

المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية

أحمد بن عبدالعزيز بن شبيب⁽¹⁾

جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

(قدم للنشر في 20/05/1444هـ؛ وقبل للنشر في 01/07/1444هـ)

المستخلص: هذا بحث بعنوان: (المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية)، هدف إلى تحديد الاختصاص القضائي لدعاوى المنازعات في الوساطة العقارية، من الجانب التأصيلي، والتاريخي، والنظامي. وجاء هذا البحث في مقدمة، وتمهيد، وثلاثة مباحث، أما التمهيد فكان لبيان المقصود بالمصطلحات الواردة في العنوان، بينما خصص المبحث الأول للحديث عن المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة عموماً، في حين خصص المبحث الثاني للحديث عن المحكمة المختصة في دعاوى العقار أصالةً، ثم جاء المبحث الثالث للحديث عن المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية على وجه خاص، وبين الباحث فيه ما كان عليه العمل قديماً وحديثاً في النظام والقضاء السعودي، وذلك من خلال عرض الرأيين النظاميين في أصل المسألة: هل تعد مدنية أم تجارية؟ حيث إن هناك من رأى أنها تعد من قبيل الأعمال التجارية؛ بالنظر إلى عمل الوساطة ذاتها، بصرف النظر عن العملية المتوسطة فيها، وهناك من رأى أن أعمال الوساطة المتعلقة بالعقارات تعد من قبيل الأعمال المدنية؛ بالنظر إلى تعلقها بالعقار، وتم ترجيح الرأي الأول، كما تم عرض تاريخ النظر القضائي في تحديد المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية قديماً وحديثاً، إذ قديماً كان النظر القضائي يرى الاختصاص القضائي للمحاكم العامة في دعاوى منازعات الوساطة العقارية، أما حديثاً فالأصل هو أن يكون الاختصاص للمحاكم التجارية إذا توافرت فيها بقية الشروط الواردة في المادة السادسة عشرة من نظام المحاكم التجارية والمادة الحادية والثلاثين من اللائحة التنفيذية، وإلا فنظرها المحاكم العامة باعتبار ولايتها القضائية العامة. ثم ختم البحث بالتوصية على أهمية تركيز الدراسات النظامية على تحديد الاختصاص القضائي بشكل دقيق، وأن تكون الدراسات قائمة على المنهج الاستقرائي التحليلي المقارن بين النصوص النظامية وآراء الشراح والتطبيقات القضائية، وكذا التوصية بالعمل على تحديد المحكمة المختصة في النص النظامي ما أمكن، خصوصاً في المسائل التي تكثر فيها المنازعات، وكذا في المنازعات ذات الأثر الاقتصادي الكبير؛ لما في هذا الأمر من تيسير في سرعة وصول الحقوق لأصحابها، وحفظ للجهود والطاقات والأوقات لدى الدوائر القضائية.

الكلمات المفتاحية: المحكمة المختصة، الاختصاص القضائي، الوساطة العقارية، الوساطة، السمسرة.

The Competent Court for Real Estate Brokerage Cases

Ahmed Bin Abdulaziz Bin Shabib⁽¹⁾

Imam Mohammad Ibn Saud Islamic University

(Received 14/12/2022; accepted 23/01/2023)

Abstract: This research entitled: (The competent court in real estate brokerage cases), aimed at determining the jurisdiction of dispute lawsuits in real estate brokerage, from the original, historical, and systemic side. This research came in the introduction, preamble and three sections, the preamble was to explain what is meant by the terms contained in the title, while the first section was devoted to talking about the competent court in mediation lawsuits in general, while the second section was devoted to talking about the competent court in real estate claims originality, then the third section came to talk about the competent court in real estate brokerage lawsuits in particular, and the researcher showed what it was working old and new in the Saudi system and judiciary, through the presentation of the two opinions Regulars at the root of the question: is it considered civil or commercial? As there are those who believed that it is considered a business, in view of the mediation work itself, regardless of the average process in it, and there are those who believed that the mediation work related to real estate is considered as a civil business, given its attachment to real estate, and the first opinion was weighted, and the date of judicial consideration was presented in determining the competent court in real estate brokerage lawsuits, old and new, as In the past, judicial consideration saw the jurisdiction of the general courts in cases of real estate brokerage disputes, but recently, the principle is that the jurisdiction of the commercial courts should be if they meet the rest of the conditions contained in Article Sixteen of the Commercial Courts Law and Article Thirty-One of the Executive Regulations, otherwise the general courts consider them as their general jurisdiction. Then the research concluded by recommending the importance of focusing regular studies on determining the jurisdiction accurately, and that the studies be based on the inductive analytical comparative approach between the statutory texts and the opinions of commentators and judicial applications, as well as recommending workto determine the competent court in the statutory text as much as possible, especially in matters where disputes abound, as well as in disputes with a significant economic impact; Judicial departments.

Keywords: Competent Court, Jurisdiction, Real Estate Brokerage, Brokerage, Brokerag.

(1) Associate Professor, Department of Sharia Politics, Higher Institute of Judiciary, Imam Muhammad bin Saud Islamic University.

(1) الأستاذ المشارك بقسم السياسة الشرعية في المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره ونتوب إليه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد ألا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله ﷺ، أما بعد:

فإن مسائل الاختصاص القضائي وتحديد المحكمة المختصة حال النظر في المنازعات والدعاوى تعد من أهم مسائل النظر الأولي القضائي، كما أنها تعد من المسائل الشكلية الجوهرية المؤثرة في صحة الحكم القضائي من عدمه، وهي من المسائل المتجددة بتجدد الأنظمة واللوائح والتعليمات، وعليه فإن من الأمور المتعينة على المختصين في الجانب العدلي بحث ما يتعلق بهذه المسألة على وجه التفصيل في كل نوع من أنواع الدعاوى، خصوصاً تلك التي ورد فيها الخلاف والنزاع بين كلام الشراح وفي التطبيق القضائي، مع ورود نصوص نظامية جديدة أو مقترحة من جهات رسمية معنية بهذا الشأن، ومن هذه المسائل مسألة: المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية، فكانت هذه الدراسة التأصيلية الاستقرائية.

أهداف البحث:

1- الإضافة العلمية للمهتمين بالجانب العدلي

والعقاري.

2- التأكيد على أهمية متابعة جديد الأنظمة

واللوائح والتعاميم ومشروعات الأنظمة التي يتم نشرها للعموم، وأثر كل ذلك على التعاملات المالية والدعاوى القضائية.

3- تجلية الخلاف النظامي والتطور التاريخي

القضائي في المسألة محل البحث.

مشكلة الدراسة:

تكمن مشكلة البحث في الغموض حول مسألة المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية، هل هي المحاكم العامة أم هي المحاكم التجارية؟ فضلاً عن الاختلاف بين كلام شراح النظام السعودي والتطبيق القضائي في تصنيف عمليات السمسرة: هل تعد من قبيل الأعمال التجارية الأصلية المنفردة أم بالمقابلة؟ مروراً بما انتهى إليه المنظم السعودي والتطبيق القضائي في هذا الباب⁽¹⁾.

(1) تنبيه: لا يدخل في البحث الحديث عن اختصاصات لجنة النظر في مخالفات نظام الوساطة العقارية - الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 30/11/1443هـ - وإيقاع العقوبات الواردة فيه، والمنصوص عليها في نظام الوساطة العقارية (م/20) ولائحته التنفيذية (م/26)؛ باعتبار أنها لجنة إدارية تنظر في مخالفات النظام وإيقاع العقوبات، وهي لجنة منصوص عليها وعلى اختصاصاتها بالتحديد، ويجوز التظلم من قراراتها لدى الجهة القضائية المختصة.

تساؤلات الدراسة:

بعد تلك الدراستين - من صدور أنظمة ذات علاقة مباشرة به، منها: نظام المرافعات الشرعية لعام 1435هـ، ونظام المحاكم التجارية لعام 1441هـ، وما ورد في مشروع نظام المعاملات التجارية المنشور في عام 1443هـ، ونظام الوساطة العقارية لعام 1443هـ، مما سيرد بيانه وتفصيله في ثنايا البحث إن شاء الله تعالى.

حدود البحث:

ترتكز هذه الدراسة على بيان المسألة المراد بحثها في ضوء ما ورد في الأنظمة السعودية واللوائح والتعاميم ومشروعات الأنظمة ذات العلاقة، مع المقارنة في مواضع ببعض الأنظمة المقارنة.

منهج البحث:

اعتمد الباحث في بحثه على المنهج العلمي المعتاد في البحوث الأكاديمية، وانتهج المنهج الاستقرائي للنصوص النظامية وكلام الشراح والتطبيقات القضائية، والمنهج التحليلي المقارن.

إجراءات البحث:

سار الباحث وفق الإجراءات الآتية:

- 1- الرجوع للمصادر الأصلية حال النقل والتوثيق.
- 2- ذكر اسم المرجع ثم المؤلف ثم الجزء والصفحة في الحاشية، وأما ما يتعلق بتفاصيل بيانات المرجع فتم ذكرها في فهرس المصادر والمراجع.

- 1- هل السمسرة تعد عملاً تجارياً أصلياً منفرداً أم بالمقولة؟
- 2- ما هو الاختصاص القضائي لدعوى العقار؟
- 3- ما الاختصاص القضائي لدعوى الوساطة العقارية؟

الدراسات السابقة:

بعد الرجوع للمصادر العلمية والمكتبات المتخصصة لم يقف الباحث على من تحدث عن هذا الموضوع، وكل البحوث والدراسات التي وقف عليها الباحث إنما هي في الحديث عن أحكام متنوعة ومتعددة حول الوساطة العقارية، ولم يكن من بين هذه المسائل بحث مسألة الاختصاص القضائي في الوساطة العقارية، ومن أبرز الدراسات التي تناولت شيئاً من هذا:

- 1- أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها - دراسة مقارنة -، د. سالم المطيري، وهي بحث تكميلي بقسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء.
 - 2- الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، د. عبدالله السيف، وهي رسالة دكتوراه بقسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء.
- وكلا الدراستين متميزتان في باهما إلا أنهما لم تفصلا في هذه المسألة، فضلاً عما استجد في الموضوع -

- 3- التركيز على موضوع البحث، وتجنب الاستطراد.
- 4- عرض أبرز النتائج في خاتمة البحث، مع ختمه بذكر التوصيات.
- خطة البحث:
- جاء البحث في: مقدمة، وتمهيد، وثلاثة مباحث، وخاتمة، وفهارس.
- المقدمة: واشتملت على أهمية الموضوع، والدراسات السابقة، ومشكلة البحث، وتساؤلاته، ومنهج البحث، وخطته.
 - التمهيد: التعريف بعنوان البحث، وفيه فرعان:
 - الفرع الأول: تعريف المحكمة المختصة.
 - الفرع الثاني: تعريف الوساطة العقارية.
 - المبحث الأول: المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة.
 - المبحث الثاني: المحكمة المختصة في دعاوى العقار.
 - المبحث الثالث: المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية.
 - الخاتمة.
 - فهرس المصادر والمراجع.

التمهيد

التعريف بعنوان البحث

وفيه فرعان:

الفرع الأول: تعريف المحكمة المختصة:

المحكمة من الحكم، وهو القضاء⁽²⁾.

وللمحكمة في المفهوم الحديث ثلاثة استعمالات⁽³⁾:

الأول: المكان المخصص للقضاء، وهو ما يعرف بـ(مجلس القضاء).

