين العقاري في الوقت ذاته؛ وهذا ما أكدّت عليه المادة (13/5) من تعليمات رقم (3) لسنة 2012م بشأن ترخيص المخمنين العقاريين صادرة عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال<sup>1</sup>، وكذلك أكدت عليه مجمل المواد الواردة في التعليمات رقم (8) لسنة (2007م) بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية، وذلك عندما نصّت في أحكامها على شروط خاصة للسمسار العقاري الطبيعي والمعنوي ووضعت شروطاً أخرى مغايرة للمخمن العقاري، بما يفهم معه ضمناً أنّ الوسيط العقاري يختلف عن المخمن العقاري، وكذلك فقد حظر المشرّع في إمارة دبي بموجب القانون رقم (7) لسنة (2017م) أن تتمّ مزاوله أعمال مهنة السمسرة العقارية ومزاوله التثمين العقاري في الوقت ذاته، معتبرة بشأن ذلك أنّه من غير القانوني للشخص نفسه أن يزاول مهنة السمسرة العقارية والتثمين العقاري أو أن يتقدم لطلب الحصول على رخصة مئمن عقاري ووسيط عقاري في الوقت ذاته .

### 4. الصحفيون:

يحظر على الصحفي ممارسة هذه المهنة ذلك لأن مهنة الصحفي يغلب عليها إظهار الحقيقة بكل صدق وشفافية وإثبات الأدلة الواقعية لتأكيد الخبر، الأمر الذي يتنافى مع غاية السمسار العقاري التي تتطلب احتراف اقناع الطرفين بشراء عقار معين لأهداف شخصية تعود بالنفع المادي لصاحب هذه المهنة فقد

<sup>1</sup> تنص المادة (13/5) من التعليمات رقم (3) لسنة 2012م بشأن ترخيص المخمنين العقاريين على أنه " ... أن يوقع على تعهد يلتزم بموجبه بعدم العمل بأعمال السمسرة أو الوساطة العقارية، تحت طائلة المسؤولية ... " .

يستخدم الصحي مهاراته بالإقناع واستغلال جميع الظروف التي من شأنها أن تؤثر سلباً على قرار الشخص واغرائه بضرورة إكمال الصفقة العقارية<sup>1</sup>.

## 5. مدققوا الحسابات المحترف لمهنة السمسرة العقارية

وفقاً لنص المادة (23) من قانون مزاوله مهنة تدقيق الحسابات الفلسطيني رقم (9) لسنة 2004م<sup>2</sup> فإنه يحظر على المدقق الحسابي احتراف السمسرة العقارية وغيرها من الأعمال التجارية، لما لها من تضارب في المصالح ما بين المهنتين فقد يستغل المدقق الحسابي خلفيته في المعلومات عن الكشوفات المالية الخاصة بعملائه واستخدامها لإقناعهم بشراء عقارات تعود عليه بالمصلحة الشخصية.

ومما تجدر الإشارة إليه أنّ القانون عندما حظر على هؤلاء الفئات ممارسة الأعمال التجارية بما فيها السمسرة العقارية؛ فإنه لم يرتب البطلان فيما لو قام أحدهم بها، وعليه فإنّ هذه الأعمال يكون حكمها صحيحاً وتخضع لأحكام قانون التجارة، وكل ما هنالك هو أنّ الشخص الذي خالف الحظر سيتعرض للجزاء التأديبي من الجهات صاحبة الاختصاص وفقاً للقوانين والأنظمة التي تنظم أعمالهم ووظائفهم (الدرادكه، 2020).

## الفرع الثاني: العميل: (المتعاقد مع السمسار العقاري)

لما خلا قانون التجارة الأردني من التطرق لمفهوم السمسار والسمسار العقاري ضمن بنود أحكامه؛ فإنّ هذا القصور امتدّ كذلك إلى مفهوم العميل، ففي الوقت الذي لا يوجد أيّ تعريف له؛ تجد الباحثة بأنّ طبيعة عقد السمسرة تؤدي لإعتبار العميل بأنّه الشخص الذي يعهد إلى السمسار بمهمة البحث عن متعاقد يرتضي التعاقد أو الدخول في مفاوضات معه من أجل إقناعه بإبرام العقد مقابل عمولة يتعهد العميل

<sup>1</sup> انظر المادة (11) من القانون رقم (9) لسنة (1995م) بشأن المطبوعات والنشر.

<sup>2</sup> تنص المادة (2/23) على أنه "يحظر على المدقق المزاولة للمهنة القيام بالأعمال التالية: 1. العمل موظفا لدى الحكومة أو لدى أي من المؤسسات العامة أو البلديات أو لدى أية جهة خاصة أخرى من غير مزاولي المهنة. 2. احتراف التجارة أو الصناعة".

بدفعها إلى السمسار (العموش، 2000). وقد يكون العميل شخصاً طبيعياً أو معنوياً، ومن الممكن أن يكون تاجراً أو غير تاجر. كما وتشير الباحثة إلى أنّ قانون التجارة الأردني الساري المفعول لم يتطرق كذلك إلى أية شروط للعميل على نحو مغاير للسمسار العقاري، وعليه يمكن في ذلك الرجوع إلى القواعد العامة لمعرفة الشروط التي يتعين أن تتوفر في العميل حتى يستطيع إبرام عقد السمسرة والمتمثلة بأن يكون العميل كامل الأهلية.

وفي هذا الصدد تُفرّق الباحثة بين السمسرة العقارية والتسويق العقاري؛ فقد يلتبس المفهومان على البعض سيّما وأنهما يصبان في ذات المجال ألا وهو ترويج العقار وإتمام الصفقات العقارية.

فالسمسرة العقارية يُقصد بها أن يقوم الوسيط العقاري (السمسار العقاري) المُرخّص له بممارسة أعمال السمسرة في المجالات العقارية ببذل الجهد المطلوب من أجل إتمام العمل المعهود اليه، وذلك بناء على تفويض من العميل، وقد يكون هذا الأخير إما صاحب عقار (بائع) أو شخص يبحث عن عقار (مشتري) وفقاً للمواصفات المطلوبة، وهو يعمل كوسيط بين البائعين والمشتريين أو بين المؤجرين والمستأجرين عند إجراء صفقات عقارية فيساعد في البحث عن عقارات مناسبة لعملائه وترتيب اللقاءات ويكون ذلك كله مقابل أجر (عمولة) يتم الاتفاق عليه مسبقاً أو بموجب العرف، وتعتبر مستحقة عند إبرام الصفقة العقارية، ومن الممكن أن يكون الوسيط العقاري شخصاً عادياً أو معنوياً.

أما الشق الآخر المتمثل بالتسويق العقاري يقوم به شخص أو مجموعة من الأشخاص تحت مسمى "شركة تسويق عقاري"، بحيث تقوم هذه الشركة بتقديم خدمات ومعلومات وتسهيلات للتعريف والترويج من أجل إتمام شراء مشاريع ومبانيّ وعقارات ذات ميزات ومواصفات في مختلف المناطق (الحسن، 2011)، فهو يعمل كوسيط للبائعين من خلال استخدام وسائل متعددة كالإعلانات ووسائل التواصل الاجتماعي والتسويق الإلكتروني لترويج العقارات المعروضة للبيع وبذات الوقت يشرف على إتمام الصفقات العقارية دون الالتزام بحضور المالك وذلك بناء على شروط واضحة ومكتوبة متفق عليها في العقد الذي يؤكد ويثبت

توكيل الشركة في مهمة التسويق لهذه المشاريع من طرف أصحابها ومالكها، وفي سبيل ذلك تقوم الشركة المسوقة بأخذ نسبة أرباح حسب الإتفاق، وإن التسويق العقاري يعتمد على تسويق العقارات بشكل عام، ولا يقتصر على صفقات معينة حيث يهدف إلى جذب المشتريين وترويج وتسويق العقارات لزيادة فرص البيع دون التعامل المباشر مع العملاء في الصفقات؛ وفي جميع الأحوال تأخذ شركة التسويق العقاري أجرها مقابل هذه الخدمات والإعلانات بغض النظر فيما إذا تمت عملية البيع أم لا.

## الفصل الثاني

### مصادر التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري وما يترتب عليه من آثار

بما أنّ مهنة السمسرة العقارية غدت واحدة من القطاعات المساهمة في بناء الاقتصاد، فإنه لا بد من وجود ضوابط وأسس قانونية من شأنها توفير الحماية القانونية للأطراف المتعاقدة منذ لحظة إبرام عقد السمسرة العقاري حتى انتهاء مصلحة أطرافه، مع مراعاة ما يترتب عليه من آثار لكل من الأطراف المتعاقدة.

فإذا ما استوفى عقد السمسرة العقاري أركانه وشروطه الخاصة وأُبرِمَ وفقاً لما تقتضيه التشريعات و أنتج آثاره؛ فعندئذٍ إمّا أن ينتهي عقد السمسرة العقاري بأسباب عادية تتمثل بتمام التنفيذ أو عدمه لانتهاء الأجل المحدد له، وإمّا أن تطرأ عليه أسباب لا يد للسمسار العقاري و/أو العميل بها، يكون من شأنها أن تؤدي لانقضائه.

وعليه سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين رئيسيين: الأول يُعنى بدراسة مصادر التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري، وأمّا الآخر فيُعنى بدراسة آثار عقد السمسرة العقاري والحالات التي ينقضي بها.

#### المبحث الأول: مصادر التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري

يَحظى عقد السمسرة العقاري المُنصّف بكونه من العقود المُستحدثة؛ بأهمية واسعة في وسط المعاملات التجارية المعاصرة ، ذلك لِمَا له من دور بالغ في إتمام المعاملات والصفقات العقارية وتسهيل حاجة الأفراد.

وحيثُ تشعبت النصوص القانونية التي وضعت أحكاماً من شأنها تنظيم عقد السمسرة بعموميته، وعقد السمسرة العقاري على وجه الخصوص في التشريعات الفلسطينية سيّما وأنّ المصادر القانونية المُتبعة في فلسطين منها هو ملزم من قوانين وتعليمات وأخرى غير ملزم كالفقه وأحكام المحاكم وغيرها؛ لذا كان لا بد للباحثة أن تقارن مع المُشرع في إمارة دبي الذي أفرد تشريعاً مُستقلاً لتنظيم أحكام عقد السمسرة العقاري.

وعليه سنتناول الباحثة في هذا المبحث مصادر التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري بكافة جوانبه وأحكامه من خلال تقسيمه إلى مطلبين؛ الأول يتناول الإطار القانوني لعقد السمسرة العقاري في فلسطين والثاني يُسلط الضوء على الإطار القانوني لعقد السمسرة العقاري وفقاً لتشريع إمارة دبي.

### المطلب الأول: الإطار القانوني لعقد السمسرة العقاري في فلسطين.

لعل وجود نظام قانوني واضح وفَعَال يعد شرطاً أساسياً للقيام بأي تعامل تجاري، وبالنسبة للسمسرة العقارية فإنها لم تحظَ باهتمام كافٍ يغطي جوانبها في ضوء قلة النصوص وعدم وضوحها؛ الأمر الذي من شأنه أن يخلق تخبطاً قد يكون عقبة أمام مزاوله مهنة السمسرة العقارية .

هذا فضلاً عن أنّ القاضي لن يكون أمامه طريق واضح من أجل بناء حكمه بشأن الخلافات التي قد تحصل بين أطراف عقد السمسرة العقارية بحال لجوئهم إلى القضاء، وذلك في ظل واقع تشريعي قاصر. إذ لم يضع المشرع الفلسطيني إطاراً قانونياً خاصاً لتنظيم عقد السمسرة العقاري على الرغم من الحاجة الملحة إلى أساس قانوني يُعنى بهذا الخصوص؛ وذلك بغرض وضع ضوابط من شأنها أن تنظم مزاوله مهنة السمسرة العقارية وما يتفرع عنها في ضوء التطور السريع في شتى ميادين الحياة وفي التعامل التجاري بشكل خاص، وذلك أسوةً ببعض التشريعات التي أُفردت تنظيمياً خاصاً للسمسرة العقارية كما هو الحال في إمارة دبي (رمضان، 2006)؛ الأمر الذي استتبع الحاجة إلى الوقوف على أبرز المصادر التشريعية التي تناولت ضمن أحكامها ما من شأنه أن ينظم عقد السمسرة العقاري وفق الوضع القائم للنظام القانوني الفلسطيني من خلال تبيان القواعد القانونية الرسمية في الفرع الأول والقواعد القانونية غير الرسمية (الإسترشادية) في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مصادر القواعد القانونية الرسمية لأطراف عقد السمسرة العقاري في فلسطين.

أولاً: قانون التجارة رقم (12) لسنة 1966 م .

حيثُ صدر هذا القانون خلال الفترة التي خضعت فيها فلسطين للحكم الأردني، وبموجبه تمّ تنظيم أحكام عقد السمسرة عموماً دون التطرق إلى عقد السمسرة العقاري على وجه الخصوص، حيث تناول الفصل الثالث منه أحكام السمسرة في المواد (99) وصولاً الى المادة (105)، هذا بالإضافة إلى أنه اعتبر السمسرة من قبيل الأعمال التجارية البرية بحكم ماهيتها الذاتية وفقاً للمادة (6) منه. وقد عرّف هذا القانون وفقاً لنص المادة (99) منه المقصود بعقد السمسرة<sup>1</sup> وأشار إلى سريان قواعد الوكالة بشكل عام على عقد السمسرة<sup>2</sup>، كما وقد بيّن استحقاق السمسار لأجره بمجرد إتمام العقد المراد إبرامه<sup>3</sup>.

وتشير الباحثة في هذا الإطار إلى قصور هذا التشريع في عدم تطرقه إلى عقد السمسرة العقاري كأحد الأنواع التي أضحت الحاجة الملحة إلى تنظيمها من أجل ضبط الأحكام المنبثقة عنها وتوجيهها بأسلوب قانوني سليم، سيما في ظل وجود شركات ومكاتب عقارية متخصصة في المجال العقاري دون وجود أساس قانوني يحكم هذه الأعمال؛ إذ إنّ ذلك من شأنه أن يؤدي إلى حدوث إخلال في توازن السوق العقاري، ووقوع خلافات ونزاعات ما بين أطراف السمسرة العقارية.

ثانياً: قانون رقم (2) لسنة 2000م بشأن تنظيم أعمال الوكلاء التجاريين.

ينظم القانون رقم (2) لسنة 2000م بشأن تنظيم أعمال الوكلاء التجاريين مهنة الوكلاء التجاريين حصراً دون السماسرة. هذا على خلاف قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الأردني رقم (28) لسنة (2001م) الذي نظم مهنة السمسرة والوكلاء في آنٍ واحدٍ، إذ عالج هذا الأخير ما يتعلق بأحكام عقد السمسرة

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

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

<sup>3</sup> تنص المادة (101) من قانون التجارة الأردني رقم 12 لسنة 1966 على أن: " يستحق السمسار الأجر بمجرد أن تؤدي المعلومات التي أعطاها أو المفاوضة التي أجراها إلى عقد الاتفاق".

وشروط مزاوله مهنة الوسيط التجاري، وكيفية حصول الوسيط على ترخيص سواء أكان شخصاً طبيعياً أم معنوياً (الحوامدة، 2022).

وأوضح كذلك المسؤولية التي تقع على عاتق الوسيط التجاري؛ مُشتملاً على ذِكْرِ الجزاءات المترتبة على الوسيط التجاري في حال إخلاله بأحد الالتزامات، ومن هذه الجزاءات عدم تمكنه من إقامة دعاوى أمام المحكمة في حال حدوث نزاع بينه وبين العميل. فمثلاً عدم حصول السمسار العقاري على ترخيص يُمكنه من مزاوله مهنة السمسرة العقارية وفقاً للطريقة التي رسمها القانون؛ يترتب عليه عدم جواز سماع شهادته في المحاكم إذا ما حدث خلاف بين البائع والمُشتري على الأجر، فضلاً عن عدم جواز سماع الدعوى ما بين السمسار العقاري وبين العملاء وغيرهم في حال وجود خلاف على أجرته؛ لا يحق له أخذ الأجر لقاء المهمة التي توسط بها بموجب عقد السمسرة العقاري ذلك على أساس انعدام السبب الشرعي والقانوني (السيد، 2022).

### ثالثاً: مجلة الأحكام العدلية العثمانية.

يمثل هذا التشريع مصدراً من مصادر التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري باعتباره مصدراً قانونياً لعقد الوكالة بوجه عام، إذ تلاحظ الباحثة أن المادة (1504) من مجلة الأحكام العدلية؛ تناولت السمسرة على وجه العموم دون الخوض في موضوع عقد السمسرة العقاري، حيثُ تجد بأنها اعتبرت عقد السمسرة بمثابة عقد وكالة بالعمولة<sup>1</sup>، هذا على الرغم من الاختلاف البين بين عقد السمسرة وعقد الوكالة بالعمولة من حيث محل العقد (سعيد، 2017)؛ فالأول يقتصر محله على القيام بأعمال وتصرفات مادية فقط والمتمثلة في إيجاد طرف آخر يرغب بالتعاقد مع العميل، في حين أن محل العقد في الوكالة يتمثل بأن ينوب

<sup>1</sup> تنص المادة (1504) من مجلة الأحكام العدلية على أنه " ... وَأَمَّا الْوَكِيلُ بِالْبَيْعِ بِأَجْرَةٍ كَالدَّلَالِ وَالسَّمْسَارِ فَهُوَ مَجْبُورٌ عَلَى تَحْصِيلِ الثَّمَنِ وَاسْتِيفَائِهِ".

الوكيل عن الموكل في إبرام التصرفات القانونية، وهذا يتدعم بما جاءت به محكمة استئناف رام الله في الاستئناف الحقوقي رقم (2007/512) الصادر بتاريخ (2010/4/4م)<sup>1</sup>.

رابعاً: التعليمات رقم (8) لسنة 2007م بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية، وتعديلاتها.

قامت هيئة سوق رأس المال الفلسطينية بإصدار تعليمات ملزمة لأطراف عقد السمسرة العقاري بغرض حماية الأطراف ذات العلاقة، فتخضع الشركات والمكاتب العقارية في فلسطين لرقابة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية التي تمنح التراخيص للجهات المستوفية للشروط، ذلك كله في إطار التعليمات التي اشتملت ضمن نصوص أحكامها على تعريف كل من العقار والوسيط العقاري، وذكرت الشروط الواجب توافرها في طالب الترخيص على حدٍ سواء أكانَ شخصاً طبيعياً أم معنوياً (عمرو، 2015).

كما وقد أوضحت هذه التعليمات إجراءات الترخيص لأصحاب المهن العقارية سواءً أكان طالب الترخيص شخصاً طبيعياً أم معنوياً، هذا بالإضافة الى ذكر الحالات التي بموجبها يتم رفض طلبات الترخيص، فضلاً عن البيانات التي تشتمل عليها سجلات الترخيص، مع اشتمالها على تبيان لكيفية مزاوله مهنة السمسرة العقارية.

وفي هذا الصدد ترى الباحثة بأنّ هذه التعليمات وإن كانت تُعنى على وجه الخصوص بالسمسرة العقارية؛ إلا أنّها لا تُعني عن الحاجة الملحة إلى وجود تشريع قانوني مُستقل من شأنه تنظيم كافة الجوانب المتعلقة بعقد السمسرة العقاري كما هو الحال في التشريع المُقارن.

---

<sup>1</sup> الحكم رقم (2007/512) الصادر بتاريخ (2010/4/4م) عن محكمة استئناف رام الله في الاستئناف الحقوقي والذي جاء فيه ما يلي: (...وان المدعى عليه كان يقوم بالتوسط ما بين المدعية والغير لقاء نسبة من ثمن المباع وان المدعى عليه لا يعتبر وكيلاً بالعمولة بل يقع عمله ضمن أعمال السمسرة وذلك لان الوكيل بالعمولة يتعاقد باسمه الخاص ويكون ملزماً مباشرة اتجاه الأشخاص الذين تعاقده معهم كما لو كان العمل يختص به شخصياً وذلك حسبما جاء في نص المادة (88) من قانون التجارة رقم 12 لسنة 66 وان كانت الأحكام المتعلقة بالسمسرة تسري عليها قواعد الوكالة بوجه عام (...).

