

المركز القانوني للوسيط العقاري في عقد الوساطة (دراسة مقارنة)

نكتل صالح حسين¹، أ. د ضحى محمد سعيد النعمان²

دكتوراه قانون خاص - كلية الحقوق - جامعة الموصل¹

استاذة القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة الموصل²

10/08/2026: قبول البحث	10/07/2026: مراجعة البحث	09/06/2026: استلام البحث
------------------------	--------------------------	--------------------------

الملخص:

يهدف هذا البحث عن دور الوسيط العقاري في عقد الوساطة الذي يعد من العقود المهمة والاکثر انتشاراً والذي يلق اهتماماً من قبل مشرعنا العراقي وتنظيمه من خلال إدراجه مع باقي العقود المسماة الأخرى التي نظمها، فضلاً عن ذلك أنه لم يسلط الضوء على مركز الوسيط العقاري والذي عن طريقه يبرم عقد الوساطة والوصول إلى عقد البيع العقاري دون أن يكون طرفاً فيه وأن عقد الوساطة محدد النطاق من حيث أطرافه المتمثلة بكلاً من الوسيط العقاري سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً مع مالك العقار أو المشتري ولاسيما أن هذا العقد له بعض الأحكام الخاصة الواجب توافرها لدى الوسيط العقاري والذي من خلالها يتم إجراء الوساطة والحصول على أجرته وضمان حق بقيه أطرافه. وأن له هذا العقد قيمة قانونية بعد تكلل عقد الوساطة بالنجاح وأبرام البيع العقاري من خلال تأشير هذا العقد في السجل المبدئي لدى مديرية التسجيل العقاري من قبل الوسيط العقاري وإعطاء الحق لباقي أطرافه بالتنفيذ العيني من خلال اللجوء إلى وسائل قانونية يمكن من خلالها إجبار الطرف الممتنع عن تنفيذ التزاماته ولاسيما المشتري الذي أصبح تحت رحمة مالك العقار، كما يرتب عليه أيضاً من حقوق والتزامات للوسيط العقاري والتي تتمثل بالالتزام بالترخيص والقيد في سجل الوسطاء العقاريين التابعين لمديرية التسجيل العقاري واتباع الإجراءات المتعلقة بالوساطة منها الالتزام أيضاً واعتماد نماذج عقود معتمدة عند إجراء الوساطة ومن الالتزامات الأخرى التي تقع على عاتق الوسيط العقاري ضمان تنفيذ العقد وفقاً لما يشمل عليه عقد الوساطة والالتزام بالتبصير والسرية، والتحقق من ملكية العقار ومطابقتها قبل إجراء الوساطة والبيع العقاري.

الكلمات المفتاحية: الوسيط العقاري، الوساطة، مالك العقار، البيع العقاري

Abstract

This research aims to examine the role of the real estate broker in the brokerage contract, which is considered one of the important and most widespread contracts. Despite its importance, it has not received sufficient attention from the Iraqi legislator through its inclusion among the other nominate contracts regulated by law. In addition, the legal position of the real estate broker has not been adequately highlighted, although the brokerage contract is concluded through the broker in order to reach the real estate sale contract without the broker being a party to that sale contract. The brokerage contract is limited in scope in terms of its parties, which are represented by the real estate broker, whether a natural or legal person, together with either the property owner or the purchaser. This contract also has certain special provisions that must be fulfilled by the real estate broker, through which the brokerage process is carried out, the broker obtains his remuneration, and the rights of the remaining parties are protected. This contract also has legal value after the brokerage contract succeeds and the real estate sale is concluded, through the annotation of this contract in the preliminary register at the Real Estate Registration Directorate by the real estate broker. This grants the other parties the right to seek specific performance by resorting to legal means through which the party refusing to perform his obligations may be compelled to do so, especially the purchaser, who may otherwise remain under the control of the property owner. The contract also gives rise to rights and obligations for the real estate broker. These include the obligation to obtain a license and to be registered in the register of real estate brokers affiliated with the Real Estate Registration Directorate, as well as the obligation to follow the procedures related to brokerage. These procedures include adopting approved contract forms when

conducting brokerage. Other obligations imposed on the real estate broker include guaranteeing the execution of the contract in accordance with the terms contained in the brokerage contract, the duty of clarification and disclosure, confidentiality, and verifying the ownership of the property and its conformity before carrying out the brokerage and real estate

Keywords: Real estate agent, brokerage, property owner, real estate sales

المقدمة

الحمد لله رب العالمين حمداً كثيراً والصلاة والسلام على سيدنا وحبيبنا محمد عليه أفضل الصلاة والسلام، أما بعد.... من أجل الإحاطة بموضوع بحثنا يتطلب بيان الآتي:

أولاً: التعريف بموضوع البحث

يعد هذا الموضوع من المواضيع الحيوية الهامة في الواقع العملي، ونتيجة كثرة هذه التعاقدات الحاصلة في المعاملات العقارية بين الأفراد وبشكل يومي متزايد ومستمر والتي عادة يتم إبرامها عن طريق الوسيط العقاري نتاج الدور الذي يلعبه عندما يكون طرفاً فيه وصولاً إلى إبرام عقد البيع العقاري عند نجاح الوساطة والتي يتم انعقادها بين مالك العقار (البائع) والمشتري عادةً، وعلى الرغم من أهمية هذا العقد إلا أنه لم يلاق تنظيمًا قانونيًا مستقلاً من قبل مشرعنا العراقي سوى التطرق إليه ضمن قانون الدلالة مكتفياً بذكر أنواع الدلالة في شتى المجالات وبشكل عام دون أن يتم حصرها بالوساطة بالعقارات وأن دور ما يسمى بالدلال فيه جاء مقتصرًا على تقريب وجهات النظر بين البائع والمشتري ومن دون الالتفات إلى بيان ما يترتب عليه من حقوق والتزامات فضلاً عن ذلك أن القوانين محل المقارنة سلطت الضوء على المركز القانوني للوسيط العقاري الذي أصبحت مهمته لا تقتصر على عرض العقارات والمساعدة في عملية التقريب بين البائع والمشتري بل أصبح المسؤول عن عملية كتابة العقود والتوقيع عليها، والتحقق من ملكيته العقار المبيع قبل الإقدام على التعاقد وإبرام البيع العقاري، والقيام بتجهيز جميع الأوراق والمستندات التي من شأنها إتمام عملية نقل الملكية في الدائرة المختصة وتأشير عقد البيع العقاري في السجل المبدئي، كذلك ذهبت التشريعات إلى التنظيم المستفيض لحقوق والتزامات الوسيط ومسؤوليته بالشكل الذي يكفل حماية الأطراف واستقرار المعاملات.

ثانياً: أهمية الموضوع وسبب اختياره

ولما لهذا الموضوع من أهمية عملية الأمر الذي يتطلب تسليط الضوء عليه ودراسته والتي باتت أمراً ضرورياً، من أجل الوصول إلى بيان دور الوسيط العقاري ومركزه في عقد الوساطة ووضع الحلول والمعالجات للمشكلات العملية الحاصلة بسبب الاختلال بالتزامات التعاقدية خاصة وأن المشرع العراقي لم ينظم أحكام عقد الوساطة منها حقوق والتزامات الوسيط العقاري، في حين وجدنا أن القوانين محل المقارنة قد نظمت الوساطة وبيّنت أحكام الوسيط العقاري بالتفصيل، ولهذه الاعتبارات اخترنا هذا الموضوع ليكون محلاً لموضوع الدراسة.

رابعاً: مشكلة موضوع الدراسة وهدفها

تكمن مشكلة موضوع الدراسة في التنظيم القانوني لعقد الوساطة والذي لم يلاق تنظيمًا قانونيًا مستقلاً ولم يحدد أحكامه من حقوق والتزامات الوسيط العقاري ولم يتم تحديد مسؤوليته عند إبرام الوساطة ولم يعط أية قيمة قانونية تذكر للعقد المبرم عند نجاح الوساطة، والذي انعكس سلباً إلى كثرة النزاعات والخلافات ما بين الأفراد نتيجة حالات النكول الحاصلة والامتناع عن نقل الملكية إلا في حالات معينة لم تكف بالغرض المحدد، ولا شك أن في هذا الأمر قصوراً

يستوجب التشخيص ووضع الحلول والمعالجات التي تكفل ذلك على خلاف القوانين محل المقارنة التي جاءت بمعالجات تهدف من خلالها اعطاء الدور الكافي للوسيط العقاري، وتحديد مركزه، ووضع الحلول والمعالجات من خلال اعطاء القيمة القانونية لهذه العقود، وهذا ما جعلنا نتخذ من هذا الموضوع محلاً لتسليط الضوء عليه.

خامساً: منهجية الدراسة

سوف نعتمد في دراستنا على المنهج المقارن بين موقف المشرع العراقي في قانون الدلالة رقم (58) لسنة 1987، وقانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية المصري رقم (21) لسنة 2022 والمعدل بالقرار (587) لسنة 2025، وقانون تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رقم (85) لسنة 2006، وقرار تنظيم الوساطة العقارية في إمارة الشارقة رقم (28) لسنة 2018، ونظام الوساطة العقارية السعودي رقم (130) لسنة 2022، واللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية رقم (132) لسنة 2023، والقرار (164) لسنة 2020 الخاص بتنظيم مزاوله مهنة السمسرة العقارية الكويتي والمعدل بالقرار (134) لسنة 2023 والقرار رقم (208) لسنة 2024 النافذ.

ولاسيما ما تضمنته أحكام القوانين المدنية في التشريعات محل المقارنة كلما قضت الحاجة إلى ذلك، كذلك سنعتمد المنهج التطبيقي من خلال عرض القرارات القضائية.

ساساً: هيكلية الدراسة

يعد موضوع بحثنا من المواضيع الهامة والتي تستحق أن تطرح على بساط البحث لذا فقد حاولنا تغطية الموضوع من خلال بيان دور ومفهوم الوسيط العقاري كمبحث أول، ومن ثم التطرق إلى التزامات وحقوق الوسيط العقاري والوصول إلى الخاتمة التي تتضمن عرض النتائج والتوصيات التي نأمل من المشرع العراقي الأخذ بها.

المبحث الأول

دور ومفهوم الوسيط العقاري في عقد الوساطة

يعد عقد الوساطة في البيوع العقارية من العقود التي يهدف من خلالها الوسيط العقاري لاسيما بتحقيق غايات البائعين والمشتريين من خلال الدور الذي يقوم به بالبحث عن متعاقد سواء كان بائع للعقار أو مشتري، وتقريب وجهات النظر والتفاوض والتوسط بين البائع والمشتري وتسهيل عملية بيع وشراء العقار مقابل عمولة وصولاً إلى نجاح الوساطة في إبرام عقد آخر بين البائع والمشتري، فعقد الوساطة يندرج تحت مسميات عدة يطلق عنه بالعقد الخارجي أو العقد الابتدائي أو المكاتبية أو مقاوله (بيع وشراء)، ويمكن أن يكون الوسيط العقاري شخص طبيعي أو شخص معنوي. وعلى هذا الأساس فالوسيط العقاري يمكن أن تتجه إرادته إلى كسب الأجر (العمولة) بينما إرادة البائع في عقد الوساطة تتجه إلى الحصول على الثمن والالتزام بنقل ملكية العقار المباع إلى المشتري، بينما إرادة المشتري تتجه إلى كسب الملكية مقابل الالتزام بدفع قيمة العقار إلى بائعه.

