مجلة جامعة أم القرى
لعلوم الشريعة والدراسات الإسلامية
الموقع الإلكتروني: https://uqu.edu.sa/jill

دور السمسار ومسؤوليته في عقود السمسرة التجارية في النظام السعودي

Broker's Role and Responsibility in Commercial Brokering Contracts in Saudi Law

د. حسن بن غازي الرحيلي*
أستاذ مشارك، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة طيبة، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية.

Dr. Hasan Ghazi Najem Alrhaili*
Associate Professor, Department of Private Law, College of Law, Taibah University, Madina, Saudi Arabia.

تاريخ التقديم: 28/5/2023 تاريخ ارسال التعديلات: 6/8/2023 تاريخ القبول: 8/8/2023

Received:28/5/2023 Revised:6/8/2023 Accepted: 8/8/2023

الملخص:
مع توسع التجارة والأنشطة الاقتصادية وانتشارها في هذا العصر، يؤدي عقد السمسرة دورًا مهمًا في تداول الثروات وتبادل السلع والخدمات في مختلف المجالات التجارية والصناعية وغيرها، ويكتسب المحترف لهذا العمل صفة التاجر سواء كان شخصًا طبيعيًا أم شخصًا اعتباريًا، ولا زالت الحاجة إلى السماسرة والوسطاء في تزايد مستمر لما لديهم من مهارات وخبرات في السعي إلى تقريب وجهات النظر وتقريب الفجوة بين المتعاقدين وتسهيل سبل إبرام الصفقات، وبهذا يظهر أثر دور السمسار على الحياة التجارية والاقتصادية ومدى الحاجة لتطوير القوانين المنظمة لأعمالهم خصوصًا مع الغموض الموجود في تنظيم هذا الموضوع، ومن هذا المنطلق جاء هذا البحث لدراسة دور السمسار ومسؤوليته باتباع أسلوب المنهج الوصفي المقارن والتحليلي، عبر خطة مكونة من ثلاثة مباحث تمثلت في بحث دور السمسار ومسؤوليته في أداء مهام أعمال عقد السمسرة، وحفظ الوثائق وضمان التنفيذ، وامتناعه عن الممارسات المحظورة، وصولًا إلى أهم نتائج البحث وتوصياته، التي منها التوصية بتوحيد إجراءات السمسرة والوساطة العقارية والمواءمة بين مشروع نظام المعاملات التجارية ونظام الوساطة العقارية، والتوصية بإنشاء مركز خاص بالوساطة التجارية يتمتع بالاستقلالية والشخصية الاعتبارية، والتوصية بإضافة بعض المواد المهمة.

الكلمات المفتاحية: السمسرة، الوساطة، العقود التجارية، القانون التجاري، القانون السعودي.

Abstract:
As trade and economic activities expand and spread in this era, the brokerage contract plays an important role in wealth trading and the exchange of goods and services in various trade, industrial, and other fields. A professional acquires the status of a merchant for this work, whether a natural person or a legal entity. The need for brokers and intermediaries continues to increase constantly due to their skills and expertise in bridging views and narrowing the gap between contractors, facilitating the conclusion of transactions. This underscores the impact of the broker's role on commercial and economic life and the necessity to develop laws governing their business, especially given the ambiguity in regulating this topic. From this perspective, the present research examines the broker's role and responsibility by adopting a comparative and analytical descriptive approach. The research is structured into three chapters, aiming to investigate the broker's role and responsibility in performing the functions of the brokerage contract, preserving documents, ensuring implementation, and refraining from prohibited practices. The goal is to draw the most important findings and recommendations, which include recommending the standardization of brokering and real estate brokering procedures, harmonization between the business transaction system project and the real estate brokerage system, recommending the establishment of a private center for trade brokerage with independence and legal person status, and suggesting the addition of some important provisions.

Keywords: Brokerage, Intermediary, Commercial Contracts, Commercial Law, Saudi Law.