## خامساً: الأعراف

للعرف التجاري دور كبير وهام في كيفية تنظيم العقود التجارية (دحابة، 2020)، ومنها عقد السمسرة العقاري؛ سيما وأنّ هذا النوع من العقود لم تتمّ معالجة كافّة جوانبه بموجب تشريع قانوني مُستقل. إذ يتولى العُرف التجاري تحديد أجر السمسار العقاري الذي يتقاضاه جزاءً إتمام العمل المعهود إليه، باعتباره أحد الحقوق الناشئة عن إبرام عقد السمسرة العقاري، وذلك عندما لا يكون هناك اتفاق مسبق على الأجر كما جاء في المادة (1/100) من قانون التجارة النافذ في فلسطين (العموش، 2000)؛ حيث إنّ أجر السمسار العقاري يتمّ تحديده من خلال الاتفاق عليه بموجب العقد إمّا بنسبة مئوية من قيمة الصفقة أو مبلغ معيّن من النقود، أو يُستوفى الأجر وفقاً للتعرف الرّسمية إن وُجِدَتْ، وإلّا يُستوفى وفقاً للعرف المحلّي في المكان الذي أبرم فيه العقد وتم فيه التوسّط. فإذا لم يوجد عُرف؛ عندئذٍ يحدّده القاضي بحسب ظروف كل قضية مسترشداً بعوامل أخرى؛ كالجهود المبذولة في إبرام عقد السمسرة العقاري، والصعوبات التي صادفت إتمام الصفقة والنفقات التي تكبّدها السمسار العقاري والفوائد التي عادت على العميل من الصفقة، علاوةً على الاتفاقيات المعتادة في هذا الصدد بشأن العمليات المماثلة، هذا بالإضافة إلى الثقة التي يتمتع بها السمسار العقاري في المنطقة.

ووفقاً للعرف التجاري الحالي في فلسطين؛ فإنّ أجر السمسار العقاري يتراوح ما بين (2% - 3%) من قيمة العقار (سريدي، 2022).

الفرع الثاني: المصادر غير الرسمية (الإسترشادية) لعقد السمسرة العقاري.

### أولاً: السوابق القضائية

تعد السوابق القضائية أحد المصادر الإسترشادية التي يلجأ إليها الناظر في النزاع من أجل بناء حكمه عندما لا يوجد نص قانوني يمكن تطبيقه على المسائل المتنازع عليها<sup>1</sup>، بما في ذلك النزاعات التي قد تنشأ عن تنفيذ عقد السمسرة العقاري.

ويكون للسوابق القضائية قيمة قانونية ويلزم إتباعها؛ بحال رأت إحدى هيئات المحكمة العليا/محكمة النقض أنها تخالف مبدأ مقرر في حكم سابق فإنها تحيل الدعوى للهيئة العامة، وهذا ما أكدت عليه أحكام المادة (71) من القرار بقانون رقم (8) لسنة 2022 بشأن تعديل قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001م وتعديلاته<sup>2</sup>.

ونظراً لقلّة التشريعات التي عُنيّت بتنظيم الأحكام القانونية لعقد السمسرة العقاري، كان للسوابق القضائية دور هام في المساعدة على معالجة أحكامه؛ ذلك من خلال ما توفّره من مبادئ وتوجيهات يمكن الإسترشاد بها والسير على هديها.

وبالوقوف على أحد مواضيع الدراسة كالتزام السمسار العقاري (الطبيعي و/أو المعنوي) في الحصول على ترخيص من الجهات صاحبة الاختصاص لمزاولة المهنة، يتّضح بأنّ سائر الأحكام القضائية الفلسطينية والأردنية قد أكّدت على ضرورة هذا الترخيص وإلاّ تكون دعواه للمطالبة بأجوره المستحقة غير مسموعة قضائياً، وقد تدعّم ذلك في الكثير من القرارات الصادرة ومنها: القرار رقم (1996/2001) الصادر عن محكمة التمييز الأردنية بتاريخ (1997/1/2م) والذي استقرّ على أنّ: (... تمنع المحاكم من سماع

<sup>1</sup> تنص المادة (3) من قانون التجارة الأردني الساري في الضفة الغربية على أنه "إذا لم يوجد نص قانوني يمكن تطبيقه فللقاضي أن يسترشد بالسوابق القضائية واجتهاد الفقهاء وبمقتضيات الإنصاف والعرف التجاري".

<sup>2</sup> تنص المادة (71) من القرار بقانون رقم (8) لسنة 2022م بشأن تعديل قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على أنه "إذا رأت إحدى هيئات المحكمة العليا/محكمة النقض أن تخالف مبدأ مقرر في حكم سابق تحيل الدعوى إلى الهيئة العامة".

دعوى السمسار للمطالبة بأجور السمسرة إذا لم يكن السمسار مرخصاً، ولا تعتبر اجرة السمسار حقا يحميه القانون إلا إذا كان السمسار مرخصاً...<sup>1</sup>.

كما وقد كان للسوابق القضائية دوراً في تبيان مدى مشروعية المساعي السابقة لإبرام العقد في ظل عدم حصول السمسار العقاري على ترخيص، إذ في دعوى تتلخص وقائعها بأنّ مساعي وجهود السمسار العقاري المتوسط في بيع قطعتي الأرض رقم(347) و(345) كانت قد بدأت بتاريخ (13/6/1981م)، وإنّ وقت إبرام العقد لتمام الصفقة العقارية كان بتاريخ (11/3/1982م) و (22/3/1982م) بحيث تمّ تسجيلهما في مديرية تسجيل الأراضي، في حين أنّ حصول السمسار على العقاري على الترخيص من غرفة التجارة والصناعة كان بتاريخ (22/2/1982م)، أيّ قبل تاريخ إتمام معاملي البيع، وعليه قضت محكمة أول درجة باستحقاق السمسار العقاري لأجره على سند من القول أنّه كان مسجلاً في وقت تمام العقد ذلك أنّ العبرة في حصول السمسار العقاري على الترخيص يكون في الوقت الذي انعقد فيه العقد نتيجة توسط السمسار العقاري، وقد أصدرت محكمة الاستئناف قرارها الذي قضى بفسخ الحكم المُستأنف وردّ الدعوى على سند من القول بأنّ الأعمال التي تسبق إبرام العقد الذي يكون السمسار العقاري متوسطاً فيه بين الأطراف، لا عبرة لها إنّ لم يكن السمسار العقاري حاصلاً على ترخيص في ذلك الوقت؛ بل تُعتبر في حُكم ما لم يكن، ولدى الطعن في قرار محكمة الاستئناف أصدرت محكمة التمييز الأردنية قراراً بتاريخ (29/1/1985م) في القضية الحقوقية رقم (44/1985) يقضي بفسخ الحكم المُستأنف وتأييد حكم الدرجة الأولى على سند من القول بأنّ حصول السمسار العقاري على الرخصة في تمام العقد هي من تجعل من دعوى المطالبة بالأجر لقاء مهمته صحيحة ومسموعة ولا عبرة للأعمال التي تسبق إبرام العقد<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> تمييز حقوق رقم (1996/2001)، بتاريخ (1997/1/2م)، منشورات قسطاس.

<sup>2</sup> القرار الحقوقي رقم (44/1985) الصادر عن محكمة التمييز الأردنية بتاريخ (29/1/1985م) والذي جاء فيه ما يلي: (...ونحن نجد أنّ الأعمال التي تسبق انعقاد العقد يكون السمسار قد توسط فيه بين الطرفين لا عبرة لها بل ان العبرة في الوقت الذي انعقد فيه العقد نتيجة لتوسط السمسار فاذا كان مسجلاً في وقت تمام العقد فتكون دعواه حينئذٍ مسموعة. وحيث أنّ عقد البيع رقم 82/2651 تمّ تسجيله بتاريخ 11/3/1982 وعقد البيع رقم 82/3131 فإن المميّزة تكون مسجلة وقت إبرام العقدين وعليه تكون الدعوى مقبولة خلافاً لما ذهب إليه محكمة الاستئناف ويكون السبب الأول من أسباب التمييز وارداً على الحكم مما يتعين معه نقض الحكم...).

فهذه الأحكام القضائية واضحة بشأن اشتراط حصول السمسار العقاري على الترخيص الذي يُعدّ بمثابة دليل على أنّ السمسار العقاري مؤهل لمباشرة أعماله و أنّ عدم حصوله على ترخيص يُمكنه من مزاوله مهنة السمسرة العقارية وفقاً للطريقة التي رسمها القانون؛ يترتب عليه عدم جواز سماع شهادته في المحاكم إذا ما حدثت خلاف بين البائع والمُشتري على الأجر، فضلاً عن عدم جواز سماع الدعوى بين السمسار العقاري وبين العملاء وغيرهم في حال وجود خلاف على أجرته؛ إذ لا يحق له أخذ الأجر لقاء المهمة التي توسط بها بموجب عقد السمسرة العقاري ذلك على أساس انعدام السبب الشرعي والقانوني، حيثُ في هذا الاتجاه قضت محكمة التمييز الأردنية في العديد من قراراتها، كالقرار رقم (2000/308) الصادر بتاريخ (2000/7/13م) بأنّه: (... استقر الاجتهاد على أنه لا يجوز للمحاكم سماع دعوى السمسار بطلب الأجر اذ لم يكن السمسار مرخصاً...)<sup>1</sup>، وفي سياقٍ متصل وبشكل أكثر وضوحاً وصراحةً قررت محكمة التمييز الأردنية في القضية الحقوقية رقم (2010/2188) بتاريخ (2011/3/27م)، ما يلي (... لا يجوز لأي شخص أن يتعاطى أعمال شراء الأراضي والعقارات وبيعها أو التوسط في شراء الأراضي والعقارات وبيعها وإيجارها إلا في مكتب عقاري خاص وبعد الحصول على رخصة وذلك سنداً لنص المادة (4/أ) من قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية...)<sup>2</sup>.

في حين تباين موقف محكمة التمييز الأردنية بخصوص تجديد الرخصة وعلى ما يترتب على ذلك من آثار؛ فهناك قرارات قضت بأنّ عدم تجديد الرخصة يترتب عليه عدم صحة عمل السمسار العقاري وبالتالي حرمانه من المطالبة بالأجر، إذ يجد هذا الاتجاه في أنّه لا عبرة للأعمال التي تسبق انعقاد العقد الذي يتوسط فيه السمسار العقاري بين الأطراف ولو كان مُرخصاً للقيام بأعمال السمسرة العقارية، فلا يكفي حصوله على الترخيص بل يُشترط أن يكون ساري المفعول وقت إبرام العقد حتى يتم اعتبار أعماله صحيحة وبالتالي يكون له كامل الحق في المطالبة بحقوقه المترتبة بموجب العقد كالمُطالب بالاجر وإلا

<sup>1</sup> تمييز حقوق رقم (2000/308)، بتاريخ (2000/7/13م)، منشورات قسطاس.

<sup>2</sup> تمييز حقوق رقم (2010/2188)، بتاريخ (2011/3/27م)، منشورات قسطاس.

تكون مفتقرة لأساسها القانوني، فقد قضت محكمة التمييز الأردنية في القرار رقم (2008/1849) ما يلي: (... يشترط لصحة المطالبة بأجور السمسرة الناتجة عن التوسط ببيع عقار ان يكون الوسيط حاصلاً على رخصة مكتب عقاري سارية المفعول عند ممارسة النشاط بالتوسط بالبيع (...)<sup>1</sup>. أما الاتجاه الآخر فقد قضى بأن عدم تجديد الرخصة يُشكّل مخالفة يُعاقب عليها القانون بحرمان السمسار العقاري من المطالبة بالأجر وسائر حقوقه المترتبة له بموجب العقد، حيث جاء في دعوى صادرة عن محكمة التمييز الأردنية في القضية الحقوقية رقم 3991 لسنة 2014 تتلخص وقائعها بأن المدعي صاحب مكتب عقاري مرخص، قام بتنظيم عقود البيع بتاريخ (2006/2/12) و (2006/2/14) و (2006/2/21)، في حين أنّ رخصة المكتب العقاري الذي توسط لإبرام العقد كانت رخصته سارية المفعول حتى تاريخ (2005/12/31)، وقد قام بتجديدها بتاريخ (2006/3/20)، أي بتاريخ لاحق للعقود المشار إليها فقضت المحكمة بإعتبار أنّ عدم تجديده للرخصة هو مخالفة تستوجب المساءلة التأديبية، و لا أثر لذلك على الحقوق التي تترتب للسمسار العقاري على الغير، وقد أصدرت محكمة الاستئناف قرارها الذي قضى بتأييد الحكم المُستأنف، ولدى الطعن في قرار محكمة الاستئناف أصدرت محكمة التمييز الأردنية قراراً بتاريخ (2015/2/16م) يحمل الرقم (2014/3991) والذي جاء فيه (... نجد أن استحقاق المميز لأجور السمسرة وفقاً لقانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية ونظام تنظيم المكاتب العقارية، قد أوجبا على مالك المكتب العقاري الذي يتعاطى أعمال شراء العقارات والأراضي وبيعها وتأجيرها أن يكون ذلك من خلال مكتب عقاري خاص والحصول على رخصة تصدر وفق أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضى ذلك. وإنّ المادة السادسة من النظام المذكور قد فرضت عقوبة جزائية على مَنْ يُخالف أحكام هذا النظام، وعليه فإنّ منح الرخصة يكفي لتحقيق شروط القانون وإن عدم دفع رسوم تجديد

<sup>1</sup> تمييز حقوق رقم (2008/1849)، بتاريخ (2009/4/9م)، منشورات قسطاس.

الرخصة لا يحرم المدعي من المطالبة بالحقوق المترتبة له، لأن ذلك لا يؤدي الى شطب الرخصة أو إلغائها (...)<sup>1</sup>.

وفي ذلك تجد الباحثة بأن محل الجدل والخلاف يدور حول مسألة مدى إلزامية تجديد الترخيص لمزاولة مهنة السمسرة العقارية؛ بين إعتبار تجديد الترخيص ضرورة تترتب عليها صحة أعمال السمسار العقاري؛ وبين إعتبار عدم التجديد مخالفة تستلزم عقوبة تأديبية دون أن تؤثر على صحة الأعمال والحقوق المترتبة للسمسار العقاري على الغير .

وترى الباحثة أن الاتجاه الأول قد جانبه الصواب ولم يُوفَّق في الحكم الذي توصل إليه لا سيما وأن القانون قد نصَّ صراحة بصيغة الوجوب على ضرورة حصول السمسار العقاري على ترخيص في حين لا يوجد نص يدعو إلى ضرورة والإلزامية تجديد مدة سريان الترخيص كما هو الحال في المادة (7) من التعليمات رقم (8) لسنة (2007م) بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية والمادة (3) من اللائحة رقم (85) لسنة (2006م) بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي هذا من جهة. ومن جهة أخرى فإنَّ اشتراط حصول السمسار العقاري على الترخيص يُعدّ بمثابة الإذن الرسمي الممنوح له لممارسة المهنة باعتباره مؤهلاً لذلك، آخذين في عين الاعتبار تقديمه طلبات ذات طابع رسمي إلى الجهات صاحبة الاختصاص والتي لا تقوم بمنحه ذلك الترخيص إلا بعد التأكد من مدى ملاءته المهنية وتمتعه بالكفاءة اللازمة للقيام بأعمال السمسرة العقارية من أجل تلبية احتياجات العملاء، ذلك أن الهدف من الترخيص يكمن في ضمان حماية المستهلكين والعملاء الذين يعتمدون على خبرة ومهارة السمسار العقاري في عمليات الشراء والبيع والتأجير بما يضمن لهم التعامل مع سمسرة عقاريين مؤهلين وذوي ثقة ومصداقية؛ وحيثُ إنَّ هذا الاتجاه تؤيده الباحثة وتتفق عليه ذلك أن القول بتجديد الترخيص ما هي إلا مجرد أطر واجراءات شكلية على دفع رسوم وتكاليف للجهات المختصة من أجل

<sup>1</sup> تمييز حقوق رقم (3991 / 2014)، بتاريخ (2015/2/16)، منشورات قسطاس .

تنظيم المهنة بصورة أكثر فعالية، فهي لا أتر لها سوى في المساءلة التأديبية، إذ بدونها يُمكن الاستمرار في مزاوله مهنة السمسرة العقارية دون التأثير على صحة الأعمال التي يقوم بها السمسار العقاري والحقوق التي تترتب له على الغير، ذلك على اعتبار أنه حاصل على الترخيص من الأساس.

#### ثانياً: الفقه

اتفق فقهاء الشريعة على أنّ السمسرة عبارة عن اسم يطلق على من يعمل للغير بالأجر سواء كان بيعاً أو شراءً، أو يُقصد بها الطواف في الأسواق بالسلع أو المناداة عليها بالمزايدة، وإنّ جميع ما يقوم به السمسار من أعمال سواء بيع أو شراء أو إجارة أو ترويج لسلعة أو غير ذلك من هذه الأفعال؛ يستحق لقاءها الأجر (بارود، 2014).

#### ثالثاً: قواعد العدالة والإنصاف

تعد قواعد العدالة والإنصاف أحد المصادر الإسترشادية التي يلجأ إليها القاضي في الأحوال التي لا يجد بشأنها سنداً قانونياً صريحاً (الخشروم، 2000)، وحيثُ تجد الباحثة بأنّ مسألة تعويض السمسار العقاري تُعدّ إحدى المسائل الناشئة عن عقد السمسرة العقاري والتي خضعت مُعالجتها لقواعد العدالة والإنصاف، فإذا تعنت العميل وتراجع عن إبرام الصفقة العقارية على الرغم من الجهود التي بذلها السمسار العقاري؛ حينئذٍ يُلزم العميل بالتعويض ويكون الأجر بنفس الأجر كما لو تم التنفيذ؛ ذلك كله وفقاً لقواعد العدالة والإنصاف.

**المطلب الثاني: خصوصية الإطار القانوني الناظم لعقد السمسرة العقاري في إمارة دبي (التشريع المقارن):**

أولى المُشرع في إمارة دبي اهتمامه بعقد السمسرة العقاري، سيّما وأنّ قطاع العقارات في دول الخليج أوجدَ فرص عمل للكثير من أفراد المجتمع كالسمسرة في العقارات التي من شأنها أن تُساهم في تطور

وانتعاش الاقتصاد الوطني، مما استتبعه الحاجة لإفراد تشريعات تخص السمسرة العقارية والتي من شأنها تنظيم وتسيير عمليات البيع والشراء بما يضمن حماية مصالح الأطراف المتعاقدة على حد سواء؛ لذا فقد حظيت السمسرة العقارية باهتمام ملحوظ في التشريعات المقارنة كالمُشرع في إمارة دبي، إذ اشتملت التشريعات والقوانين على أحكام تنظم هذا العقد وهي على النحو التالي:

### 1. قانون المعاملات التجارية الإماراتي رقم (18) لسنة 1993م:

يعد قانون المعاملات التجارية الإماراتي من أبرز القوانين التي عنيت بتنظيم أحكام عقد السمسرة بالعموم دون التطرق إلى عقد السمسرة العقاري بشكل خاص، حيث حوى في الباب السابع منه على أحكام قانونية تنظم جوانب عقد السمسرة كافة (المرزوقي، 2023)، تتمثل في نصوص مواده (254 وصولاً للمادة 271). وقد عرّف في طياته المقصود بعقد السمسرة وبين واجبات وحقوق السمسار، حيث نص هذا القانون على أن السمسار يجب أن يتصرف بأمانة وصدق ويسعى لتحقيق مصلحة العميل، والحق في الحصول على أجرة أو عمولة عن الصفقات التي يتم التوسط بها، مشيراً إلى أن هذا العقد يجب أن يكون مكتوباً وموقعاً من قبل الطرفين، وأن يكون متضمناً تفاصيل وشروط الخدمة التي سيقدمها السمسار بما فيها العمولة المتفق عليها، بالإضافة إلى حالة جواز إنهاء العقد بموجب الشروط المحددة في العقد نفسه أو وفقاً للقوانين المحلية، انتهاءً بالمسؤولية القانونية التي من الممكن أن يتحملها السمسار جراء أي تقصير صادر منه.

### 2. اللائحة رقم (85) لسنة 2006 م بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي:

حرص المُشرع في إمارة دبي على سنّ تشريعات ذات أسس وضوابط قانونية تُعنى بتنظيم عقد السمسرة العقاري من أجل فضّ المنازعات والخلافات التي قد تطرأ بين أطراف السمسرة العقارية، وذلك بإصدار قانون داخلي منفرد يتضمّن أهم الأحكام ذات العلاقة بكافة الجوانب والتي تمثلت باللائحة رقم (85) لسنة 2006 م بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

وقد عرّفت المادة (2) من التشريع المُشار إليه الوسيط العقاري (الدلال) بأنه الشّخصُ الذي يُمارس أعمالَ السمسرة العقاريّة وفقاً للأحكام الواردة في اللائحة، ويمكن أن يكون الوسيط شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً .  
وعرّفت ذات المادة كذلك؛ عقد السمسرة العقاري بأنه العقد الذي يتعهّد بموجبه الوسيط العقاري لشخصٍ ما بالبحثِ عن طرفٍ ثانٍ لإبرامِ عقدٍ معيّن، وأن يقوم بالمفاوضات فيما بين طرفيّ الصفقة لإتمام التعاقد مقابل أجر (رمضان، 2006).