لذا يمكن لنا القول بأن جوهر عقد الوساطة في البيوع العقارية هو ما يقوم به الوسيط العقاري من دور يلقي على عاتقه عند إبرام عقد الوساطة والعقد المتولد عنه، وبهذا الصدد نلاحظ أن المشرع العراقي على الرغم من أنه جاء بقانون الدلالة ووضع تعريف الدلالة على أنها "عمل ينبغي القائم به بتسهيل إبرام عقد من العقود لقاء أجره" وكذلك عرف الدلال على أنه: "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يمتن الدلالة " إلا أنه لم يبين وينظم عقد الوساطة

بالبُيوع العقارية من حيث اثاره وما يترتب عليه من مسؤولية بالرغم من أنه اشار ضمن المادة (2) من القانون ذاته على أنواع أعمال الدلالة وهي أربعة أنواع⁽¹⁾ وما يخصنا وبالتحديد (الفقرة /أولاً) الدلالة في التصرفات المتعلقة بالعقار. كما وجدنا أن المشرع العراقي لم يتطرق إلى تعريف عقد الوساطة بالرغم من ذكره كنوع من أنواع الدلالة وتحديد بالتصرفات المتعلقة بالعقار وبشكل حصري، كما أنه لم يحدد عمل الوسيط العقاري، الذي يتمثل بقيامه بالتوسط والتقريب بين الأطراف المتعاقدة وتسهيل إجراءات التعاقد وتنظيم عقد البيع العقاري، كذلك نجد أن المشرع العراقي استخدم لفظ (القيام بعمل) بدلاً من استخدام (عقد) خلافاً للتشريعات محل المقارنة التي استخدمت كلمة (عقد). ومن خلال ما سبق نجد أن موقف المشرع العراقي محل نظر ويؤخذ عليه كون أن بقية التشريعات محل المقارنة نظمت عقد الوساطة في البُيوع العقارية وسلطت الضوء على المركز القانوني للوسيط العقاري والذي من خلاله أصبح دوره لا يقتصر فقط على عرض العقارات والتقريب بين إرادتي البائع والمشتري بل أصبح هو من يقوم بالتحقق من ملكية العقار المبيع، وكتابة العقود الوليدة عند نجاح الوساطة وتجهيز جميع المستندات التي من خلالها يتم عملية نقل الملكية.

أما فيما يخص موقف التشريعات محل المقارنة فنجد أن القانون المصري قد نظم الوساطة وأحكامها تحت تسمية (السمسرة)⁽²⁾ وعرف السمسرة على أنه "عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثانٍ لأبرام عقد معين والتوسط في إبرامه"⁽³⁾.

وذهب المشرع المصري إلى تعريف الوسيط العقاري تحت تسمية السمسار العقاري وهذا ما نصت عليه المادة (1) والتي جاء فيها على أنه: "هو كل من قيد بالسجل المنشأ لهذا الغرض ويقوم بأعمال السمسرة أو السعي لأبرام العقود المتعلقة والأراضي المبنية أو الفضاء، سواء أعمال شرائها أو بيعها أو تأجيرها أو التوسط في شيء مما تقدم"⁽⁴⁾. ونجد أن هذا التعريف على الرغم من أنه يشوبه بعض النقص إلا أنه قد حدد عمل الوسيط موضعاً دوره في السعي وإبرام العقود وحصرها فيما يتعلق بالعقارات والأراضي وغير المبنية (الفضاء) وهذا أمر يُحسب للمشرع المصري أما القانون الإماراتي فكان أكثر تنظيمياً إذ عرف عقد الوساطة ضمن نص المادة (1) من قرار تنظيم الوساطة العقارية بأنه: "عقد منظم لأعمال الوساطة العقارية وفق النموذج المُعد من قبل الدائرة والذي يتم الاتفاق على بنوده وشروطه الخاصة وتوقيعه بين أطرافه تحت إشراف الوسيط"⁽⁵⁾.

كما نصت المادة (2) من اللائحة رقم (85) على تعريف الوسيط بأنه: "هو الشخص الذي يمارس أعمال الوساطة وفقاً لأحكام هذه اللائحة" وعرف في ذات المادة الوساطة على أنها: "عقد يتعهد بمقتضاه الوسيط لشخص بالبحث عن طرف ثانٍ لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر"⁽⁶⁾.

(1) تنظر المادة (2) من قانون الدلالة العراقي رقم (58) لسنة 1987 النافذ والتي نصت على أنه للدلالة أربعة أنواع: "أولاً - الدلالة في التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار.

ثانياً - الدلالة في بيع وشراء وتأجير المركبات. ثالثاً - الدلالة في محلات المزاد العلني. رابعاً - الدلالة في بيع وشراء المنتجات الزراعية والصناعية والأموال الأخرى".

(2) والسمسرة كلمة فارسية معربة، جمع سمسرة وهو القائم بالأمر والحافظ له، وهو في البيع اسم يدخل بين البائع والمشتري متوسطاً لإمضاء البيع، محمد بن مكرم الانصاري أين منظور، مجلد الرابع، مادة سمسر، دار بيروت للطباعة والنشر، 1955، ص 308.

(3) تنظر المادة (192) من قانون التجارة المصري رقم (17) لسنة 1999.

(4) قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية المصري رقم (21) لسنة 2022.

(5) قرار المجلس التنفيذي بشأن تنظيم الوساطة العقارية في إمارة الشارقة رقم 28 لسنة 2018.

كما أورد النظام السعودي في نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (130) في 11/30/1433 هجري والتي نظمت الوساطة في مجال العقارات حصراً، وجعلها تحت إشراف الهيئة العامة للعقار واعطى هذه الهيئة صلاحية إعداد عقود نموذجية ملزمة إذ أنه عرف عقد الوساطة في المادة الأولى منه بأنه: "اتفاق بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد من الوساطة العقارية لإتمام صفقة عقارية أو تقديم خدمة عقارية".

ونجد أن النص اعلاه على الرغم من أنه حدد أطراف التعاقد وحصر الوساطة بالعقارات دون غيرها وحسناً فعل المنظم السعودي وهو موقف يُحسب له إلا أن هذا التعريف من وجهة نظرنا محل نظر، وذلك لقيامه بدمج عقد الوساطة مع الخدمة العقارية، فضلاً عن ذلك أنه لم يوضح من هو الطرف المستفيد هل هو بائع العقار أم المشتري، كذلك لم يتطرق إلى نتائج الصفقة العقارية ولم يوضح أيضاً هل أن الوسيط ملزم بضمان تنفيذ العقد من عدمه بالرغم من النظام السعودي أخذ برضائية العقود تاركاً ذلك إلى القواعد العامة.

هذا وقد جاء المنظم السعودي بموقف جيد يُحسب له، فضلاً عن تنظيمه للوساطة العقارية بالشكل التقليدي نجد أنه نظم الوساطة العقارية الإلكترونية والتي تتم من خلال المواقع الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي⁽¹⁾.

وكما وجدنا أن المنظم السعودي قد انفراد أيضاً بتوفير خدمة "تحقق" من خلال بوابة الكترونية عائدة للهيئة العامة للعقار لكل من يرغب التعامل مع الوسيط العقاري بالاستعلام عن طريق المنصات الإلكترونية بصدد التأكد من حصول الوسيط العقاري على الترخيص من الهيئة العامة للعقار وبيان سريان هذا الترخيص من عدمه، وكذلك الاستعلام عن الاعلان العقاري عند الاعلان في وسائل التواصل الاجتماعي على عقار معين بذاته⁽²⁾.

فضلاً عن ذلك جاء المنظم بخدمة أخرى وذلك بتوفير منصات وساطة رقمية حديثة بغية حماية حقوق الاطراف المتعاملة بالبيع العقاري والمساهمة في تحسين كفاءة الوساطة من خلال تقليل التكاليف وتعزيز الشفافية بين هذه الاطراف وذلك باستخدام منصة عقارية "قال للوساطة" والتي يكون ترخيصها من "الهيئة العامة للعقار" والتي يسمح من خلالها عرض العقارات واتمام عمليات الوساطة عن طريق هذه المنصة الرقمية حيث تعمل هذه المنصات على تحليل وجمع البيانات بغية تقييم العقارات وعرضها للبيع وربط المشتريين بالبائعين⁽³⁾.

ونجد أن المنظم السعودي استخدم الوسائل الإلكترونية في تطوير عملية إجراء الوساطة في البيوع العقارية وجمع بين الوساطة التقليدية والوساطة الحديثة وفق وسائل تقنية حديثة، كذلك اشارت اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية

(6) ينظر اللائحة بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي قرار رقم 85 لسنة 2006 ا.

(1) المادة الأولى من نظام الوساطة العقارية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م130) في 30/11/1433 هجري والتي بينت الوساطة العقارية على أنها: "ممارسة نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين اطرافها، وذلك مقابل الحصول على عمولة، ويشمل ذلك الوساطة الالكترونية من خلال وسائل التقنية، كالمواقع الالكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها".

(2) لبوابة الالكترونية للهيئة العامة للعقار، للخدمات الالكترونية، الوساطة العقارية، الاستعلام عن الوسيط العقاري والاعلان العقاري على الموقع الالكتروني <https://rega.gov.sa> تاريخ الزيارة 2025/8/7.

(3) ينظر الموقع الالكتروني الرسمي للهيئة العامة للعقار في المملكة العربية السعودية <http://rega.gov.sa> تاريخ الزيارة 2025/2/7، عبد الوهاب عبدالله احمد المعمري، ورغد حميدي دريك الرويلي، دور عقود السمسرة في تعزيز الاستثمارات التجارية دراسة تحليلية معاصرة في النظام السعودي والتطورات الرقمية، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، مجلد 9، العدد 2، جامعة الاسراء الاردن، 2025، ص 387.

إلى عقود الوساطة الإلكترونية وبالتحديد في المادة (17) والتي نصت على أنه: "يجب تسجيل جميع بيانات الصفقات العقارية في المنصة الإلكترونية وفقاً للنماذج المعدة"⁽¹⁾.

ولاسيما أيضاً جاء المنظم السعودي بتعريف الوسيط العقاري بأنه: "هو كل شخص طبيعي أو اعتباري مرخص له بممارسة الوساطة العقارية أو تقديم خدمة عقارية"⁽²⁾.

أما القانون الكويتي فلم نجد له تعريفاً لعقد الوساطة وهذا موقف جيد تاركاً على ما يبدو ذلك للفقه القانوني كون تعريف المصطلحات ليس من مهام المشرع الوضعي، إلا أنه نظم عقد الوساطة ضمن قرار (رقم 164 لسنة 2020) بشأن تنظيم مزاوله مهنة السمسرة العقارية ومنها كيفية إعداد هذا العقد، وقيام الوسيط بتعبئة هذه العقود وأن يوضع توقيعه على موضع ظاهر وبذلك يكون حجة على أطراف عملية التوسط، وكذلك عند إتمام التعاقد عن طريق الوسيط تسلم نسخة من العقد إلى كل من البائع والمشتري وتسلم نسخة أيضاً إلى إدارة العقار، وبذلك نجد أن المشرع الكويتي قد نظم الوساطة وبين كيفية التعاقد وبيان حقوق والتزامات الوسيط العقاري⁽³⁾.

فضلاً عن ذلك أوجد المشرع الكويتي نظام الوسيط الإلكتروني (كمنصة الكترونية) وذلك لغرض تبسيط الشكالية والسرية بالوساطة في البيوع العقارية، كذلك اختصار الجهد والوقت والنفقات المالية، ويمكن من خلال هذه المنصة التعاقد عن بعد بموجب (عقد الكتروني) من خلال المصادقة الإلكترونية، كذلك يتيح هذا النظام التحقق الفوري من الوضع القانوني للعقارات من خلال رابط الكتروني مشترك بين وزارة التجارة والعدل والبلدية⁽⁴⁾.

كما أن المشرع الكويتي أوقف العمل بدفتر السمسار الورقي التقليدي الخاص في إبرام عقود البيوع العقارية، والزم الوسطاء العقاريين باللجوء إلى الوسائل الإلكترونية في إبرام الصفقات العقارية من خلال العمل بدفتر الوسيط الإلكتروني⁽⁵⁾.

أما بخصوص الموقف الفقهي فأن كنا لم نجد تعريفات صريحة وواضحة للوساطة إلا أننا وجدنا أن البعض من الشراح والباحثين حاولوا وضع بعض التعريفات⁽⁶⁾ فقد عرفت على أنها "يراد بها المتوسط بين البائع والمشتري لإتمام العقد"⁽⁷⁾.

(1) لائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية لسنة 2022.

(2) نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخريطة الصادر بموجب المرسوم الملكي في 10/3/1445هـ.

(3) ينظر الفصل الثالث بعنوان حقوق والتزامات سمسرة العقار من قرار رقم 164 لسنة 2020 الخاص بتنظيم مزاوله مهنة السمسرة العقارية والمعدل بالقرار 134 لسنة 2023 والقرار رقم 208 لسنة 2024.

(4) مروة البحراوي، الوسيط العقاري الإلكتروني، مقال منشور في الشبكة الدولية للمعلومات وعلى الموقع الإلكتروني <https://alseyassan.com> تاريخ الزيارة 2024/12/5 الساعة الواحدة ظهراً.

(5) تنظر المادة (1) من القرار الوزاري رقم 234 لسنة بشأن وقف العمل بدفتر السمسار الورقي 2024 الكويتي والتي نصت على أنه: "يوقف العمل بدفتر السمسار الورقي اعتباراً من تاريخ 2025/1/1 مع إلزام جميع الوسطاء العقاريين باستخدام دفتر الوسيط العقاري الإلكتروني وفقاً للقرارات المنظمة لذلك".