الثاني: جميع الموظفين التابعين للدائرة الحكومية القضائية - فتشمل كل الموظفين في هذه الجهة والمصلحة الحكومية من قضاة وغير قضاة -.

الثالث: الدائرة القضائية التي تصدر عنها الأحكام القضائية، وهي ما تعرف بـ(أداة القضاء)، وهي بهذا الاستعمال تعد شخصية اعتبارية مستقلة عن شخص القاضي أو القضاة، ومن ثم فلا تتأثر الدائرة بتغير أشخاص القضاة، كما أن الأحكام الصادرة عنها تنسب إليها وإلى المحكمة لا إلى الأشخاص⁽⁴⁾.

(2) انظر: المعجم الوسيط (ص 196-197).

(3) انظر: تقييد السلطة القضائية في الاختصاص والحكم الواجب التطبيق، د. محمد المرزوقي (ص 92-93)، سير الدعوى القضائية، عبدالله آل خنين (ص 51-52)، المعجم الوسيط (ص 197).

(4) «والاجتهاد القضائي اجتهاد مؤسسي ينسب إلى الدائرة القضائية أو المحكمة التي صدر منها الاجتهاد، وبناء عليه فإن اجتهاد القاضي لا ينسب إليه، وإنما ينسب إلى الدائرة»

القضائي)، إلا أن الاختصاص أوسع من جهة اشتماله للاختصاص القضائي الموكل والمسند إلى قاض بعينه، ومن ثم يمكن القول في تعريف المحكمة المختصة بأنها:

السلطة القضائية التي تتمتع بها جهة قضائية، تخوّل لها حق النظر والفصل في القضايا المرفوعة إليها⁽⁹⁾.

الفرع الثاني: تعريف الوساطة العقارية:

المقصود بالوساطة هي التوسط بين طرفين للإصلاح بينهم أو التوفيق بين رغباتهم⁽¹⁰⁾.

ومن هذا التعريف يمكن تقسيم الوساطة إلى نوعين:

النوع الأول: وساطة الإصلاح، أي: الوساطة التي بمعنى الإصلاح والصلح، وهي بهذا المعنى تعد أحد أنواع الوسائل البديلة لفض المنازعات، و(الوساطة) بهذا المعنى ترد عادة في مقابلة مصطلح (التحكيم)، وقد استخدم المنظم السعودي هذا المصطلح بالتلازم مع مصطلح (المصالحة) في نظام المحاكم التجارية⁽¹¹⁾ ولائحته التنفيذية⁽¹²⁾، كما جاء تعريف (الوساطة) بهذا المعنى في مشروع نظام (الوساطة)⁽¹³⁾ بأنها:

(9) انظر: الاختصاص القضائي في الفقه الإسلامي، د. ناصر الغامدي (ص42).

(10) انظر: المعجم الوسيط (ص1074).

(11) انظر: المواد (5، 8، 19).

(12) انظر: المواد (57، 71، 116).

(13) تم نشر المشروع عن طريق وزارة التجارة في منصة (استطلاع)=

والاستخدام الأخير هو المعنى المقصود هنا⁽⁵⁾، وهو المعنى الذي يستعمله المنظم السعودي حالياً غالباً⁽⁶⁾، ولذا (فأنظمة المرافعات تنص على أن الحكم للدائرة أو المحكمة)⁽⁷⁾.

والمختصة من الاختصاص وهو: الانفراد بالشيء دون الغير⁽⁸⁾.

والمحكمة المختصة ترادف مصطلح (الاختصاص

=أو المحكمة التي ينتسب إليها». أصول فهم النصوص النظامية، د. خالد الخضير (ص560).

(5) وقال معالي الشيخ / عبدالله آل خنين: «المراد بالمحكمة: هي المكان المعد لجلوس القاضي وأعوانه عند نظر الأفضية والفصل فيها، وهذا هو المراد عند الإطلاق... كما أن المحكمة تكون مجعماً للكتابة وغيرهم من أعوان القاضي، ومكاناً لحفظ الدواوين من المحاضر والسجلات. ويطلق بعض المعاصرين لفظ «المحكمة» على الهيئة القضائية التي تتولى الفصل في الأفضية.

ومجاز اللغة يتسع لهذا الإطلاق؛ لأنه من باب إطلاق المحل وإرادة الحال فيه». سير الدعوى القضائية (ص51-52).

وقد استعمل العلماء قديماً من الفقهاء وغيرهم مصطلح (المحكمة) في مدوناتهم. انظر: المرجع السابق (ص52-53).

(6) وتارة يستعمل مصطلح (الجهة القضائية المختصة)، وقد

استعمل المنظم السعودي المصطلحين كليهما في نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 30/11/1443 هـ وذلك في الفقرة (2) من المادة (الثانية عشرة)، والفقرة (2) من المادة (العشرون).

(7) أصول فهم النصوص النظامية، د. خالد الخضير (ص560).

(8) انظر: مفردات ألفاظ القرآن، الراغب الأصفهاني (ص284).

(الفصل الرابع: في الدلائل المعبر عنهم بالسماسة:
المادة «30» - الدلال: هو من يتوسط بين البائع
والمشتري لإتمام البيع بأجرة)⁽¹⁷⁾.

ومن ثم فيلاحظ أن نظام المحكمة التجارية عرف
السمسار - الوسيط - ولم يعرف السمسرة - الوساطة -⁽¹⁸⁾.
وعادة ما يرد هذا المصطلح عند المتقدمين - سواء
من الفقهاء أو شراح الأنظمة - تحت مسمى: الدلالة، أو
السمسرة⁽¹⁹⁾⁽²⁰⁾.

والمقصود بالعقار هو: الأرض وما اتصل بها من

(17) وانظر: حاشية رد المحتار، ابن عابدين (5/656)، (8/310).

(18) انظر: المدخل إلى النظام التجاري السعودي، د. زهير كريم،
و د. أحمد مخلوف (ص 141-142).

(19) انظر: الوساطة العقارية، د. عبدالله السيف (ص 24-25)،
34-35)، الوساطة التجارية في المعاملات المالية،
د. عبدالرحمن الأطرم (ص 39...44)، نظرية السمسرة
وتطبيقاتها المعاصرة، د. عبدالله الحمادي (1/38...55)،
مخاطر السمسرة، محمود إرشيد (ص 25-28)، العقود
التجارية وعمليات البنوك في المملكة العربية السعودية،
د. محمد الجبر (ص 63-64)، العقود التجارية وعمليات
البنوك، د. عبدالرحمن قرمان (ص 39-41)، المبادئ والسوابق
في القضاء التجاري، د. محمد البخيت (ص 494، 610).

(20) يقسم شراح القانون السمسرة إلى نوعين: أ/ السمسرة البسيطة:
وهي التي يكون فيها السمسار - الوسيط - مفوضاً من طرف
واحد. ب/ السمسرة المزدوجة: وهي التي يكون فيها السمسار -
الوسيط - مفوضاً ومكلفاً من الطرفين. انظر: موسوعة الوسيط في
قانون التجارة، د. إلياس نصيف (8/245)، الوسيط في شرح
القانون التجاري المصري، د. سميحة القليوبي (2/478).

(كل عملية يقوم بها وسيط «أو أكثر» بمساعدة
الأطراف للوصول إلى تسوية ودية للمنازعات الناشئة
عن علاقة نظامية أو المتعلقة بها، بشكل كامل أو جزئي،
دون أن تكون للوسيط صلاحية فرض تسوية للمنازعة،
وتسمى هذه العملية: مصالحة وتوفيقاً)⁽¹⁴⁾.

النوع الثاني: وساطة التوفيق، أي: الوساطة التي
بمعنى السمسرة والدلالة - وهو المراد في هذا البحث -،
وهي بهذا المعنى تعد عقداً من العقود التجارية في
الأصل، وجاء تعريفها بهذا المعنى في مشروع نظام
(المعاملات التجارية)⁽¹⁵⁾ بأنها:

(الوساطة: عقد يتعهد بموجبه وسيط لشخص
بالبحث عن طرف ثانٍ؛ لإبرام عقد معين والتوسط
لإبرامه، وذلك مقابل أجر)⁽¹⁶⁾.

فهي التوسط بين شخصين لإبرام عقد معين
مقابل أجر.

وقد جاءت التسمية في نظام المحكمة التجارية
الصادر بالأمر الملكي رقم (32) وتاريخ
15/1/1350 هـ بـ (الدلال) و(السمسار) حيث جاء
في الفصل الرابع من الباب الأول:

=التابعة للمركز الوطني للتنافسية في تاريخ 05/02/2023م.

(14) المادة الأولى.

(15) تم نشر المشروع عن طريق وزارة التجارة في منصة (استطلاع)
التابعة للمركز الوطني للتنافسية في تاريخ 28/12/2021م.

(16) المادة الرابعة والأربعون بعد المائة.

ومعنى (السعاية): أي السعي والتفاوض لتقريب

بناء وشجر⁽²¹⁾.

وجهاً النظر بين العاقدين؛ لإتمام العقد بينهما.
وقيل (لا نيابة عن أحدهما): قيد لإخراج الوكالة
بكافة أنواعها؛ إذ الوسيط تنتهي مهمته عند تلاقي
الإيجاب والقبول بين المتعاقدين، ولا يعد طرفاً في العقد
الذي يبرم بوساطته، ولا شأن له بتنفيذ العقد، فالوساطة
قائمة على الاستقلال التام لشخص الوسيط⁽²²⁾.

وقد جاء تعريف الوساطة العقارية في نظام
الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم
(م/130) وتاريخ 30/11/1443هـ، بأنها: (ممارسة
نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين أطرافها، وذلك
مقابل الحصول على عمولة⁽²⁴⁾). ويشمل ذلك الوساطة
الإلكترونية من خلال وسائل التقنية؛ كالمواقع
الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها).

ومن الملاحظ على النظام ككل أنه لم يقتصر على
الوساطة العقارية بهذا المفهوم؛ حيث أدخل معها

وجاء تعريف العقار في المادة (الأولى) من نظام
التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم
(م/91) وتاريخ 19/9/1443هـ، بأنه: (العقار:
قطعة من الأرض وما تحتها وما فوقها - ويستثنى من
ذلك الثروات الطبيعية، والعلو غير المأذون بعمارته
واستغلاله - وما عليها من بناء أو ملحقات ثابتة أو
مزروعات أو مصانع أو منشآت أخرى كالموانئ
والمطارات وخطوط الكهرباء والأنايب وغيرها).

وقد جاء في المادة (الثانية والعشرون) من نظام
المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم
(م/191) وتاريخ 29/11/1444هـ:

(1- العقار: كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله
منه دون تلف أو تغير في هيئته، وما عدا ذلك فهو منقول.
2- يعد عقاراً بالتخصيص: المنقول الذي يضعه
مالكه في عقار له رسداً على خدمة العقار أو استغلاله
على سبيل الدوام ولو لم يكن متصلاً به اتصال قرار).

والمقصود بالوساطة العقارية في هذا البحث هي:
(عقد على عوض معلوم مقابل السعاية بين
عاقدين في عقار، لا نيابة عن أحدهما)⁽²²⁾.

(23) انظر: الوساطة التجارية في المعاملات المالية، د. عبدالرحمن
الأطرم (ص43)، موسوعة الوسيط في قانون التجارة، د. إلياس
ناصر (8/248-251)، أساسيات القانون التجاري،
د. مصطفى كمال طه (ص77)، الوسيط في شرح القانون
التجاري المصري، د. سميحة القليوبي (2/478-479)، المبادئ
والسوابق في القضاء التجاري، د. محمد البخيت (ص107).