وبالنسبة لمزاولة مهنة أعمال السمسرة العقارية فقد حرصت اللائحة على تنظيم عمل الوُسطاء العقاريين في إمارة دبي، فابتداءً لا يجوز مُزاولة نشاط السمسرة في المعاملات العقارية في إمارة دبي من قِبَل أيّ شخص؛ بل يتوجب على مَنْ يريد مزاولة هذه المهنة الالتزام بجملة من الشروط تتمثل بوجود الحصول على ترخيص من قبل الجهات المختصة في الإمارة، وأن يكون مقيداً في سجل الوُسطاء العقاريين لدى دائرة الأملاك والأراضي في دبي (رمضان، 2006)، فوفقاً للمادة السادسة من ذات اللائحة فإنّه يتوجب إرفاق مستندات معيّنة مع طلب القيد في سجل الوُسطاء العقاريين علاوةً على تلبية هؤلاء لمتطلبات الأهلية والمؤهلات المحددة، بما في ذلك إجراء اختبارات تأهيلية وتقديم دليل على الخبرة العملية والتدريب المهني. وحيثُ من الضروري التزام الوسيط العقاري بواجبات أخرى ذات طابع أخلاقي ومسؤوليات قانونية والتي أوردتها اللائحة في الفصل الثالث منها كالامتثال لمعايير السلوك المهني وتحديد الرسوم والعمولات بشكل واضح والتقيّد بالتشريعات واللوائح المعمول بها في الإمارة، وإلا يُعرّض نفسه للجزاء التأديبية المقرّرة من جرّاء مخالفته لأحكام اللائحة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> اللائحة رقم (85) لسنة 2006 م بشأن تنظيم سجل الوُسطاء العقاريين في إمارة دبي.

ومن الجدير بالذكر أنه يجوز مزاولة نشاط الوساطة العقارية من أشخاص ذوي خبرة مسجلين بالقائمة، حتى وإن كانوا غير مرخصين من الجهات المختصة، شريطة أن يتم استئناؤهم من شروط التسجيل واعتمادهم من قبل رئيس دائرة الأراضي والأملاك وفقاً لما نصت عليه المادة (5) من هذه اللائحة<sup>1</sup>.

وقد أجازت اللائحة للوسيط العقاري بأن يفوض أو يُنيب غيره للمهمة المكلف بها، وأفردت اللائحة في الفصل الرابع منها أحكاماً تُعنى بحق السمسار العقاري بالأجرة لقاء تنفيذه للمهمة المعهودة إليه، وبموجب المواد (28) وصولاً للمادة (33) من اللائحة تخلص الباحثة إلى جملة من الحالات التي لا يكون فيها الوسيط العقاري مستحقاً لأجره تتمثل ابتداءً بحالة أن لا تؤدي الجهود إلى إبرام العقد بين الطرفين، أو حالة عدم اتفاق الأطراف على شروط عقد الوساطة، وأخرى إذا لم يُبرم عقد البيع ولم يُسجل بالدائرة الرسمية، أو في حال إذا كان عقد البيع معلقاً على شرط متفق عليه في العقد ولم يتحقق هذا الشرط، كما أن الوسيط لا يستحق أجره إذا عمل لمصلحة المتعاقد الآخر بما يخالف التزاماته تجاه من يُمثله، أو إذا قبل من المتعاقد الآخر وعداً بمنفعة تتنافى مع قواعد حسن النية وميثاق الشرف، وكذلك إذا نصّب الوسيط نفسه طرفاً ثانياً في العقد الذي توسّط في إبرامه وأجازه العاقد في ذلك (السيد، 2022).

وبالنسبة لأجر الوسيط العقاري فيكون بحسب الاتفاق وفقاً لما نصت عليه المادة (27) من ذات اللائحة، وحيث لم يضع المشرع في إمارة دبي آلية بعينها لتحديده حتى في حال عدم الاتفاق، بل أحال ذلك للعرف السائد والمُتمثل بنسبة (2%) من سعر العقار المراد إبرام الصفقة العقارية بشأنه. وفي ذلك أكد الطعن رقم (7) لسنة 8 ق جلسة 2013/6/24م ق68 على أن (...السمسار وسيط بين متعاقدين يكلفه أحدهما

---

<sup>1</sup> تنص المادة (5) من اللائحة رقم (85) لسنة 2006 م بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي على أن "يكون الوسطاء من فئتين: الفئة (أ) وهم الأشخاص من ذوي الخبرة المسجلون بالقائمة، غير المرخصين من الجهات المختصة، والمعتمدون من الرئيس والمستثنون من شروط التسجيل. الفئة (ب) وهم الأشخاص الذين يزاولون نشاط الوساطة بموجب ترخيص صادر من الجهات المختصة".

بالتوسط لدى الآخر لإتمام صفقة بينهما وأن استحقاقه للأجر عن ذلك، شرطه إبرام العقد بما قضى به الاتفاق أو العرف...<sup>1</sup>.

كما وقد عالجت اللائحة حالات انتهاء صفة السمسرة العقارية، فضلاً عن اتخاذها مسكلاً لتسوية منازعات السمسرة العقارية الواقعة ما بين الأطراف ذلك عن طريق دائرة الأراضي والأملاك بدلاً من اللجوء إلى القضاء، من خلال صدور قرار من مدير الدائرة بتكوين مجلس يتكون من المستشار القانوني للدائرة، وأربعة أشخاص ممن يختارهم، بحيث يختص هذا المجلس بتسوية منازعات السمسرة العقارية، ولا يحق للمجلس النظر في منازعات السمسرة العقارية، ما لم يتضمن عقد السمسرة الشرط الخاص بالتسوية الودية أمام الدائرة، أو باتفاق الأطراف من تلقاء أنفسهم لاحقاً على إحالة النزاع القائم بينهم للدائرة، شريطة أن يكون اتفاق التسوية مكتوباً وقد تم تحديد موضوع النزاع في وثيقة اتفاق التسوية.

### 3. قانون التسجيل العقاري رقم (7) لسنة (2006م) النافذ في إمارة دبي:

بموجب قانون التسجيل العقاري رقم (7) لسنة (2006م) النافذ في إمارة دبي، تم إنشاء ما يعرف بدائرة الأراضي والأملاك التي تختص وحدها دون غيرها بتسجيل الحقوق العقارية للعقارات الواقعة في إمارة دبي بما في ذلك القيام بوضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ سجل الوسطاء العقاريين وهذا ما أكدت عليه المادة (9) منه<sup>2</sup>. و حرص المشرع في إمارة دبي على سنّ قانون خاص يُعنى بتنظيم دائرة الأراضي والأملاك يحمل الرقم (7) لسنة (2013)، والذي بموجبه تم التأكيد على اعتبار تلك الدائرة جهة حكومية تهدف إلى تحديث وتطوير أنظمة التسجيل العقاري لمواكبة أحدث النظم العالمية في هذا المجال، بالإضافة إلى تشجيع الاستثمار العقاري من خلال تهيئة الظروف بشكل يناسب المستثمرين العقاريين،

<sup>1</sup> الطعن رقم (7) لسنة 2008. جلسة 2013/6/24م ق68. الصادر عن حكومة رأس الخيمة، والمنشور على رابط الموقع التالي:

<https://2u.pw/ZKxjTe>

<sup>2</sup> تنص المادة (9) على أنه " يجب أن تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لتلك التصرفات ولا يعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري".

وحيث أكدت المادة (6) من ذات القانون المشار إليه على تولّي الدائرة مهمّة التنظيم العقاري، وذلك من خلال وضع القواعد المنظمة لمكاتب السمسرة العقارية، بالإضافة إلى نشر المعرفة العقارية من خلال إعداد وتنفيذ دورات وبرامج تدريبية عقارية متنوعة تهدف إلى تأهيل المطوّرين والوسطاء العقاريين.

ويُذكر أنّ جميع مكاتب الوسطاء العقاريين العاملين في إمارة دبي ملزمون بوضع بطاقة الوسيط العقاري بشكل بارز عند مراجعة دائرة الأراضي والأملاك بُعْيَةً ممارسة أعمالهم في سبيل تسهيل ممارسة الأفراد والشركات لأنشطتهم العقارية في إطار قانوني منظم يقوي ركائز التعامل في السوق العقاري ويساهم في زيادة نضج التعاملات العقارية وشفافيتها، فضلاً عن قيام الدائرة بتقديم البرامج التوعوية والتثقيفية المتعلقة بحقوق وواجبات الوسطاء العقاريين، هذا دون إغفال تقديم الاستشارات العقارية للوسطاء العقاريين في هذا الخصوص.

#### 4. القانون رقم (16) لسنة 2007 بشأن إنشاء مؤسسة التنظيم العقاري:

يعتبر القانون رقم (16) لسنة 2007 حجر الأساس في إنشاء مؤسسة التنظيم العقاري باعتبارها القوة والأساس التنظيمي لدائرة الأراضي والأملاك في إمارة دبي<sup>1</sup>؛ حيثُ ينحصر عمل هذه المؤسسة باقتراح التشريعات اللازمة لتنظيم عمل مكاتب الوسطاء العقاريين، وإصدار اللوائح التنظيمية المتعلقة بتدريب وتأهيل مكاتب الوسطاء العقاريين، وترخيص جميع الأنشطة ذات الصلة بعمل المؤسسة بما فيها ترخيص وتنظيم مكاتب الوسطاء العقاريين، والرقابة والإشراف على أعمالهم وغيرها من المهام الأخرى وفقاً لما نصت عليه المادة (5) من هذا القانون<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم (16) لسنة 2007 بشأن إنشاء مؤسسة التنظيم العقاري والمنشور في مجلة التشريعات العقارية، دائرة الأراضي والأملاك ، حكومة دبي. والمنشور على الرابط الآتي: <https://2u.pw/jwMc06>.

<sup>2</sup> تنص المادة (5) من قانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري على أنه " تهدف المؤسسة إلى تنظيم القطاع العقاري في الامارة من خلال المساهمة في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بهذا القطاع وتطوير وتنفيذ خطط العمل الانزامية بما في ذلك: 1. اقتراح التشريعات اللازمة لتنظيم عمل مكاتب الوسطاء العقاريين 2. إصدار اللوائح التنظيمية المتعلقة بتدريب وتأهيل مكاتب الوسطاء العقاريين 3. وترخيص جميع الأنشطة ذات الصلة بعمل المؤسسة بما في ذلك ترخيص الأنشطة المتعلقة بمزاولة التطوير العقاري ...".

كما وقد قامت مؤسسة التنظيم العقاري بإصدار دليل لممارسة مهنة السمسرة العقارية والذي يُعدّ بمثابة وثيقة رسمية تصدرها هيئة تنظيم العقارات في إمارة دبي بهدف توضيح الإجراءات والمتطلبات التي يجب على الوسطاء إتباعها عند ممارسة مهنة السمسرة العقارية بطريقة قانونية وفعالة. وإن غاية هذه المؤسسة من إصدار هذا الدليل هو تعزيز مستوى الوعي والمعرفة ورفع الكفاءة المهنية لدى السماسرة العقاريين؛ وضمان إلمام كافة السماسرة العقاريين وتوعيتهم بكافة الإجراءات والأنظمة المنظمة لمهنة السمسرة العقارية؛ وبالتالي ضمان إنجازهم للمعاملات العقارية بطريقة صحيحة وشفافة، وبذات الوقت تعزيز ثقة المستثمرين والمتعاملين على حدّ سواء بالبيئة العقارية التي تتمتع بها إمارة دبي؛ للحفاظ على أعلى مستوى ممكن من الكفاءة المهنية والشفافية في تنفيذ المهام ذات الصلة؛ الأمر الذي من شأنه أن يخلق منظومة عقارية رائدة ومستدامة، تنعكس آثارها على كافة المعنيين بالقطاع، من مستثمرين ومتعاملين وكذلك وسطاء عقاريين<sup>1</sup>.

و يشتمل دليل ممارسة مهنة السمسرة لعقارية على جميع المعلومات والقوانين والإجراءات المتعلقة بمهنة السمسرة العقارية وطرق ممارستها في إمارة دبي بما في ذلك معايير تصنيف مكاتب السمسرة والسماسرة العقاريين، وكيفية الحصول على بطاقة الوسيط العقاري، وضرورة تقيّد الوسطاء العقاريين بالتزامات معينة تضمن جودة الخدمة المقدمة للعملاء فضلاً عن وجوب التزامهم بمعايير الأخلاق والمهنية العالية، والتأكيد على ضرورة الإبلاغ عن أيّ مخالفات ترتكبها الشركات أو الممارسون الآخرون في مجال المهنة.

وتتميّز مؤسسة التنظيم العقاري في إمارة دبي بأنّها تضمن للوسيط العقاري حقه في الحصول على الأجر عندما يكون هنالك تأخير في دفعه رغم وجود اتفاقية أو أيّ نوع من الوثائق المكتوبة بخصوصه؛ ذلك من خلال إمكانية الوسيط العقاري بتقديم شكوى إلى مؤسسة التنظيم العقاري المسجل لديها أو اللجوء الى السلطات المختصة على النحو المنصوص عليه في اتفاقية السمسرة العقارية ، كأن تنص الاتفاقية على

<sup>1</sup> دليل ممارسة مهنة الوساطة العقارية، دائرة الأراضي والأملاك في دبي، والمشور بتاريخ 2022/2/25. على رابط الموقع الآتي:

<https://alwatan.ae/?p=1050666>

أن إجراءات تسوية المنازعات ستتم عن طريق دائرة الأراضي والأملاك من خلال رفع دعوى موضوعها "استرداد عمولة" (هويدن، 2023).

وتشير الباحثة الى أن السمسرة العقارية في إمارة دبي قد جرى تنظيمها بواسطة هيئة التنظيم العقاري في دبي (RERA)، وهي الجهة المسؤولة عن تنظيم وإدارة السوق العقاري في الإمارة، بحيث إنها تعمل على ضبط وتنظيم سوق العقارات من خلال فرض قواعد وتنظيمات واضحة وصارمة لضمان أن تتم عمليات السمسرة العقارية بشكل شفاف ونزيه ومتناغم مع المعايير الدولية.

### المبحث الثاني: آثار عقد السمسرة العقاري وطرق انقضائه.

نظراً لأن عقد السمسرة العقاري من العقود الملزمة لجانبين فإنه يترتب عليه التزامات متبادلة في ذمة كل من السمسار العقاري والعميل المتعاقد معه، فالآثار التي تنتج عن عقد السمسرة العقاري تنحصر في واجبات السمسار العقاري بتنفيذ المهمة الموكلة إليه في السمسرة العقارية، وحقوقه في استرداد المصاريف واستيفاء الأجرة مقابل الجهد الذي بذله في سبيل الوصول إلى إبرام الصفقة العقارية بين العميل والمتعاقد الآخر. وعلى إثر انتهاء الالتزامات واستيفاء الحقوق ينقضي العقد بصورة طبيعية، إلا أنه قد يطرأ بعد إبرام عقد السمسرة العقاري وقبل تنفيذه أسباب أخرى من شأنها أن تؤدي إلى انقضائه.

وعليه ارتأيتُ من خلال هذا المبحث توضيح التزامات وحقوق طرفي عقد السمسرة العقاري في المطلب الأول، وتبيان الحالات التي ينقضي بها عقد السمسرة العقاري في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: التزامات وحقوق السمسار العقاري

يتعين على كل من السمسار العقاري والعميل أن يؤدي كل منهما مجموعة من الالتزامات اتجاه الآخر، وباعتبار عقد السمسرة العقاري من عقود المعاوضة فإنَّ جُلَّ التزامات السمسار العقاري تعد حقوقاً

للعميل<sup>1</sup>، وإنّ هذه الالتزامات منها ما ينشأ بموجب عقد السمسرة العقاري ومنها ما يُنشأ بسبب تجارية هذا العقد بصفته تاجراً وذلك على النحو الذي ستقوم الباحثة بتوضيحه في الفرع الأول. وفي مقابل الجهود التي يبذلها السمسار العقاري من أجل إبرام العقد والتوصل إلى الصفقة العقارية بين العميل والمتعاقد الآخر، فإنّه يقع على عاتق العميل التزامات اتجاه السمسار العقاري وهو ما ستجري الباحثة توضيحه في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: التزامات السمسار العقاري

تعتبر التزامات كل طرف هي حقوقاً للطرف الآخر الناشئة عن إبرام عقد السمسرة العقاري، حيثُ ينشأ عقد السمسرة العقاري بقيام السمسار العقاري بتقريب وجهات النظر ما بين العميل والمتعاقد لينتج عن ذلك إبرام العقد المطلوب، كما ويستحق السمسار العقاري مقابل ذلك أجراً (أي بحال أفضى العمل المكلف به إلى إبرام العقد المطلوب). وبناءً على ذلك سوف تقوم الباحثة بالحديث عن التزامات السمسار العقاري، ومن ثمّ الانتقال للبحث عن التزامات العميل؛ فالتزامات السمسار العقاري نوعان، نوع يفرضه القانون وهي التزامات تفرض عليه بصفته تاجراً، وأخرى تفرض عليه بموجب عقد السمسرة العقاري (يامكلي، 2018).

#### أولاً: التزامات السمسار العقاري بصفته تاجراً (شروط وواجبات السمسار العقاري)

باعتبار السمسار العقاري تاجراً، فإن قانون التجارة الأردني قد رسم له التزامات عدة كغيره من التجار فارضاً عليه الالتزام بها، وهي على النحو الآتي:

#### 1. قيام السمسار العقاري ب قيد اسمه في السجل التجاري والحصول على رخصة لمزاولة المهنة:

فبموجب التشريعات والأنظمة والتعليمات التي تنظم مهنة السمسرة فإنه يتعين على السمسار العقاري أن يقيد اسمه في السجل التجاري باعتباره تاجراً، كما هو الحال بالنسبة للسمسار العادي وفق ما هو وارد

<sup>1</sup> . مما يجدر التنويه إليه؛ أن التزامات السمسار العقاري تنقسم إلى التزامات تنظيمية غير متبادلة وأخرى عقدية متبادلة ترتب حقوقاً للعميل .

في قانون التجارة الأردني، فقد بيّن الفصل السادس منه بأنه يتوجب على كل من له صفة التاجر أن يقوم بقيد اسمه في السجل التجاري، وذلك خلال شهر يبدأ من تاريخ العمل المراد قيده، و إذا لم يتم السمسار العقاري (التاجر) بتسجيل اسمه في السجل التجاري أو لم يمتثل لأحكام وقواعد القيد في السجل التجاري فإنه يترتب عليه الجزاء القانوني المقرر لذلك<sup>1</sup>، وقد بيّنت المادة (32) من ذات القانون على إلزام كل تاجر وكل شركة بالتسجيل، بحيث يجب عليهم أن يذكر المكان الذي سجلا فيه ورقم هذا التسجيل في مراسلاتهما وفواتير ومذكرات الإيصال والتعريفات والمنشورات وسائر المطبوعات الصادرة عنهما، وقد أكد على ذات الأمر المشرع الإماراتي وفقاً لما جاء في أحكام المادة (25) من قانون المعاملات التجارية الاتحادي رقم (18) لسنة 1993<sup>2</sup>، وكذلك المادة (2) من قانون السجل التجاري لسنة 1975م<sup>3</sup>.

وفي الوقت ذاته فإنه يتوجب على السمسار العقاري أن يقوم بالحصول على رخصة لمزاولة المهنة، وهذا ما أكدت عليه العديد من القوانين والقرارات ومنها المادة (7) من التعليمات رقم (8) بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية في فلسطين حيث نصت على أنه: "يجب على الوسطاء العقاريين والمخمنين العقاريين الحصول على ترخيص من الهيئة لممارسة المهنة". ، وكذلك المادة (3) من اللائحة رقم (85) المتعلقة بشأن تنظيم الوسطاء العقاريين في إمارة دبي نصت على وجوب التزام الوسيط العقاري بالحصول على رخصة لمزاولة المهنة، حيث اشترطت المادة (8) و(9) من التعليمات المشار إليها أن يتوافر بالوسيط العقاري سواءً أكان طبيعياً أم معنوياً جملة من الشروط من أجل الحصول على الترخيص، وقد أكدت محكمة التمييز الأردنية في العديد من قراراتها على ذات الأمر ومنها

---

<sup>1</sup> تنص المادة (24) من قانون التجارة الأردني على أنه "كل تاجر أو مؤسسة تجارية له أو لها مركز رئيسي خارج المملكة وفرع أو وكالة في المملكة يجب تسجيل اسمه أو اسمها خلال الشهر الذي يلي فتح الوكالة أو الفرع في سجل التجارة شريطة أن يكون الوكيل أو المدير المسؤول في المملكة عن الفرع أو الوكالة أردني الجنسية مع مراعاة أحكام قانون الشركات بشأن تسجيل الشركات الأجنبية".