(6) د. عبد المنعم فرج الصدة، المدخل إلى العلوم القانونية، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، 1987، ص 141.

(7) عبد الرحمن صالح الأطرم، الوساطة التجارية في المعاملات المالية، ط2، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1995، ص 37؛ كما بين أحد الفقهاء على أن العقار "يدل على الأشياء الثابتة التي تحوز على صفة الاستقرار سواء كان ذلك في أصل نشأتها أو بصنع صانع، ولا يمكن نقلها من مكان لأخر دون حصول خلل أو تلف"؛ محمد كامل مريسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية، منشأة المعارف، مصر، 2005، ص 37.

كما عرف عقد الوساطة من قبل جانب آخر من الفقه بأنه: "الحصول على عقد وساطة يجمع بين الوسيط العقاري والطرف الذي يستفيد بهدف إتمام الصفقة العقارية بمقابل مبلغ مالي يتم الاتفاق عليه تحت مسمى العمولة"⁽¹⁾. كما ذهب رأي آخر على اعتبار عقد الوساطة على أنه عقد سمسة تتمثل بالوساطة في الأعمال التي يقوم بها السمسار وعُرف على أنه "عقد من عقود التوسط يتعهد بمقتضاه السمسار نظير عمولة معينة بالبحث عن متعاقد يرتضي بالتعاقد بالشروط التي يحددها من يكلفه بالوساطة أو بالتفاوض مع شخص لا قناعه بالتعاقد مع عميله"⁽²⁾. ولما تقدم من تعريفات لعقد الوساطة وجدنا البعض من الباحثين قد ركز فقط على عقد الوساطة ما بين الوسيط مالك العقار أو المشتري وبشكل مختصر كذلك تم التركيز على الوساطة عموماً في شتى المجالات دون التطرق إلى العقد المتولد عنه ما بين الموسط والمشتري في المعاملات العقارية حال نجاح التعاقد عن طريق هذه الوساطة التي تتم من خلال الدور القائم به الوسيط العقاري.

لذا يمكن لنا أن نعرف عقد الوساطة بأنه: (عقد يقوم فيه شخص طبيعي أو معنوي يسمى الوسيط العقاري بالبحث عن متعاقد لمن تعاقد معه والتقريب بين إرادتهما لغرض الوصول إلى إبرام عقد بيع عقار تحت إشرافه مقابل أجر يحصل عليه الوسيط من كلا الطرفين أو من أحدهما حسب الاتفاق).

المبحث الثاني

التزامات وحقوق الوسيط العقاري في عقد الوساطة

إن الوسيط العقاري يقوم بدور رئيسي وهام في عقد الوساطة من خلال قيامه بتقديم التسهيلات الواجبة عن طريق توسطه في تقريب الإرادات بين الطرفين البائع والمشتري، من أجل تسهيل عملية الوصول إلى انعقاد البيع العقاري عليه سوف نبين في هذا المبحث التزامات وحقوق الوسيط العقاري ومن خلالها نبين ضمناً حقوق والتزامات الموسط، نظراً لأن حقوق الوسيط العقاري هي الوجه الآخر للالتزامات الموسط والتزاماته هي حقوق للموسط، ومما تقدم ولغرض بيان الالتزامات التي تقع على عاتق الوسيط العقاري، فضلاً عن حقوقه لابد من تقسيم هذا المبحث على وفق الآتي:

المطلب الأول

التزامات الوسيط العقاري في عقد الوساطة

الالتزامات التي تفرض على الوسيط العقاري فيما يخص موضوع بحثنا هي التزامات عدة منها التزامات تفرض على الوسيط العقاري بنص القانون، والتزامات أخرى تفرض بموجب العقد المبرم ووفق ما يشتمل عليه وهذه الالتزامات تعد حقوقاً للموسط (مالك العقار أو المشتري) ومن خلال ذلك سوف نوضحها على وفق الآتي:

أولاً: الالتزامات المفروضة على الوسيط العقاري بنص القانون.

(¹) عبدالعزيز عبد الرحمن البيهان، عقد الوساطة العقارية، بحث منشور في مجلة الدراسات العربية في السعودية، المجلد 50، العدد4، الرياض، 2024، ص 312.

(²) عبد السلام احمد فيغو، عقد السمسرة، بحث منشور في مجلة الحقوق سلسلة المعارف القانونية، العدد39، 2016، ص 163.

من الالتزامات التي تلقى على عاتق الوسيط العقاري في عقد الوساطة والتي يكون مصدرها القانون جملة من الالتزامات والتي يمكن تناولها على وفق الآتي:

1- التزام الوسيط العقاري باتباع القوانين والاجراءات المتعلقة بالوساطة.

يعد هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على الوسيط العقاري والذي يتمثل بمسك السجلات والعقود العقارية التي نظمت بمعيتها، وتدوين المعلومات والبيانات التي تخص العملية التعاقدية، والتزامه بتمكين السلطات والجهات الرسمية بالاطلاع على هذه العقود والسجلات وما تتضمنه من بيانات ومعلومات، وهذا ما جاء فيه المشرع العراقي ضمن قانون الدلالة وفق ما نصت عليه المادة (17) والتي تضمنت ما يأتي "إذا امتنع الدال عن تمكين الاجهزة الرسمية من الاطلاع على سجلاته والاوراق التي يحتفظ بها أو زودها ببيانات غير صحيحة يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على ثلاث سنوات"⁽¹⁾.

كما يلتزم الوسيط العقاري بإخبار البنك المركزي العراقي عن البيوع العقارية التي يشتبه بها وذلك بغية منع الاشخاص المتعاملين بالعقارات سواء كان بائع أو منتفع بالعقار من عمليات غسل الأموال⁽²⁾ وأشار القانون بشكل واضح على التزام الدالين في مجال العقارات ومباشرتهم بمعاملات البيع والشراء، بالقيام بأخبار "مكتب غسل الأموال وتمويل الارهاب" سواء تمت عملية التوسط وانعقاد البيع العقاري أو أثناء التوسط وقبل انعقاد البيع ، وهذا ما تضمنه قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الارهاب العراقي⁽³⁾ ضمن نص المادة (5/12) والتي نصت "بإبلاغ المكتب فوراً بأية عملية يشتبه في أنها تتضمن غسل أموال أو تمويل ارهاب سواء تمت هذه العملية أم لم تتم وعلى وفق نموذج الإبلاغ الذي يعده المكتب لهذا الغرض" ، وفي حال مخالفة الدال لهذا الالتزام سوف يعرض نفسه للمسؤولية الجزائية استناداً إلى أحكام نص المادة (45) من ذات القانون.

هذا وقد نص المشرع المصري صراحةً على التزام الوسيط والذي يعرف (بالسمسار) بمسك سجل عقود السمسرة وتقييدها للبيانات الخاصة بالمتعاقدين وتمكين من له مصلحة بالاطلاع على هذه العقود والبيانات، وهذا ما نصت عليه المادة (11) التي تنص على ما يأتي: "يلتزم السمسار العقاري بإمسك سجل تقييد فيه عمليات السمسرة العقارية والتي اجراها، والعمولات والمبالغ التي تقاضاها، وثمن المعاملة، وتاريخ اجرائها، والبيانات الشخصية للمتعاقدين، والعربون الذي دفع لإتمامها، أو غيرها من المعلومات التي يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص. ويلتزم السمسار العقاري بتقديم السجل المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة ونسخ من الوثائق والمعلومات والعقود التي يحتفظ بها، أو أي تعديل أو تغيير يطرأ عليها للوزارة المختصة، كما يلتزم بتقديم نسخ من الوثائق والمعلومات والعقود للمتعاقدين كلما تعلق الأمر بمعاملاتهم".

ووجدنا كذلك أن المشرع الإماراتي نص على التزام الوسيط في المعاملات العقارية بتقديم كافة المعلومات الخاصة بعقد الوساطة إلى دائرة التسجيل العقاري، وفي حال الاخلال بهذا الالتزام تنهض مسؤوليته المدنية حيث جاء في نص

(1) قانون الدلالة رقم (58) لسنة 1987 العراقي النافذ.

(2) تنظر المادة (1/تاسعاً أ) من قانون مكافحة غسل الأموال رقم (39) لسنة 2015 والتي نصت على أنه: "دالو العقارات متى باشروا معاملات تتعلق ببيع أو شراء عقارات أو كلاهما لصالح لعملاء".

(3) قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الارهاب رقم (39) لسنة 2015 المنشور في الوقائع العراقية بالعدد 4387 في 2015/11/16.

المادة (16) على التزام الوسيط بتقديم كافة المعلومات والبيانات والاحصاءات المتعلقة بنشاط الوساطة التي تطلبها الدائرة⁽¹⁾.

وفيما يخص هذا الالتزام فقد نص المنظم السعودي في المادة (11) من نظام الوساطة العقارية والتي تنص: "على الوسيط العقاري تسجيل جميع عقود الوساطة التي يبرمها، وجميع الصفقات العقارية التي يتمها في المنصة الالكترونية الخاصة بها وفقاً لما تحدده اللائحة".

كما نص المشرع الكويتي على هذا الالتزام ضمن قرار (164) لسنة 2020 الخاص بتنظيم مزاوله مهنة السمسرة العقارية من خلال المادة (1/17) والتي نصت على أنه: "يلتزم السمسار أو نائبه بتقديم كافة المعلومات والبيانات والاحصاءات المتعلقة بنشاطه التي تطلب منه الجهات المختصة واصحاب الشأن".

2- التزام الوسيط العقاري بنماذج عقود الوساطة المعتمدة

إن عقود الوساطة من العقود التي تهدف إلى العدالة التعاقدية وضمان حقوق الأطراف وبُغية ضبط مثل هكذا عقود تم وضع نماذج عقدية يلتزم بها الوسيط العقاري ورغم أهمية هذا الالتزام نجد أن المشرع العراقي لم ينظم هذه العقود ولم يُشر إلى هذا الالتزام في قانون الدلالة رقم (58) لسنة 1987 فهذا القانون لم يتضمن ولم نجد ما يشير فيه إلى الزام الدلال بنماذج عقود معتمدة من قبل دوائر التسجيل العقاري بالرغم من الإشارة إلى التزام الدلال في نص المادة (9/ثانياً) بالتوقيع على نسخ العقد والاحتفاظ بهذه النسخ لديه⁽²⁾ من دون بيان هذه العقود النموذجية وتحديد الجهة المختصة بإعدادها مع العلم أن الواقع العملي والمعمول به يشترط ربط مكاتبه ببيع وشراء في معاملة نقل الملكية.

على خلاف القوانين محل المقارنة التي تضمنت الإشارة إلى بيان هذه العقود وما تتضمنه من بيانات وفق نماذج محددة منها ما جاء به المشرع المصري بالنص على هذا الالتزام من خلال المادة (12) والتي نصت على أنه: "يكون عقد السمسرة مكتوباً وموضحاً فيه البيانات اللازمة، وعلى وجه الخصوص تاريخ تحريره واسم السمسار العقاري والعميل والرقم القومي لهما وبيانات السمسار العقاري... ومواصفات العقار أو الوحده أو الأرض... ويتضمن العقد حدود عمل السمسار والصلاحيات اللازمة للتأكد من بيانات العقار..."⁽³⁾.

كما أن القانون الإماراتي نص وبشكل صريح على التزام الوسيط العقاري وبالتحديد في المسائل العقارية بالالتزام بهذه النماذج المعدة منها وهذا ما تضمنته المادة (12) على تحديد الجهة المختصة بإعداد العقود وفق نموذج محدد يلزم بها أطراف عقد الوساطة ومن ضمنها الوسيط العقاري⁽⁴⁾.

(1) اللائحة رقم (65) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي، وتنتظر المادة (6) من قرار المجلس التنفيذي رقم 28 لسنة 2018 بشأن تنظيم الوساطة العقارية في إمارة دبي والتي تنص على واجبات الوسيط: "تقديم ما لديه من بيانات ومعلومات أو احصائيات أو مستندات عند طلبها من الدائرة " ويقصد بالدائرة " دائرة التسجيل العقاري بالإمارة " .

(2) تنظر المادة (9/ ثانياً) من قانون الدلالة والتي تنص على التزام الدلال بما يلي: "أن يوقع على نسخ العقد الذي توسط في إبرامه، وأن يحتفظ بنسخة من العقد لديه مدة خمس سنوات " .