(24) جاء في المادة الأولى من النظام: (العمولة: مبلغ يستحقه الوسيط
العقاري مقابل الوساطة العقارية).

(21) انظر: نوازل العقار، د. أحمد العميرة (ص34...).

(22) الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، د. عبدالله السيف
(ص30).

المبحث الأول

المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة

جاء في المادة الثانية من نظام المحكمة التجارية الصادر بالأمر الملكي رقم (32) وتاريخ 15/1/1350 هـ بأنه: (يعتبر من الأعمال التجارية كل ما هو آت: ... ج- كل ما يتعلق بسندات الحوالة بأنواعها أو بالصرافة والدلالة «السمسرة».

د- جميع العقود والتعهدات الحاصلة بين التجار والمتسببين والسماسرة والصييارف والوكلاء بأنواعهم وجميع المقاولات المتعلقة بإنشاء مبان ونحوها متى كان المقاول متعهداً بتوريد المؤن والأدوات اللازمة لها)⁽²⁹⁾. وبناء على هذا النص النظامي فإنه لا إشكال في اعتبار الوساطة في ذاتها من قبيل الأعمال التجارية الأصلية - باعتبار أن مصطلح (الوساطة) مرادف

(29) جاء في ديباجة المرسوم الملكي الصادر بالموافقة على نظام المرافعات الشرعية رقم (م/1) وتاريخ 22/1/1435 هـ: (2- يلغي هذا النظام البابين «الثالث» و«الرابع» من نظام المحكمة التجارية، الصادر بالأمر الملكي رقم (32) بتاريخ 15/1/1350 هـ، ويلغى منه كذلك ما يأتي: أ- العبارة الواردة في الفقرة (د) من المادة (2) التي جاء فيها: «... متى كان المقاول متعهداً بتوريد المؤن والأدوات اللازمة لها». ب- العبارة الواردة في عجز المادة (3) التي جاء فيها: «... كما وأن دعاوى العقارات وإيجاراتها لا تعد من الأعمال التجارية». وذلك اعتباراً من إنشاء المحاكم التجارية ومباشرتها اختصاصاتها).

الخدمات العقارية⁽²⁵⁾، وكذا الخدمات العقارية المكتملة⁽²⁶⁾، ولذا توسع في تعريفه للمقصود بـ (عقد الوساطة)⁽²⁷⁾ و(الوسيط العقاري)⁽²⁸⁾، وهذا البحث إنما يعنى ببيان وتحديد المحكمة المختصة في النظر في دعاوى ومنازعات المطالبة بالعمولة «السعي» مقابل الوساطة العقارية بالمفهوم السابق فقط دون المنازعات المتعلقة بالخدمات العقارية وما يلحق بها.

(25) جاء في المادة الأولى من النظام: (الخدمات العقارية: الأنشطة المتعلقة بالعقار والتسويق له وإدارته وبيعه وبيع منفعة وتأجير، ومن ذلك: التسويق العقاري، وإدارة الأملاك، وإدارة المرافق، والمزادات العقارية، والإعلانات العقارية، والاستشارات والتحليلات العقارية).

(26) جاء في المادة الأولى من النظام: (الخدمات العقارية المكتملة: أنشطة يرخص لها وفق أنظمة خاصة، وجاء في المادة الثالثة عشرة من اللائحة التنفيذية والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (132/ق) وتاريخ 24/6/1444 هـ: (مع مراعاة الأنظمة الخاصة بالخدمات العقارية المكتملة - وهي الأنشطة المتعلقة بالعقار ولها أنظمة خاصة بها وتخضع لإشراف جهات أخرى -...).

(27) حيث عرفه في المادة الأولى بقوله: (عقد الوساطة: اتفاق بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد من الوساطة العقارية؛ لإتمام صفقة عقارية أو تقديم خدمة عقارية).

(28) إذ عرفه في المادة الأولى بـ: (الوسيط العقاري: شخص طبيعي أو اعتباري، مرخص له بممارسة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية وفقاً لأحكام النظام).

لمصطلحي (السمسرة، والدلالة)⁽³⁰⁾ -، لكن ورد الخلاف بين شراح النظام التجاري وكذا في التطبيقات القضائية قديماً، في وصف الوساطة من أي نوعي الأعمال التجارية الأصلية⁽³¹⁾: هل تعد من قبيل الأعمال التجارية الأصلية المنفردة⁽³²⁾ أم من قبيل الأعمال التجارية الأصلية على وجه المقاوله⁽³³⁾؟

الاتجاه الأول: يرى أن الوساطة أو ما يعرف

ب(السمسرة، الدلالة) تعد من قبيل الأعمال التجارية الأصلية المنفردة، وذهب إلى هذا الاتجاه عامة شراح النظام التجاري السعودي⁽³⁴⁾، وهو ما كان عليه القانون الأعلى للمكلف⁽³⁷⁾، وهو ما عليه قانون التجارة وتكرار العمل من عدمه.

الاتجاه الثاني: يرى أن أعمال الوساطة تعد من قبيل الأعمال التجارية الأصلية على وجه المقاوله⁽³⁶⁾، وهذا المستفاد مما ورد في تعميم معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف⁽³⁷⁾، وهو ما عليه قانون التجارة

(30) انظر: الفرع الثاني من التمهيد.

(31) تنقسم الأعمال التجارية الأصلية إلى نوعين: الأعمال التجارية الأصلية المنفردة «بطبيعتها»، والأعمال التجارية بالمقاوله «على سبيل الاحتراف». انظر: القانون التجاري، د. نايف الشريف ود. زياد القرشي (ص 53).

(32) المقصود بها: الأعمال التي تعد تجارية ولو وقعت لمرة واحدة، وبصرف النظر عن صفة القائم بها. انظر: القانون التجاري السعودي، د. محمد الجبر (ص 49).

(33) المقصود بها: الأعمال التي لا تعد تجارية إلا إذا تمت على سبيل الاحتراف والتكرار والمشروع والمقاوله. انظر: القانون التجاري السعودي، د. محمد الجبر (ص 49، 69).

(34) انظر: القانون التجاري السعودي، د. عبدالهادي الغامدي (ص 69)، العقود التجارية وعمليات البنوك، د. عبدالرحمن فرمان (ص 44)، العقود التجارية وعمليات البنوك، د. منذر القضاة (ص 29)، المدخل إلى النظام التجاري السعودي، د. زهير كريم، ود. أحمد مخلوف (ص 143)، دروس في القانون=

=التجاري السعودي، د. أكثم الخولي (ص 22-23)، الوجيز في النظام التجاري السعودي، د. سعيد يحيى (ص 51-52، 58)، القانون التجاري السعودي، د. رحاب داخلي (ص 73-74)، شرح النظام التجاري السعودي، د. عدنان العمر، ود. درويش درويش (ص 96، 103، 228-229)، مبادئ القانون التجاري السعودي، د. عدنان العمر، ود. خالد عبدالنواب، ود. نزار الحمروني (ص 103-104)، مبادئ القانون التجاري السعودي، د. محمد سويلم (ص 72)، شرح النظام التجاري السعودي، د. مساعد الجبيري (ص 313-316).

(35) انظر: الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، د. سميحة القليوبي (2/481).

(36) انظر: المدخل إلى النظام التجاري السعودي، د. زهير كريم، ود. أحمد مخلوف (ص 143).

(37) جاء في تعميم معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف برقم (979/ت) وتاريخ 12/2/1439 هـ، والخاص باعتماد نتائج=

المصري مؤخرًا⁽³⁸⁾، واللبناني⁽³⁹⁾.

وهنا نجد أن العديد من السوابق القضائية ذهب

إلى الأخذ بهذا الرأي⁽⁴⁰⁾.

بل جاء في أحد الأحكام القضائية ما نصه:
(وحيث تبين أن هذه الدعوى من دعاوى الأعمال المدنية، حيث إن دعاوى السمسرة حتى تعد عملاً تجارياً لا بد فيها من الاحتراف والتكرار، واستقر قضاء الديوان على هذا المبدأ...، وبالتالي فالعمل الذي قامت به المدعية يعد عملاً على سبيل الانفراد لا على سبيل التكرار والاحتراف)⁽⁴¹⁾.

والاتجاه الأول هو الراجح نظاماً؛ لقوة المستند النظامي في ذلك، ومع هذا فلعل الأخذ بالاتجاه الثاني القائل بأن تعد أعمال الوساطة من قبيل الأعمال التجارية الأصلية على وجه المقابلة هو الأوفق مع القواعد والمعايير العامة في التمييز بين الأعمال التجارية والأعمال المدنية⁽⁴²⁾؛ إذ الوسيط يتوسط بين طرفين فقط، فلا هو

=محضر اللجنة المشكلة لدراسة أنواع القضايا الواردة للمحاكم والدوائر التجارية، وجميع الاستشكالات المتعلقة باختصاص النوعي، والرفع بالمقترحات العملية لحلها:
(سادساً: تختص المحاكم التجارية بالدعاوى الناشئة عن السمسرة سواء في العقار وغيره، في أي من الحالات الآتية:
أ- إذا كان كلا المتداعيين ممن يمتهن السمسرة.
ب- إذا كان المدعى عليه ممن يمتهن السمسرة.
ج- إذا كان المدعي هو السمسار غير الممتهن للسمسرة وكان المدعى عليه تاجراً والعقد لأعماله التجارية الأصلية أو التبعية.
ولا يدخل في اختصاص المحاكم التجارية دعاوى السمسرة إذا كان المدعى عليه ليس تاجراً بما في ذلك السمسار غير الممتهن للسمسرة، أو كان تاجراً ولكن لم يبرم العقد مع المدعي لأعماله التجارية الأصلية أو التبعية).

وقد جاء في حكم قضائي صادر عن إحدى الدوائر التجارية بديوان المظالم - قبل السلخ لوزارة العدل - في القضية رقم (3376/1/ق لعام 1426هـ)، ومحل الشاهد منه: (وحيث إن الثابت من أقوال المدعى عليه لا يمتهن أعمال السمسرة، وإنما يمتهن مهنة أخرى لا علاقة لها بالتجارة وهي التعليم، مما يعتبر والحال ما ذكر خارج عن وصف التاجر، وبالتالي عدم اختصاص الديوان في النظر فيما ينشئ عنه من معاملات تتعلق بالوساطة) مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية للأعوام 1424-1427هـ (1/51-52).

لا بد هنا من الرجوع للتبني الوارد في الحاشية رقم (82).

(38) انظر: الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، د. سميحة القليوبي (2/481، 485)، مبادئ القانون التجاري، د. عبدالرحمن قرمان (ص114-115).

(39) انظر: أساسيات القانون التجاري، د. مصطفى كمال طه=

=(ص77)، موسوعة الوسيط في قانون التجارة، د. إلياس ناصيف (8/248، 252-255).

(40) انظر: مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية للأعوام 1424-1427هـ (1/51-52)، مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية لعام 1437هـ (1/44-45)، مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية لعام 1436هـ (1/23-26)، المبادئ والسوابق في القضاء التجاري، د. محمد البخيت (ص42، 61).

(41) مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية لعام 1437هـ (1/44-45).