<sup>2</sup> تنص المادة (25) على أنه "لا تقبل معاملات التاجر المتعلقة بتجارته لدى أي من الجهات المختصة ما لم يكن مقيداً في السجل التجاري".

<sup>3</sup> تنص المادة (2) من قانون السجل التجاري لسنة 1975 على أن "ينشأ دفتر يسمى السجل التجاري تتولى شئونه السلطة المختصة لقيد أسماء التجار من المواطنين والأجانب أفراداً كانوا أم شركات سواء كان مركز تجارتهم الرئيسي بالدولة أو كان لهم بها فرع أو وكالة".

القرار رقم (443) لسنة 1996م، وكذلك القرارين رقم (164) لسنة (1980م) و القرار رقم (1985/768) ذلك بأنّ عدم قيام السمسار العقاري بالحصول على رخصة لمزاولة المهنة؛ يترتب عليه منع المحكمة من سماع دعوى السمسار بطلب أجرته<sup>1</sup>.

## 2. قيام السمسار العقاري بمسك الدفاتر التجارية

بعد اعتبار السمسار العقاري تاجراً فإنه يكون ملزماً بمسك الدفاتر التجارية استناداً لنص المادة (16) من قانون التجارة الأردني النافذ في فلسطين<sup>2</sup>. وحيثُ على نحو المشرع الأردني قد سارَ المشرع في إمارة دبي على نهجه بخصوص إلزامية السمسار العقاري بمسك الدفاتر التجارية وفقاً لما نصت عليه المادة (2/26) من قانون المعاملات التجارية الاتحادي الإماراتي رقم (19) لسنة 1993، سيّما وأنّه يعد تاجراً بالاستناد إلى نص المادة (6) من قانون المعاملات التجارية الاتحادي الإماراتي. هذا علاوةً على أن اللائحة رقم (85) بشأن تنظيم السمسرة العقارية في دبي اشترطت في حالة البيع بالخارطة أو النموذج، وجوب احتفاظ الوسيط العقاري بتلك الخريطة أو النموذج إلى حين اتمام عملية البيع<sup>3</sup>، مع وجوب تقديم كافة المعلومات والبيانات والإحصاءات المتعلقة بشأن السمسرة العقارية كاسم صاحب الصفقة وقيمة الصفقة بالإضافة إلى تاريخ إبرام الصفقة العقارية<sup>4</sup>، فضلاً عن وجوب إثبات الوسيط العقاري جميع معاملاته التي عقدت بواسطته بسجل خاص لديه وفقاً لنص المادة (15) من ذات اللائحة.

<sup>1</sup> انظر تمييز حقوق رقم (1980/164) بتاريخ 1980/6/7 وتمييز حقوق رقم (1985/768) بتاريخ 1986/1/5، من منشورات قسطاس.

<sup>2</sup> تنص المادة (16) على أن "يجب على كل تاجر أن ينظم على الأقل الدفاتر الثلاثة الآتية:

أ - دفتر اليومية ويجب أن يقيد يوماً فيوماً جميع الأعمال التي تعود بوجه من الوجوه إلى عمله التجاري وأن يقيد بالجملة شهراً فشهراً النفقات التي أنفقها على نفسه وأسرته. ب- دفتر صور الرسائل ويجب أن تتسخ فيه الرسائل والبرقيات التي يرسلها كما يحفظ به ويرتب الرسائل أو البرقيات التي يتلقاها. ج- دفتر الجرد والميزانية اللذان يجب تنظيمهما مرة على الأقل في كل سنة" و ما يقابلها المادة رقم (1/204) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني.

<sup>3</sup> المادة (15) من اللائحة رقم 85 بشأن تنظيم الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

<sup>4</sup> المادة (16) من اللائحة رقم 85 بشأن تنظيم الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

أما بخصوص الدفاتر التجارية التي يلتزم السمسار العقاري بمسكها فلم يتطرق المشرع في فلسطين ودبي إليها صراحة إلا أنها هي ذاتها التي حددها كل من المشرع الأردني والإماراتي بالنسبة للسمسار العادي وذلك بموجب أحكام المادة (16) من قانون التجارة الأردني والمتمثلة بدفتر اليومية ودفتر صور الرسائل بالإضافة إلى دفتر الجرد والميزانية. وبموجب أحكام المادة (2/26) من قانون المعاملات التجارية والمتمثلة بدفاتر اليومية ودفتر الأستاذ العام (رمضان، 2006).

وحيثُ تنحصر أهمية التزام السمسار العقاري في مسك الدفاتر التجارية في تقييد ما للسماسرة العقاريين من حقوق وما عليهم من التزامات (ديون)، وكذلك الحال من أجل تقييد كافة المعاملات التجارية التي يتم مباشرتها من طرفهم لكي تنظم أعمالهم، هذا فضلاً على أنها تعطي السمسار العقاري القدرة على الاطلاع على حالته المادية بشكل مستمر ومتابعة الصفقات العقارية التي قام بإتمامها والتي آلت للنجاح أو للخسارة، و لمعرفة نقاط القوة والضعف في طبيعة العمل، علاوةً على أنّ العميل الذي يتعامل معه السمسار العقاري عندما يرى التنظيم والترتيب والإدارة التي يعتمدها السمسار العقاري؛ فإنّ هذا من شأنه أن يُعطيه فكرة جيّدة تبعثُ في نفسه الطمأنينة بشأن ما ينوي الاتفاق بخصوصه (القضاة واخرون، 1998).

### 3. قيام السمسار العقاري بحفظ المستندات والوثائق

إذ بموجب ذلك يتعين على السمسار العقاري أن يقوم بحفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصفقات العقارية التي يقوم بها (كريم، 1995) (صرصور، 2008)، وبذات الوقت أن يكون حاضراً كي يعطي صوراً طبق الأصل عن كافة الوثائق والمستندات التي يحصل عليها من طرفي العقد وذلك اذا طلب منه أحد المتعاقدين بعضها في أي وقت (بركات، 2006)، وإن هذه الوثائق والمستندات المذكورة تعتبر بمثابة وديعة لدى السمسار العقاري فتتخسر مهمة السمسار العقاري اتجاهها في المحافظة عليها وذلك لحين انتهاء مهمته المعهودة اليه ومن ثم إعادتها لأصحابها، وهذا ما أكدت ونصت عليه المادة (1/104) من

قانون التجارة الأردني بأنه "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".

وفي هذه المسألة اشترطت لائحة دبي وفقاً لنص المادة (15) وجوب احتفاظ الوسيط العقاري بالوثائق والأوراق المتعلقة بعمله وأن يقوم بإعطاء نسخة طبق الأصل إلى أطراف الصفقة العقارية، وفي حال كان البيع بالخريطة فيجب على السمسار العقاري أن يحتفظ بهذه الخريطة.

وحيث أنّ هذا الواجب الذي يقع على عاتق السمسار العقاري بالمحافظة على هذه المستندات والوثائق التي تتعلق بالمعاملات العقارية التي تخص المتعاقدين، يأخذ في حكمه حكم الوديعة، وبالتالي يكون التزامه بذل عناية وليس تحقيق نتيجة، فيكون مسؤولاً بشأنها في حال هلكت أو ضاعت بسبب تقصير أو اهمال منه (القليوبي، 2012)، وذلك استناداً لما نصت عليه المادة (1350) من مجلة الأحكام العدلية<sup>1</sup>.

### ثانياً: الالتزامات التي يفرضها عقد السمرة العقاري على السمسار العقاري

فضلاً عن الالتزامات المفروضة على السمسار العقاري بصفته تاجراً، إلا أنّ هناك التزامات أخرى تترتب على السمسار العقاري بموجب العقد ذلك أنّ العقد شريعة المتعاقدين وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة الذي يُعطي الأطراف الحرية في الاتفاق على ما يريدون من التزامات، ومنها على سبيل المثال ما يلي:

#### 1. التزام السمسار العقاري بتنفيذ العمل المتفق عليه

يتمثل عمل السمسار العقاري في السعي للبحث عن متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل لإبرام صفقة معينة على عقار وفقاً للشروط التي وضعها هذا الأخير. في الوقت الذي لا يكون السمسار العقاري طرفاً في العقد المتوسط بإبرامه لا بصفته أصيلاً أو وكيلاً عن أي طرف أو تابعاً له (طه، 2001)، فلا يترتب

<sup>1</sup> تنص المادة (1463) من المجلة على "المال الذي قبضه الوكيل بالبيع والشراء وإيقاء الدين واستيفائه وقبض العين من جهة الوكالة في حكم الوديعة في يده فإذا تلف بلا تعد ولا تقصير لا يلزم الضمان. والمال الذي في يد الرسول من جهة الرسالة أيضاً في حكم الوديعة".

عليه أية التزامات أو ينشأ له أية حقوق جزاء ذلك التعاقد الحاصل بين العميل والمتعاقد الآخر؛ فالسمسار العقاري يبقى حاملاً صفة السمسرة بحيث تتلخص مهمته في مساعدة وخدمة أطراف العقد المنوي إبرامه (الصفقة العقارية) من أجل تسهيل تلاقي وجهات النظر فيما بينهم، فهو يعتبر مستقلاً في عمله غير مرتبط بعلاقة عمل أو وكالة مع أي من طرفي العقد المبرم (رضوان، 1993).

وفي ذلك يعتبر عمل السمسار العقاري منجزاً متى أدت المفاوضات التي يجريها ما بين الطرفين إلى إبرام العقد المطلوب، فأبرام العقد ما هو إلا ثمرة لجهود السمسار العقاري، على أن إبرام العقد لا يعتبر شرطاً لحصول السمسار العقاري على أجره، فقد يجد السمسار العقاري المتعاقد المطلوب وقد توافرت فيه كافة الشروط المنشودة، إلا أنه لسبب ما، قد يرجع العميل عن رغبته في إبرام العقد (العطير، 1999). ولكي يستطيع السمسار العقاري تنفيذ العمل المعهود إليه، فإنه لا بد من قيامه بإخبار الطرف المتعاقد مع العميل الذي توسط له بإتمام المهمة الموكلة إليه بكافة التفاصيل والمعلومات اللازمة المتعلقة بالعمل وذلك لإبرام العقد (فوزي، 2003).

ومن الواجب على السمسار العقاري أن يُعلم العميل بكافة المعلومات المتعلقة بشخص المتعاقد الآخر، فيقع على عاتق السمسار العقاري أن يجد متعاقداً يتناسب مع رغبة العميل وبذات الوقت أن يكون المتعاقد قادراً على إبرام العقود من الناحية القانونية؛ ليتمكن العميل من التعاقد معه، فمن غير الجائز قانوناً أن يكون المتعاقد شخصاً لا وجود له قانوناً أو أن يكون شركة وهمية، كما ويجب أن تتوافر فيه الأهلية، فضلاً عن وجوب إتصافه بالملاءة المادية وأن يكون مركزه المالي معروفاً فلا يكون معسراً وهذا ما نصت عليه كل من المادة (103) من قانون التجارة الأردني<sup>1</sup> والمادة (266) من قانون التجارة الإماراتي، دون الإخلال بواجبه في أن تكون جميع المعلومات حقيقية وواقعية وصحيحة خالية من أي جهالة أو كذب أو تدليس، وكما يقع على عاتق السمسار العقاري أن يقوم بعرض كافة تفاصيل الصفقة

---

<sup>1</sup> تنص المادة (103) على أنه "لا يحق للسمسار أن يتوسط لأشخاص اشتهروا بعدم ملاءتهم أو يعلم بعدم أهليتهم".

العقارية على طرفي العقد وأن يضع بين أيديهم كافة المعلومات المتعلقة بالعقار الذي حصل عليه بكل صدق وأمانة ووضوح وعدم تقديم أية معلومات للتضليل يكون هدفها إقناع أي طرف على حساب الآخر من أجل إتمام وإبرام العقد للحصول على الأجر، وهو ما أكدت عليه المادة (17) من اللائحة رقم (85) بشأن تنظيم السمسرة العقارية في دبي<sup>1</sup>.

علاوةً على ذلك فإنه يتوجب على السمسار أن يصرّح عن جميع الظروف الخاصة بالعقار كأن يوضح فيما إذا كان هناك نزاع على العقار المراد بيعه أو شراؤه أم لا (العكيلي، 2012)، وفي ذلك كله يتوجب على السمسار العقاري أن يقوم بأداء مهمته ببذل عناية السمسار العقاري العادي أي أن يقوم ببذل عناية الرجل المعتاد مراعيًا في ذلك حسن النية في تنفيذ التزاماته، فيكون تبعاً لذلك مسؤولاً عن أي تقصير أو إهمال في تنفيذ ما يقع الاتفاق عليه (الفضيل، 1973)، فعلى سبيل المثال إذا قام السمسار العقاري بكم معلومات مهمة تتعلق بالصفقة العقارية أو بطرفيها أو بالشخص المتعاقد أو المخاطر التي قد تلحق بأحد الأطراف مما يؤدي إلى إبرام الصفقة أو قصد الإضرار بمصلحة عميله، فإنه والحالة هذه يكون السمسار العقاري مسؤولاً أمام عميله وذلك سناً لأحكام المادة (102) من قانون التجارة الأردني ساري المفعول<sup>2</sup>، والمادة (262) من القانون التجاري الإماراتي<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> تنص المادة (17) بأنه: "يجب على الوسيط أن يطلع من يمثله على جميع تفاصيل المفاوضات، ومرحل الوساطة التي يقوم بها، وكذلك عن أية معلومات تعتبر ضرورية لتمكينه من اتخاذ القرار لإبرام الاتفاق مع المتعاقد الآخر، كما يجب على الوسيط اطلاع المتعاقد الآخر..."

<sup>2</sup> تنص المادة (102) من قانون التجارة الأردني على أنه "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 من أخذ هذا الوعد"

<sup>3</sup> تنص المادة (262) من قانون التجارة الإماراتي على أنه "لا يجوز للسمسار المطالبة بأجر أو استرداد المصروفات إذا عمل إضراراً بعائد لمصلحة العاقد الآخر الذي لم يوسطه في إبرام العقد، أو إذا حصل من هذا العاقد الآخر على وعد بمنفعة له خلافاً لما يقضي به حسن النية".

## 2. التزام السمسار العقاري بأن لا يكون طرفاً في العقد الذي يتوسط من أجله:

فحتى لا تتعارض مصلحة السمسار العقاري مع عميله الذي أوّلَى له مهمة معينة من أجل البحث عن متعاقد يرتضي إبرام عقد معه؛ فإنه يشترط على السمسار العقاري أن لا يكون طرفاً في العقد الذي يتوسط به، فعلى سبيل المثال لو قام السمسار العقاري بالتوسط لعميله للبحث عن مشترٍ لعقار معين، فلا يجوز للسمسار العقاري أن يكون هو نفسه المشتري بغض النظر فيما إذا كان باسمه أو باسم مستعار أو وهمي، نظراً لما في ذلك من مصلحة شخصية له في التعاقد على حساب عميله (العكيلي، 2000)، وخشية من أن يَرَجَحَ السمسار العقاري مصلحته الخاصة على مصلحة من وسّطه (عميله)، ويلاحظ أنّ المشرع في قانون التجارة الاردني لم يورد ذلك بشكل واضح وصريح في الاحكام المنظمة لعقد السمسرة العادي، إلا أنّ مشروع قانون التجارة الفلسطيني تلافى ذلك النقص بموجب أحكام نص المادة (230) منه<sup>1</sup>. ونص المادة (263) من قانون التجارة الإماراتي<sup>2</sup>، كما ورد ذات الشرط بالنسبة للسمسار العقاري ضمن أحكام نص المادة (20) من اللائحة المتعلقة بتنظيم الوسطاء العقاريين في إمارة دبي<sup>3</sup>.

وعلى أية حال فإنه بالرجوع إلى أحكام قانون التجارة الأردني في المادة (99) نجد أنها قد بيّنت بأنّ القواعد التي تسري على العقد هي قواعد الوكالة بشكل عام، وبالتالي فإنّه بإعمال نص المادة المذكور فإنه يجب الرجوع إلى قواعد الوكالة فيما لم يرد بشأنه نص خاص، وتطبيق تلك القواعد فإنه لا يجوز

<sup>1</sup> تنص المادة(230) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني على أنه "لا يجوز للسمسار أن يقيم نفسه طرفاً في العقد الذي توسط في إبرامه، إلا إذا أجاز من فوضه في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق السمسار أي أجر".

<sup>2</sup> تنص المادة (263) على أنه "لا يجوز للسمسار أن يقيم نفسه طرفاً ثانياً في العقد الذي توسط في إبرامه إلا إذا أجاز العاقد في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق السمسار أجراً".

<sup>3</sup> تنص المادة (21) من اللائحة رقم بشأن تنظيم الوسطاء العقاريين في إمارة دبي على أنه "لا يجوز للوسيط العقاري أن يقيم نفسه طرفاً ثانياً في العقد الذي توسط لإبرامه الا اذا اجاز العاقد ذلك وفي هذه الحالة لا يستحق الوسيط العقاري أجراً".

للسمسار العقاري أن يقيم نفسه طرفاً ثانياً في العقد، وقد أكدت على ذلك مجلة الأحكام العدلية ضمن أحكام المواد (1488، 1485، 1496)<sup>1</sup>، وكذلك المادتين (549) و(849) من القانون المدني الأردني.

### 3. يجب على السمسار العقاري أن يقوم بتأدية العمل المكلف به بنفسه:

فلا يجوز للسمسار العقاري أن يكلف غيره و/أو ينيبه بالقيام عن العمل المكلف به إلا إذا أجاز العميل هذا الأمر (القليوبي، شرح العقود التجارية، 1987)، وهذا ما أكدت عليه المادة (233) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني، وكذلك المادة (268) من قانون التجارة الإماراتي، وكذلك المادة (1466) من مجلة الأحكام العدلية العثمانية أكدت على ذلك سيّما وأن أحكام عقد الوكالة تطبّق على السمسرة وفقاً لنص المادة (2/99) من قانون التجارة الأردني النافذ في فلسطين<sup>2</sup>.

وفي حال أذن العميل للسمسار العقاري أن ينيب غيره فإنه سيترتب على ذلك نشوء علاقة مباشرة ما بين العميل والمناب بحيث يكون من حق العميل مساءلته عن أخطائه في تنفيذ عمله، وكذلك الأمر بالنسبة للمناب فيكون من حقه مطالبة العميل مباشرة بأجره وما أنفقه من مصروفات (العكيلي، 2012).

ولمّا كان عقد السمسرة العقاري من العقود الملزمة لجانبين فإنه يترتب على إخلال أي من الطرفين بأحد التزاماته المسؤولية العقدية، ذلك أن المسؤولية العقدية يقصد بها المسؤولية التي تنشأ عن إخلال ما التزم به المتعاقد من التزامات في العقد المبرم بينه وبين الطرف الآخر، وحيث تقوم مسؤولية كل من السمسار العقاري أو العميل المبرم فيما بينهما عند قيام أحدهما بالإخلال في أي من الالتزامات السابق ذكرها بصورة يترتب عليها ارتكاب أحدهما خطأ يحول دون إتمام العقد الذي توسط السمسار العقاري في إبرامه، فالحق الطرف الآخر ضرر من جرّاء هذا الخطأ، وتوافرت العلاقة السببية ما بين الخطأ والضرر (طلبة، 2005) فحينها تقوم المسؤولية العقدية ليُصار إلى تعويض الضرر وهو ذاته الضمان الذي أكدت عليه

<sup>1</sup> تنص المادة (1485) على أن "لَيْسَ لِمَنْ وَكَّلَ بِاشْتِرَاءِ شَيْءٍ مَعِينٌ أَنْ يَشْتَرِيَ ذَلِكَ الشَّيْءَ لِنَفْسِهِ"، والمادة (1488) على أنه "لَوْ بَاعَ الْوَكِيلُ بِالشَّرَاءِ مَالَهُ لِمُوكِّلِهِ لَا يَصِحُّ"، والمادة (1496) على أنه "إِذَا اشْتَرَى الْوَكِيلُ بِالنَّبِيْعِ مَالَ مُوكِّلِهِ لِنَفْسِهِ لَا يَصِحُّ".