(3) قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية أو السمسرة العقارية رقم 21 لسنة 2022 الخاص بتعديل أحكام القانون رقم 120 لسنة 1982 .

(4) تنظر المادة (12) من قرار المجلس التنفيذي بشأن تنظيم الوساطة العقارية في إمارة الشارقة والتي تنص على ما يأتي: " تختص الدائرة بإعداد النموذج الموحد لعقد الوساطة على مستوى الإمارة ويجوز لأطراف عقد الوساطة الاتفاق على شروط خاصة تدرج في نفس النموذج بما لا يتعارض مع أحكام هذا القرار والقرارات الصادرة بموجبه " .

ونجد في المقابل أيضاً نظام الوساطة العقارية السعودي تضمن الزام الوسيط العقاري بالتقيد بالعقود الإلزامية المعدة من قبل الهيئة العامة للعقار⁽¹⁾.

كما أن القانون الكويتي قد قام بإصدار عقود ورقية أو الكترونية وفق نماذج محددة قابلة للتعبئة تلزم الوسيط أو السمسار بتعبئتها من قبله، وهذا ما نصت عليه المادة (9) والتي نص فيها على الزام الوسيط بتعبئة هذا العقود وتحديد الجهة بأعداد هذه النماذج وفق الآتي: "تصدر إدارة العقار بوزارة التجارة دفاتر سمسرة عقارية ورقية أو الكترونية تحتوي على نماذج عقود قابلة للتعبئة من قبل السمسار على أن تحمل اسم المرخص له وعنوانه بالإضافة إلى رقم قيده بالسجل وتاريخ انتهاء صلاحية هذا القيد"⁽²⁾.

ونخلص مما تقدم ذكره أنه من الضروري وجود نماذج عقود معتمدة خاصة بالوساطة في البيوع العقارية يتم إعدادها من قبل مديرية لتسجيل العقاري العامة مع ضرورة استحداث قسم يختص بتنظيم مكاتب الوساطة في البيوع العقارية في مديريات التسجيل العقاري، وعلى إن يتم الزام الوسيط العقاري بنماذج بالعقود المعتمدة والقيام بتعبئتها من قبله ومذيلة بتوقيعه عليها في موقع ظاهر، وعليه نقترح على المشرع العراقي الاخذ بالنص الآتي: (يلزم الوسيط العقاري بالتقيد بالنماذج العقدية المعدة من قبل مديرية التسجيل العقاري وعلى أن يتم تعبئتها من قبل الوسيط العقاري ومذيلة بتوقيعه في موقع ظاهر، ويمكن لأطراف عقد الوساطة الاتفاق على اضافة شروط أخرى بشرط درجها ضمن هذه النماذج المعدة).

3- التزام الوسيط العقاري بالسرية

يُعَد الالتزام بالسرية واجباً أخلاقياً ومبدأً من مبادئ الشرف والأمانة وأن الاتفاق بموجب الوساطة في البيوع العقارية يتيح للوسيط العقاري الاطلاع على كثير من المعلومات سواء كانت معلومات تتعلق بالصفقة العقارية أو بالمركز المالي لأطراف الوساطة أو أي معلومات أخرى.

ومن خلال ذلك يثار تساؤل مفاده هل أن الوسيط العقاري ملزم بعد اطلاعه على المعلومات الخاصة بمقتضى عقد الوساطة بالمحافظة على سريتها وعدم نقلها إلى الغير؟

للإجابة عن ذلك لابد أن نبين هل أن التزام الوسيط العقاري بالمحافظة على السرية وعدم افشاء هذه المعلومات مصدره نص القانون أم بموجب العقد المبرم، نقول أن الأصل وفقاً للقواعد العامة أنه لا يلتزم أي شخص بالمحافظة على السرية إلا في حال وجود نص قانوني أو بوجود اتفاق بين الأطراف، وبالرغم من عدم وجود نص في القانون المدني العراقي يلزم المحافظة على سرية المعلومات من قبل الوسيط العقاري مع الإشارة إلى وجود نص المادة (909/هـ) ضمن القانون المدني العراقي والتي تنص على الزام العامل " أن يحتفظ بإسرار رب العمل الصناعية والتجارية حتى بعد انقضاء العقد"⁽³⁾ وبالتالي فإن الالتزام بالسرية يكون بموجب نص العقد عندئذ يكون هذا النص

(¹) تنظر المادة (1/5) من نظام الوساطة العقارية السعودي والتي تنص على أنه: "اعداد نماذج العقود الإلزامية واسترشاديه الواردة في النظام".

(²) قرار رقم (164) لسنة 2020 بشأن تنظيم مزاوله مهنة السمسرة العقارية الكويتي.

(³) تنظر المادة (42/ثانياً ج) من قانون العمل رقم 37 لسنة 2015 والتي تنص على "يلتزم العامل بـ" عدم افشاء أي أسرار يطلع عليها بحكم عمله"، كما تنظر المادة (1/46) من قانون المحاماة رقم (173) لسنة 1965 والتي نصت على " لا يجوز للمحامي افشاء سر أو تمن عليه أو عرفه عن طريق مهنته ولو بعد انتهاء وكالته إلا إذا كان من شأنه منع ارتكاب جريمة".

مصدر للالتزام وفي حال عدم وجود مصدر لهذا الالتزام وعدم الإشارة إليه سواء من خلال العقد أو من نص قانوني فإن هذا الالتزام يجد أساسه في مبدأ حسن النية الذي يعد من المبادئ العامة التي تحكم جميع الروابط القانونية⁽¹⁾. أما فيما يخص القوانين محل المقارنة فنجد أن مصدر الالتزام بالسرية هو نص القانون حيث القانون المصري قد نص على هذا الالتزام في المادة (2/12) والتي جاء فيها على ما يأتي " يلتزم السمسار العقاري بالحفاظ على سرية المعلومات التي يتصل علمه به بموجب الفقرة الأولى من هذه المادة، ولا يفصح عنها إلا في حالات يسمح فيها القانون بذلك".

كما نص القانون الإماراتي على الالتزام بالسرية في المعلومات والزام الوسيط العقاري بعدم افشاء هذه المعلومات بموجب نص القانون وفق نص المادة (4/9) والتي نصت " على التزام الوسيط العقاري أن يؤدي واجباته بكل دقة وأمانة وإخلاص، ويراعي في أداء واجباته الاتي " عدم افشاء أية اسرار أو معلومات تتعلق بمن فوضه إلى الآخرين إلا بالقدر الذي يتطلبه العمل ونوع المعاملة ".

كذلك نجد النظام السعودي قد نص ضمن التزامات الوسيط العقاري بموجب نص المادة (4/10) من نظام الوساطة العقارية على " عدم إفشاء سر من اسرار الصفقات محل الوساطة "؛ وكما جاء أيضاً على ذات الالتزام من خلال نص المادة (14) من اللائحة التنفيذية من "ضوابط ممارسة الوساطة العقارية" وبموجب كل من الفقرة (2) والتي نصت على التزام الوسيط العقاري على " عدم افشاء أي بيانات أو معلومات تحصل عليها نتيجة ممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية، إلا بعد موافقة الأطراف على ذلك كتابة " وايضاً الفقرة (3) من ذات المادة اعلاه على " عدم افشاء أي صفقة عقارية تمت عن طريقة، أو أي معلومات متعلقة بأطراف الصفقة العقارية"⁽²⁾.

ونص القانون الكويتي أيضاً ضمن الفصل الثاني دفا تر السمسرة العقارية/ ثانياً من التزامات السماسرة المادة (17) على ما يأتي: " لا يجوز للسمسار أو نائبه افشاء اسرار العملاء للغير".

ولما تقدم نقترح على المشرع العراقي الاخذ بالنص الآتي: (يلتزم الوسيط العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات التي حصل عليها وعدم نقلها إلى الغير أو استغلالها لمنفعته إذا كان ذلك يلحق ضرراً بالطرف الذي تعلق به هذه المعلومات).

ثانياً: التزامات الوسيط العقاري وفقاً لما يشتمل عليه عقد الوساطة

يلقى على عاتق الوسيط العقاري في عقد الوساطة بالبيع العقارية عده التزامات والتي يكون مصدرها العقد وهذا ما سننتظر اليه على وفق الآتي:

1 - التزام الوسيط العقاري بإيجاد متعاقدين والتقريب بين الإرادات

إن مهمة الوسيط العقاري لا تقتصر على عرض العقارات بصدد البيع أو الشراء بل تجاوز ذلك وأصبحت مهمته في تقريب الإرادات بين أطراف عقد الوساطة وإجراء التفاوض والتوسط بينهم، بل أيضاً أن مهمة الوسيط العقاري في

(¹) د هيلان عدنان احمد، الاتفاقات السابقة على التعاقد (دراسة مقارنة)، دار الكتب والوثائق القومية، المركز الأكاديمي للنشر ومكتبة الدراسات العربية، الاسكندرية، 2022، ص 116-117.

(²) لائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية السعودي.

بعض التشريعات لا تنتهي بهذا الحد بل أصبح مسؤولاً عن كتابة العقود والتوقيع عليها عند نجاح الوساطة ما بين أطراف العقد، والأكثر من ذلك ذهب البعض على أن الوسيط العقاري يمكن أن يكون ملتزم بضمان تنفيذ العقد⁽¹⁾. وتأسيساً على ذلك يلتزم الوسيط العقاري بأجراء الوساطة من خلال تسهيل إجراءات إبرام العقد وتنفيذه حسب الاتفاق المبرم وبمبدأ حسن النية⁽²⁾ ولكن هل التزام الوسيط العقاري في الوصول إلى إبرام العقد هو التزام بتحقيق غاية أم التزام ببذل عناية؟

نجد أن الفقه انقسم في تحديد طبيعة هذا الالتزام فذهب اتجاه إلى أن الوسيط لا يستحق الأجرة إلا بعد إبرام العقد وتحقيق ما ينتج عن العقد، فإن تقريب الإرادات والتوسط لا تجدي نفعاً إلا بعد تحقق إبرام العقد فهذا يعني أن التزام الوسيط العقاري هو التزام بتحقيق نتيجة⁽³⁾ بل ذهب البعض إلى ضمان الوسيط العقاري تنفيذ العقد بالرغم من أنه دوره في الأصل ينتهي بإبرام العقد الذي توسط فيه، ولكن قد يتفق الوسيط العقاري مع الموسط (البائع أو المشتري) على ضمان تنفيذ العقد ويدعى عندئذ بالوسيط الضامن عندها تمتد مهمته حتى مرحلة تنفيذ العقد الذي توسط به وعندها يكون مسؤولاً عن عدم تنفيذ العقد ولا يمكن له التخلص من مسؤوليته إلا في حال أثبات خطأ الموسط في عدم تنفيذ العقد، وحال وجود شرط الضمان تكون أجرة الوسيط العقاري مضاعفه عن الأجرة العادية⁽⁴⁾.

في حين ذهب اتجاه آخر أن التزام الوسيط العقاري هو التزام ببذل عناية كون التزام الوسيط العقاري هو التزام مهني لا يخضع إلى جهوده ومهاراته المهنية فقط وإنما يمكن أن يخضع هذا الالتزام إلى عوامل وتأثيرات خارجية لا يضمن تحقيقها إلى البائع أو المشتري أي أن النتيجة في الالتزام يكون احتمالي⁽⁵⁾.

وبذلك نرى أنه لا يمكن اعتبار طبيعة الالتزام من قبل الوسيط العقاري والتي يقوم بتنفيذها لصالح البائع أو المشتري دائماً هي التزام ببذل عناية أو ببذل نتيجة وذلك لكون الوسيط العقاري غالباً ما يكون ارتباطه بموجب عقد الوساطة، وقد تتجه إرادتهم التعاقدية إلى اشتراط الالتزام من بذل عناية إلى تحقيق نتيجة أو بالعكس وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة⁽⁶⁾.

ومن خلال ما تقدم يمكن أن يثار تساؤل مفاده ماهي مقدار العناية اللازمة لغرض تنفيذ التزامه؟

(1) حسن بن غازي الرحيلي، دور السمسار ومسؤوليته في عقود السمسرة التجارية، بحث منشور في مجلة أم القرى لعلوم الشريعة والدراسات الإسلامية، مكة المكرمة، السعودية، العدد 96، 2024، ص 227.