(42) وهي معيار: المضاربة، والتداول، والاحتراف، والمشروع (المقابلة). انظر: القانون التجاري السعودي، د. محمد الجبر=

وما تقدم يشمل الحديث عن الاختصاص القضائي لعمليات الوساطة عموماً - إذ الوساطة عمل وعقد يكون بحسب الشيء المتوسط به - إلا أنه يجب التنبيه إلى وجود بعض المواد النظامية المبثوثة في عدد من الأنظمة واللوائح التي نظمت أعمال الوساطة الخاصة بها، ومن ثم فيكون الاختصاص في مثل هذه الحالات بحسب ما نص فيه على النظام الخاص؛ إذ الخاص مقدم على العام، ومن ذلك:

- 1- وسيط الامتياز التجاري، وفيه صدرت ضوابط ممارسة أنشطة الوساطة في الامتياز التجاري، من الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة بتاريخ محرم/1443هـ الموافق أغسطس/2021م⁽⁴⁶⁾.
- 2- وسيط الأوراق المالية⁽⁴⁷⁾، والمنازعات ذات

يضارب على شيء، كما أن عمله بذاته لا يوجد فيه تداول للثروة، ومن ثم فيتوجه القول بأنه لكي يعد هذا العمل تجارياً لا بد أن يتوافر فيه الاحتراف والمقاولة والمشروع⁽⁴³⁾.

وهذا ما جاء به مشروع نظام المعاملات التجارية، ونصه: (المادة السادسة:

تعد الأعمال الآتية أعمالاً تجارية إذا كانت مزاولتها على سبيل الاحتراف:...

د. أعمال الوساطة)⁽⁴⁴⁾.

وعليه فينظر بعد ذلك في تحقق باقي الشروط لتكون الدعوى من اختصاص المحاكم التجارية، وإلا فترجع للأصل العام في اختصاص الدعاوى والمنازعات وهو اختصاص المحاكم العامة⁽⁴⁵⁾.

(46) جاء في الضوابط النص على (الجهات القضائية المختصة) والمحكمة المختصة) (الفقرة (2) من المادة «الخامسة عشرة»، والمادة «السادسة عشرة») ولم يتم تحديدها.

(47) انظر: المادة (الثانية والثلاثين) من نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 2/6/1424هـ، والمادة (الحادية والثلاثين) و(الثالثة والثلاثين) من نظام السوق المالية المعدلتين بالمرسوم الملكي رقم (م/16) وتاريخ 19/1/1441هـ. فائدة: عادة القوانين الدولية عدم الإلزام بالاستعانة بالوسيط - السمسار - في إجراء المعاملات وإتمامها، ومن ثم فيعد اللجوء إليه أمراً اختيارياً، إلا أن هناك حالات استثنائية خاصة ألزمت فيها القوانين المتعاملين ببعض المعاملات اللجوء إلى الوسطاء، ومن ذلك الوساطة في سوق الأوراق المالية. انظر: موسوعة=

= (ص44-48)، القانون التجاري السعودي، د. عبدالهادي الغامدي (ص41-45).

(43) انظر: المدخل إلى النظام التجاري السعودي، د. زهير كريم، و د. أحمد مخلوف (ص143).

(44) تم نشر المشروع عن طريق وزارة التجارة في منصة (استطلاع) التابعة للمركز الوطني للتنافسية في تاريخ 28/12/2021م.

(45) انظر: المادة «16» من نظام المحاكم التجارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/93) وتاريخ 15/8/1441هـ، الاختصاص القيمي في نظام المحاكم التجارية - د. أحمد بن شبيب - بحث منشور ب/ مجلة قضاء - العدد (28) - محرم/1444هـ - ص(341...)، بالإضافة إلى ما ذكره الباحث هنا في ختام المبحث الثالث.

وتاريخ 9/1/1441 هـ، والمعتمدة بقرار معالي وزير النقل رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للنقل رقم (1/41/13) وتاريخ 27/1/1441 هـ، وهنا توجد لجنة للنظر في الاعتراضات على مخالفات النقل البري، ويكون التظلم من قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية (ديوان المظالم)⁽⁵¹⁾.

المبحث الثاني

المحكمة المختصة في دعاوى العقار

الأصل في الاختصاص القضائي لدعاوى العقار هو للمحكمة العامة، وذلك بناء على ما جاء في المادة الحادية والثلاثين من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 22/1/1435 هـ، ونصها:

(تختص المحاكم العامة بنظر جميع الدعاوى والقضايا والإثباتات الإنهائية وما في حكمها الخارجة عن اختصاص المحاكم الأخرى وكتابات العدل وديوان المظالم، ولها بوجه خاص النظر في الآتي:

أ- الدعاوى المتعلقة بالعقار، من المنازعة في الملكية، أو حق متصل به، أو دعوى الضرر من العقار نفسه أو من المنتفعين به، أو دعوى أقيام المنافع أو الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه، أو دعوى منع

(51) انظر: المادة (الثالثة والأربعين) من اللائحة، بعد تعديلها بقرار معالي وزير النقل رقم (121/01) وتاريخ 19/8/1442 هـ.

العلاقة به من اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية⁽⁴⁸⁾.

3- وسيط الشحن، وصدر فيه اللائحة المنظمة لنشاط وسيط الشحن بقرار معالي وزير النقل والخدمات اللوجستية رقم (548) وتاريخ 28/3/1443 هـ، وهنا توجد لجنة للنظر في الاعتراضات على المخالفات بالهيئة، ويكون التظلم من قرارات اللجنة أمام ديوان المظالم⁽⁴⁹⁾، في حين أن أي خلاف ينشأ بين أطراف عقد الشحن فإنه يتم اللجوء إلى المحكمة المختصة⁽⁵⁰⁾.

4- وسيط الأجرة، وصدرت فيه اللائحة المنظمة لنشاط الأجرة ووسيط الأجرة والتوجيه بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للنقل رقم (2/2019/4/24)

=الوسيط في قانون التجارة، د. إلياس ناصيف (8/246)، الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، د. سميحة القليوبي (2/476)، العقود التجارية وعمليات البنوك، د. مصطفى كمال طه (ص139).

(48) انظر: المادة (الأولى) من نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 2/6/1424 هـ، والمادة (الثلاثين) من نظام السوق المالية المعدلة بالمرسوم الملكي رقم (م/16) وتاريخ 19/1/1441 هـ، والفقرة (2) من الفقرة (ج) من المادة (الأولى) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية برقم (1-15-2022) وتاريخ 1/7/1443 هـ.

(49) انظر: المادة (الرابعة والعشرين) من اللائحة.

(50) انظر: المادة (الثامنة والعشرين) من اللائحة.

- التعرض لحيازته أو استرداده، ونحو ذلك، ما لم ينص النظام على خلاف ذلك⁽⁵²⁾.
- ومن ثم فإن شراء العقار بقصد إعادة بيعه أو تأجيريه يعد عملاً مدنياً، والاختصاص القضائي حال النظر في المنازعات الناشئة عنه معقود للمحاكم العامة. وهذا الأصل في الاختصاص القضائي متوجه إلى الدعاوى المتعلقة بذات العقار أو ما كان ملحقاً به ما لم يرد النص النظامي الخاص في تحديد اختصاص جهة معينة في دعاوى محددة، ومن ذلك:
- 1- مخالفات ومنازعات ودعاوى الحق العام والخاص الناشئة من تطبيق أحكام نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ
- وقد جاء التأكيد على هذا في تعميم معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف برقم (979/ت) وتاريخ 12/2/1439هـ، والخاص باعتقاد نتائج محضر اللجنة المشكلة لدراسة أنواع القضايا الواردة للمحاكم والدوائر التجارية، وجميع الاستشكالات المتعلقة بالاختصاص النوعي، والرفع بالمقترحات العملية لحلها: (ثالثاً: لا تختص المحاكم التجارية بالدعاوى الناشئة عن العقار، إذا كان النزاع متعلقاً بالملكية، أو حق متصل به، أو دعوى الضرر من العقار نفسه أو من المتفعين به، أو دعوى أقيام المنافع أو الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه، أو دعوى منع التعرض لحيازته أو استرداده ونحو ذلك، ولو كان طرفا الدعوى تاجرين والدعوى بسبب أعمالها التجارية الأصلية أو التبعية أو كان المدعى عليه تاجراً والدعوى بسبب أعماله التجارية الأصلية أو التبعية، وتختص بهذه الدعاوى المحاكم العامة متى كانت الدعوى من اختصاص القضاء العام).
- 2- مخالفات ومنازعات ودعاوى الحق العام والخاص الناشئة من تطبيق أحكام نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/48) وتاريخ 13/8/1433هـ.
- 3- منازعات عقود التمويل العقاري بين المستفيدين والممولين العقاريين⁽⁵³⁾. إذ الثلاث حالات السابقة هي من اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية⁽⁵⁴⁾.
- وفي المقابل جاء النص النظامي على عدم دخول اختصاص اللجنة في الفصل في المنازعات الناشئة من عقود التمويل العقاري وعقود الإيجار التمويلي؛ إذا كان محل المنازعة حقاً عينياً على عقار، وكذا عدم دخول اختصاصها في منازعات الأوراق المالية الناشئة من نشاط التمويل⁽⁵⁵⁾⁽⁵⁶⁾.
- 53) صدر نظام التمويل العقاري بالمرسوم الملكي رقم (م/50) وتاريخ 13/8/1433هـ.
- 54) انظر: الفقرة (1) من المادة (الثانية) من قواعد عمل لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، واللجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية والصادرة بالأمر الملكي رقم (713) وتاريخ 4/1/1438هـ.
- 55) انظر: الفقرة (2) من المادة (الثانية) من القواعد المشار إليها في الحاشية السابقة.
- 56) تنبيه: دعاوى منازعات الرهن العقاري - وقد صدر نظام الرهن العقاري بالمرسوم الملكي رقم (م/49) وتاريخ 13/8/1433هـ -

8- النظر في الطلبات المقدمة على منصة (إحكام) لتملك العقارات أو استكمال صكوك حجج الاستحكام أو تعديلها، إذ هي من اختصاص لجان النظر في الهيئة العامة لعقارات الدولة⁽⁶⁰⁾.

9- منازعات الصناديق الاستثمارية العقارية المدرجة، فهي من اختصاص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية⁽⁶¹⁾.

10- منازعات الشركات العقارية، فهي من اختصاص المحاكم التجارية⁽⁶²⁾.

4- منازعات ضريبة التصرفات العقارية، وهذه من اختصاص لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/4/21 هـ.

5- منازعات عقارات الدولة، إذ هذه من اختصاص ديوان المظالم⁽⁶⁷⁾.

6- المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام نظام استئجار عقارات الدولة، فإنها من اختصاص ديوان المظالم⁽⁶⁸⁾.

7- التظلم من قرارات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وهذه من اختصاص ديوان المظالم⁽⁶⁹⁾.

= وتاريخ 1441/3/16 هـ.

(60) انظر: الأمر الملكي رقم (أ/218) وتاريخ 1441/3/25 هـ، والأمر الملكي رقم (56708) وتاريخ 1441/10/17 هـ، والمادة (الثانية) و(الثالثة) من قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات والصادرة بقرار معالي رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة برقم (758) وتاريخ 1443/9/18 هـ.

(61) انظر: المادة (الأولى) من نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2 هـ، والمادة (الثلاثين) من نظام السوق المالية المعدلة بالمرسوم الملكي رقم (م/16) وتاريخ 1441/1/19 هـ، والفقرة (2) من الفقرة (ج) من المادة (الأولى) من لائحة إجراءات الفصل في منازعات الأوراق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية برقم (1-15-2022) وتاريخ 1443/7/1 هـ، والمادة (السادسة) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري والصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية برقم (2-22-2021) وتاريخ 1442/7/12 هـ الموافق 2021/2/24 م.

(62) جاء في تعميم معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف برقم =

= هي على الأصل العام في هذا الباب، وهي أنها من اختصاص المحاكم العامة.