<sup>2</sup> لتتص المادة (1466) من مجلة الأحكام العدلية على أنه "لَيْسَ لِمَنْ وَكَّلَ بِأَمْرٍ أَنْ يُوكِّلَ بِهِ غَيْرَهُ إِلَّا أَنْ يَكُونَ الْمُوكَّلُ قَدْ أَذِنَهُ بِذَلِكَ وَقَالَ لَهُ: اْعْمَلْ بِرَأْيِكَ إِذْ لِلْوَكِيلِ حَيْثُ نَبَذَ أَنْ يُوكِّلَ غَيْرَهُ وَفِي هَذِهِ الصُّورَةِ يَكُونُ الَّذِي وَكَّلَهُ الْوَكِيلُ وَكَيْلًا لِلْمُوكِّلِ وَلَا يَكُونُ وَكَيْلًا لِذَلِكَ الْوَكِيلِ. حَتَّى أَنَّهُ لَا يَنْعَزِلُ الْوَكِيلُ الثَّانِي بِعَزْلِ الْوَكِيلِ الْأَوَّلِ أَوْ بَوَفَاتِهِ".

نصوص المواد (19) و (20) و (960) من مجلة الأحكام العدلية، وأكّدت على ذات الأمر المواد (360) وصولاً إلى نص المادة (364) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

إذ بتوافر أركان المسؤولية العقدية يلتزم الطرف المُخِلّ بأن يعرض الطرف الآخر نتيجة للضرر الذي سببه له، فعلى سبيل المثال إذا أخلّ السمسار العقاري بالتزامه في إعلام العميل عن كافة المعلومات الضرورية وبكافة التفاصيل والمعلومات اللازمة أو إخلاله بالتزام الحيدة والأمانة، فإنّ ذلك يعد خطأً عقدياً يترتب عليه مساءلة السمسار العقاري وفقاً للمسؤولية العقدية، فيلزم بالتعويض عن الضرر الذي لحق بالعميل كما ويفقد حقه في الأجرة أيضاً، في حين لو أُلحق السمسار العقاري ضرراً بالمتعاقد الآخر الذي لم يتعاقد معه، فإنه يمكن لهذا الأخير العودة عليه بموجب المسؤولية التقصيرية (فيغو، 2016).

ولا بد أن تشير الباحثة إلى الحالة الأخرى التي قد يبذل فيها السمسار العقاري كافة جهوده في سبيل إتمام الصفقة العقارية وبالطريقة التي حددها العميل، ومع ذلك يرفض العميل تعنتاً ودون وجود أسباب مبررة لإتمام تلك الصفقة المراد إبرامها (زهير و أبو حلو، 2000)؛ كأن يُظهر مثلاً بأنه لا يرغب في التعاقد ثم يتعاقد بشكل مباشر مع المتعاقد الذي وجده السمسار العقاري؛ إذ في مثل هذه الحالة تجري مساءلة العميل وفقاً للمسؤولية العقدية ويستحق السمسار العقاري تعويضاً من العميل والذي يكون غالباً بمقدار الأجر لو تم التنفيذ . وهو ما أكّدت عليه أحكام المادة (1/223) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني (أحمد، 1999). أو إلى حالة إبرام الصفقة العقارية دون جهد مبذول من قبل السمسار العقاري كأن يقوم السمسار العقاري مثلاً بإعلام العميل عن صفقة معينة ثم عُرض على هذا العميل عرضاً آخر من قبل سمسار آخر فوافق عليها هذا العميل وتم العقد وإبرام الصفقة على أساس ذلك؛ حينها لا يستحق للسمسار العقاري أجر كونه لم يكن سبباً رئيسياً في إبرام الصفقة ولكن إذا كان لجهوده نصيبٌ في إبرامها حينئذٍ يستحق التعويض بالقدر الذي كانت إرشاداته وجهوده قد عادت على هذا العميل بالفائدة (العكيلي، 2000).

هذا على خلاف ما جاء في لائحة تنظيم سجل الوسطاء العقاريين رقم (85) لسنة 2006 في إمارة دبي حيث أشارت المادة (30) منه على عدم استحقاق السمسار العقاري للتعويض ما لم يتم النص على ذلك<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: حقوق السمسار العقاري.**

**أولاً: حق السمسار العقاري بالأجر.**

لما كان عقد السمسرة العقاري من عقود المعاوضة التي يلتزم فيها السمسار العقاري بأداء العمل المعهود إليه، وإنجاز المهمة المنوطة به بإيجاد المتعاقد الذي يبحث عنه العميل، وتحقق الغاية بتوفيق وجهات النظر بين المتعاقدين وتكامل الصفقة بالنجاح، فإنه يترتب لقاء ذلك أن يكون للسمسار العقاري حقوقاً هي ذاتها واجبات والتزامات تقع على العميل؛ منها الأجر مقابل تلك المهمة المنجزة، فعقد السمسرة العقاري لا يندرج ضمن عقود التبرع؛ بحيث إن الأجر أو العمولة التي يتقاضاها السمسار العقاري ما هي إلا استحقاق له، نتيجة لما بذله من جهد وما قام به من مهام موكلة اليه (الأحمد، 2012).

وفي ظل غياب أحكام من شأنها تنظيم عقد السمسرة العقاري (موضوع الدراسة) في التشريع الفلسطيني؛ فإنه وبالرجوع إلى قانون التجارة الأردني الذي نظم ضمن نصوصه أحكاماً لعقد السمسرة بشكل عام، تجد الباحثة أن الالتزام بدفع الأجرة للسمسار العقاري قد استمدّ من نصوص قانون التجارة الأردني سيما وأنه أوردَ نصوصاً صريحةً لمعالجة الأجر في المواد (100،101،102).

وفيما يتعلق بالآلية التي يُحتسب فيها الأجر، فإنه من الجدير القول بعدم وجود آلية محددة لدفع الأجر المُستحق للسمسار العقاري؛ فقد يكون بالاتفاق ما بين السمسار العقاري والعميل بموجب عقد السمسرة العقاري كأن يتم الاتفاق على نسبة مئوية من قيمة الصفقة العقارية، أو على مبلغ معين وثابت محدد منذ البداية (أحمد، 1999) وحيثُ أكدت على هذا السياق محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم

<sup>1</sup> تنص المادة (30) منها على "إذا لم تؤد إرشادات الوسيط أو مفاوضاته إلى الوصول لإبرام إتفاق بين الطرفين فلا يحق للوسيط، مقابل سعيه هذا المطالبة بأية تعويضات أو نفقات أو مصاريف تكبدها إلا إذا نص عقد الوساطة على خلاف ذلك".

(2019/4152) الصادر بتاريخ (2019/12/9م)<sup>1</sup>. ولتلافي أن يكون الأجر مبالغاً فيه فإن كل من قانون التجارة الأردني النافذ في فلسطين و قانون التجارة الإماراتي قد أعطى للمحكمة التي تنظر في النزاع الصلاحية بتخفيض أجر السمسار العادي لما يتناسب مع طبيعة العملية التي قام بها والجهد المبذول من أجل التوفيق بين وجهات نظر طرفي العقد وصولاً لإبرامه وفقاً لنص المادة (2/100) من قانون التجارة الأردني<sup>2</sup>، والمادة (2/255) من قانون المعاملات التجارية الإماراتي<sup>3</sup>، وفي هذا جاء قرار لمحكمة التمييز الإماراتية مُبيناً بأنه يجوز للقاضي وفقاً لسلطته التقديرية تخفيض الأجر المتفق عليه إذا كان غير مناسب مع ماهية الصفقة والجهد الذي قام به السمسار العادي<sup>4</sup>، وأما بخصوص السمسار العقاري فمن الجدير ذكره أنّ اللائحة رقم (85) لسنة (2006م) بشأن تسجيل الوسطاء العقاريين السارية في إمارة دبي لم تأتِ بمعالجة واضحة حول مسألة تخفيض أجر السمسار العقاري، إلا أنه وبهذا الأمر ترى الباحثة بأن ما ينطبق على السمسار العادي في هذه المسألة من شأنه أن يُطبق على السمسار العقاري لتوافق العلة من جزاء تخفيض الأجر. وفي هذا الخصوص أخذ مشروع قانون التجارة الفلسطيني منحى مغايراً حول مسألة تخفيض الأجر؛ إذ إنه أجاز للمحكمة هذا الحق إذا تم الاتفاق على مقدار الأجر أو إذا تمّ دفع الأجر المتفق عليه بعد إبرام العقد، وهذا ما أكّدت عليه أحكام المادة (225) من المشروع<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> حقوق رقم (2019/4152)، تاريخ (2019/12/9م)، محكمة التمييز الأردنية، منشورات قسطاس، والذي جاء فيه ما يلي: (... يستعاد من نص المادة (10) من نظام تنظيم المكاتب العقارية أنه يستوفي المكتب العقاري بدل الخدمات ما لا يزيد على (2%) من بدل البيع المصرح به في طلب البيع وفقاً لما تم الاتفاق عليه بين البائع والمشتري مقابل التوسط بينهما لإتمام البيع إذا كانت قيمة العقار مئة ألف دينار فما دون و (1%) من ذلك البديل عما يزيد على ذلك المبلغ مشاركة بين البائع والمشتري أو أي منهما على أن لا يزيد المبلغ المستوفى في هذه الحالة على عشرة آلاف دينار. وأنه إذا حدد أجر السمسار باتفاق صريح ومسبق بينه وبين عميله فإنه يستحق كامل هذا الأجر عند نجاح وساطته بإبرام الصفقة نتيجة مساعيه وإبرام الصفقة التي أرادها العميل موضوع السمسة يفترض معه أن السمسار قام بمهمته بما يكفي لاستحقاق أجره المتفق عليه (...).

<sup>2</sup> تنص المادة (2/100) على أنّ "إذا ظهر أن الأجر المتفق عليه لا يتناسب مع ماهية العملية والجهود التي تستلزمها فيحق للمحكمة أن تخفضه إلى مقدار الأجر العادل للخدمة المؤداة".

<sup>3</sup> تنص المادة (2/255) على أنّ "يجوز للقاضي أن يخفض الأجر المتفق عليه إذا كان غير متناسب مع ماهية الصفقة والجهد الذي قام به السمسار ولا مجال للتخفيض إذا تم الاتفاق على الأجر أو دفعه العميل مختاراً بعد إبرام العقد الذي توسط فيه السمسار".

<sup>4</sup> قرار محكمة التمييز الإماراتية، الطعن رقم 320 لسنة 2008. جلسة 2009/4/29م.

<sup>5</sup> تنص المادة (225) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني بأنه "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".

ومن وجهة نظر الباحثة فإنها تجد بأن مسألة تخفيض الأجر ما هي لحماية مصلحة العميل وليس السمسار العقاري؛ بالمقابل فإنه لا يوجد صلاحية للمحكمة أن تقرر زيادة الأجر إذا كانت قليلة مقارنة بالجهود التي بذلها السمسار العقاري في سبيل الوصول إلى إبرام الصفقة العقارية المراد إبرامها بين الطرفين المتعاقدين، على خلاف صلاحية المحكمة بتخفيض الأجر؛ ذلك أن السمسار العقاري يُعدُّ خبيراً في العمليات والصفقات التي يقوم بالتوسط بها، وبالتالي يُجَدَّر به أن يكون على دراية كاملة في ظروفها وما يتعلق بها. أو قد يكون دفع الأجر المُستحقّ للسمسار العقاري بموجب تعرفئة رسمية يتم إنشاؤها لهذه الغاية .

وفي حال عدم الاتفاق على الأجر فإنه يتم تحديده بناءً على ما جرى عليه العرف، فوفقاً للعرف في فلسطين فإنّ عمولة السمسار العقاري في حالة البيع تتراوح من 2% إلى 3%، أما في حالة الإيجار تكون إما نسبة معينة من قيمة الإيجار السنوية أو قيمة شهر واحد من الإيجار (سريدي، 2022).

أما في الأحوال التي لا يوجد فيها عرف فيكون التقدير وفقاً لما بذله الوسيط العقاري من جهد، وما استغرقه من وقت في العمل المعهود به إليه، بما لا يتجاوز نسبة 1% من قيمة العقد وذلك إذا كانت طبيعة العقد نقل ملكية، أو ما يعادل أجرة نصف شهر إذا كان العقد من عقود الإيجار (سريدي، 2022).

وفي هذا الصدد فإنّ حق السمسار العقاري في الأجر يكون في ذمة الطرف الذي كلفه بالقيام بالعمل والتوسط لإبرام الصفقة العقارية، وفي حال كُلف من كلا الطرفين فإنه يكون للسمسار العقاري الحق في المطالبة بالأجر منهما معاً دون تضامن؛ كون أن التزام كل منهما لم يكن بناءً على ذات العقد (العكيلي، 2012)<sup>1</sup>، وهذا ما أكدت عليه أحكام المادة (227) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني<sup>2</sup>.

وأما بالنسبة لإمارة دبي فإنّ أجر السمسار العقاري وفقاً للعرف هي 2% من قيمة العقار في حالة البيع، وأما في حالة الإيجار فتكون عمولة السمسار العقاري 5% من قيمة العقد كما هو متعارف عليه في

<sup>1</sup> وأنظر خلاف ذلك سامي، فوزي، حمد: مبادئ القانون التجاري مرجع سابق . ص310، وهو يرى "أن السمسار يستطيع الرجوع على الطرفين المتعاقدان معا لأنهما مدينان بدين تجاري ويفترض التضامن بين المدينين في الدين التجاري".

<sup>2</sup> تنص المادة (227) على أنه "لا يستحق السمسار الأجر إلا ممن فوضه من طرفي العقد في السعي لإبرامه".

أنظمة العمولات<sup>1</sup>، وهذا ما أكدت عليه المادة (255) الفقرة (1) من القانون التجاري الإماراتي والمادة (27) من اللائحة رقم (85) بشأن تنظيم الوسطاء العقاريين في إمارة دبي، والذي يتضمن على أنه في حال عدم وجود اتفاق فإن دور القضاء بتحديد الأجر يكون وفقاً لما جرى عليه العرف في الوسط الذي يجري فيه التعامل، حيث تعتمد المحكمة في تقديرها للأجر على ظروف العقد المبرم، وحسب قيمة الصفقة التي توسطها السمسار العقاري، آخذةً في ذلك الجهد المبذول والعوائق التي واجهها السمسار العقاري، بالإضافة إلى النفقات التي يتكلفتها من جزاء تنفيذ العمل المعهود إليه، مضافاً لها الفوائد التي حصدها العميل جراء وساطة السمسار العقاري، والاتفاقيات المعتادة في مجال السمسرة العقاري بشأن العمليات المماثلة (طه، 1982).

على أنه وعلى أية حال فإن استحقاق السمسار العقاري لأجره تحكمه الشروط التالية:

1. أن يكون السمسار العقاري قد تم تفويضه من قبل طرف يريد منه السعي بإيجاد طرف متعاقد ليتعاقد معه، وذلك وفقاً لأساس قانوني سليم يتمثل بالعقد المبرم بين العميل والسمسار العقاري لقاء قيام هذا الأخير بالمهمة المكلف بها، فإذا قام السمسار العقاري من تلقاء نفسه دون اتفاق أو تفويض سواء كان ذلك صريحاً أم ضمناً من العميل، أو دون تكليف من أحد فلا يستحق حينئذٍ أي أجر (البارودي، 1986)، وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم 1995/615 (هيئة خماسية) الصادر بتاريخ (1995/5/18)<sup>2</sup>، وكذلك الحكم رقم (1995/345) الصادر عن محكمة التمييز الأردنية بتاريخ (1995/4/9م)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة (27) على أنه "يحدد أجر الوسيط بالاتفاق، فإذا لم يكن هناك اتفاق فيحدد الأجر وفقاً للعرف السائد".

<sup>2</sup> حقوق رقم (1995/615) "هيئة خماسية" تاريخ 1995/5/18 المنشور على الصفحة 1901 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1997 والذي جاء فيه ما يلي (...). ثبت أن السمسار "المميز" توسط للميز 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 (...).

<sup>3</sup> حقوق رقم (1995/345)، بتاريخ (1995/4/9م)، محكمة التمييز الأردنية، حقوق، من منشورات قسطاس، والذي جاء فيه ما يلي (...). 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 يقدّم بالوساطة التي من شأنها عقد الاتفاق مما لا يوفر

2. وجوب انتهاء المساعي التي بذلها السمسار العقاري إلى إبرام العقد وإتمام الصفقة المعهود بها إليه<sup>1</sup>، وهذا ما أكدت عليه المادة (1/101) من قانون التجارة الأردني النافذ في فلسطين والمادة (1/223) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني ويقابلها المادة (256) من القانون التجاري الإماراتي وكذلك المادة (28) من اللائحة بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي، ففي الوقت الذي تتكفل فيه جهود السمسار العقاري بالنجاح وإتمام الصفقة العقارية فإنه يستحق الأجر دون الانتظار إلى تنفيذ العقد ما لم يقض الاتفاق أو العرف خلاف ذلك وفقاً لما جاء في حكم محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2018/6740) الصادر بتاريخ (2018/12/31م)<sup>2</sup>، ذلك أن الغاية من وجود وساطة السمسار العقاري تكمن في الوصول إلى نتيجة إبرام العقد بتوفيق وجهات النظر بين أطرافه ليستحق السمسار العقاري عندئذ الأجر، ولا شأن له بعد ذلك في تنفيذ العقد إلا إذا كان عدم تنفيذه راجعاً إلى خطأ ارتكبه السمسار (دويدار، 1997)، وقد أكدت على ذلك محكمة التمييز الإماراتية في الطعن رقم (230) لسنة 2008 بجلسة 2009/4/29م حيث جاء فيه ما يلي: "... لا يستحق السمسار أجراً عن وساطته إلا إذا أدت هذه الوساطة العقارية إلى إبرام العقد بين الطرفين. ويعتبر العقد قد أبرم متى اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد..."<sup>3</sup>.

وفي هذا الصدد تعرّج الباحثة إلى أنّ عقد السمسار العقاري إذا كان معلقاً على شرط واقف، فإنّ السمسار العقاري لا يستحق أجره إلا بتحقق الشرط، وهذا ما نصت عليه المادة (2/101) من قانون التجارة الأردني<sup>4</sup>، والمادة (3/223) من مشروع قانون التجارة الفلسطيني والمادة (3/256) من القانون التجاري

---

شروط المادتين (99 و 101) من قانون التجارة كما انه لم يسجل المعاملات التي عقدت بواسطته ولم يحفظ الوثائق المختصة بها طبقاً لما اوجبه المادة (104) من ذات القانون (...).

<sup>1</sup> للمزيد يراجع: العكلي، عزيز: الوجيز في القانون التجاري. مرجع سابق، ص131.

<sup>2</sup> حقوق رقم (2018/6740)، بتاريخ (2018/12/31م)، محكمة التمييز الأردنية، حقوق، من منشورات قسطاس، والذي جاء فيه ما يلي (... العبرة في استحقاق السمسار أجره بإبرام العقد ولو لم ينفذ الا اذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك وفقاً لأحكام المادتين (99) و(101) من قانون التجارة الأردني (...).

<sup>3</sup> قرار محكمة التمييز الإماراتية، الطعن رقم 320 لسنة 2008. جلسة 2009/4/29م.

<sup>4</sup> تنص المادة (2/101) على أنه "إذا انعقد الاتفاق معلقاً على شرط واقف فلا يستحق الأجر بعد تحقيق الشرط".

الإماراتي وكذلك المادة (3/28) من اللائحة<sup>1</sup>، وقد جاء في محكمة النقض الفلسطينية في القرار رقم (2015/415) الصادر بتاريخ (2019/10/8م) ما يلي: (... لكي يستحق السمسار أجراً ، يجب أن تؤدي المعلومات التي أعطاها إلى عقد الاتفاق، وإذا انعقد الاتفاق معلقاً على شرط واقف فلا يستحق الأجر إلا بعد تحقق الشرط...).

وفي حال تعلقه على شرط فاسخ، فإنَّ أجره يُستحقَّ بمجرد إبرام العقد، ولا يكون السمسار العقاري عند تحقق الشرط الفاسخ ملزماً برد الأجر وفقاً للرأي الراجح؛ إلا أن جانباً من الفقه يرى بأنَّ على السمسار العقاري أن يقوم برد الأجر إذا تحقق الشرط وفسخ العقد بإعتبار أنَّ تحقق الشرط الفاسخ يجعل العقد كأن لم يكن وفقاً لفكرة الأثر الرجعي (مراد، 1999). ومن وجهة نظر الباحثة فإنَّ الرأي الراجح بالفقه أكثر صواباً، ذلك أنَّ مفهوم الأثر الرجعي من قبيل المجاز اللغوي أي يقصد به إعادة الحال إلى ما كان عليه ويقتصر على أطراف الصفقة العقارية في حين أنَّ حق السمسار العقاري متعلق فقط بتمام إبرام العقد.