(2) تنظر المادة (1/150) من القانون المدني العراقي والتي نصت على أنه: "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجب حسن النية"، ويقابلها نص المادة (1/148) من القانون المدني المصري، كما ينظر المادة (1/246) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، كما جاء المنظم السعودي وفق ما جاء به المشرع العراقي وبقية القوانين محل المقارنة من خلال نص المادة (1/95) من نظام المعاملات المدنية، كما جاء المشرع الكويتي من خلال المادة (197) من القانون المدني والتي نصت على أنه "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما يتضمنه من أحكام وبطريقة تتفق مع ما يقتضيه حسن النية وشرف التعامل".

(3) احمد عكاز نزال، التنظيم القانوني لعقد الدلالة في التشريع العراقي (دراسة مقارنة) رسالة ماجستير في القانون الخاص مقدمة إلى كلية القانون، جامعة ذي قار، 2018، ص 84 و 85.

(4) احمد بن مداني، الوساطة في المعاملات المالية السمسرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق والعلوم الادارية بن عكنون، الجزائر، 2002، ص 88.

(5) د فيصل صطوف العساف، المسؤولية المدنية للوسيط العقاري، دراسة تحليلية مقارنة، مجلد 6، العدد 69، المجلة الدولية لنشر البحوث والدراسات، كلية الحقوق، جامعة الملك عبد العزيز، السعودية، 2025، ص 221.

(6) تنظر المادة (75) من القانون المدني العراقي والتي نصت على أنه: "يصح أن يرد العقد على أي شيء آخر لا يكون الالتزام به ممنوعاً بالقانون أو مخالفاً للنظام العام أو الآداب" كما تنظر المواد (130 و 131) من القانون المدني العراقي.

وجواباً على ذلك نجد أن العناية اللازمة في تنفيذ الالتزام وبالرغم أن الوسيط العقاري هو شخص متخصص في إجراء الوساطة والتقريب بين الإرادات والتفاوض ويملك من الخبرة في مجال العقارات، فبذلك لا يمكن أن يبذل عناية الشخص العادي بل لابد له أن يبذل عناية الشخص الحريص لما يمتلك من خبرات .

ومن خلال ما تقدم وبغية تحقيق الامن التعاقدى بالنسبة لأطراف البيع العقاري والاقبال على التعاقد من خلال الوسيط العقاري، يمكن الزام الوسيط العقاري ببذل عناية الشخص الحريص على الرغم أنه غير ملزم بضمان إبرام العقد ويكمن هذا الالتزام من خلال تجهيز الاوراق والمستندات كافة التي من شأنها يتم فيها عملية نقل الملكية، وتأشير عقد البيع العقاري في السجل العقاري المبدئي الموجود في سجلات التسجيل العقاري وضمان المبيع من العيوب الخفية التي قد تطرأ على المبيع، والضمان بالتنفيذ من جانب المشتري بما التزم به اتجاه البائع.

2- التزم الوسيط العقاري بالتبصير

عرف الالتزام بالتبصير على أنه: "الالتزام قبل التعاقد بالأدلاء بالمعلومات والبيانات"⁽¹⁾ وعلى هذا الاساس يقصد بالالتزام بالتبصير ما يقوم به الوسيط العقاري من إعلام بقية أطراف عقد الوساطة المتمثلة بالبائع أو المشتري بظروف التعاقد إعلاماً صحيحاً وصادقاً بكافة البيانات والمعلومات الجوهرية المتعلقة بالعقار المراد بيعه، فضلاً عن المعلومات الأخرى المؤثرة خلال تنفيذ العقد والتي لا يمكن لهذه الأطراف الاحاطة بها بوسائلهم الخاصة، وأن هذا الالتزام هو التزام يغطي مرحلة سابقة على التعاقد ما بين أطراف البيع العقاري ويمتد حتى بعد إبرام البيع العقاري، فهو ملزم بنقل كل ما لديه من معلومات عن المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها أطراف الوساطة فلا يجوز للوسيط العقاري إخفاء معلومات مهمة تخص العقار منها عدم إعلام المشتري عن وجود إشكاليات تخص ملكيته.

وبذلك يعد الالتزام بالتبصير من الالتزامات الهامة في عقد الوساطة وبمثابة وسيلة لحماية أطراف عقد الوساطة في البيوع العقارية، وأن اخلال الوسيط العقاري بهذا الالتزام يعرضه إلى المسؤولية العقدية على اعتبار أنه هو من يملك المعلومات المؤثرة والمهمة التي من شأنها أن تسبب اضراراً بعد التعاقد أو تؤثر عند تنفيذ العقد، وبالرغم من ذلك لم نجد ما يشير التطرق إلى هذا الالتزام ضمن القانون المدني العراقي بشكل صريح⁽²⁾ وإنما تم الإشارة اليه وبشكل عام ضمن قانون حماية المستهلك وبالتحديد في نص المادة (6/أولاً/1) والتي نصت على أنه: " للمستهلك الحق في الحصول على ما يأتي1- "جميع المعلومات المتعلقة بحماية حقوقه ومصالحه المشروعة"⁽³⁾ ولاسيما ايضاً تضمن قانون الدلالة العراقي على هذا الالتزام في المادة (9) " يلتزم الدلال بما يلي: أولاً- أن يكون أميناً في إطلاع الطرفين على جميع البيانات التي يعلمها عن الصفقة والظروف الخاصة بها" و كما تنهض مسؤوليته عند اخلاله بهذا الالتزام من خلال المادة (16) والتي نصت على أنه: " إذا خالف الدلال الالتزامات المنصوص عليها في المادة (9) من هذا

(1) عبدالله حسين علي محمود، حماية المستهلك من الغش التجاري والصناعي، دراسة مقارنة، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص124.

(2) ينظر المادة (150) من القانون المدني العراقي والتي نصت على أنه: "1- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجب حسن النية " .

(3) ينظر قانون حماية المستهلك العراقي رقم (1) لسنة 2010 النافذ.

القانون يعاقب بغرامة لا تزيد على خمسمائة دينار أو الحبس مدة لا تزيد على السنتين على أن لا يخل ذلك بحق المتضرر في التعويض" (1).

أما المشرع المصري فقد أشار إلى الالتزام بالتبصير أثناء التعاقد وبشكل عام وضمني أيضاً من خلال نص المادة (148) من القانون المدني والتي جاء فيها على أنه: "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه العقد وبطريقة مع ما يوجبه حسن النية. 2- ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام" أي أنه أسند الالتزام بالإعلام على أساس قانوني مبني على اعتبارات حسن النية.

وذهب البعض إلى اسناد الالتزام بالتبصير إلى نص المادة (125) من القانون المدني المصري على اعتبار سكوت أحد المتعاقدين عن الادلاء بالبيانات الجوهرية للتعاقد بالنسبة للطرف الآخر يعتبر السكوت تدليس (2).

أما المشرع الإماراتي قد نص بشكل واضح وصريح على التزام الوسيط العقاري بالتبصير من خلال إطلاع أطراف عقد الوساطة على جميع البيانات الجوهرية قبل إبرام العقد إذ نصت في المادة (17) من لائحة تنظيم سجل الوسطاء العقاريين على ما يأتي: "يجب على الوسيط أن يطلع من يمثله على جميع تفاصيل المفاوضات ومراحل الوساطة التي يقوم بها، وكذلك أي معلومات تعتبر ضرورية لتمكنه من اتخاذ القرار لإبرام الاتفاق مع المتعاقد الآخر، كما يجب على الوسيط إطلاع المتعاقد الآخر على جميع الأمور الجوهرية المتعلقة بموضوع الاتفاق التي تعتبر ضرورية لنفي الجهالة عنه"، وأيضاً ما جاء في نص المادة (1/9) على التزام الوسيط بأداء واجباته بكل أمانة والتي نصت على الآتي "إحاطة من فوضه بتفاصيل الوساطة العقارية ومراحلها وأية معلومات ضرورية تساعده في اتخاذ القرار لإبرام عقد الوساطة مع الطرف الآخر، وأن يكون أميناً في إطلاع المتعاقد الآخر على جميع البيانات الجوهرية المتعلقة بموضوع الاتفاق" (3).

وإلى جانب ذلك جاء المشرع الإماراتي ضمن قانون المعاملات المدنية على النص على هذا الالتزام من خلال المادة (122) والتي نصت على أنه: "يجب على من يعلم من أطراف المفاوضات أو العقود معلومة لها أهمية حاسمة على رضا الطرف الآخر أن يعلمه بها متى كان جهل الأخير بالمعلومة مفترضاً أو كان قد وضع ثقته بالمتعاقد معه وتعتبر من المعلومات الجوهرية والحاسمة في رضا الأطراف تلك التي لها صلة مباشرة بمضمون العقد أو صفة الأطراف".

وكذلك أشار المنظم السعودي في نظام الوساطة العقارية على التزام الوسيط العقاري بالإفصاح عن المعلومات التي يحصل عليها أثناء عرض العقار المراد ببيعة والالتزام بعدم تقديم أي معلومات مظلله بهذا الشأن (4).

(1) ينظر قرار محكمة جنة الديوانية رقم 316/ت/ج/2021 في 25/3/2021 قرار غير منشور، والمتضمن قرارها بإلغاء التهمة الموجهة إلى الدالين وذلك لعدم مخالفة أحكام المواد (9، 16) من قانون الدلالة رقم (58) لسنة 1987 لعدم وجود أي تقصير تجاه المشتكي.

(2) عمر محمد عبد الباقي خليفة، الحماية العقدية للمستهلك، دراسة قانونية بين الشريعة والقانون، 2، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2008، ص 194.

(3) قرار المجلس التنفيذي بشأن تنظيم الوساطة العقارية في إمارة الشارقة.

(4) تنظر المادة (6/10) من نظام الوساطة العقارية السعودي والتي تنص على ما يأتي: "الإفصاح - عند عرضه - للعقار - عن المعلومات التي حصل عليها وعدم تقديم أي معلومة مظللة بشأن العقار".

كما نجد أن القانون الكويتي نص ضمن المادة (5/17) على الالتزام بالتبصير وفق الآتي: "على السمسار أو نائبه أن يطلع العملاء على جميع تفاصيل المفاوضات ومراحل الوساطة التي يقوم بها وكذلك على أية معلومات تعتبر ضرورية لتمكين العميل من اتخاذ القرار المناسب لإبرام الاتفاق مع المتعاقد الآخر"⁽¹⁾. ونخلص ما تقدم أن الالتزام بالتبصير من قبل الوسيط العقاري يلعب دوراً حيوياً في مجال عقد الوساطة، عليه نقترح على المشرع العراقي ادراج نص يتضمن الالتزام بالتبصير ويكون النص وفق الآتي: (على الوسيط العقاري احاطة المتعاقد الآخر بالمعلومات الجوهرية التي يحصل عليه والمتعلقة بالعقار المراد بيعه بموجب عقد الوساطة والالتزام بعدم تقديم أي معلومات مظللة بهذا الشأن).

3- التزام الوسيط العقاري بالتحقق من ملكية المبيع

من خلال ما نشهده في الواقع العملي من تعاقدات تبرم عن طريق ما يعرف بالدالين أو مكاتب العقار ومن دون قيامهم بالتحقق من عائدة العقار المراد بيعه والتي تؤثر سلباً في الحاق الضرر بأطراف العلاقة التعاقدية ونشوب الخصومات المستقبلية فيما بينهم من جراء ذلك عليه ولتجنب الوسيط العقاري هذه المخاطر لابد من التزام الوسيط العقاري بالتحقق من عائديه ملكية العقار إلى الوسط (البائع) من عدمه والتأكد من عدم وجود أي حجوزات أو رهن أو اشاره عدم تصرف⁽²⁾ وايضاً لابد للوسيط التحقق من بيان وجود العقار على أرض الواقع من عدمه حيث يمكن أن يكون العقار منعدم الوجود على أرض الواقع ولكن باقٍ على سند الملكية والخرائط أي على الورق فقط، وهذا ما نشهده من حدوث حالات تتم من خلال الوسطاء العقاريين عند إجراء الوساطة والبيع العقاري دون التحقق والتأكد من بقاء العقار على أرض الواقع على الرغم من وجود سند الملكية وثبات ملكيتها للبائع. وبذلك نجد أن المشرع المصري حسناً فعل من خلال إلزام السمسار من التحقق من جميع بيانات العقار ومطابقتها لدى الجهات الادارية، وعلى الرغم من أن المشرع نص بشكل صريح على هذا الالتزام إلا أن النص يؤخذ عليه ذلك عدم تحديده هذه الجهات الإدارية كون أن العقار يتطلب التحقق عنه من جهات مختلفة يتطلب تحديد هذه الجهات لكي يتمكن الوسيط العقاري من الالمام بها .