انظر: التوضيحات المرعية لنظام المرافعات الشرعية، د. نبيل الجبرين (1/351)، الكاشف في شرح نظام المرافعات الشرعية السعودي، عبدالله آل خنين (1/151-152، 177-178، 184)، أحكام الرهن العقاري، د. فهد الحسون (ص 628).

(57) انظر: الفقرة (4) من المادة (السابعة والخمسين)، والمادة (السبعين) من لائحة التصرف في عقارات الدولة والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (ق 4/6/2020) وتاريخ 1441/9/20 هـ الموافق 2020/5/13 م.

(58) انظر: المادة (الرابعة والعشرين) من نظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/136) وتاريخ 1443/12/28 هـ.

(59) انظر: قرار مجلس القضاء الإداري رقم (5/1441/ثانياً) =

- 11 - قسمة العقار من التركة إذا كان فيه نزاع، من اختصاص محاكم الأحوال الشخصية⁽⁶³⁾.
- 12 - دعوى المطالبة بالصداق - ويشمل العقار -، من اختصاص محاكم الأحوال الشخصية⁽⁶⁴⁾.
- 13 - دعوى هبة العقار بين الزوجين، من اختصاص محاكم الأحوال الشخصية⁽⁶⁵⁾.
- 14 - دعوى إثبات هبة العقار لو ارث أو نقضها بعد وفاة المورث الواهب، من اختصاص محاكم الأحوال الشخصية⁽⁶⁶⁾.
- 15 - الدعاوى المتعلقة بالحكر إذا كان أحد الطرفين ناظر وقف أو وصي، من اختصاص محاكم الأحوال الشخصية⁽⁶⁷⁾.

= (979/ت) وتاريخ 12/2/1439هـ، والخاص باعتماد نتائج محضر اللجنة المشكلة لدراسة أنواع القضايا الواردة للمحاكم والدوائر التجارية، وجميع الاستشكالات المتعلقة باختصاص النوعي، والرفع بالمقترحات العملية لحلها: (تاسعاً: تختص المحاكم التجارية بالنازعات التي تنشأ بين الشركاء في جميع الشركات، سواء تلك المسماة في الفقه، أو المسماة في النظام، ولو كانت مهنية، أو شركة ذات نشاط عقاري... الحادي عشر: فيما عدا الشركات الخاضعة لنظام الشركات، إذا كان غرض الشركة المضاربة أو الاستثمار ونحوهما في العقار دون تحديد عقار معين، فإن النزاع بين الشركاء يدخل في اختصاص المحاكم التجارية، وأما إذا كانت الشركة في عقار معين فلا يدخل في اختصاصها، لكونها مساهمة في عقار).
وينبه هنا إلى ما جاء في المرسوم الملكي الصادر بالموافقة على نظام المعاملات المدنية برقم (م/191) وتاريخ 29/11/1444هـ: (ثالثاً: يعدل اعتباراً من تاريخ العمل بنظام المعاملات المدنية ما يلي:

- (63) انظر: البند (3) من الفقرة (أ) من المادة (الثالثة والثلاثون) من نظام المرافعات الشرعية.
- (64) انظر: الفقرة (1) من البند (ثالثاً) من تعميم معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف برقم (1115/ت) وتاريخ 28/10/1439هـ.
- (65) انظر: الفقرة (7) من البند (ثالثاً) من تعميم معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف برقم (1115/ت) وتاريخ 28/10/1439هـ.
- (66) انظر: الفقرة (8) من البند (ثالثاً) من تعميم معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف برقم (1115/ت) وتاريخ 28/10/1439هـ.
- (67) انظر: الفقرة (14) من البند (ثالثاً) من تعميم معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف برقم (1115/ت) وتاريخ=

الفقرة «3» من المادة «السادسة عشرة» من نظام المحاكم التجارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم «م/93» بتاريخ 15/8/1441هـ لتكون بالنص الآتي:
«النازعات التي تنشأ عن عقود المشاركة المنصوص عليها في نظام المعاملات المدنية».)
ملحوظة: كانت هناك لجنة (المساهمات العقارية) والمعنية بالنظر في جميع المساهمات العقارية القائمة (المرخص لها وغير المرخص) وقت صدور قرار مجلس الوزراء رقم (220) وتاريخ 22/8/1426هـ، ثم صدر قرار مجلس الوزراء رقم (334) وتاريخ 15/6/1443هـ، بالتوقف عن استقبالتها لأي شكوى جديدة تتعلق بالمساهمات الداخلة في اختصاصها، وإحالة ما لم ينظر من الشكاوى لدى اللجنة إلى الجهة القضائية المختصة.

وهناك من الشراح من يرى مناسبة التوجه إلى الأخذ بهذا الرأي⁽⁷¹⁾.

وهو توجه المنظم السعودي في المستقبل؛ حيث جاء في مشروع نظام المعاملات التجارية:

(المادة السادسة: تعد الأعمال الآتية أعمالاً تجارية إذا كانت مزاولتها على سبيل الاحتراف:

أ- شراء العقارات بقصد إعادة بيعها أو تأجيرها بربح، سواء بحالتها الأصلية أو بعد تحويلها أو تجزئتها، أو استئجارها بقصد إعادة تأجيرها).

وكل هذا التنوع في الاختصاص القضائي الذي تحتمله المنازعات في الدعاوى العقارية وآراء الشراح المدونة في مؤلفاتهم؛ يدل على أهمية التعرف والتدقيق في تفاصيل هذه المسألة الهامة، ومتابعة جديد الأنظمة والتعاميم في هذا، خصوصاً مع استحضر أثر التعاملات العقارية في الاقتصاد الوطني، وما ينبني على معرفة حقيقة المحكمة المختصة في نوع النزاع من تسريع الفصل في المنازعات وإيصال الحقوق لأصحابها.

(71) انظر: القانون التجاري السعودي، د. محمد الجبر (ص 54-55)، القانون التجاري السعودي، د. عبدالهادي الغامدي (ص 62-63).

وهو ما أخذ به القانون الفرنسي. انظر: الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، د. سميحة القليوبي (2/483).

16- دعاوى طلب الحراسة القضائية - وتشمل الحراسة على العقار والمنقول -، من اختصاص المحكمة المختصة بنظر الموضوع الذي يقوم في شأنه نزاع ويكون الحق فيه غير ثابت⁽⁶⁸⁾.

17- لا تختص محاكم المملكة بالدعاوى العينية المتعلقة بعقار خارج المملكة⁽⁶⁹⁾.

وفي ختام هذا المبحث يشار إلى أن هناك رأياً ثانياً في أصل المسألة وهو القول بأن شراء العقار بقصد إعادة بيعه أو تأجيره يعد عملاً تجارياً في النظام السعودي حالياً⁽⁷⁰⁾، لكن لا يسلم بهذا؛ نظراً للتعميم الصادر من معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف برقم (979/ت) وتاريخ 12/2/1439 هـ.

= 1439/10/28 هـ.

(68) انظر: المادة (الحادية عشرة بعد المائتين) من نظام المرافعات الشرعية.

(69) انظر: المواد (الرابعة والعشرون، الخامسة والعشرون، الثامنة والعشرون) من نظام المرافعات الشرعية.

وجاء بيان المقصود بـ«الدعاوى العينية المتعلقة بالعقار» في الفقرة (2) من اللائحة التنفيذية للهيئة (الرابعة والعشرون) بأنها: (كل دعوى تقام على واضع اليد على عقار ينازعه المدعي في ملكيته، أو في حق متصل به، مثل: حق الانتفاع، أو الارتفاق، أو الوقف، أو الرهن، ويشمل ذلك: قسمة العقار، أو دعوى الضرر منه).

(70) انظر: المدخل إلى النظام التجاري السعودي، د. زهير كريم ود. أحمد مخلوف (ص 129-132).

المبحث الثالث

المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية

هذا الموضوع يتجاذبه نظران، نظر من جهة المحكمة المختصة بدعاوى الوساطة - وهي المحكمة التجارية -، ونظر من جهة المحكمة المختصة بدعاوى العقار - وهي المحكمة العامة -، ومن ثم إذا اجتمع الأمران في دعوى واحدة؛ بأن كانت المنازعة في دعوى وساطة عقارية، فيأتي السؤال: أي النظرين يُغلب، ومن ثم يحكم له بالاختصاص القضائي؟

بالنظر الأول فإن الاختصاص عام في دعاوى الوساطة خاص في دعاوى العقار، وبالنظر الثاني فإنه عام في دعاوى العقار خاص في دعاوى الوساطة، ففيه عموم وخصوص وجهي⁽⁷²⁾.

وبناء على ما تقدم، ورد التساؤل:

هل تعد الوساطة عملاً تجارياً مطلقاً بغض النظر عن العملية المتوسّط فيها، أم لا بد لوصف الوساطة بأنها عمل تجاري أن تكون متعلقة بصفقة تجارية؟

اختلف الشراح في هذه المسألة على قولين⁽⁷³⁾:

(72) المقصود بالعموم والخصوص الوجهي هو: أن يوجد هناك تعارض بين نصين من جهة أن أحدهما أعم من الآخر من وجه وأخص من وجه. انظر: شرح مختصر الروضة، الطوفي (2/576-579)، شرح الأصول من علم الأصول، ابن عثيمين (ص609...).

(73) انظر: أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها، د. سالم المطيري (ص59-63).

القول الأول: أن الوساطة تعد عملاً تجارياً

بصرف النظر عن طبيعة العقد الذي توسط فيه الوسيط - السمسار -، وعليه فيوصف عمل الوسيط بأنه تجاري سواء توسط في عمل مدني أم تجاري، ومن ثم فعمل الوسيط في المعاملات العقارية يعد عملاً تجارياً⁽⁷⁴⁾.

ومن التطبيقات القضائية في ذلك: أحد الأحكام القضائية الصادرة عن إحدى الدوائر التجارية بديوان المظالم برفض الدعوى في منازعة بالمطالبة بأجرة سمسرة

(74) وهذا ما عليه قانون التجارة المصري مؤخراً، والقانون الفرنسي، واللبناني. انظر: الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، د. سميحة القليوبي (2/481-483)، مبادئ القانون التجاري، د. عبدالرحمن قرمان (ص115)، موسوعة الوسيط في قانون التجارة، د. إلياس ناصيف (8/252-255)، أساسيات القانون التجاري، د. مصطفى كمال طه (ص78-79)، العقود التجارية وعمليات البنوك، د. مصطفى كمال طه (ص141-143)، الموسوعة التجارية والمصرفية، د. محمود الكيلاني (2/29، 154-155)، دروس في القانون التجاري السعودي، د. أكثم الخولي (ص22-23)، الوجيز في النظام التجاري السعودي، د. سعيد يحيى (ص51-52، 58)، القانون التجاري السعودي، د. محمد الجبر (ص65)، العقود التجارية وعمليات البنوك في المملكة العربية السعودية، د. محمد الجبر (ص65)، العقود التجارية وعمليات البنوك، د. عبدالرحمن قرمان (ص44-45)، العقود التجارية وعمليات البنوك، د. منذر الفضاة (ص29)، المدخل إلى النظام التجاري السعودي، د. زهير كريم، و د. أحمد مخلوف (ص143)، شرح النظام التجاري السعودي، د. مساعد الجبيري (ص315-316).

ومن ثم فإنهم يقررون بأن أعمال الوساطة المتعلقة بالعقارات من قبيل الأعمال المدنية، ويخضعونها لأحكام الوكالة العادية⁽⁷⁷⁾.