3. أن يكون نجاح الصفقة العقارية وإتمام العقد من ثمرة جهد السمسار العقاري (الطراونة، 2012)، أما في حال كان إتمام العقد، من دون تدخل السمسار العقاري فلا يستحق حينئذٍ الأجر بسبب إنقطاع العلاقة السببية بين الجهد المبذول وإتمام العقد (العطير، 1999) وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2005/3998) الصادر بتاريخ (2006/6/13م)<sup>2</sup> إذ لا يستحق السمسار العقاري أي أجر

<sup>1</sup> تنص المادة (3/27) على أنه " إذا كان عقد البيع معلقاً على شرط واقف متفق عليه في عقد الوساطة فلا يستحق الوسيط الأجر إلا عند تحقق الشرط".

<sup>2</sup> حقوق رقم (2005/3998)، بتاريخ (2006/6/13م)، محكمة التمييز الأردنية، حقوق، من منشورات قسطاس، والذي جاء فيه ما يلي (... إذا كان هناك اتفاقاً بين المدعى عليه الأول والجهة المدعية على الإعلان عن الفندق الذي يملكه المدعى عليه الأول لغايات البيع كما هو ثابت من الإعلان المنشور في جريدة الرأي والمحفوظ في حافظة المستندات، والمدفوع أجرته من قبل المدعى عليه الأول وأنه لم يتم عقد بيع الفندق عن طريق الجهة المدعية وإنما تم استثماره من قبل شخص هو المدعى عليه الثاني بعد أن اتصل بالجهة المدعية لمعرفة عنوان الفندق فإن المدعيين والحالة هذه لم يتعاقدوا مع المدعى عليهما عن طريقهما وبالتالي فإنهما لا يستحقان بدل أجرة السمسرة المنصوص عنها في القانون...)، وكذلك انظر الحكم رقم (1998/148) والذي جاء فيه (... وان الاجر يستحق بمجرد ان تؤدي جهود السمسار الى عقد اتفاق بين الطرفين واتمام عقد البيع بحل المفاوضات. وحيث انه لم يتم بيع العقار عن طريق المميز ولسبب جهوده فليس له الحق بطلب السمسرة...).

إلا عن العقود التي تمت بواسطته والتي بذل فيها جهداً، فأية عقود لاحقة يُبرمها الأطراف لا يستحق عنها أي أجر (الدرادكه، 2020).

يفقد السمسار العقاري حقه بتقاضي الأجر في حال عدم توافر الشروط السابق ذكرها، بالإضافة إلى بعض الحالات الأخرى كقيام السمسار العقاري بأعمال تتنافى مع حسن النية ومن شأنها إلحاق الضرر بالعميل؛ فعلى سبيل المثال ارتكاب السمسار العقاري واستعماله أسلوب الخديعة والتغريب والغش في تنفيذ العمل المعهود إليه، كأن يتواطأ مع المتعاقد الذي جلبه للعميل من أجل الإضرار بمصلحة العميل الذي فوضه بالسعي إلى إبرام العقد، فمثلاً رفع سعر العقار بأكثر من ثمنه الحقيقي الذي يرغب بشرائه من المتعاقد وذلك بإعطائه فاتورة بثمن أعلى من الثمن الحقيقي للعقار الذي قبضه؛ فهذا العمل يسأل عنه السمسار أيضاً باعتباره اساءة أمانة (اسماعيل م.، 1984). إذ يقع على السمسار العقاري أثناء تنفيذه لمهمته وجوب مراعاة مبدأ حسن النية ومصلحة عميله وأن يقوم بعمله بتجريد وحياد، وهو ما أكدت عليه أحكام المواد (102) من قانون التجارة الأردني النافذ<sup>1</sup>، والمادة (23) من اللائحة رقم (85) بشأن تنظيم الوسطاء العقاريين في إمارة دبي<sup>2</sup>، وفي هذا الصدد أكدت محكمة استئناف رام الله في الاستئناف الحقوقي رقم (2018/82) الصادر بتاريخ (2018/11/29م) على أنه يتوجب على العميل أن يتقدم بدعوى جزائية للجهة ذات الاختصاص كي يثبت الغش والتدليس من جانب السمسار بموجب قرار قضائي بات وإلا لا يصح الدفع بهما<sup>3</sup>، كما أكدت على ذلك محكمة تمييز دبي في قرارها رقم (2001/115) الصادر بتاريخ (2001/5/20م) على أن إثبات وتقدير الخطأ أو الغش من جانب السمسار أو انتفائه، وما إذا

<sup>1</sup> تنص المادة (102) على أنه "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 من أخذ هذا الوعد".

<sup>2</sup> تنص المادة (239) على أنه "يسقط حق الوسيط في الأجر أو المطالبة باسترجاع النفقات التي صرفها إذا عمل لمصلحة المتعاقد الآخر بما يخالف التزاماته تجاه من يمثل، أو إذا قبل من الطرف الآخر وعدا بالحصول على منفعة ما في ظروف تمنع فيها قواعد حسن النية وميثاق السرف من قبول هذا الوعد".

<sup>3</sup> الحكم الصادر عن محكمة استئناف رام الله في الاستئناف الحقوقي رقم (2018/82) الصادر بتاريخ (2018/11/29م) والذي فيه (... أن الغش والتدليس لا يثبتان إلا بقرار قضائي بات ينتج عن دعوى جزائية يتقدم بها العميل للجهة ذات الاختصاص (المدعي المشتري)، وخلاف هذا لا يصح الدفع بالغش والتدليس (...)، منشورات مقام.

كانت تتعارض مع مقتضيات الأمانة وحسن النية حتى تقوم معها مسؤولية السمسار في مواجهة طرفي العقد الذي توسط في إبرامه هي مسألة موضوعية تقدرها محكمة الموضوع وفقاً لظروف الدعوى وما قد يكون مستقراً في العرف التجاري، ولا يمنع ذلك لجوء المحكمة إلى أعمال الخبرة التي قد تنفذ في تقدير تلك المسألة<sup>1</sup>.

### ثانياً: حق السمسار العقاري في استرداد المصاريف.

حيثُ يتكبد السمسار العقاري في سبيل ممارسته للمهمة مصاريف منها ما يتم دفعه للسمسار العقاري وإعادتها له ومنها لا يتم إعادتها له، إذ إنّ المصاريف الخاصة التي تتعلق بمهنته لا يتم قضاؤها باعتبارها مصاريف يقوم السمسار العقاري بدفعها لممارسة مهنته كإيجار المكتب الذي يمارس فيه أعمال السمسرة العقارية، وتدخل ضمن إطار الأجرة بطبيعة الحال فينفقها السمسار العقاري من تلقاء نفسه (العكيلي، 2000)، أما المصاريف التي يتكفها السمسار العقاري من أجل إتمام الصفقة العقارية للعميل والتي تتعلق بها بشكل مباشر، فهذه يتم تحديدها على وجه الدقة فيكون على العميل دفعها للسمسار العقاري، كأن يطلب العميل من السمسار العقاري الإعلان عن الصفقة العقارية بالصحف أو عمل إعلان ممول على مواقع التواصل الاجتماعي أو السفر إلى محل المتعاقد الآخر، فهذه المصاريف يلتزم العميل بردّها للسمسار العقاري شريطة أن يكون هناك اتفاق مسبق على ذلك حتى ولو لم يتم العقد (طه، 1982)، وهذا ما أكدت عليه أحكام المادة (3/101) من قانون التجارة الأردني النافذ في فلسطين والمادة (229)

<sup>1</sup> تمييز دبي رقم (2001/115) الصادر بتاريخ (2001/5/20م)، والمنشور في مجموعة الاحكام والمبادئ القانونية الصادرة في المواد المدنية والتجارية والعمالية والاحوال الشخصية والجزائية، 2001، عدد 12 ص 469؛ والذي جاء فيه ما يلي (...من المقرر أن ثبوت أو نفي الغش وتقدير مدى توافر الخطأ في جانبه أو انتقائه وما إذا كانت التقارير التي صدرت منه تتعارض مع مقتضيات الامانة وحسن النية مما يرتب مسؤوليته في مواجهة طرفي العقد الذي توسط في إبرامه مسألة موضوعية تقدرها محكمة الموضوع على ضوء ظروف الدعوى وما قد يكون مستقراً في العرف التجاري بغير معقب مادام استخلاصها لذلك سائغاً وله أصله الثابت بالأوراق وكافياً لحمل ما انتهت إليه، وإن تقدير عمل أهل الخبرة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو مما تستقل به محكمة الموضوع باعتباره عنصراً من عناصر الإثبات الواقعية في الدعوى يخضع لمطلق تقديرها فلها الأخذ بتقرير الخبير إذا اطمأنت إليه ورأت فيه ما يقنعها ويتفق مع ما ارتأت أنه وجه الحق في الدعوى، متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة مستمدة من أصل ثابت من واقع التقرير وتؤدي إلى ما انتهت إليه وهي من بعد غير ملزمة إذا ما عولت عليه أن تستجيب إلى طلب إعادة الأمور إلى الخبير أو تعيين خبير آخر أو ترد استقلالاً على الطعون التي وجهت إلى هذا التقرير لأن في أخذها به محمولاً على الأسباب التي أقيم عليها وما ورد بمدونات الحكم ما يفيد إنها لم تجد في تلك الطعون ما يستحق الرد عليه بأكثر مما تضمنه هذا التقرير (...).

من مشروع قانون التجارة الفلسطيني والمادة (261) من قانون التجارة الإماراتي<sup>1</sup>. ويفقد السمسار العقاري الحق في هذه المصاريف في الأحوال المشابهة لفقدانه الحق في الأجر.

وفي هذا الخصوص تشير الباحثة إلى أن الدعاوى المتعلقة بعقد السمسرة العقاري وما يتبعها من إجراءات، يتم فيها الرجوع إلى القواعد العامة وفقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، وحيث يكون الاختصاص للمحكمة حسب قيمة ونوع ومكان الدعوى كدعوى تنفيذ العقد أو دعوى فسخ العقد أو التعويض.

### المطلب الثاني: حالات انقضاء عقد السمسرة العقاري:

لم تنص التشريعات محل الدراسة على حالات خاصة لإنقضاء عقد السمسرة بشكل عام أو لإنقضاء عقد السمسرة العقاري بشكل خاص. ولما كان الحال كذلك فإنه يتحتم على الباحثة الرجوع في هذا الإطار إلى أحكام القانون المدني، ذلك أن المشرع الأردني قد بيّن في المادة (2/99) منه سريان أحكام الوكالة بشكل عام على عقد السمسرة والتي بدورها تسري كذلك على عقد السمسرة العقاري، وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض الفلسطينية في القضية الحقوقية رقم (2017/940) الصادر بتاريخ (2020/4/28م)<sup>2</sup>.

فتأسياً على ذلك، يرجع الباحثة إلى القانون المدني الأردني في المواد (862) وصولاً للمادة (867) وكذلك المواد (1521) وصولاً للمادة (1530) من مجلة الأحكام العدلية والمواد (954) وصولاً للمادة (959) من قانون معاملات التجارة الإماراتي، تجد بأن أسباب انقضاء عقد السمسرة العقاري يُمكن إيرادها على النحو الآتي:

<sup>1</sup> تنص المادة (261) منه على أن "لا يجوز للسمسار استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به إلا إذا تم الاتفاق على ذلك، وفي هذه الحالة تستحق المصروفات ولو لم يتم العقد".

<sup>2</sup> الحكم الصادر عن محكمة النقض الفلسطينية في القضية الحقوقية رقم (2017/940) الصادر بتاريخ (2020/4/28م) والذي جاء به ما يلي (... حيث تسري قواعد الوكالة بوجه عام على السمسرة وفق نص المادة 99 / 2 من قانون التجارة النافذ ...)

## أولاً: انقضاء عقد السمسرة العقاري بتنفيذه أو بانقضاء الأجل المحدد له

ينتهي عقد السمسرة العقاري بمجرد انتهاء السمسار العقاري من إتمام المهمة المكلف بها أو بانتهاء المدة المحددة للعقد، وحيثُ إنه من الطبيعي والمألوف انتهاء هذه الصورة سيما وأن عقد السمسرة العقاري يتم إبرامه من أجل غاية معينة ألا وهي إنجاز العمل الذي كُلفَ والتزم به السمسار العقاري مع العميل، والذي يتمثل بتوسطه في إبرام عقد ما بين العميل والطرف الآخر.

فمع نجاح السمسار العقاري في إنجاز وإتمام العمل المعهود إليه وإبرام العقد ما بين العميل والمتعاقد، ومع تنفيذ العميل لالتزامه بسداد الأجر؛ يكون كلاهما قد أوفى بالالتزامات الواقعة على عاتقه، وبالتالي يكون عقد السمسرة العقاريتم إنجازه (العكيلي، 2012)، وفقاً لما أكّدت عليه المواد (1530\_1521) من مجلة الأحكام العدلية<sup>1</sup>، كأن يكون السمسار العقاري قد عهدَ إليه بإيجاد مشترٍ لمنزل يملكه العميل ضمن شروط ومواصفات خاصة يحددها العميل، ثمَّ أوجدَ متعاقداً لشراء المنزل بذات الشروط والتعليمات المحددة، وقام بتقريب وجهات النظر ما بين العميل والمتعاقد "المشتري"، انتهاءً بإبرام الصفقة العقارية، عندئذٍ يكون عقد السمسرة العقاري قد انتهى جزاءً تنفيذه للمهمة المذكورة (القليوبي، 2012). وكذلك الحال إذا ما انتهت جهود السمسار العقاري بالإخفاق في تنفيذ المهمة المعهودة إليه وذلك بحال عدم قدرته على إبرام العقد الذي توسط من أجل اتمامه، حينئذٍ يعد العقد منتهياً أيضاً . ولعلّ الحكم بنجاح أو إخفاق السمسار العقاري في المهمة المكلف بها يخضع لسلطة القاضي التقديرية الذي يستخلص الأمر استخلاصاً موضوعياً بناءً على أسباب سائغة ومبررة.

وكذلك الأمر عندما يقترن عقد السمسرة العقاري بمدة لئِنجَزَ العمل في أثنائها فإنّه ينقضي بانقضائها؛ فلو توسط السمسار العقاري لإيجاد متعاقد يرتضي العميل التعاقد معه لمدة سنة على سبيل المثال، فإنَّ عقد السمسرة العقاري ينتهي بانتهاء مدة السنة، أي بانتهاء المدة المحددة وليس بإتمام المهمة المكلف بها. إذ يترتب على عاتق السمسار العقاري خلال المدة المحددة أن يقوم بإتمام تنفيذ الأعمال المكلف بها

<sup>1</sup> ويقابله المواد (974\_970) من مرشد الحيران.

(عصن، 2014)، وفي حال عدم تمكنه من إنجاز المهمة المكلف بها خلال هذه المدة فإن العقد يعتبر منتهياً بسبب انتهاء مدته.

ومن الجدير ذكره في هذا الإطار أنّ العقد إذا كان محدد المدة، فإن السمسار العقاري يستحق الأجر عن العقود التي نجح في إبرامها خلال هذه المدة، أما إذا مضت المدة المحددة للعقد ولم يتم التنفيذ أي لم يتم إبرام صفقة عقارية ففي هذه الحالة لا يستحق السمسار العقاري أجراً (الشيدانية، 2020) (الأحمد م.، 2010).

#### ثانياً: انقضاء عقد السمسرة العقاري لاستحالة تنفيذه

يُقصد بالاستحالة التي تؤدي إلى انقضاء عقد السمسرة العقاري تلك التي تكون مطلقة لا الاستحالة النسبية بل التامة سواءً أكانت مادية أو قانونية، إذ عالجتها المادة (448) من القانون المدني الأردني، والمواد (293، 297، 591) من مجلة الأحكام العدلية إستحالة التنفيذ لسبب أجنبي باعتباره سبباً ينقضي لأجله الالتزام، وحيث إنّ أحكام هذه المواد تسري على العقود بشكل عام بما فيها عقد السمسرة العقاري عندما تكون الاستحالة بسبب لا يد للسمسار العقاري فيه (حنين، 2021).

وقد تكون الاستحالة المطلقة مادية كأن يتوسط السمسار العقاري لشراء منزل للعميل وفق مواصفات معينة ثم يتبين بعد إبرام عقد السمسرة العقاري أنّ المنزل قد هُدم بفعل زلزال أو فيضان (الأحمد م.، 2010). وتكون الاستحالة المطلقة قانونية كأن يصدر على سبيل المثال قرار من السلطات المختصة باستملاك هذا المنزل. ولعلّ تقدير الاستحالة المطلقة يكون وفقاً لمعيار موضوعي مبني على مدى استطاعة السمسار العقاري العادي الذي يوجد في مثل هكذا ظروف في القيام بتنفيذ المهمة المكلف بها أم لا (العموش، 2000). وتُشير الباحثة إلى أنّ استحالة تنفيذ عقد السمسرة العقاري إذا طرأت منذ نشوء عقد السمسرة العقاري عندئذٍ يعتبر العقد منعدماً لا أساس له من الصحة كون أن محله يعد منعدماً (الفار، 2004). أما إذا طرأت بعد إبرام عقد السمسرة العقاري؛ كأن يقوم السمسار العقاري بالتوسط من أجل بيع

منزل ثم يتبين أن المنزل قد هُدم بعد تكليف السمسار العقاري بالمهمة المعهودة إليه، فإن ذلك يُعد سبباً لانقضاء عقد السمسرة العقاري ذلك أن قيامه بهذا الالتزام أصبح مستحيلًا.

وبذات الوقت من الواجب أن تكون الاستحالة ناشئة عن سبب أجنبي لا يد للسمسار العقاري فيه؛ كالقوة القاهرة أو فعل الغير أو خطأ العميل أو حادث فجائي. إذ أن عبء إثبات حدوث السبب الأجنبي الذي وقع وجعل التنفيذ مستحيلًا يقع على عاتق السمسار العقاري لكي يتحلل من مسؤوليته. أما إذا كان الالتزام الواقع على السمسار العقاري مرهقاً فإن هذا لا يكون سبباً لانقضاء عقد السمسرة العقاري وفقاً لنظرية الظروف الطارئة؛ ذلك أن باستطاعة القاضي أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول وفقاً لما تتطلبه العدالة.

### ثالثاً: انقضاء عقد السمسرة العقاري لإفلاس العميل أو السمسار العقاري

لما كان عقد السمسرة العقاري يقوم على الاعتبار الشخصي؛ فإن الحكم بإفلاس العميل أو السمسار العقاري بعد إبرام عقد السمسرة العقاري يعتبر سبباً من أسباب انقضائه؛ ذلك أن الحكم بالإفلاس يترتب عليه المنع من التصرف أو القيام بإبرام العقود كعقد السمسرة العقاري (دويدار، 1997)، فلا يستطيع العميل المفلس أو السمسار العقاري المفلس التصرف في أموالهم أو ادارتها بأنفسهم سيما وأن يدهم قد غُلت عنها (يونس ع.، 1919).

وبالاستناد إلى الأحكام العامة الخاصة بالإفلاس في قانون التجارة الأردني ساري المفعول، سيما المادة (1/237)<sup>1</sup> يتبين أنه لا يجوز للمفلس أن يبيع بصفته شيئاً من أمواله ولا أن يقوم بأي وفاء أو قبض إلا إذا كان الوفاء عن حسن نية لسند تجاري، ولا يمكن له أن يخاصم أمام القضاء إلا بصفة المتدخل في الدعاوى التي يخاصم فيها وكلاء التفليسة.

<sup>1</sup> المادة (237) الفقرة (1) من القانون التجاري الأردني والتي نصت على أنه "يترتب حتماً على الحكم بشهر الإفلاس ومن تاريخ صدوره تخلي المفلس لوكلاء التفليسة عن إدارة جميع أمواله بما فيها الأموال التي يمكن أن يحوزها في مدة الإفلاس".

ففي الحالة التي يفلس فيها العميل؛ يكون للمسار العقاري أن يتمسك بهذا السبب باعتباره من أسباب انقضاء عقد السمسرة العقاري، ولا يكون للعميل أن يتمسك به لمصلحته، ولا أن يدفع بانقضاء عقد السمسرة العقاري في مواجهة المسار العقاري قبل أن يتم إعلام الأخير بالإفلاس. إذ يتوجب على العميل المفلس أن يعلم المسار العقاري بإفلاسه، والذي على إثره ينقضي عقد السمسرة العقاري. وفي ذات الوقت عند تعدد العملاء وإفلاس أحدهم أو أكثر؛ فإنّ عقد السمسرة العقاري ينقضي بالنسبة للعميل الذي أفلس. أما في الحالة التي يُفلس فيها المسار العقاري؛ يكون للعميل أن يتمسك بهذا السبب بالنظر لمصلحته (الشيدانية، 2020).