في حين أن القانون الإماراتي بالرغم من تنظيمه للوساطة العقارية وانفراده بتنظيم هذا العقد إلا أنه في ذات الوقت لم نجد ما يشير إلى وجود نص يتضمن إلزام الوسيط العقاري بالتحقق من ملكية العقار المبيع بشكل واضح وصريح، على الرغم من منع الوسيط العقاري بشكل مطلق إجراء الوساطة وبيع العقار إلا بعد استحصال موافقة دائرة التسجيل

(1) قرار رقم (164) لسنة 2020 بشأن تنظيم مزاوله مهنة السمسرة العقارية الكويتي.

(2) وهذا ما اتجهت به محكمة التمييز الاتحادية في قرارها بالدعوى المقامة من قبل المدعية والتي جاءت بدعواها مدعية بقيامها بشراء العقار ببذل نقدي قدره سبعة وسبعون مليون وخمسمائة ألف دينار بموجب (مقاوله بيع) عن طريق مكتب عقار تبين عند التحويل (نقل الملكية) بأن المدعى عليه (البائع) لا يملك العقار مطالبا في دعواه التعويض عن ذلك البيع ، أصدرت محكمة التمييز الاتحادية قرارها بعد إجراء تحقيقاتها برد الدعوى بسبب علم المدعية عند إبرام العقد بأن العقار مسجل باسم مديرية بلدية الحلة كما أن اتجاه محكمة الموضوع برد الدعوى وجد أنه غير صحيح ولم يكن سليماً كون أن العقد المبرم بين الطرفين نص على شرط جزائي في حال تعذر تسجيل العقار موضوع الدعوى وكان على المحكمة أن تقضي بمبلغ الشرط الجزائي باعتباره اتفاقاً مسبقاً على مقدار التعويض مما أغفلته المحكمة وأخلت بحكمها وقررت نقضه وإعادة الدعوى لاتباع ما تقدم قرار محكمة التمييز الاتحادية 4061/ الهيئة الاستئنافية عقار/ 2012 في 2012/8/7 قرار غير منشور .

العقاري، وهذا ما جاء بالمادة (13) والتي نصت على أنه: " لا يجوز للوسيط أن يعلن أو ينشر بأية وسيلة كانت عن ترويج أو بيع العقارات في الإمارة إلا بعد حصوله على تصريح من الدائرة "(1).

كما اشار النظام السعودي إلى هذا الالتزام من خلال نص المادة(9) من نظام الوساطة العقارية بالزام الوسيط العقاري قبل إبرام عقد الوساطة سواء مع الموسط أو المنتفع المشتري بالتحقق من الملكية من خلال الحصول على صورة من اثبات ملكية العقار(2).

كما نص المنظم السعودي ايضاً على منع التوسط ببيع العقار إلا بعد التحقق من أن العقار خالي من أي نزاع من خلال نص المادة (4) والتي جاء فيها على أنه: " لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعه ويعتبر المكتب مسؤولاً عن جميع الاضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفته ذلك"(3).

أما القانون الكويتي فعلى الرغم من الإشارة إلى هذا الالتزام بشكل صريح إلا أننا وجدنا انفراد هذا القانون عن بقية القوانين محل المقارنة من خلال تنظيم الوسيط العقاري الالكتروني والذي تضمن تقديم تسهيلات في إجراءات التحقق من ملكية العقار المبيع من خلال انشاء رابط الكتروني يمكن للوسيط العقاري الالكتروني التحقق من ملكية العقار من خلاله والوقوف على ما طرأ عليه من تصرفات وإجراءات والكشف عن وجود أي مخالفات أو حجوزات و رهن وغير ذلك من خلال ربط هذا النظام بالرباط الآلي بين وزارة التجارة والصناعة، والهيئة العامة للمعلومات المدنية، ووزارة العدل إدارة التسجيل العقاري، وبلدية الكويت، وقوة الاطفاء العام(4).

وبذلك ندعو المشرع العراقي إلى تشريع قانون يخص الوسيط العقاري إسوة بالقوانين محل المقارنة ونقترح النص الآتي: (يلتزم الوسيط العقاري بالتحقق من ملكية العقار ومن جميع بيانات العقار ومطابقتها مع كل من دائرة التسجيل العقاري ودوائر البلدية ومديرية التخطيط العمراني).

الفرع الثاني

حقوق الوسيط العقاري في عقد الوساطة

مما لا شك فيه أن عقد الوساطة في البيوع العقارية من العقود الملزمة للجانبين والمتبادلة بين أطرافه فمن الطبيعي أن تكون هناك حقوق للوسيط العقاري في مقابل التزاماته التي تم ذكرها سابقاً، وهذه الحقوق تعد التزامات الطرف الثاني (البائع أو المشتري) في عقد الوساطة ويمكن لنا أن نبين تلك الحقوق وعلى وفق الآتي:

أولاً: أجر الوسيط العقاري في البيوع العقارية

(1) تنظر المادة (1) من قرار المجلس التنفيذي رقم (28) لسنة 2018 بشأن تنظيم الوساطة العقارية في امانة الشارقة والتي توضح المقصود بالدائرة "دائرة التسجيل العقاري بالأمانة".

(2) تنظر المادة(9) من قانون الوساطة العقارية السعودي والتي تنص على: " على الوسيط العقاري عند إبرام عقد الوساطة مع مالك العقار أو مالك المنفعة الحصول على صورة اثبات ملكية العقار أو ملكية المنفعة، والمعلومات والوثائق التي تحددها اللائحة " .

(3) لائحة تنظيم المكاتب العقارية في النظام السعودي النافذ .

(4) تنظر قرار (97) لسنة 2022 وقرار 76 لسنة 2023 الخاص بدفتر الوسيط الالكتروني، وقرار رقم 234 لسنة 2024 بشأن وقف العمل بدفتر السمسار الورقي.

يُقصَد بالأجرة المبلغ الذي يستحقه الوسيط العقاري مقابل وساطته في البيع العقاري وبذلك تعد الأجرة من الحقوق الأساسية التي يهدف إليها الوسيط العقاري في عقد الوساطة مقابل ما يقوم به من تقريب الإيرادات وإجراء المفاوضات بين أطراف عقد الوساطة وبالرغم أن مشرّعنا العراقي لم ينظم الوساطة في البيوع العقارية إلا أنه قد نص على الأجرة واستحقاقها وفق قانون الدلالة بموجب نص المادة (6/أولاً) والتي نصت على "يستحق الدلال الأجرة إذا أدت وساطته إلى انعقاد العقد⁽¹⁾ وهذا وقد حدد أيضاً المشرّع العراقي أجرة الوسيط العقاري في نص المادة (3/2/6) من قانون الدلالة رقم (58) لسنة 1987 سيما وأن هذا النص بالرغم من أنه قد حدد الأجرة بشئى المجالات إلا أنه لا يمكن العمل به وبالتحديد في مجال العقارات بسبب فروقات الاسعار .

وبذلك فإن الوسيط العقاري يستحق الأجرة أو ما يطلق عليها بالعمولة ويتحمل كلاً منها الأجرة مناصفة أو حسب ما يتفق عليه أطراف العقد وهذا ما تطرق اليه قانون الدلالة بشكل عام لجميع أنواع الدلالة ضمن أحكام المادة (7) والتي نصت على أنه "يتحمل الطرفان المتعاقدان أجرة الدلال مناصفة إلا إذا اتفق على خلاف ذلك" كما قرر المشرّع أيضاً فيما يخص العمولة على التضامن في دفع الأجرة حال تعدد اشخاص أطراف العقد بموجب نص المادة (8) والتي نصت على أنه: "إذا تعدد اشخاص أي طرف من أطراف العقد كانوا مسؤولين بالتضامن عن اجرة الدلال" ونظراً لأن عقد الوساطة من عقود المعاوضة فإن الوسيط العقاري يستحق العمولة والتي تعرف بالواقع العملي (بالدالية) وفي حال اشتراك أكثر من وسيط عقاري في إجراء الوساطة فجميع الوسطاء يشتركون في الحصول على نسبة متساوية من العمولة كما لو كانوا وسيطاً واحداً ويمكن أن تختلف النسبة إذا كان هناك اتفاق آخر بينهم⁽²⁾.

أما القوانين محل المقارنة فقد جاءت بنصوص ناظمة مختلفة فيما يخص حق الوسيط العقاري باستحقاق الأجرة في البيوع العقارية، منها القانون المصري الذي جاء بخلاف لما جاء به المشرّع العراقي فقد احال فرض الأجرة وفق نص المادة (192) من قانون التجارة المصري والتي جاء فيها "إذا لم يعين أجر السمسار بالاتفاق وجب تعيينه وفقاً لما يقتضي به العرف فإذا لم يوجد عرف قدره القاضي تبعاً لما بذله السمسار من جهد وما استغرقه من وقت بالعمل المكلف به"⁽³⁾.

فيلاحظ أن المشرّع المصري ترك تقدير الأجرة (العمولة) إلى اتفاق أطراف الوساطة والقواعد العرفية والقضاء، كما أنه لم يحدد النسبة لها ولم يحدد أيضاً كفية احتسابها، وبذلك وفي حال نشوء منازعة فيما يخص الأجرة فيتم اللجوء إلى العرف باعتبار العرف مصدر من مصادر القاعدة القانونية وباعتبارها أيضاً قواعد متعارف عليها من قبل الافراد ودارج الشعور بالزاميتها، وبذلك عند عرض النزاع أمام القضاء، يفترض بالقاضي أن يكون ملماً بالعرف فإذا رفض بحجة عدم المامه بالعرف والعلم به يعد ممتنع عن احقاق الحق وفي حال عدم وجود ما يقتضيه العرف في تحديد

(¹) تنظر المادة (6) من قانون الدلالة رقم (58) لسنة 1987، كما تنظر نص المادة (3/6) من قرار رقم (28) لسنة 2018 الخاص بتنظيم الوساطة العقارية في إماره دبي والتي نصت على أنه: يستحق الوسيط الأجر بمجرد أن تؤدي وساطته إلى إبرام عقد الوساطة بين الأطراف، وكما ينظر نص المادة (1) من نظام الوساطة العقارية السعودي والذي حدد العمولة على أنها: "مبلغ يستحقه الوسيط العقاري مقابل الوساطة العقارية وكذلك نص المادة (16) من القانون الكويتي رقم (164) لسنة 2020 بشأن تنظيم مزولة مهنة السمسرة والتي نصت على أنه: يشترط استحقاق أجرة السمسار 1- أن تؤدي وساطته إلى إبرام العقد 2- إتمام إبرام العقد بين الطرفين 3- أن يكون عقد السمسرة مكتوباً".

(²) د. دهم كريم شبيب أبو خشبه الفضلي، عمولة السمسار العقاري دراسة فقهية مقارنة بالقانون الكويتي، جامعة الكويت، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، مجلد 15 العدد 1، 2024، ص 54.

(³) قانون التجارة المصري رقم (17) لسنة 1999.

الأجرة وكفية احتسابها، فللمحكمة سلطة تقديرية في تحديدها كما يمكن للمحكمة أن تعدل الاجور بالزيادة أو النقصان

أما بخصوص القانون الإماراتي فنجد أنه نص على أحكام أجرة الوسيط العقاري من خلال تنظيم الوساطة العقارية وتحديد الأجرة وفق نسب محدده بناءً على قيمة معاملة البيع العقاري من خلال أحكام المادة (1/6) كما نص أيضاً على إلزام الطرف المخل بتنفيذ التزامه بموجب عقد الوساطة باستحقاق الوسيط العقاري أجرته⁽¹⁾ كما نص أيضاً وبالتحديد ضمن الفصل الرابع من "لائحة تنظيم سجل الوسطاء العقاريين" على تحديد الأجرة وفق اتفاق أطراف العقد أو وفق العرف السائد، وكذلك تعليق استحقاق أجرة الوسيط العقاري إلا إذا أدت وساطته إلى التعاقد ونجاح الوساطة واعتبار العقد مبرم من خلال اتفاق الأطراف على المسائل الجوهرية في العقد⁽²⁾ كما أشار المشرع الإماراتي ومن خلال نص المادة (2/28) على اشتراط استحقاق الوسيط العقاري للأجرة من خلال إبرام عقد البيع الناتج عن عقد الوساطة وتسجيله في دائرة الأراضي والاملاك⁽³⁾.