ومن التطبيقات القضائية التي أخذت بهذا⁽⁷⁸⁾:

أولاً: الأحكام القضائية الصادرة عن الدوائر التجارية بديوان المظالم - وذلك قبل سلخها لوزارة العدل، وإنشاء المحاكم التجارية -:

1- الحكم القضائي الصادر في القضية رقم (1668/2/ق لعام 1424هـ)، ومحل الشاهد منه: (وحيث إنه لما كان الأمر كذلك، وكان النزاع الماثل هو مطالبة المدعي بدلالة لتوسطه في بيع عقار في مدينة جدة للمدعى عليها، لذا فإن موضوع الدعوى غير تجاري

في عقار، ومما جاء في ثنايا التسيب القضائي لذلك الحكم: (وإذ إن البين من الدعوى طلب المدعى عليه من المدعي تسويق العقار محل التعامل، مما يجعل العلاقة مبرمة بينهما، وأن السعي في حال تحقق البيع منوط نوله من المدعى عليه... وحيث إن الثابت للدائرة أن المدعي لم يئن سعيه بين الطرفين بإمضاء البيع بينهما، وبذلك فإن البيع محل السمسرة لم يتم عن طريقه، مما يجعل المدعي لا يستحق شيئاً على أمر لم ينجزه... مما تستبين منه الدائرة عدم صحة الدعوى، وأن وساطة المدعي في تسويق العقار لم تُسفر عن إبرامه بين الطرفين اللذين سعى بينهما... لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى).

فيستفاد من هذا التطبيق القضائي: أن الدائرة التجارية رأت اختصاصها في النظر القضائي، ثم انتهت إلى ما رأته في حكمها⁽⁷⁵⁾.

القول الثاني: أن الوساطة لا بد أن تكون متعلقة بعمل تجاري لكي توصف بأنها تجارية، وعليه فإن تم التوسط في عملية عقارية فلا توصف بأنها عمل تجاري؛ نظراً لأن العقار من الأعمال المدنية وليس من الأعمال التجارية⁽⁷⁶⁾.

=د. سميحة القليوبي (2/481-483)، أساسيات القانون التجاري، د. مصطفى كمال طه (ص77-78)، العقود التجارية وعمليات البنوك، د. مصطفى كمال طه (ص141-142).
(77) انظر: الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، د. سميحة القليوبي (2/482-483، 486-487)، أساسيات القانون التجاري، د. مصطفى كمال طه (ص77-78)، وجاء في عجز المادة (291) من القانون التجاري اللبناني الصادر عام 1942م ما نصه: (... وقواعد الوكالة تطبق بوجه عام على السمسرة).
موسوعة الوسيط في قانون التجارة، د. إلياس ناصيف (8/245، 251).

(78) انظر: أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها، د. سالم المطيري (ص60)، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، د. عبدالله السيف (ص228، ...، 369، ...، 424).

(75) انظر: مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية لعام 1436هـ (1/199-205)، رقم القضية الابتدائية (3736/3/ق) لعام 1434هـ.

(76) وهذا ما كان عليه العمل في القانون المصري قديماً، وما عليه القانون الليبي. انظر: الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، =

ترفع الدعوى أمام المحكمة صاحبة الولاية العامة، ويتعين على الدائرة الحكم بعدم اختصاص ديوان المظالم ولائياً بنظر القضية⁽⁸¹⁾.

والشاهد مما تقدم هو وصف دعاوى سمسرة العقار بأنها دعاوى غير تجارية⁽⁸²⁾.

ثانياً: الأحكام الصادرة عن المحاكم العامة بوزارة العدل:

وهي أحكام قضائية عديدة⁽⁸³⁾، محل الشاهد منها

(81) مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية للأعوام 1424-1427هـ (13-12/1).

(82) يبين هنا إلى أنه قديماً كانت الدوائر التجارية تذكر شرطين في الدعاوى لاختصاصها القضائي، وهما: أن تكون بين تاجرين، وفي دعوى تجارية، ومن ثم فقد يكون سبب عدم اختصاص الدوائر التجارية في عدم توافر الشرط الأول وإن كانت الدعوى تصنف بأنها تجارية، كما أنه في المقابل نجد أنه قد نظرت المحاكم العامة دعاوى توصف بأنها تجارية ومع ذلك نظرتها وحكمت فيها؛ لأنها لم تكن بين تاجرين. انظر: مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية للأعوام 1424-1427هـ (12/1، 259، 262)، مجموعة الأحكام القضائية لعام 1435هـ (4/109).

أما حالياً فالعمل في المحاكم التجارية حسب ما ورد في المادة السادسة عشرة من نظام المحاكم التجارية، ومن ثم فيمكن أن تسمع الدعوى من مدني في مواجهة تاجر وفق ضوابط محددة.

(83) ومن ذلك: الحكم القضائي في القضية رقم (34291848) وتاريخ 1434هـ، والقضية رقم (34322686) وتاريخ 1434هـ، والقضية رقم (34102014) وتاريخ 1434هـ. انظر: مجموعة الأحكام القضائية لعام 1435هـ (4/95، ... 117، ... 120).

بالنسبة للمدعى عليها، ويجب أن ترفع الدعوى أمام المحكمة صاحبة الولاية العامة، ويتعين على الدائرة الحكم بعدم اختصاص ديوان المظالم ولائياً بنظر القضية⁽⁷⁹⁾.

2- الحكم القضائي الصادر في القضية رقم (1313/2/ق لعام 1424هـ)، ومحل الشاهد منه:

(وحيث إنه لما كان الأمر كذلك، وكان النزاع الماثل مطالبة المدعي للمدعى عليه بعمولة قدرها (2.50٪)

من قيمة المبيع الذي قام بالتوسط بين المدعى عليه وبائع العقار والذي هو عبارة عن مسكن خاص، لذا فإن

موضوع الدعوى غير تجاري، ويجب أن ترفع الدعوى أمام المحكمة العامة صاحبة الولاية العامة، ويتعين على

الدائرة الحكم بعدم اختصاص ديوان المظالم ولائياً بنظر القضية⁽⁸⁰⁾.

3- الحكم القضائي الصادر في القضية رقم (1308/2/ق لعام 1424هـ)، ومحل الشاهد منه:

(وحيث إنه لما كان الأمر كذلك، وكان النزاع الماثل هو مطالبة المدعي للمدعى عليه بعمولته لتوسطه في شرائه

مسكناً خاصاً للمدعى عليه؛ لذا فإن المدعى عليه غير تاجر، والدعوى بالنسبة له غير تجارية، لذا فإنه يجب أن

(79) مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية للأعوام 1424-1427هـ (263/1).

(80) مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية للأعوام 1424-1427هـ (260-259/1).

وبناء على ما تقدم فالراجح هو تغليب جانب النظر الأول، وهو تقوية جانب الوساطة في هذه الدعوى، وعليه فتوصف المنازعة في الوساطة العقارية بأنها دعوى تجارية، وهذا ما تؤيده القرارات والتعاميم الصادرة في هذا الباب⁽⁸⁶⁾.

= ناصيف (8/ 250-251)، الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، د. سميحة القليوبي (2/ 477)، أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها، د. سالم المطيري (ص 61-63).

(86) لعل من أبرز التعاميم الوزارية التي جاءت في هذا الباب - والتي توضح تاريخ العمل القضائي تجاه هذا النوع من الدعاوى - ما يلي:

أولاً: تعميم معالي وزير العدل رئيس المجلس الأعلى للقضاء برقم (601/ت) وتاريخ 13/3/1436هـ، ونصه:

(فأشير إلى كتاب معالي وزير التجارة والصناعة رقم 155/1/1/267 وتاريخ 17/2/1436هـ المتضمن أن الوزارة لاحظت عدداً من المخالفات والتجاوزات التي يقوم بها بعض الممارسين لمهنة الوساطة العقارية، ومن ثم يقومون برفع دعوى قضائية لدى المحاكم للمطالبة بما يدعونه من حقوق تخالف نصوص اللوائح والأنظمة الصادرة في هذا الشأن، ويشير معاليه تحديداً في ذلك إلى المادتين (الرابعة) و(الخامسة) من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية الصادرة بقرار من مجلس الوزراء رقم 334 وتاريخ 7/3/1398هـ، ويأمل معاليه التعميم على أصحاب الفضيلة قضاة المحاكم بمراجعة ما أشير إليه عند إقامة الدعاوى في هذا الشأن.

ونظراً لكثرة إشغال هذه القضايا للمحاكم وكثيراً منها لا يتقيد بالنظام ونسبة أخرى منها كيدية أو وهمية، فرغب إليكم ألا تقيد=

أن تلك المحاكم تصدت لهذه الدعاوى ونظرتها وحكمت فيها، ولم تذكر عدم اختصاصها بمثل هذا النوع من الدعاوى.

ولعل الأقرب في هذا هو ما ذهب إليه أصحاب القول الأول؛ نظراً لاختلاف طبيعة تكييف عقد الوكالة عن عقد الوساطة⁽⁸⁴⁾، كما أن حقيقة عمل الوسيط في ذاته ذات طبيعة واحدة لا يختلف في التعاملات التجارية عنه في التعاملات المدنية، ومن ثم فلا معنى للقول باختلاف وصفه النظامي في حالة دون أخرى، يضاف إلى ذلك بأنه لا محل لأن يقال بأن الوساطة تتبع لطبيعة المعاملة المراد إبرامها؛ ذلك أن الوساطة تسبق انعقاد المعاملة المراد التوسط فيها، فلا يتصور قيام التابع قبل المتبوع، كما أن عمل الوسيط يعد في الأصل عملاً مادياً وليس عملاً قانونياً⁽⁸⁵⁾.

(84) إذ إن مهمة الوكيل هي النيابة عن الموكل في إبرام العقد باسم الموكل وحسابه، بينما مهمة الوسيط هي فقط في تقريب وجهات النظر بين طرفي العقد، وليس طرفاً في العقد الذي توسط فيه، وعليه فالوسيط ليس نائباً عن الغير - الموكل - كما في الوكيل في الوكالة العادية، ولا أصيلاً في التعاقد يعمل لحساب الموكل كما في الوكيل في الوكالة بالعمولة، وإنما هو مستقل استقلالاً تاماً ولا علاقة له مباشرة في العقد. انظر: أساسيات القانون التجاري، د. مصطفى كمال طه (ص 78-79)، موسوعة الوسيط في قانون التجارة، د. إلياس ناصيف (8/ 248-249).

(85) انظر: أساسيات القانون التجاري، د. مصطفى كمال طه (ص 78-79)، موسوعة الوسيط في قانون التجارة، د. إلياس=

والترجيح الذي انتهى إليه الباحث هو ما عليه العمل القضائي في المحاكم التجارية اليوم، ومن ذلك⁽⁸⁷⁾:
1- الحكم القضائي الصادر في القضية رقم (7030) لعام 1439هـ، ومحل الشاهد منه: (الأسباب: تأسيساً على ما سبق، ولما كان المدعي أصالة ووكالة يصير ويتمسك بطلبه في هذه الدعوى وهو طلب إثبات حق موكله في السمسرة والسعي في بيع العقار الواقع بحي العزيزية بمكة المكرمة... وبما أن المدعي عندما قدم هذه الوقائع ولم يستند فيها إلى بينة موصلة تثبت الدعوى لموكله)⁽⁸⁸⁾، وانتهت الدائرة إلى الحكم برفض الدعوى.

أ- إذا كان كلا المتداعيين ممن يمتهن السمسرة.

ب- إذا كان المدعى عليه ممن يمتهن السمسرة.