#### رابعاً: انقضاء عقد السمسرة العقاري بسبب الفسخ

عند تتصل أحد أطراف العقد من الالتزامات المترتبة عليه في العقود الملزمة لجانبين كما هو الحال في عقد السمسرة العقاري؛ فإنّ ذلك يؤدي الى فسخه بانحلال الرابطة العقدية بناء على طلب الطرف المتضرر من عدم التنفيذ، ذلك أنّ الأصل أن يتمّ الفسخ بحكم القضاء. على أنّه يجوز للمتعاقدين الاتفاق ابتداءً على أن يكون العقد مفسوخاً إذا أخلّ أحدهما بإحدى شروط العقد أو جميعها، وهو ما يُعرّف بالفسخ الاتفاقي. وقد يكون الفسخ بحكم القانون إذا أصبح تنفيذ الالتزام مستحيلًا أي إذا كانت الاستحالة راجعة إلى سبب أجنبي لا يد للمسار العقاري، مثل هلاك العقار بقوة قاهرة قبل تسليمه وفي هذه الحالة يُسمّى انفساخاً. وفي الحالتين الأولى والثانية يتوجب على الطرف المتضرر إخطار الآخر بضرورة الوفاء والالتزام قبل فسخ العقد، ما لم يتفق المتعاقدان مُسبقاً عند الإبرام على فسخ العقد في حال حدوث أي إخلال بدون الحاجة الى إخطار. وفي الأحوال التي يكون فيها الفسخ بقوة القانون؛ يفسخ العقد من تلقاء نفسه دون الحاجة للإخطار. إذ يترتب على فسخ العقد؛ انقضاؤه واعتباره كأن لم يكن، وفي حال انعدمت القدرة على إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد باعتباره أمراً مستحيلًا، فإنّ الطرف الذي صدر الفسخ في مواجهته يكون ملزماً بالتعويض (الشيدانية، 2020).

ويتطابق أحكام فسخ العقد على عقد السمسرة العقاري؛ فإنه إذا أخل السمسار العقاري أو العميل بأي من الالتزامات الواقعة على عاتقه بموجب عقد السمسرة العقاري، فإنه يحق للطرف الآخر حينها أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه عملاً بنص المادة (1/246) من القانون المدني الأردني وكل من المادتين (82، 83) من مجلة الأحكام العدلية؛ ذلك كأن يتخلف السمسار العقاري عن إنجاز العمل المكلف به وفقاً للطريقة المتق عليها أو قيامه بإخفاء بعض المعلومات الضرورية والهامة عن العميل كتلك المتعلقة بالسعر، حينها يحق للعميل أن يطالب السمسار العقاري إما بتنفيذ الالتزام المترتب عليه وفق عقد السمسرة العقاري أو مطالبته بفسخ العقد المبرم بينهما بعد إخطاره (القليوبي، 1987).

وهذا دون الإخلال بحق العميل في المطالبة بالتعويض جراء الضرر الذي لحقه نتيجة تخلف السمسار العقاري عن أحد التزاماته، وفي هذه الحالة يكون للمحكمة سلطة تقديرية في الحكم له بالتعويض إذا كان هناك ما يسوغه قانوناً. ولعل ما ينطبق على السمسار العقاري ينطبق على العميل في حال إخلاله بأحد الالتزامات المفروضة على عاتقه بموجب عقد السمسرة العقاري؛ فلو امتنع العميل مثلاً عن دفع الأجرة أو رفض سداد النفقات والمصاريف على الرغم من الاتفاق على ردها مسبقاً، حينها يحق للسمسار العقاري مطالبته بتنفيذ العقد أو فسخه بعد إخطار العميل، دون الإخلال بحقه في مطالبة العميل بالتعويض.

ولا بد أن تشير الباحثة إلى ما جاء في نص المادة (257) من قانون المعاملات التجارية الإماراتي على أنه في حال كان الفسخ لسبب يرجع للعميل، فإنه يكون من حق السمسار المطالبة بالأجر أو الاحتفاظ به في حال كان قد قبضه<sup>1</sup>. كما من الجدير ذكره إذا كان عقد السمسرة العقاري مُعلقاً على شرط فاسخ وتحقق الشرط الفاسخ، فإن ذلك يؤدي إلى انقضائه وفسخه دون الحاجة إلى أي إجراء آخر (العموش، 2000).

<sup>1</sup> تنص المادة (57) على أنه " إذا فسخ العقد الذي توسط السمسار في إبرامه، جاز للسمسار المطالبة بأجره أو الاحتفاظ به إن كان قد قبضه إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم من جانبه"

#### خامساً: انقضاء عقد السمسرة العقاري بسبب وفاة السمسار العقاري أو فقدانه لأهليته

لما كان عقد السمسرة العقاري يقوم على الإعتبار الشخصي؛ فإنه ينقضي بوفاة السمسار العقاري لما لشخصيته من أثر كبير في انعقاد العقد، فالعميل عند اختياره للسمسار العقاري يهتّم لاعتبارات شخصية تتمثل بحسن السيرة والنزاهة والأمانة والسرعة في أداء العمل (العموش، 2000)، فيقع على عاتق السمسار العقاري أن يقوم بالعمل المكلف به بذاته دون أن ينيب غيره إلا بموافقة ورضى العميل. فإذا توفي السمسار العقاري لا يجوز أن يحلّ محله ورثته، إلا إذا أجاز العميل ذلك، وعندئذٍ تعتبر إجازة العميل للورثة بمثابة عقد سمسرة عقاري جديد؛ ذلك أنّ انتهاء عقد السمسرة العقاري بسبب الوفاة يعد من النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على خلافه. فوفاة السمسار العقاري يؤدي إلى انقضاء العقد وهذا ما عالجته المادة (1527) من مجلة الأحكام العدلية العثمانية، وفي هذا الصدد عندما يتعاقد العميل مع عدة سمسرة عقاريين بموجب عقد واحد في آن واحد، فإنّ بهذه الحالة لا يترتب على وفاة أحدهم انقضاء عقد السمسرة العقاري ما لم ينص العقد بينهم على أن يكون عمل السمسرة العقاريين مجتمعين وفقاً للأحكام الواردة بشأن عقد الوكالة (القليوبي، 1987).

أمّا في الأحوال التي يكون فيها السمسار العقاري شخصاً معنوياً (شركة)؛ فإنه يترتب على انحلاله انقضاء عقد السمسرة العقاري بغض النظر عن سبب هذا الانحلال حتى ولو كان الانحلال بالاتفاق بين الشركاء (سرحان، 1996).

وفي هذا الصدد يترتب على ورثة السمسار العقاري إخطار العميل بوفاة مورثهم، ذلك عند علمهم بعقد السمسرة العقاري المبرم بين العميل ومورثهم وهذا ما أكدت عليه أحكام المادة (4/862) من القانون المدني الأردني<sup>1</sup>، بالإضافة إلى ضرورة إحتفاظهم بالأوراق والمستندات الخاصة بتنفيذ عقد السمسرة

<sup>1</sup> تنص المادة (4/862) على أن " 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".

العقاري، واتخاذ جميع التدابير اللازمة للمحافظة على مصالح العميل سواء كانت تلك المستندات قد تسلمها مورثهم من العميل أو غيره (صرصور، 2008).

ولمّا كانَ منَ الشروطِ الأساسيةِ لمزاولةِ مهنةِ السمسرةِ العقاريةِ توافرِ الأهليةِ القانونيةِ الكاملةِ للسمسارِ العقاريِ حتى يتسنى له القيامُ بالعملِ المعهودِ إليه<sup>1</sup>، فإنَّ عقدَ السمسرةِ العقاريِ ينقضُ كذلكَ بفقدانِ السمسارِ العقاريِ لأهليتهِ، فإذا أُصيبَ بالجنونِ أو العتهِ، فإنَّ عقدَ السمسرةِ العقاريِ ينقضُ دونَ الحاجةِ لوجودِ حكمِ قضائي، أمّا إذا أُصيبَ السمسارُ العقاريُ بالسفهِ أو الغفلةِ، فإنه يجبُ صدورُ حكمِ قضائيٍ بالحجرِ عليه حتى يصارَ إلى نتيجةِ انقضاءِ عقدِ السمسرةِ العقاريِ وفقاً للقواعدِ العامةِ (دويدار، 1997).

وفي حالٍ لم يكنِ العميلُ عالماً بخصوصِ الحجرِ على السمسارِ العقاريِ؛ فإنَّ عقدَ السمسرةِ العقاريِ لا يعتبرُ منتهياً بالنسبةِ إليه ويجبُ عليه الاستمرارُ في تنفيذِ عقدِ السمسرةِ العقاريِ، أمّا بعدَ علمِ العميلِ بالحجرِ المحكومِ على السمسارِ العقاريِ فإنه يعتبرُ العقدُ منتهياً (الحداد، 2016).

#### سادساً: انقضاء عقد السمسرة العقاري بسبب وفاة العميل أو فقدانه لأهليته

وفقاً لما نصت عليه المادة (1527) من مجلة الأحكام العدلية<sup>2</sup> والمادة (3/862) من القانون المدني الاردني فإنَّ عقدَ السمسرةِ العقاريِ ينقضُ بوفاةِ العميلِ إذا كانَ شخصاً طبيعياً، وفي حالِ كانَ العميلُ شخصاً اعتبارياً فإنَّه ينقضُ بحلٍ أو تصفيةِ الشركة؛ ذلكَ باعتبارِ عقدِ السمسرةِ العقاريِ من العقودِ القائمةِ على الاعتبارِ الشخصيِ (العتير، 1999) (فرحي، 2015). وفي حالِ تعددِ العملاءِ فإنَّ وفاةِ أحدهمِ لا يؤدي إلى انقضاءِ العقدِ بأسره؛ بل ينقضُ فيما يتعلقُ بالعميلِ المتوفي، ما لم يكنِ عقدَ السمسرةِ العقاريِ المبرمِ غيرِ قابلٍ للتجزئةِ (القليوبي، 1987).

<sup>1</sup> تنص المادة (8) الفقرة (1) من التعليمات رقم (8) لسنة 2007م المتعلقة بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية على أنه "يشترط على الوسيط العقاري أن يكون متمتعاً بالأهلية الكاملة وحسن السيرة والسلوك، ويقدم شهادة تثبت ذلك".

<sup>2</sup> يَنْعَزِلُ الْوَكِيلُ بِوَفَاةِ الْمُوَكَّلِ وَكُنْ إِذَا تَعَلَّقَ بِهِ حَقُّ الْغَيْرِ لَا يَنْعَزِلُ.

وفي حال توفي العميل دون علم السمسار العقاري بوفاته وأثناء مباشرته لمهامه؛ فإنّ على السمسار العقاري الاستمرار في تنفيذ مهامه والأعمال التي باشر فيها إلى حين إتمامها، وتكون جميع تصرفاته والمهام التي يقوم بها صحيحة ونافذة بحق ورثة العميل ولا يصحّ لهم الاعتراض على أعمال السمسار العقاري طالما أنها ضمن حدود عقد السمسرة العقاري (الصرصور، 2008). أمّا في حال وفاة العميل قبل بدء السمسار العقاري بمهامه؛ فإنّه عندئذ لا يحقّ للسمسار العقاري البدء والشروع فيها، وإذا قام بالمباشرة فيها فإنّها لا تكون سارية بحق ورثة العميل.

وفي هذا الصدد ينقضي عقد السمسرة العقاري كذلك بفقدان العميل لأهليته، كأنّ يصاب العميل بالجنون أو العته أو السفه، ذلك وفقاً لما جاءت عليه المادة (1530) من مجلة الأحكام العدلية. وحيثُ من الجدير بالذكر أنّه إذا كان العميل فاقداً للأهلية دونَ علم السمسار العقاري؛ فإنّ عقد السمسرة العقاري لا ينقضي بالنسبة إليه، أمّا في حال كان السمسار العقاري عالماً بفقدان العميل لأهليته، كأنّ يصدر بحق العميل حكم بالحجر ويُبلّغ السمسار العقاري بذلك بأيّ وسيلة كالنشر في الصحف؛ فإنّه في هذه الحالة تكون تصرفات العميل المحجور عليه غير نافذة، وفقاً لما نصّت عليه المادة (991) من مجلة الأحكام العدلية والمادة (3/127) من القانون المدني الأردني<sup>1</sup>، وبالتالي لا تكون الأعمال التي يقوم بها السمسار العقاري نافذة بحق العميل.

#### سابعاً: عزل السمسار العقاري أو إعتزاله.

يُنظَرُ لواقعة عزل السمسار العقاري على أنها سبب من أسباب انقضاء عقد السمسرة العقاري (العكيلي، 2000)، كونها قائمة على الإعتبار الشخصي والثقة المتبادلة بين أطرافه (العميل والسمسار العقاري)، ففي الوقت الذي تنتزع فيه الثقة القائمة عليها هذه العلاقة، وذلك بوجود بعض الشكوك حول كفاءة وإخلاص السمسار العقاري في تنفيذ عقد السمسرة العقاري وأداء مهمته والعمل المعهود إليه أو حول حسن

<sup>1</sup> حيث نصت على أنه " يبلغ قرار الحجر للمحجور ويعلن للناس سببه وتكون تصرفاته قبل ذلك نافذة".

نيته، ورأى العميل أن مصلحته لم تعد قائمة وذات أولوية في عقد السمسرة العقاري؛ فله عندئذ أن يقوم بعزل السمسار العقاري. إذ لا معنى لبقاء هذه الرابطة بعد تززع وزوال الثقة أو أمانة أحدهما بالآخر أو توتر العلاقة الشخصية بينهما (زهير و أبو حلو، 2000)، وكذلك الحال إذا تواطأ السمسار العقاري مع المتعاقد الذي أحضره لإبرام الصفقة العقارية مع العميل من أجل تحقيق مصلحة هذا المتعاقد دون مصلحة العميل؛ فيكون عندئذ للعميل الحق في عزل السمسار العقاري في أي وقت يريده وذلك قبل تنفيذ عقد السمسرة العقاري وفقاً لنص المادة (1521)<sup>1</sup> من المجلة والمادة (863) من القانون المدني الأردني.

وحيث أن عزل العميل للسمسار العقاري يتم بإرادة منفردة من العميل وحده وفقاً لقواعد القانون المدني، إذ لم يشترط القانون اتباع شكلية معينة للعزل، فيكون بأي تعبير أو تصرف يصدر من العميل للسمسار العقاري سواءً أكان بشكل صريح أو ضمني، فقد يكون خطياً أو شفويًا أو عن طريق الهاتف أو الإيميل أو أي وسيلة اتصال أخرى تفيد بعزله فيترتب حينها انقضائه، ذلك شريطة إخطار السمسار العقاري بالعزل. وحيث يشترط أن يكون عزل العميل للسمسار للعقاري في وقت مناسب، وأن يكون العزل معللاً وبعذرٍ مقبول وإلا يكون العميل مسؤولاً عن دفع تعويض وجبر أي ضرر يلحق بالسمسار العقاري جزاء عزله بوقت غير مناسب وبعذر غير مقبول (حنين، 2021)، ذلك كأن يقوم العميل بعزل السمسار العقاري بعد أن أوثق على إبرام العقد نتيجةً لقيامه بالبحث عن شخص يرغب بالتعاقد مع العميل والتوصل لاتفاق مع الشخص الآخر الراغب بالتعاقد، وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض الفلسطينية بتاريخ (2020/4/28م) في الدعوى الحقوقية رقم (2017/940) والذي جاء به ما يلي (... حيث تسري قواعد الوكالة بوجه عام على السمسرة وفق نص المادة 99/2 من قانون التجارة النافذ وإن الموكل الذي

---

<sup>1</sup> المادة (1521) من مجلة الأحكام العدلية والتي نصت على أنه " لِلْمُوَكَّلِ أَنْ يَعْزَلَ وَكَيْلَهُ مِنَ الْوَكَالَةِ وَلَكِنْ إِنْ تَعَلَّقَ بِهِ حَقٌّ آخَرَ فَلَيْسَ لَهُ عَزْلُهُ"، وانظر كذلك المادة (863) من القانون المدني الأردني والتي نصت على أنه " للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا اذا تعلق بالوكالة حق للغير".

يلغي الوكالة وكذلك الوكيل بالعمولة الذي ينكل عن وكالته وفق نص المادة 97 من ذات القانون يلزم بالتعويض إذا وقع الإلغاء أو النكول بدون سبب مشروع (...)<sup>1</sup>.

كما وقد ينقضي عقد السمسرة العقاري بالاعتزال؛ من خلال قيام السمسار العقاري بعزل نفسه بإرادته المنفردة، ذلك وفقاً لما جاءت عليه المادة (1526) من مجلة الأحكام العدلية<sup>2</sup>، وكَي يقع الاعتزال صحيحاً يُشترط قيام السمسار العقاري بإخطار العميل عن رغبته في عزل نفسه، كما ويشترط أن يكون الاعتزال بوقت مناسب وأن يكون معللاً وبعذرٍ قانوني؛ وإلا يكون السمسار العقاري مسؤولاً عن دفع التعويض وجبر أيّ ضرر يلحق بالعميل جراء اعتزال السمسار العقاري أو تتحيه (سامي، 2009)، ذلك كأن يقوم السمسار العقاري بالاعتزال دون عذر مقبول بعد بدءه بصفقة عقارية ناجحة من شأنها أن تعود بالربح على العميل (النبهاني، 2012).

وفي هذا الصدد تُشير الباحثة إلى أنّ كل من المشرّع الفلسطيني والأردني والأمارتي ألزَمَ العميل في حال عزله للسمسار العقاري أو اعتزال هذا الأخير بنفسه؛ بالقيام في التعويض إذا وقع العزل أو الاعتزال دون مبرر (العطير، 1999)، استناداً لنص المادة (864) من القانون المدني الأردني<sup>3</sup> والمادة (956) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي<sup>4</sup>.

وأما بالنسبة للمُشرع في إمارة دبي تجد الباحثة بأنّه لم يتطرق إلى معالجة أسباب انقضاء عقد الوساطة العقارية على وجه الخصوص، وإنما أحال ذلك إلى القواعد العامة بشأن عقد الوكالة المقررة في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، إذ عُنِيَ في الباب الثالث منه بمعالجة أحكام الوكالة

<sup>1</sup> الحكم رقم (2017/490) الصادر عن محكمة النقض الفلسطينية بتاريخ (2020/4/28م)، من منشورات مقام.

<sup>2</sup> للوكيل أن يعزل نفسه من الوكالة ولكن لو تعلّق به حقّ الغير كما ذكر أنّها يكون مخجوراً على إبقاء الوكالة.

<sup>3</sup> اتص المادة (864) على أن "يلتزم الموكل بضمان الضرر الذي يلحق بالوكيل من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير مبرر مقبول".

<sup>4</sup> اتص المادة (956) على أنه "يلتزم الموكل بضمان الضرر الذي يلحق بالوكيل من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير مبرر مقبول".

سيّما في المواد (954) وصولاً للمادة (959)<sup>1</sup>؛ فهذه الأسباب ذاتها التي ينتهي بها عقد السمسرة العقارية، هذا فضلاً على أنّ اعتبار عقد السمسرة العقارية من العقود التجارية، جعلَ لانتهائه أسباباً أخرى جاءت في القواعد العامة الواردة في القانون التجاري الإماراتي كالتنازل (الإتفاق المتبادل) أو الإلغاء بموجب القانون كحدوث غش أو الإلغاء بقرار قضائي مثل خرق شرط خاص في العقد وغيرها.

## الخاتمة

وفي الختام بعد أن فرغنا من تناول التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقارية بدءاً من انعقاده باتفاق الأطراف إيجاباً وقبولاً، ووصولاً للحالات التي ينقضي بها، فإنّ الباحثة خلّصت إلى جملة من النتائج والتوصيات:

## أولاً: النتائج:

1. خلا التشريع الفلسطيني من وجود تنظيم قانوني مُستقل يُعنى بمعالجة أحكام عقد السمسرة العقارية؛ ذلك على خلاف المُشرع في إمارة دبي الذي أوجد قانون يُعنى بتنظيم وضبط أحكام عقد السمسرة العقارية والمتمثل باللائحة رقم (85) لسنة (2006م). بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.
2. الطبيعة التجارية لعقد السمسرة العقارية؛ تحظر على بعض الأشخاص مزاوله المهنة تحت طائلة المسؤولية التأديبية.

---

<sup>1</sup> لتتص المادة (954) من قانون رقم (5) لسنة 1985 بشأن إصدار قانون المعاملات المدنية على أنه "تنتهي الوكالة: 1. بإتمام العمل الموكل به. 2. بانتهاء الأجل المحدد لها. 3. بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية وإن تعلق بالوكالة حق الغير الا في الوكالة ببيع الرهن إذا كان الزاها قد وكل العدل أو المرتهن ببيع الرهن عند حلول الأجل. 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 بالوفاء وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال لمصلحة الموكل".