ومن خلال هذا النص نجد أن المشرع الإماراتي قد عد استحقاق الأجرة معلق على شرط واقف هو إبرام العقد، فإذا تخلف الشرط، وحال في عدم تسجيل بيع العقار لا يكون عندئذٍ له الحق بالمطالبة بالأجرة، كون أن التسجيل من الإجراءات التي تمس وجود العقد وتؤثر على نفاذه⁽⁴⁾.

في حين أن النظام السعودي نص على أحكام أكثر تنظيمياً فيما يخص الأجرة فقد تضمن وضع تعريف للأجرة تحت تسمية العمولة ضمن نص المادة (1) من نظام الوساطة العقارية على أنها "مبلغ يستحقه الوسيط العقاري مقابل الوساطة العقارية" كما جاء بتنظيمها من حيث النسبة وكفية استحقاقها ضمن نص المادة (14) والتي حددت نسبة العمولة في الوساطة العقارية بنسبة (2.5%) من قيمة الصفقة وكذلك تحميل الطرف المتعاقد مع الوسيط العقاري بدفع العمولة⁽⁵⁾.

(1) تنظر نص المادة (1/7) من قرار المجلس التنفيذي رقم 28 لسنة 2018 من تنظيم الوساطة العقارية في إمارة الشارقة والتي نصت على أنه "إذا اخل أحد الطرفين و تقاعس عن تنفيذ أو اتمام التزامه بموجب عقد الوساطة استحق الوسيط الأجر المتفق عليه من الطرف المتقاعس".

(2) تنظر المادة (27) من اللائحة الخاصة بسجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي والتي نصت على ما يأتي: "يحدد أجر الوسيط بالاتفاق، فإذا لم يكن هناك اتفاق فيحدد الأجر وفقاً للعرف السائد"، وتنظر المادة (28) والتي نصت على أنه: "لا يستحق الوسيط أجر عن وساطة إلا إذا أدت هذه الوساطة إلى إبرام العقد بين الطرفين، ويعتبر العقد قد إبرام متى اتفقت الأطراف على جميع الشروط المنصوص عليها في عقد الوساطة".

(3) تنظر المادة (2/28) والتي نصت على أنه: " تكون العبرة في استحقاق الوسيط أجرة بأبرام عقد البيع وتسجيله بالدائرة، إلا إذا نص عقد الوساطة بخلاف ذلك ".

(4) مصطفى كامل طه، العقود التجارية وعمليات البنوك، الاسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2002، ص149.

(5) تنظر المادة (14) من نظام الوساطة العقارية السعودي والتي نصت على ما يأتي: "1- تحدد عمولة الوساطة العقارية بنسبة (2.5%) من قيمة الصفقة العقارية إن كانت بيعاً، -- مالم يتفق أطراف عقد الوساطة كتابة على غير ذلك 2- يتحمل دفع العمولة الطرف المتعاقد مع الوسيط العقاري في عقد الوساطة 3- في حال إبرام الوسيط العقاري عقد وساطة مع أكثر من طرف من أطراف الصفقة العقارية الواحدة، فلا يجوز أن يتجاوز مجموع ما يتقاضاه من عمولة النسبة المحددة للعمولة في الفقرة (1) من هذه المادة، وتحدد اللائحة طريقة تحمل الأطراف العمولة في هذه الحالة، مالم = ينص في العقد على غير ذلك" ويقابلها نص المادة (1/5) من لائحة تنظيم المكاتب العقارية في النظام السعودي والتي نصت على أنه: "تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة وفي جميع الاحوال لا يجوز أن تتجاوز مجموع العمولة عن (2.5) من قيمة العقد ".

كما حددت المادة (15) حالات استحقاق الوسيط العقاري للعمولة والتي تتمثل بإتمام التوسط بموجب عقد الوساطة وخلال مدة سريانه أو خلال مدة شهرين بعد انتهاء العقد. وجاءت اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية ضمن نص المادة (19) على استحقاق الوسيط العقاري للعمولة من أطراف الوساطة بالتساوي مالم يتفق الأطراف خلاف ذلك⁽¹⁾ وتطرق أيضاً إلى استحقاق الوسيط العقاري للعمولة من قيمة العربون في حال استحقاق البائع العربون دون التعاقد من خلال نص المادة (21) "يستحق الوسيط العقاري عمولة بنسبة (25%) من قيمة العربون إذا استحقه البائع أو المؤجر دون إتمام الصفقة العقارية، مالم يتفق الطرفان على غير ذلك في عقد الوساطة العقارية"⁽²⁾.

ونص القانون الكويتي أيضاً على تحديد الطريقة التي يحصل من خلالها الوسيط العقاري على حقه في الأجرة من خلال تحديد نسبة العمولة التي حددت بنسبة 1% من قيمة العقد تدفع من كلا الطرفين البائع والمشتري مناصفة، وفي حال اشتراك أكثر من وسيط عقاري فيشتركون بالعمولة كما لو كانوا وسيطاً واحداً وتقسّم العمولة بينهم على هذا الأساس مالم يكن هناك اتفاق آخر، وأشار المشرع الكويتي أيضاً إلى شروط استحقاق العمولة بموجب نص المادة (16) والتي تمثلت بأن تؤدي الوساطة إلى إبرام العقد وإتمامه بين الطرفين، وأن يكون العقد مكتوب وأن لا يكون العقد معلق على شرط واقف⁽³⁾.

وتأسيساً على ذلك وبغية حماية أطراف عقد الوساطة وتلافي الرجوع في البيوع العقارية ولضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق المتعاملين، يفضل عدم وضع حد أقصى للعمولة التي يستحقها الوسيط العقاري كحماية له وتحديد بها بالنسبة دون التحديد بمبلغ معين مقطوع وحصر تنظيم العقود وأبرامها بمعية الوسيط العقاري حصراً من أجل تلافي أيه اشكالية بهذا الصدد.

ولما تقدم ندعو المشرع العراقي عند اصدار قانون ينظم الوساطة في المعاملات العقارية الأخذ بالآتي: (1- يستحق الوسيط العقاري الأجرة بنسبة (2%) من بدل البيع العقاري تدفع مناصفة بين البائع والمشتري أو حسب الاتفاق. 2- لا يستحق الوسيط العقاري الأجرة، إلا إذا تم إبرام عقد البيع العقاري الذي توسط فيه، فإذا كان العقد معلق على شرط لا يستحق الأجرة إلا بتحقيق الشرط. 3- يستحق الوسيط العقاري الأجرة بنسبة (10%) من قيمة العربون إذا استحقه البائع دون اتمام الصفقة العقارية، مالم يتفق الطرفان على غير ذلك في عقد الوساطة).

ثانياً: المصاريف والنفقات

يقصد بالمصاريف هي ما يلتزم بها أطراف الوساطة سواء كان الطرف البائع الموسط أو المشتري بردها إلى الوسيط العقاري والتي من الواجب أن ينفقها الوسيط العقاري ودفعها من قبله نيابة عن احدهما بغية انجاح الوساطة، كان يقوم الوسيط العقاري بالإعلان عن العقار المراد بيعه في الصحف والاعلانات الضوئية أو السفر لمعاينة العقار أو تقدير القيمة من قبل المثلث العقاري، وأن الوسيط في هذه الحالة لا يستحق هذه المصاريف وما انفق به، إلا إذا فوض من

(1) تنظر المادة (19) من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية في النظام السعودي والتي جاء فيها على أنه: "1- في حال إبرام الوسيط العقاري عقد وساطة واحد مع أكثر من طرف من أطراف الصفقة العقارية الواحدة فيستحق العمولة المنصوص عليها بنظام بالتساوي بين الأطراف، مالم يتفق الأطراف على خلاف ذلك".

(2) لائحة تنظيم المكاتب العقارية في النظام السعودي.

(3) تنظر المادتين (15 و16) من القرار رقم (164) لسنة 2020 بشأن تنظيم مزاول مهنة السمسرة العقارية الكويتي.

قبل احد اطراف الوساطة بذلك فله أن يسترد هذه المصاريف حتى وإن لم يتم إبرام البيع العقاري⁽¹⁾ أما اذا كانت هذه المصاريف تستوجب على الوسيط العقاري في انفاقها بحكم عمله فلا يلزم أي من اطراف العقد برد هذه النفقات إلى الوسيط، وعلى الرغم من ان المشرع العراقي لم ينص على استرداد النفقات وفق قانون الدلالة وكذلك بعض القوانين المقارنة لم نجد ما يشير التطرق إلى النفقات واستردادها، إلا أن هذه المسألة نظمت في القانون الإماراتي بموجب نص المادة (4/7) والتي جاء فيها ما يأتي: "إذا لم تؤد ارشادات الوسيط أو مفاوضاته إلى الوصول لإبرام اتفاق بين الطرفين فلا يحق للوسيط، مقابل سعيه هذا المطالبة بأي تعويضات أو نفقات أو مصاريف تكبدها إلا إذا نص عقد الوساطة على خلاف ذلك"⁽²⁾.

لذا نقترح على المشرع العراقي الأخذ بالنص الآتي: (لا يحق للوسيط العقاري في عقد الوساطة استرداد ما انفقته من مصاريف، إلا إذا اتفق صراحة مع من فوضه، فبذلك يحق له استرداد ما تكبده من مصاريف حتى وأن لم يتم إبرام العقد مالم يكن سبب عدم الإبرام راجع إلى خطأ الوسيط العقاري أو اهماله).

ثالثاً: التعويض

إن عقد الوساطة عقد يلتزم به الوسيط العقاري مقابل أجره محددة يتقاضاها من قبل أطراف الوساطة مقابل ما يقوم به من إجراءات في تقريب الإرادات والتفاوض وما ينبغي عليه من التزامات أخرى لغرض إبرام عقد البيع العقاري، ولكن قد يحدث أن يؤدي الوسيط كل ما يجب عليه لكي يتم العقد ومع ذلك لا يتم العقد أما لخطأ من العميل سواء كان البائع أو المشتري أو تعنته أو لأنه قد عدل عن إبرام العقد لسبب آخر⁽³⁾ وعندئذ لا يستحق الوسيط الأجرة كون أن الأجرة مشروطة بإتمام العقد بين المتعاقدين، ولكن ذلك لا يمنع من استحقاق الوسيط العقاري التعويض من جراء ذلك وهذا التعويض اساسه المسؤولية العقدية، كون إن عقد الوساطة من العقود التي تخضع لأحكام القانون المدني والتي تتطلب تنفيذ العقد وفق ما اشتمل عليه وبحسن نية وعلى هذا الاساس وبما أن الوسيط قد قام بأداء التزاماته وفق ما هو مطلوب وتمت الوساطة بنجاح وكان يجب أن يستحق الأجرة بتمام العقد ونفاذه، ولكن بسبب خطأ الوسيط البائع أو المشتري والتعنت والعدول عن إبرام العقد يعد اخلاصاً منه بالالتزام التعاقدى مرتباً عليه استحقاق الوسيط التعويض يحكم به القضاء، والتعويض يتم من خلال تقدير الجهد الذي يبذله الوسيط العقاري في عقد الوساطة والكسب الفائت وكثيراً ما يكون التعويض مساوياً للأجرة التي يستحقها الوسيط أو التعويض عن الضرر في حال قيام أحد أطراف الوساطة بأجراء فسخ عقد الوساطة بدون أي عذر فيلتزم الطرف المخل بالتزامه بالتعويض عن الضرر من جراء الفسخ⁽⁴⁾.

(1) أيت سعيد سهام، السمسرة والوكالة بالعمولة، رسالة ماجستير في القانون الخاص، مقدمة إلى جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، ص 31 و32.

(2) قرار المجلس التنفيذي رقم (28) بشأن تنظيم الوساطة العقارية في إمارة الشارقة، وينظر المادة (30) من اللائحة رقم (85) بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي .

(3) جوزيف اديب صادر، السمسرة، المنشورات الحقوقية، مطبعة بيروت، لبنان، مكتبة صادر ناشرون، 2004، ص 64.

(4) غادة غالب يوسف صرصور، عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في القانون الخاص مقدمة إلى جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، كلية الدراسات العليا، 2008، ص 90-91.