ج- إذا كان المدعي هو السمسار غير الممتهن للسمسرة وكان المدعى عليه تاجراً والعقد لأعماله التجارية الأصلية أو التبعية. ولا يدخل في اختصاص المحاكم التجارية دعاوى السمسرة إذا كان المدعى عليه ليس تاجراً بما في ذلك السمسار غير الممتهن للسمسرة، أو كان تاجراً ولكن لم يبرم العقد مع المدعي لأعماله التجارية الأصلية أو التبعية.

سابعاً: يدخل في اختصاص المحاكم التجارية دعاوى الضرر المقامة ضد التاجر بسبب أعماله التجارية الأصلية أو التبعية، سواء كان المدعي طرفاً في العقد مع التاجر أم لا، باستثناء ما يدخل في اختصاص المحكمة العامة من الدعاوى المتعلقة بالعقار، والدعاوى الناشئة عن حوادث السير).

(87) انظر: موقع البوابة القضائية العلمية - التابع لوزارة العدل.

(88) حكم قضائي منشور بموقع/ البوابة القضائية العلمية.

=أي قضية من هذا القبيل ما لم تكتمل لائحة الدعوى بذكر الاتفاق المسبق، ومقدار النسبة، وعلى من تكون - البائع أو المشتري -، وورقة المكتب العقاري الموثقة لذلك وفقاً للائحة المذكورة. لذا أمل اطلاع أصحاب الفضيلة القضاة والتقيد التام بنص اللائحة المرفقة مع هذا التعميم باعتبارها جزءاً من الأنظمة الواجب مراعاتها عند النظر القضائي، وأن هذا النظام واجب التقيد به، وأنه ألغى كل عرف يخالف نصوصه، كما ألغى هذا النظام تدخل أي وسيط غير مرخص له؛ إذ إقراره على هذا تمكين له بعمل تجاري محكوم بنصوص تُشترط ممارسته المهنية المرخصة).

فيلاحظ أنه جاء في آخر التعميم النص على وصف هذا العمل بأنه عمل تجاري، مع أن التعميم موجه لقضاة القضاء العام - قبل سلخ القضاء التجاري من ديوان المظالم إلى وزارة العدل-. ثانياً: صدر تعميم معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف برقم (706/ت) وتاريخ 1437/2/4هـ، بإلغاء التعميم السابق دون إخلال بما تضمنته اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية.

(تنويه: جاء في المادة (الثانية والعشرون) من نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 1443/11/30هـ، النص على إلغاء هذا النظام للائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (334) وتاريخ 1398/3/7هـ).

ثالثاً: جاء في تعميم معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء المكلف برقم (979/ت) وتاريخ 1439/2/12هـ، والخاص باعتماد نتائج محضر اللجنة المشكلة لدراسة أنواع القضايا الواردة للمحاكم والدوائر التجارية، وجميع الاستشكالات المتعلقة بالاختصاص النوعي، والرفع بالمقترحات العملية لحلها:

(سادساً: تختص المحاكم التجارية بالدعاوى الناشئة عن السمسرة سواء في العقار وغيره، في أي من الحالات الآتية: =

التجارية وقيمة المطالبة فيها تزيد على (500.000) ريال فإنها بذلك داخلة ضمن اختصاص المحاكم التجارية وفق ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (16) من نظام المحاكم التجارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/93) وتاريخ 15/8/1441هـ، والمادة (31) من اللائحة التنفيذية لذات النظام، أما عن الموضوع فلما كان المدعي يطلب إلزام المدعى عليها بسداد مبلغ قدره (1.850.000) مليون وثمانمائة وخمسون ألف ريال مقابل الوساطة في بيع أرض مشيد عليها مستودعات إلى المدعى عليها، ولما أقرت المدعى عليها بشراء العقار إلا أنها أنكرت وساطة المدعي في البيع محل الدعوى... فإن جميع ما تم إيراده ما هي إلا بيانات تثبت علاقة المدعي بشركة...، وقصور الاتفاق بينهما، ولا تثبت اتفاه مع المدعى عليها للوساطة في بيع العقار محل الدعوى، فإن الدائرة تنتهي إلى أنه لا علاقة للمدعى عليها بهذا الالتزام⁽⁹⁰⁾، وانتهت الدائرة إلى الحكم برفض الدعوى. ومن ثم فيلاحظ في جميع التطبيقات القضائية السابقة - والصادرة مؤخراً - أن الدوائر القضائية في المحاكم التجارية رأَت اختصاصها القضائي في دعاوى الوساطة العقارية، وعليه نجد أنها تصدت لها وحكمت فيها.

لكن يبقى النظر بعد ذلك: هل لا بد أن يكون

2- الحكم القضائي الصادر في القضية رقم (804) لعام 1442هـ، ومحل الشاهد منه: (الأسباب: بعد دراسة الأوراق، وبما أن المدعي يطلب إلزام المدعى عليه بدفع عمولة الوساطة مبلغ قدره (780.000) سبعمائة وثمانون ألف ريال، بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة (39.000) تسعة وثلاثون ألف ريال نظير بيع العقار المشار إليه صدر وقائع هذا الحكم من... إلى المدعى عليها، وبما أن الثابت من إجابة المدعى عليه هو إنكار استحقاق المدعي المبلغ المشار إليه لجملة من الأسباب فصلها وكيلها في مذكراته المشار إليها في وقائع هذا الحكم... وقبل الخوض في النزاع المائل فإن الدائرة تقرر أن مصدر الالتزام الذي يطلب المدعي إثباته هو عقد وساطة وسمسة... ومن المتقرر أن السمسار تاجر ملزم باتخاذ الدفاتر والسجلات لقيده أعماله التي يحترف القيام بها «المادتين: 32، 33 من نظام المحكمة التجارية»... وبناء عليه فإن الدائرة تخلص مما سبق لعدم كفاية البيانات المقدمة من المدعي لإثبات ما ادعاه، وتقضي بناء عليه برفض الدعوى⁽⁸⁹⁾.

3- الحكم القضائي الصادر في القضية رقم (4447) لعام 1442هـ، ومحل الشاهد منه: (الأسباب: تأسيساً على ما تقدم، وبما أن هذه الدعوى من الدعاوى المقامة ضد التاجر في منازعات العقود

(90) المرجع السابق.

(89) حكم قضائي منشور بموقع/ البوابة القضائية العلمية.

1- فإن كان الأطراف تاجرين فتنظر في المحاكم التجارية؛ بناء على ما جاء النص به في الفقرة (أ) من المادة (السادسة عشرة) من نظام المحاكم التجارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/93) وتاريخ 15/8/1441هـ.

2- أما إن كان المدعى عليه تاجراً والمدعي مدنياً فهنا يرجع في تلك المحكمة المختصة إلى قيمة الدعوى، فإن كانت لا تزيد عن خمسمائة ألف ريال فتنظر في المحكمة العامة، أما إن كانت أكثر من خمسمائة ألف ريال فتنظر في المحكمة التجارية؛ وذلك بنص الفقرة (ب) من المادة (السادسة عشرة) من نظام المحاكم التجارية مع المادة (الحادية والثلاثين) من اللائحة التنفيذية لنظام المحاكم التجارية الصادرة بقرار معالي وزير العدل رقم (8344) وتاريخ 26/10/1441هـ.

3- أما إن كان المدعى عليه مدنياً والمدعي تاجراً فتنظر في المحكمة العامة؛ وذلك بناء على مفهوم المخالفة لما ورد في الفقرتين السابقتين، حيث إنه في هذه الحالة يعد العقد تجارياً والدعوى مقامة على غير تاجر، فمفهوم المخالفة لما سبق أنه لا يعد داخلاً ضمن اختصاص

الوسيط - السمسار - محترفاً لعمل الوساطة، أم لا يلزم ذلك، ومن ثم توصف المنازعة بأنها تجارية أصلية منفردة ولو لم يوجد وصف الاحتراف والتكرار للوسيط في ممارسته للوساطة؟⁽⁹¹⁾

هذه المسألة مبنية على مسألة سبق إيرادها في المبحث الأول - المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة -، وتم بيان الرأي النظامي الراجح فيها.

وبناء على كل ما تقدم، وبما أن هذا العمل - الوساطة العقارية - وصف بأنه عمل تجاري، فإنه لا بد من النظر بعد ذلك في أطراف دعوى الوساطة العقارية، وكذا في مبلغ الدعوى حتى يتم تحديد المحكمة المختصة بشكل دقيق⁽⁹²⁾:

(91) وغني عن البيان أنه لا أثر للوصف القائم بأطراف التعاقد الأصلي الذي قام الوسيط بالتوسط فيه بينها على وصف الوسيط، ومن ثم وصف المنازعة المتعلقة به. انظر: الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، د. سميحة القليوبي (482/485).

(92) انظر: الاختصاص القيمي في نظام المحاكم التجارية، د. أحمد بن شبيب - بحث منشور بـ/مجلة قضاء، العدد (28)، محرم/1444هـ (ص341...).

لتحديد الاختصاص القضائي - وخصوصاً التجاري - لا بد من النظر في ثلاثة أمور:

1- طبيعة الدعوى، ووصف العملية المتنازع عليها، هل هي تجارية أم لا؟

2- وصف أطراف الدعوى، هل هما تاجرين أم مدنيين=

= أم أحدهما تاجر والآخر مدني؟ ومن منها المدعي ومن المدعى

عليه؟

3- هل النزاع متعلق بنظام تجاري أم لا؟ وهذا قد يحتاج إليه في

بعض المنازعات.

منفردة، أم بالمقابلة؟

5- الراجع من حيث النظر في النظام السعودي هو وصف عمل الوساطة بأنها من قبيل الأعمال التجارية الأصلية المنفردة، إلا أن هناك عدداً من التطبيقات القضائية أخذت بالرأي الآخر، وهو عدّها من قبيل الأعمال التجارية الأصلية على وجه المقابلة، وهذا هو توجه المنظم السعودي في المستقبل، وهو الأولى.

6- عقود وعمليات الوساطة تدخل في أعمال عديدة وأنظمة كثيرة متنوعة، ومن ثم فعندنا أصل عام في النظر القضائي حال وجود منازعات ودعاوى في مثل هذا النوع من العقود وهو الاختصاص للمحاكم التجارية، وعندنا نصوص خاصة لا بد من الرجوع إليها عند دخول أعمال الوساطة في ذلك النوع الخاص.

7- الأصل في الاختصاص القضائي لدعاوى العقار هو للمحاكم العامة، ومع ذلك فكما قيل في منازعات دعاوى الوساطة يقال في منازعات دعاوى العقار من حيث وجود نصوص نظامية خاصة لأنواع معينة من المسائل العقارية.

8- توجه المنظم السعودي في المستقبل هو عدّ شراء العقارات بقصد بيعها أو تأجيرها بريح، أو استئجارها بقصد إعادة تأجيرها، من قبيل الأعمال التجارية الأصلية على وجه المقابلة.

9- اختلف الشراح في تحديد المحكمة المختصة في

المحاكم التجارية، ومن ثم فيرجع في ذلك إلى الاختصاص العام للمحاكم العامة، بنص المادة (الحادية والثلاثون) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 22/1/1435هـ.

الخاتمة

أحمد الله ﷻ على تيسيره وإعانتته لإتمام هذا البحث، وأسأله القبول والنفع إنه قريب مجيب، ثم إنني في ختامه أذكر أبرز النتائج التي تم التوصل إليها، وهي:
أبرز النتائج:

1- لمصطلح (المحكمة) في المفهوم الحديث استعمالات ثلاثة، المعنى المقصود منها في هذا البحث هو: الدائرة القضائية التي تصدر عنها الأحكام القضائية، وهذا المعنى هو مراد المنظم السعودي غالباً.