3. تنقسم التزامات السمسار العقاري اتجاه العميل إلى التزامات تنظيمية إدارية (يفرضها عليه القانون بصفته تاجراً) لا ترتب حقوقاً للعميل، وأخرى عقدية (بموجب عقد السمسرة العقاري) متبادلة ترتب حقوقاً للعميل.

4. للمحكمة الحق في تخفيض الأجر لمصلحة العميل؛ دُونَ أن يكون لها الحق في زيادة الأجر لمصلحة السمسار العقاري؛ ذلك على اعتبار هذا الأخير بمثابة خبير يُفترض به أن يكون على علم ودراية عند تقدير جهوده.

5. يُصار إلى تعويض السمسار العقاري وفقاً لقواعد العدالة والانصاف في حال تراجع العميل عن إبرام الصفقة العقارية بدون أيّ مسوغ قانوني ويكون غالباً بمقدار الأجر كما لو تم التنفيذ.

6. العبرة في حصول السمسار العقاري على الترخيص يكون وقت تمام العقد (إبرام الصفقة العقارية)، وإلا يكون هناك انعدام في صحة أعماله، وبالتالي حرمانه من المطالبة بالأجر.

7. عدم تجديد السمسار العقاري للرخصة يشكل مخالفة تأديبية يعاقب عليها القانون دون التأثير على الحقوق التي تترتب له على الغير بموجب العقد.

### ثانياً: التوصيات

تقترح الباحثة في نهاية هذه الدراسة بعض التوصيات التي تأمل أن تُساهم في تحسين التنظيم القانوني لعقد السمسرة العقاري في التشريع الفلسطيني:

1. إعمال نصوص السمسرة الواردة في مشروع قانون التجارة الفلسطيني من خلال إصدار هذا المشروع وإجراء بعض التعديلات عليه بإضافة نصوص قانونية تُعنى بتنظيم عقد السمسرة العقاري بكافة جوانبه وأحكامه في سبيل معالجة النقص التشريعي حول هذا الخصوص. أو العمل على إصدار تشريع فلسطيني مُستقل يُعنى بمعالجة عقد السمسرة العقاري كما هو الحال في التشريع المُقارن؛ كل ذلك من أجل توحيد المرجع القانوني وتسهيل حل المنازعات المتعلقة بعقد السمسرة العقاري.

2. ضرورة معالجة أهلية السمسار العقاري بنص خاص كأحد الشروط الواجب توافرها في مَنْ يرغب بمزاولة مهنة السمسرة العقارية وذلك بتحديدته بأن لا يقل عمره عن واحد وعشرين سنة أسوةً بالتشريع المُقارن.
3. إيجاد نص قانوني يُعنى بالجزاء المترتبة عند إخلال أي من أطراف عقد السمسرة العقاري لأي من التزاماته أسوةً بالتشريع المُقارن في إمارة دبي.
4. إيجاد نص قانوني يُعنى بحالات انقضاء عقد السمسرة العقاري عند تنظيم أحكامه على وجه الخصوص؛ على غرار الوضع بالنسبة لأحكام الوكالة بالعمولة.
5. ضرورة التعاون مع مؤسسات ومكاتب السمسرة العقارية عند وضع القوانين واللوائح المتعلقة بتنظيم أحكام السمسرة العقارية عبر ممثلين عنهم؛ من أجل المساهمة في تحسين مستوى الخدمات المُقدمة في سوق العقارات؛ ذلك أنّهم على دراية بما يطرأ على جوانب هذه المهنة.
6. تفعيل الرقابة الدائمة على المتعاملين في مجال السمسرة العقارية عبر لجنة مؤلفة من أعضاء ذوي خبرة ومعرفة ويكونوا على إلمام بجميع اللوائح والأنظمة والتعليمات المتعلقة بذات المجال.

## المصادر والمراجع

القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976

مجلة نقابة المحامين الأردنيين ص1983. العدد السادس، سنة رقم 1210 لسنة 1998.2018.

ابراهيم الكواري. (2021). أحكام الوساطة العقارية في القانون القطري رقم (22) لسنة 2017. قطر:

جامعة قطر.

احمد السباعي. (2001). الوسيط في القانون التجاري المغربي والمقارن. وزارة العدل المغربية سلسلة

الدلائل والشروع القضائية (المجلد ط 2). الرباط: مطبعة فضالة المحمدية.

أحمد بن محمد آل ثاني. (14 9, 2022). الوساطة العقارية. تم الاسترداد من الوكيل:

<https://2u.pw/g3TlyY>

أحمد عبد الفضيل. (1973). العقود التجارية، ماهية العقود التجارية \_ البيوع التجارية \_ الرهن التجاري \_

عقود الوساطة التجارية (الوكالة التجارية-الوكالة بالعمولة-عقد السمسرة-وكالات السفر

والسياحة). مصر: دار الفكر والقانون.

أحمد عبد الفضيل. (2010). العقود التجارية - ماهية العقود التجارية \_ البيوع التجارية \_ الرهن التجاري \_

عقود الوساطة التجارية (الوكالة التجارية-الوكالة بالعمولة-عقد السمسرة-وكالات السفر

والسياحة). مصر: دار الفكر والقانون.

أكرم يامكلي. (2018). القانون التجاري: دراسة مقارنة (المجلد ج1). عمان: مكتبة دار الثقافة للنشر

والتوزيع.

القانون الداخلي رقم (85) لسنة 2006 م بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي الصادر في

تاريخ 2006/5/30.

أمجد منصور. (2001). النظرية العامة للالتزامات (مصادر التزام) (المجلد ط1). عمان: الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع.

أنور سلطان. (2007). مصادر الالتزام في القانون الاردني - دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي .

أنور طلبة. (2005). المسؤولية المدنية : المسؤولية العقدية (المجلد ط1). الاسكندرية: المكتب الجامعي الحديث.

آيات سعيد. (2017). السمسرة والوكالة بالعمولة. الجزائر. البويرة: جامعة أكلي محند أولحاج.

ايهاب عمرو. (10 3, 2015). مدى سريان نظام الدلائل والسماسرة العثماني في الواقع العملي. تم

الاسترداد من <https://pulpit.alwatanvoice.com/content/print/359516.html>

بسام الطراونة. (2012). شرح القانون التجاري: مبادئ القانون التجاري. الأردن: دار السميرة للنشر والتوزيع.

بسام طراونة، و باسم ملحم. (2012). : شرح قانون التجارة الأردني. الاردن: دار السميرة للنشر والتوزيع.

بهاء سريدي. (2022). . طولكرم (مكتب طولكرم العقاري).

تعليمات رقم(3) لسنة 2012 تعليمات بشأن ترخيص المخمنين العقاريين لسنة 2012. (بلا تاريخ).

تعليمات رقم(5) لسنة 2012م بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري والوسطاء العقاريين معدلة

لتعليمات رقم (8) لسنة 2007 الصادرة عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

تميز حقوق رقم 1970/120، المحاماة الأردنية لسنة 1970

تميز حقوق رقم 97/41 مجلة نقابة المحامين الأردنيين ص1983. العدد السادس، سنة 1998

تميز دبي رقم (2001/115) الصادر بتاريخ (2001/5/20م)، والمنشور في مجموعة الاحكام والمبادئ القانونية الصادرة في المواد المدنية والتجارية والعمالية والاحوال الشخصية والجزائية،  
2001، عدد 12 ص 469

حسام الدين الأحمد. (2012). السمسرة والوساطة التجارية. لبنان.

حسام الدين الأهواني. (1995). النظرية العامة للالتزام (المجلد 2). مصر: مطبعة ابناء هبي حسان.

حسن الرحيلي. (2019). العوامل المؤثرة في استحقاق السمسار للأجرة في عقود السمسرة التجارية :

دراسة مقارنة. مجلة قضاء. جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية، عدد 15، ص 79

\_139.

حسن يونس. (1968). العقود التجارية (المجلد 1). دمشق، سوريا: د م : دار الفكر العربي. مطبعة  
الحمامي.

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

حمدي بارود. (2014). السمسرة في القانون الفلسطيني "دراسة مقارنة". مجلة الجامعة الاسلامية  
للدراستات الاسلامية، ع1، ص 423 \_ 471 .

خالد التلاحمة. (1998). الوجيز في القانون التجاري (المجلد 1). عمان: المعتز للنشر والتوزيع.

خليفة هويدن. (2023، 1، 28). رفض دفع أتعاب السمسرة بعد إتمام صفقة بيع عقارية. تم الاسترداد من

<https://2u.pw/fvxjL>

رامي الدرادكة. (2020). اثار عقد السمسرة. مرجع سابق، .

رقم 1210 لسنة 2018. مجلة نقابة المحامين الأردنيين ص1983. العدد السادس، سنة 1998

- زهير كريم. (1995). *مبادئ القانون التجاري دراسة مقارنة*. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- زياد العجيان. (2007). الأحكام الفقهية لخدمات المكاتب العقارية (رسالة ماجستير منشورة). 620/1.
- نقلا عن مقاييس اللغة ابن فارس 95/4، ولسان العرب لابن منظور 226/10، والقاموس المحيط . جامعة الامام محمد بن سعود .السعودية.
- سالم القضاة واخرون. (1998). *مبادئ القانون التجاري* (المجلد ط1). ابو ظبي: دار الفجر للنشر والتوزيع.
- سامي فوزي. (2003). *مبادئ القانون التجاري*. عمان : منشورات مكتبة جامعة البلقان التطبيقية.
- سعد رمضان. (2006). المسؤولية العقدية للوسيط العقاري وفقا لقانون تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي القانون رقم ( 85 ) لسنة. مجلة الأمن والقانون، ع2/2018، ص 217\_274.
- سعد رمضان. (2006). المسؤولية العقدية للوسيط العقاري وفقاً لقانون تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي القانون رقم ( 85 ).
- سميحة القليوبي. (1987). *شرح العقود التجارية*. القاهرة: دار النهضة العربية.
- سميحة القليوبي. (2012). *الوسيط في شرح قانون التجارة المصري* (المجلد ج1). القاهرة: دار النهضة العربية.
- شاكر العموش. (2000). *أحكام عقد السمسرة في التشريع الأردني*. عمان: الجامعة الأردنية.
- عبد الرازق السنهوري. (1966). *الوجيز في شرح القانون المدني ( نظرية الالتزام)* (المجلد ج 1 ). مصر: دار النهضة العربية.

عبد الرزاق السنهوري. (2004). الوسيط في شرح القانون المدني ( العقود الواردة على العمل) (المجلد ط1). الاسكندرية: منشأة المعارف.

عبد السلام أحمد فيغو. (2016). عقد السمسة. منشورات مجلة الحقوق، ع39، ص 159\_169.

عبد الفتاح مراد. (1999). شرح العقود التجارية والمدنية (المجلد ط1). الاسكندرية.

عبد الفتاح مراد. (1999). شرح العقود التجارية والمدنية (المجلد ط1). الاسكندرية.

عبد القادر العطير. (1999). الوسيط في شرح القانون التجاري (المجلد ج1). عمان: مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع.

عبد القادر الفار. (2001). مصادر الالتزام (المجلد ط1). عمان: الدار العلمية الدولية ومكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع.

عبد القادر الفار. (2004). أحكام الالتزام : آثار الحق في القانون المدني (المجلد ط1). عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

عبدالله النبھاني. (2012). أحكام الوساطة العقارية في تنظيم المعاملات العقارية في القانون العماني. عُمان: جامعة السلطان قابوس.

عبدالله حسين الخشروم. (2000). مصادر القاعدة القانونية في قانون التجارة الأردني. 4 ع مج 15. مؤتة للبحوث والدراسات - سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية.

عثمان التكروري. (2014). الوجيز في شرح القانون التجاري (المجلد ج1). الخليل، فلسطين: المكتبة الأكاديمية.

عدنان سرحان. (1996). شرح القانون المدني العقود المسماة في المقاوله ( الوكالة والكفالة). عمان: مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع.

عزيز العكلي. (2000). الوجيز في القانون التجاري (المجلد ط1). عمان: الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع.

عزيز العكلي. (2012). الوسيط في شرح القانون التجاري (المجلد ج1). الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

عزيز العكلي. (2012). شرح العقود التجارية (المجلد ط2). الاردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

علي البارودي. (1986). العقود وعمليات البنوك التجارية. الاسكندرية: منشأة المعارف.

علي الحيدر. (1925). درر الحكام شرح مجلة الأحكام العدلية. حيفا: المطبعة العباسية.

علي جمال الدين عوض. (1982). الوجيز في القانون التجاري، العقود التجارية، الاوراق التجارية، عمليات البنوك، الافلاس (المجلد ط1). القاهرة: دار النهضة العربية.

علي حسن يونس. (1919). الافلاس (المجلد ط1). القاهرة: دار الفكر العربي.

علي غصن. (2014). السمسرة دراسة مقارنة (المجلد ط1). بيروت.

عومار فرحي. (2015). عقد السمسرة. أم البواقي -الجزائر: جامعة العربي بن مهيدي.

غادة الصرصور. (2008). عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة بين القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني. نابلس - فلسطين: جامعة النجاح الوطنية.

غادة غالب يوسف صرصور. (2008). عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة. نابلس-فلسطين: جامعة النجاح الوطنية .

فايز رضوان. (1993). مبادئ قانون المعاملات التجارية الاماراتي لدولة الامارات العربية المتحدة (المجلد ط2). الامارات العربية المتحدة: معرض الشارقة للكتاب.

فوزي سامي. (بلا تاريخ). ، : شرح القانون التجاري. ج1. ط13. مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع. عمان. 2009. ص319.

فوزي سامي. (2009). شرح القانون التجاري (المجلد ج1). عمان: مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع.

قانون التجارة الأردني رقم (12). (1966). على الصفحة رقم (472).

قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966

قرار صادر عن الهيئة العامة مبدأ رقم (443) لسنة 1996

قرار محكمة التمييز الامارتية ، الطعن رقم 320 لسنة 2008. جلسة 2009/4/29م

كريم زهير، و حلو أبو حلو. (2000). الوجيز في شرح القانون التجاري الأردني (المجلد ط1). إربد: مركز حماد للطباعة.

لؤي دحابرة. (2020). العرف كمصدر من مصادر المشروعية. الأردن: جامعة عمان العربية.

مجلة الأحكام العدلية العثمانية

محمد أحمد. (1999). مصادر الالتزام في القانون المدني (دراسة مقارنة للفقهاء الاسلامي) (المجلد ط1ط1). عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

محمد اسماعيل. (2003). القانون التجاري الأردني : الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، العقود التجارية (المجلد ط1). عمان: مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع.

محمد الأحمد. (2010). النظام القانوني لعقد السمسرة "دراسة مقارنة". الاردن: الجامعة الاردنية .

محمد الحداد. (2016). *السمسرة في الأوراق المالية بين القانون المصري والقوانين العربية*. الاسكندرية: دار الفكر الجامعي .

محمد الحسن. (2011). *التسويق العقاري*. مجلة المال والاقتصاد، ع 67، ص 20\_21.

محمد المرزوقي. (28 1, 2023). *أحكام السمسرة في القانون الإماراتي - تعريف عقد السمسرة والتزاماته*. تم الاسترداد من <https://2u.pw/2Bljke>

محمد حسين اسماعيل. (1984). *القانون التجاري* (المجلد ط1). عمان: دار عمار للنشر والتوزيع.

محمد سالم. (2021). *الوسيط العقاري*. تم الاسترداد من منشور على رابط الموقع الالكتروني "ماي بيوت": <https://2u.pw/2mwux8>

محمد مرسي. (1951). *الحقوق العينية الأصلية، والأموال، الحقوق، حق الملكية بوجه عام* (المجلد ط2). القاهرة: المطبعة العالمية.

مريم الشيدانية. (2020). *أحكام عقد السمسرة وفقا للقانون العماني*.

مشروع قانون التجارة الفلسطيني

مصادر الالتزام 2003 الاسكندرية دار الجامعة الجديدة للنشر

مصطفى بركات. (2006). *العقود التجارية وعمليات البنوك*. دراسة مقارنة (المجلد ط1). القاهرة: مركز نشر وتوزيع الكتاب الجامعي.

مصطفى طه. (1982). *القانون التجاري - الأعمال التجارية والتجار - الشركات التجارية - الملكية التجارية والصناعية* (المجلد ط2). الاسكندرية: منشأة المعارف.

مصطفى طه. (2001). القانون التجاري، الأوراق التجارية، الافلاس، العقود التجارية، عمليات البنوك.

بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.

نادية فوزيل. (2004). القانون التجاري الجزائري (المجلد ط6). الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.

نظام الدلائل والسماسة العثمانية رقم (59) لعام 1900. (بلا تاريخ).

نعيمة عبدالله السيد. (2022). التزامات السمسار وحقوقه في عقد السمسرة: دراسة مقارنة. مجلة العدالة

والقانون، ع6، ص199\_246.

نور الدين حنين. (بلا تاريخ). أسباب انقضاء عقد السمسرة في القانون الأردني. مجلة المنارة للدراسات

القانونية والادارية. بحوث ومقالات. ع 34 / 3 / 5 / 2021 .

نور الدين حنين. (3, 5, 2021). أسباب انقضاء عقد السمسرة في القانون الأردني. مجلة المنارة للدراسات

القانونية والادارية، ع 34، ص340.

هاني محمد دويدار. (1997). النظام القانوني للتجارة (المجلد ط1). بيروت: المؤسسة الجامعية

للدراستات والنشر والتوزيع.

وسام الحوامدة. (16, 3, 2022). عقد السمسرة في القانون الأردني. تم الاسترداد من

<https://2u.pw/dcH2Ou>



**An-Najah National University**  
**Faculty of Graduate Studies**

**THE LEGAL REGULATION OF THE REAL  
ESTATE BROKERAGE CONTRACT IN  
PALESTINE AND ITS ADEQUA  
(A COMPARATIVE STUDY)**

**By**  
**Rafaa Hatim Seffarine**

**Supervisor**  
**Dr. Ghassan Khaled**

**This Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of  
Master of Private Law, Faculty of Graduate Studies, An-Najah National University,  
Nablus - Palestine.**

**2023**

# **THE LEGAL REGULATION OF THE REAL ESTATE BROKERAGE CONTRACT IN PALESTINE AND ITS ADEQUA (A COMPARATIVE STUDY)**

**By**  
**Rafaa Hatim Seffarine**  
**Supervisor**  
**Dr. Ghassan Khaled**

## **Abstract**

Considering the fundamental need for individuals to reside or invest in their real estate, the demand for guidance, reference, and expertise when searching for properties with suitable specifications, particularly in terms of prices, has led to the creation of opportunities for real estate brokers. This has allowed brokers to create opportunities for themselves in the real estate market, meeting the needs of individuals by providing facilitations and advantages for those wishing to engage in real estate transactions.

This study, titled "Legal Regulation of Real Estate Brokerage Contracts in Palestine," explored the topic of real estate brokerage contracts. The researcher sought to understand this type of contract, considering it as one of the common brokerage agreements. Beginning with the definition of real estate brokerage contracts linguistically and legally, a real estate brokerage contract is an agreement in which the real estate broker undertakes to search for another person (the client) willing to contract for a real estate deal between them in exchange for a fee. The study clarified its characteristics, indicating that it is a consensual contract binding on both parties, falling under the category of reciprocal contracts and is characterized by the possibility of a contract arising from the real estate brokerage contract, in addition to being a commercial contract. The commercial nature prohibits certain individuals from engaging in the profession, and the study addresses individuals prohibited from practicing real estate brokerage and proceeds to the necessary elements for the validity of this contract. Then, it explored the legal aspects of its regulation within the framework of Palestinian legislation, comparing it with the legislation in the Emirate of Dubai. The researcher concluded that the laws enforced in Palestine have regulated brokerage contracts in general without specializing in real estate brokerage contracts, in contrast to the legislator in the Emirate of Dubai, who has established an independent

and comprehensive legal regulation for it. The study outlined the obligations and rights of the parties involved, categorizing the obligations imposed by law on the broker as a merchant, and the obligations imposed by the real estate brokerage contract in terms of executing the commitment. It also addressed the rights, including the right to receive compensation in cases where the real estate broker is entitled to it. The study further explored the cases leading to the expiration of the real estate brokerage contract after its conclusion between the real estate broker and the client, fulfilling its conditions, such as the completion of the assigned task or the death of the real estate broker, among other circumstances. The study concluded several findings and recommendations, such as emphasizing the need for the development of independent legislation to address this type of contract, following the example of comparative legislations. This is crucial for enriching legal culture in light of the numerous disputes and interpretations surrounding its provisions.

**Keywords:** Brokerage Contract; Obligations; Real Estate; Real Estate Broker; Real Estate Brokerage Contract; Rights.