الخاتمة

بعد أن تم الانتهاء بحمد الله وتوفيقه من موضوع بحثنا نعرض لأهم النتائج والمقترحات التي توصي بها هذه الدراسة وعلى النحو الآتي:

أولاً: النتائج

1- خلصت هذه الدراسة الى أن عقد الوساطة في البيوع العقارية من العقود المدنية الأكثر شيوعاً في الواقع العملي وانتشاراً بين الافراد والتي لم تلاق تنظيمًا مستقلاً من قبل المشرع العراقي وانما نظم عقد الدلالة في القانون رقم (58) لسنة 1987 وقد عرفناه بأنه: (عقد يقوم فيه شخص طبيعي أو معنوي يسمى الوسيط العقاري بالبحث عن متعاقد لمن تعاقد معه والتقريب بين ارادتهما لغرض الوصول إلى إبرام عقد بيع عقار تحت اشرافه مقابل أجر يحصل عليه من كلا الطرفين أو من أحدهما حسب الاتفاق).

2- أن دور الوسيط العقاري سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً لا يقتصر على عرض العقارات والمساعدة في تقريب الإرادات بين البائع والمشتري، وتقديم المشورة الفنية حول الاسعار الرائجة للعقارات فحسب، بل أصبح هو المسؤول عن عملية كتابة العقود عند نجاح عقد الوساطة ما بين البائع والمشتري، ويعد المسؤول عنها من خلال الاشراف وتأشيرها في مديرية التسجيل العقاري المختصة.

3- أن الوسيط العقاري في عقد الوساطة له من الالتزامات المحددة التي تفرض عليه وفق ما نص عليه القانون أو التزامات أخرى وفق ما يشتمل عليه العقد.

4- تبين لنا أن الالتزامات التي تفرض على الوسيط العقاري من قبل مديرية التسجيل العقاري بعد استحداث قسم تنظيم الوسطاء العقاريين اعتماده النماذج المعدة من قبل المديرية المذكورة والعمل بموجبها، من خلال كتابة هذه العقود بكافة البيانات وتذييلها في موقع ظاهر من قبله ليتسنى اعتمادها وتأشيرها في السجل المبدئي.

5- تبين أن طبيعة الالتزام من قبل الوسيط العقاري في تنفيذ التزاماته لصالح أطراف الوساطة دائماً في الاصل التزام ببذل عناية ولكن يمكن الاتفاق على جعله التزاماً بتحقيق نتيجة وذلك لكون الوسيط العقاري غالباً ما يكون ارتباطه في تحديد طبيعة التزامه على اساس ما يتضمنه عقد الوساطة من اتفاق والتي من خلالها تتجه إرادتهم التعاقدية إلى تعديل طبيعة هذا الالتزام .

ثانياً: المقترحات

بعد أن اتممنا هذا البحث توصلنا الى مقترحات عدة آملين أن نكون قد وفقنا في وضع الحلول والمعالجات التي تخص موضوعنا هذا، والتي يمكن إجمالها على النحو الآتي:

1- نأمل من المشرع العراقي من تنظيم عمليات البيع والشراء التي تتم من خلال الوسطاء العقاريين والملاك والمشتريين بغية حفظ هذه الحقوق ومنع النزاعات لجميع أطراف عقد الوساطة في البيوع العقارية والحد من حالات

النكول والبيع المزدوج التي يتعرض اليها المتعاملين من خلال الارساء ببعض المعالجات القانونية أسوء بما جاءت به القوانين محل المقارنة التي جاءت بتنظيم عقد الوساطة بالعقارات.

2- نقترح على المشرع العراقي الأخذ بالنص الآتي: (يلزم الوسيط العقاري بالتقييد بالنماذج العقدية المعدة من قبل مديرية التسجيل العقاري وعلى أن يتم تعبئتها من قبل الوسيط العقاري ومذيلة بتوقيعه في موقع ظاهر، ويمكن لأطراف عقد الوساطة الاتفاق على اضافة شروط أخرى بشرط درجها ضمن هذه النماذج المعدة لتكون حجه على بقيه أطرافه) 3- نقترح على المشرع العراقي ادراج نص يتضمن الالتزام بالتبصير ويكون النص على وفق الآتي (على الوسيط العقاري احاطة المتعاقدين الآخر بالمعلومات الجوهرية التي يحصل عليه والمتعلقة بالعقار المراد بيعه بموجب عقد الوساطة والالتزام بعدم تقديم أي معلومات مظللة بهذا الشأن).

4- نقترح على المشرع العراقي الأخذ بالنص الآتي: ((يلتزم الوسيط العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات التي حصل عليها وعدم نقلها إلى الغير أو استغلالها لمنفعته إذا كان ذلك يلحق ضرراً بالطرف الذي تعلق به هذه المعلومات)).

5- ندعو المشرع العراقي تشريع قانون يخص الوسيط العقاري إسوة بالقوانين محل المقارنة والنص على الزامه بالتحقق من ملكية العقار المراد بيعه من خلال عقد الوساطة والتحقق من البيانات الخاصة بالعقار قبل اجراء الوساطة بواسطة رابط الكتروني يخص الوسيط العقاري ومديرية البلدية ومديرية التسجيل العقاري والتخطيط ونقترح النص الآتي: (يلتزم الوسيط العقاري بالتحقق من ملكية العقار ومن جميع بيانات العقار ومطابقتها مع كل من دائرة التسجيل العقاري والبلدية ومديرية التخطيط العمراني).

6- ندعو المشرع العراقي عند تنظيمه لقانون الوساطة في المعاملات العقارية من خلال الأخذ بالآتي: ((أولاً- يستحق الوسيط العقاري الأجرة بنسبة (2%) من بدل البيع العقاري تدفع مناصفة بين البائع والمشتري أو حسب الاتفاق. ثانياً- لا يستحق الوسيط العقاري الأجرة، إلا إذا تم أبرام عقد البيع العقاري الذي توسط فيه، فإذا كان العقد معلق على شرط لا يستحق الأجرة إلا بتحقيق الشرط. ثالثاً- يستحق الوسيط العقاري الأجرة بنسبة (10%) من قيمة العربون إذا استحقه البائع دون اتمام الصفقة العقارية، مالم يتفق الطرفان على غير ذلك في عقد الوساطة)).

المصادر والمراجع

المصادر باللغة العربية بعد القران الكريم

أولاً: معاجم اللغة العربية

1. محمد بن مكرم الانصاري أبن منظور، مجلد الرابع، مادة سمسر، دار بيروت للطباعة والنشر، 1955.

ثانياً: الكتب القانونية

2. جوزيف اديب صادر، السمسرة، المنشورات الحقوقية، مطبعة بيروت، لبنان، مكتبة صادر ناشرون، 2004.

3. ضياء جبار قاسم الجابري، المختار من قضاء محكمة التمييز الاتحادية الموقرة، القسم المدني، (2020-2021-2022)، مطبعة الكتاب، بغداد، 2022.

4. عبد الرحمن صالح الأطرم، الوساطة التجارية في المعاملات المالية، ط2، منشأه المعارف، الاسكندرية، 1995.
 5. عبد المنعم فرج الصدة، المدخل إلى العلوم القانونية، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، 1987.
 6. عبدالله حسين علي محمود، حماية المستهلك من الغش التجاري والصناعي، دراسة مقارنة، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
 7. عمر محمد عبد الباقي خليفة، الحماية العقدية للمستهلك، دراسة قانونية بين الشريعة والقانون، ط 2، منشأة المعارف، الاسكندرية، سنة 2008.
 8. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية والاموال والحقوق، حق الملكية، منشأة المعارف، مصر، 2005.
 9. مصطفى كامل طه، العقود التجارية وعمليات البنوك، الاسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2002.
 10. هيلان عدنان احمد، الاتفاقات السابقة على التعاقد (دراسة مقارنة)، دار الكتب والوثائق القومية، المركز الأكاديمي للنشر ومكتبة الدراسات العربية، الاسكندرية، 2022
- ثالثاً: الرسائل والاطاريح الجامعية**
11. احمد بن مداني، الوساطة في المعاملات المالية السمسرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق والعلوم الادارية بن عكنون، الجزائر، 2002.
 12. احمد عكاز نزال، التنظيم القانوني لعقد الدلالة في التشريع العراقي (دراسة مقارنة) رسالة ماجستير في القانون الخاص مقدمة إلى كلية القانون، جامعة ذي قار ، 2018.
 13. أيت سعيد سهام، السمسرة والوكالة بالعمولة، رسالة ماجستير في القانون الخاص، مقدمة إلى جامع أكلي محند أولحاج، البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017
 14. سارة وضاح كاظم، النظام القانوني لعقد الوساطة العقارية (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير في القانون الخاص، مقدمة إلى كلية القانون، جامعة بغداد، 2024.
 15. غادة غالب يوسف صرصور، عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في القانون الخاص مقدمة إلى جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، كلية الدراسات العليا، 2008.
- رابعاً: البحوث والمقالات القانونية**
16. اسماء سعدون فاضل، الاثار القانونية المترتبة على تصرفات الوسيط العقاري، بحث منشور في مجلة الجامعة العراقية، تصدر عن كلية القانون والعلوم السياسية، عدد3، مجلد، 41، 2023.
 17. حسن بن غازي الرحيلي، دور السمسار ومسؤوليته في عقود السمسرة التجارية، بحث منشور في مجلة أم القرى لعلوم الشريعة والدراسات الاسلامية، مكة المكرمة، السعودية، العدد96، 2024.
 18. دهام كريم شبيب أبو خشبه الفضلي، عمولة السمسار العقاري دراسة فقهية مقارنة بالقانون الكويتي، جامعة الكويت، كلية الشريعة والدراسات الاسلامية، مجلد 15 العدد1، 2024.
 19. عبد السلام احمد فيغو، عقد السمسرة، بحث منشور في مجلة الحقوق سلسلة المعارف القانونية، العدد2016، 39.
 20. عبدالعزيز عبد الرحمن البيهان، عقد الوساطة العقارية، بحث منشور في مجلة الدراسات العربية في السعودية ، المجلد 50، العدد4، الرياض، 2024.
 21. عبد الوهاب عبدالله احمد المعمرى، ورغد حميدي دربك الرويلي ، دور عقود السمسرة في تعزيز الاستثمارات التجارية دراسة تحليلية معاصرة في النظام السعودي والتطورات الرقمية، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية ، مجلد 9، العدد2، جامعة الاسراء الاردن ، 2025.

22. فيصل صطوف العساف، المسؤولية المدنية للوسيط العقاري، دراسة تحليلية مقارنة، مجلد 6، العدد 69، المجلة الدولية لنشر البحوث والدراسات، كلية الحقوق، جامعة الملك عبد العزيز، السعودية، 2025.
23. مروة البحراوي، الوسيط العقاري الإلكتروني، مقال منشور في الشبكة الدولية للمعلومات وعلى الموقع الإلكتروني <https://lalseyassan.com> تاريخ الزيارة 2024/12/5 الساعة الواحدة ظهراً.

خامساً: القرارات غير المنشورة

24. قرار محكمة جناح الديوانية رقم 316/ت/ج/2021 في 2021/3/25.
25. قرار محكمة التمييز الاتحادية 4061/الهيئة الاستئنافية عقار/ 2012 في 2012/8/7.

سادساً: القوانين والتشريعات

أ: القوانين العراقية

26. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 .
27. قانون الدلالة العراقي رقم (58) لسنة 1987.
28. قانون حماية المستهلك العراقي رقم (1) لسنة 2010.
29. قانون مكافحة غسيل الأموال وتمويل الارهاب رقم (39) لسنة 2015.

ب. القوانين المصرية

30. قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية المصري رقم (21) لسنة 2022.

ج. القوانين الإماراتية

31. ينظر اللائحة بشأن بتنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي قرار رقم 8 لسنة 2006
32. قرار المجلس التنفيذي بشأن تنظيم الوساطة العقارية في إمارة الشارقة رقم 28 لسنة 2018.
33. قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم 25 لسنة 2025.

د. الانظمة السعودية

34. اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية رقم (132/ق) لعام 1443 هجري
35. نظام الوساطة العقارية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م) 130 لسنة 1443 هجري
36. نظام المعاملات المدنية رقم (م/191) لعام 1444 هجري
37. نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخريطة 1445 هجري

هـ. القوانين الكويتية

38. قرار رقم 164 لسنة 2020 الخاص بتنظيم مزاوله مهنة السمسرة العقارية والمعدل بالقرار 134 لسنة 2023 والقرار رقم 208 لسنة 2024.
39. تنظر قرار (97) لسنة 2022 وقرار 76 لسنة 2023 الخاص بدفتر الوسيط الإلكتروني، وقرار رقم 234 لسنة 2024 بشأن وقف العمل بدفتر السمسار الورقي.