2- تعرف المحكمة المختصة بأنها: السلطة القضائية التي تتمتع بها جهة قضائية؛ تحوّل لها حق النظر والفصل في القضايا المرفوعة إليها.

3- المراد بالوساطة العقارية هي: عقد على عوض معلوم مقابل السعاية بين عاقلين في عقار، لا نيابة عن أحدهما.

4- لا خلاف في أن الوساطة - السمسرة، الدلالة - تعد عملاً تجارياً أصلياً، لكن ورد الخلاف بين شراح النظام في أي نوعي الأعمال التجارية الأصلية:

2- العمل على تحديد المحكمة المختصة في النص النظامي ما أمكن، خصوصاً في المسائل التي تكثر فيها المنازعات، وكذا في المنازعات ذات الأثر الاقتصادي الكبير؛ لما في هذا الأمر من تيسير في سرعة وصول الحقوق لأصحابها، وحفظ للجهود والطاقات والأوقات لدى الدوائر القضائية.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين
والصلاة والسلام على أفضل المرسلين نبينا محمد عليه وعلى آله وصحبه أفضل الصلاة وأتم التسليم.

«يشكر الباحث عمادة البحث العلمي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية لتمويلها هذا المشروع في عام 1443هـ، منحة بحثية رقم (221401002)».

The authors extend thir appreciation to the Deanship of Scientific Research, Imam Mohammad Ibn Saud Islamic University (IMSIU), Saudi Arabia, for funding this research work through Grant No. (221401002).

فهرس المصادر والمراجع

أحكام الرهن العقاري. الحسون، د. فهد، ط1، الرياض: دار التدمرية، 1437هـ.
أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها. المطيري، د. سالم، ط1، الرياض: دار الكتاب الجامعي، 1438هـ.
الاختصاص القضائي في الفقه الإسلامي. الغامدي، د. ناصر، ط2، الرياض: مكتبة الرشد، 1428هـ.

دعاوى الوساطة العقارية على قولين: فهناك من رأى أنها تعد من قبيل الأعمال التجارية؛ بالنظر إلى عمل الوساطة ذاتها، بصرف النظر عن العملية المتوسّط فيها، وهناك من رأى أن أعمال الوساطة المتعلقة بالعقارات تعد من قبيل الأعمال المدنية؛ بالنظر إلى تعلقها بالعقار، والراجع هو الرأي الأول.

10- تغير النظر القضائي في تحديد المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية قديماً وحديثاً، فقديماً كان النظر القضائي يرى الاختصاص القضائي للمحاكم العامة في دعاوى منازعات الوساطة العقارية، وأما حديثاً فالأصل هو أن يكون الاختصاص للمحاكم التجارية إذا توافرت فيها بقية الشروط الواردة في المادة السادسة عشرة من نظام المحاكم التجارية والمادة الحادية والثلاثين من اللائحة التنفيذية، وإلا فتنظرها المحاكم العامة باعتبار ولايتها القضائية العامة.

أبرز التوصيات:

1- التأكيد على أهمية تركيز الدراسات النظامية على تحديد الاختصاص القضائي بشكل دقيق، وأن تكون الدراسات قائمة على المنهج الاستقرائي التحليلي المقارن بين النصوص النظامية وآراء الشراح والتطبيقات القضائية، والرفع بما تنتهي إليه حال وجود تباين في الاجتهادات والآراء لصاحب القرار؛ لاتخاذ ما يراه مناسباً في ذلك.

- الاختصاص القيمي في نظام المحاكم التجارية. ابن شبيب، د. أحمد، بحث منشور بمجلة قضاء، الرياض: الجمعية العلمية القضائية السعودية، العدد (28)، محرم/ 1444 هـ، (ص 341-423).
- أساسيات القانون التجاري. طه، د. مصطفى كمال، ط2، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2012 م.
- أصول فهم النصوص النظامية. الخضير، د. خالد، ط1، الرياض: دار الحضارة، 1444 هـ.
- تقييد السلطة القضائية في الاختصاص والحكم الواجب التطبيق. المرزوقي، د. محمد، ط2، الرياض: مكتبة التوبة، 1439 هـ.
- التوضيحات المرعية لنظام المرافعات الشرعية بالمملكة العربية السعودية. الجبرين، د. نبيل، ط1، الرياض: دار التدمرية، 1438 هـ.
- حاشية رد المحتار. ابن عابدين، ط2، د.م: دار الفكر، 1386 هـ.
- دروس في القانون التجاري السعودي. الخولي، د. أكثم، د. ط، الرياض: معهد الإدارة العامة، 1393 هـ.
- سير الدعوى القضائية. آل خنين، عبدالله، ط1، الرياض: الجمعية العلمية القضائية السعودية، 1440 هـ.
- شرح الأصول من علم الأصول. العثيمين، محمد، ط1، الدمام: دار ابن الجوزي، 1431 هـ.
- شرح النظام التجاري السعودي. العمر، د. عدنان؛ ودرويش، د. درويش، ط1، عمان: دار الثقافة، 1438 هـ.
- شرح النظام التجاري السعودي. الجبيري، د. مساعد، ط2، د.م: د.ن، 1438 هـ.
- شرح مختصر الروضة. الطوفي، سليمان، تحقيق: د. عبد الله التركي، ط1، بيروت: مؤسسة الرسالة، 1432 هـ.
- العقود التجارية وعمليات البنوك. قرمان، د. عبدالرحمن، ط1، الرياض: دار الإجازة، 1442 هـ.
- العقود التجارية وعمليات البنوك. طه، د. مصطفى كمال، د. ط، الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2002 م.
- العقود التجارية وعمليات البنوك. القضاة، د. منذر، ط1، الرياض: مكتبة الرشد، 1438 هـ.
- العقود التجارية وعمليات البنوك في المملكة العربية السعودية. الجبر، د. محمد، تحديث وتنقيح: د. أحمد الخبتي، ط3، د.م: د.ن، 1443 هـ.
- القانون التجاري. الشريف، د. نايف؛ والقرشى، د. زياد، ط6، جدة: دار حافظ، 1435 هـ.
- القانون التجاري السعودي. داخلي، د. رحاب، ط1، مصر: مركز الدراسات العربية، 1437 هـ.
- القانون التجاري السعودي. الغامدي، د. عبدالهادي، ط3، د.م: د.ن، 1440 هـ.
- القانون التجاري السعودي. الجبر، د. محمد، تحديث وتنقيح: الخبتي، د. أحمد، ط6، د.م: د.ن، 1443 هـ.
- الكاشف في شرح نظام المرافعات الشرعية السعودي. آل خنين، عبدالله، ط7، الرياض: مكتبة الرشد، 1441 هـ.
- مبادئ القانون التجاري. قرمان، د. عبدالرحمن، ط3، د.م: دار الإجازة، 1442 هـ.
- مبادئ القانون التجاري السعودي. العمر، د. عدنان؛ وعبدالنواب، د. خالد؛ والحمروني، د. نزار، ط1، الرياض: مكتبة الرشد، 1435 هـ.
- مبادئ القانون التجاري السعودي. سويلم، د. محمد، ط1، الرياض: مكتبة الرشد، 1437 هـ.
- المبادئ والسوابق في القضاء التجاري من عام 1408 إلى عام

- 1438هـ. البخيت، د. محمد، ط1، الرياض: دار الصمعي، 1443هـ.
- مجموعة الأحكام القضائية لعام 1435هـ. د. ط، الرياض: مركز البحوث بوزارة العدل، 1438هـ.
- مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية لعام 1436هـ. د. ط، الرياض: مكتب الشؤون الفنية بديوان المظالم، 1438هـ.
- مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية لعام 1437هـ. د. ط، الرياض: مكتب الشؤون الفنية بديوان المظالم، 1439هـ.
- مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية للأعوام 1424/1427هـ. د. ط، الرياض: مكتب الشؤون الفنية بديوان المظالم، 1438هـ.
- مخاطر السمسة. إرشيد، د. محمود، ط1، الأردن: دار النفائس، 1436هـ.
- المدخل إلى النظام التجاري السعودي. كريم، د. زهير؛ ومخلوف، د. أحمد، د. ط، الرياض: معهد الإدارة العامة، 1441هـ.
- مشروع نظام المعاملات التجارية. نشر المشروع عن طريق وزارة التجارة في منصة (استطلاع) التابعة للمركز الوطني للتنافسية في تاريخ 28/12/2021م.
- مشروع نظام الوساطة. نشر المشروع عن طريق وزارة التجارة في منصة (استطلاع) التابعة للمركز الوطني للتنافسية في تاريخ 05/02/2023م.
- المعجم الوسيط. مجموعة من المؤلفين، ط5، مصر: مكتبة الشروق الدولية، 1432هـ.
- مفردات ألفاظ القرآن. الأصفهاني، الراغب، تحقيق: داوودي، صفوان، ط2، دمشق: دار القلم، 1418هـ.
- منصة (استطلاع) التابعة للمركز الوطني للتنافسية. الموسوعة التجارية والمصرفية. الكيلاني، د. محمود، ط1، الإصدار الثاني، عمان: دار الثقافة، 1429هـ.
- موسوعة الوسيط في قانون التجارة. نصيف، د. إلياس، د. ط، طرابلس: المؤسسة الحديثة للكتاب، 2008م.
- موقع البوابة القضائية العلمية. وزارة العدل. نظام استئجار الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/136)، وتاريخ 28/12/1443هـ.
- نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/48)، وتاريخ 13/8/1433هـ.
- نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/91)، وتاريخ 19/9/1443هـ.
- نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/50)، وتاريخ 13/8/1433هـ.
- نظام الرهن العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/49)، وتاريخ 13/8/1433هـ.
- نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30)، وتاريخ 2/6/1424هـ.
- نظام المحاكم التجارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/93)، وتاريخ 18/8/1441هـ، مع لائحته التنفيذية الصادرة بقرار معالي وزير العدل رقم (8344)، وتاريخ 26/10/1441هـ.
- نظام المحكمة التجارية الصادر بالأمر الملكي رقم (م/32)، وتاريخ 15/1/1350هـ.
- نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1)، وتاريخ 22/1/1435هـ.
- نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/191)، وتاريخ 29/11/1444هـ.
- نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130)،

أحمد بن عبدالعزيز بن شبيب: المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية

- وتاريخ 30/11/1443هـ، مع لائحته التنفيذية
والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم
(132/ق)، وتاريخ 24/6/1444هـ.
- نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم
(م/51)، وتاريخ 13/8/1433هـ.
- نظرية السمسرة وتطبيقاتها العصرية. الحمادي، د. عبدالله، ط1،
الرياض: مكتبة الرشد، 1433هـ.
- نوازل العقار. العميرة، د. أحمد، ط2، الرياض: دار الميمان،
1434هـ.
- الوجيز في النظام التجاري السعودي. يحيى، د. سعيد، ط6، د.م:
د.ن، 1416هـ.
- الوساطة التجارية في المعاملات المالية. الأطرم، د. عبدالرحمن،
ط1، الرياض: دار إشبيليا، 1416هـ.
- الوساطة العقارية. السيف، د. عبدالله، ط1، الرياض: دار الميمان،
1434هـ.
- الوسيط في شرح القانون التجاري المصري. القليوبي، د. سميحة،
ط7، القاهرة: دار النهضة العربية، 2015م.