*المؤلف المراسل: حسن بن غازي الرحيلي
البريد الالكتروني الرسمي : hrhaili@taibahu.edu.sa

Doi: https://doi.org/10.54940/si35123205
1658-8738 / © **2024** by the Authors.
Published by ***J. Umm Al-Qura Univ. Shariah. Sci. Islamic Stud.***

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أفضل الأنبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فيؤدي عقد السمسرة دورًا مهمًا في تداول الثروات وتبادل السلع والخدمات في مختلف الأنشطة الاقتصادية في مجال التجارة والصناعة وتقديم الخدمات وغيرها، ويرد هذا العقد على المنقولات والعقارات على حد سواء، وتُعد السمسرة من الأعمال التجارية الأصلية المنفردة ويكتسب المحترف لها صفة التاجر، وقد يكون السمسار شخصًا طبيعيا أو شخصًا اعتباريًا، وأصبحت السمسرة في حد ذاتها نشاطًا متشعبًا ومتنوعًا، الأمر الذي أدّى إلى ظهور تخصصات دقيقة لأعمال السمسرة في مجالات معينة، كالوساطة في العقارات، والوساطة في الأسواق المالية، والوساطة في أعمال التأمين وغيرها.

وبالرغم من تطور وسائل التواصل في هذا العصر إلا أنه لا زالت الحاجة إلى السماسرة والوسطاء في تزايد مستمر مع تنوع الأنشطة الاقتصادية وتشعبها واتساع حجم التداول التجاري وحاجة التجار إلى وسطاء متخصصين في كل مجال لمساعدتهم في الدلالة على ما يحتاجونه من سلع وخدمات، والسعي في تقريب وجهات النظر وتقريب الفجوة بين المتعاقدين وتسهيل سبل إبرام الصفقات، وبهذا يظهر أثر دور السمسار على الحياة التجارية والاقتصادية، وحاجة هذا الأمر إلى إثراء مسائله وحل مشكلاته بالبحوث والدراسات.

ومن هذا المنطلق أحببت أن أشارك في هذا الموضوع المهم لدراسة بعض مسائله، فجاء هذا البحث بعنوان: دور السمسار ومسؤوليته في عقود السمسرة التجارية والأثر المترتب على الإخلال به، وقد سلكت في هذه الدراسة منهجية وخطة محددة كما سيأتي توضيحها، مع التركيز في ذلك على النظام السعودي، وصولًا إلى أهم نتائج البحث وتوصياته.

أهمية البحث:

تأتي أهمية هذا البحث مع التطورات التجارية والتنمية الاقتصادية التي تشهده المملكة العربية السعودية في الوقت الراهن، واهتمام المنظم السعودي وعنايته بتنظيم العمل التجاري وترشيد الاقتصاد وفتح الأسواق وتشجيع الاستثمارات الأجنبية، وتأتي أهمية البحث كذلك بسبب وجود مشروع تنظيم لعقد السمسرة ضمن نظام المعاملات التجارية –لا يزال تحت الدراسة– الأمر الذي يشجع الباحثين والدارسين لتناول موضوعاته وإبداء آراءهم حوله وتقديم التوصيات التي تساهم في تطويره وتحسينه قبل صدوره بصفة رسمية، وكذلك تكمن أهمية البحث في أهمية موضوعه الذي يتناول أهم الأدوار التي ينبغي أن يؤديها السمسار أثناء مزاولته لهذا العمل، لأن دور السمسار هو النقطة الأهم والبارزة في موضوع السمسرة والوساطة، وبنجاح السمسار في تأدية دوره والتزاماته تتحقق مستهدفات هذا العقد ويؤتي ثماره المرجوة منه في تسهيل تداول الثروات وتبادلها، مما سينعكس على جودة المنتجات وتنمية الاقتصاد وزيادة الإنتاجية بما يحققه السمسار من أدوار تساهم في تيسير توافق رغبات المتعاقدين وتلاقيها ووصول التجار بعضهم لبعض ووصول المستهلكين إلى التجار والمنتجين.

أهداف البحث:

تستهدف هذه الدراسة إيجاد الحلول القانونية لمشكلة البحث المشار إليها أعلاه، والإجابة عن أسئلة البحث المتقدم ذكرها، وكشف الغموض الذي يثيره عقد السمسرة في أهم جانب من جوانبه وهو دور السمسار ومسؤولية في تحقيق الثمار المرجوّة من هذا العقد، للمساهمة في إثراء البيئة القانونية في المملكة بالدراسات القانونية التي تسهم في تحسين الأنظمة وتجويدها وتعديلها لتحقق المستهدفات من إقرارها والعمل بها.

مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة هذا البحث في أن عقد السمسرة التجارية في المملكة العربية السعودية لا يزال يسري على تنظيمه أحكام السمسرة الواردة في نظام المحكمة التجارية الصادر في عام 1350هـ، ومع أن هذا النظام نُسخت أغلب أحكامه بأنظمة جديدة لعدم مواكبته للتطور التنظيمي المعاصر، إلا إنه لا يزال ساري المفعول فيما يخص أحكام السمسرة حتى تاريخ إعداد البحث، ورغم أن المنظم السعودي أصدر في هذا المجال نظام الوساطة العقارية في عام 1443هـ إلا إنه يُفترض أن يكون مجال تطبيقه على الصفقات العقارية ولا يُغني عن عقد السمسرة التجارية، ولهذا بادر المنظم السعودي بالعمل على إيجاد نظام للمعاملات التجارية يشتمل على تنظيم أحكام السمسرة التجارية ضمن أحكامه ولا يزال على شكل مشروع، وقد تم نشر استطلاع عنه لأخذ آراء العموم حوله في عام 2022م، الأمر الذي ترتب عليه حدوث غموض وإشكالات في بعض المسائل المتعلقة بالسمسرة من ناحية النظام الواجب التطبيق عليها في ظل وجود نظامين يحكمان عقد السمسرة والوساطة، ومع وجود هذه الإشكالية والحاجة لمعالجتها يأتي هذا البحث لدراسة أهم جوانب تنظيم عقد السمسرة التجارية المتعلق بدور السمسار ومسؤوليته في هذا العقد، نظرًا لحاجتها إلى المزيد من البحث والدراسة، واستجابةً لاستطلاع آراء العموم الذي نشره المنظم السعودي، إضافةً إلى مشكلة أخرى تتعلق بالاختصاص القضائي في عقد السمسرة وانقسامه بين المحكمة التجارية والمحكمة العامة والصعوبة التي نتجت من جرّاء هذه الازدواجية في الاختصاص.

الدراسات السابقة:

لم أطلع على دراسة أو بحث مستقل في موضوع دور السمسار ومسؤوليته في عقود السمسرة التجارية والأثر المترتب على الإخلال به، وغالبًا ما يتم تناول هذا الموضوع في الكتب والأبحاث التي تتحدث عن أحكام عقد السمسرة عمومًا، وتزداد ندرة تناول هذا الموضوع في الكتب والأبحاث التي تشرح النظام السعودي بسبب حداثة نظام الوساطة العقارية الصادر سنة 1443هـ، وبسبب حداثة تناول المنظم السعودي لعقد السمسرة ضمن مشروع نظام المعاملات التجارية وعدم صدوره بشكل رسمي حتى تاريخ إعداد هذا البحث.

أسئلة البحث:

يحرص هذا البحث على الإجابة عن هذه الأسئلة:

1. ما هو دور السمسار ومسؤوليته في تحقيق العمل بموجب أصول مهنة التجارة وأخلاقها؟

ما هو دور السمسار ومسؤوليته في أداء العمل المكلف به في عقد السمسرة؟

2. ما هو دور السمسار ومسؤوليته في حفظ الوثائق والأموال والعينات؟
3. هل يضمن السمسار تنفيذ العقد وتنفيذ المتعاقدين لالتزاماتهم؟
4. ما هي مسؤولية السمسار عن مبالغاته في مدح السلع؟
5. لأي محكمة ينعقد الاختصاص في منازعات عقد السمسرة؟
6. ما هو دور السمسار ومسؤوليته في الامتناع عن الممارسات المحظورة في عقد السمسرة؟

منهج البحث:

يتبع هذا البحث أسلوب المنهج الوصفي المقارن والتحليلي، وذلك عبر وصف المسائل والأحكام المتعلقة بموضوع البحث وجزئياته وتحليل المواد والنصوص المنظّمة له ومقارنتها بالقوانين الأخرى وبأحكام الفقه الإسلامي كلّما استلزم الأمر ذلك، للوصول إلى مستهدفات هذا البحث ونتائجه وتوصياته.

خطة البحث:

تتكون خطة البحث من مقدمة، ومطلب تمهيدي، وثلاثة مباحث، وخاتمة تتضمن أهم النتائج والتوصيات، على النحو التالي:

المقدمة: وتتضمن أهمية البحث، ومشكلته، وأسئلته، وأهدافه، والدراسات السابقة، ومنهج البحث، وخطته.

المطلب التمهيدي: في تعريف السمسرة وأهميتها وخصائصها وجهة الاختصاص بنظر منازعاتها، ويتضمن أربعة فروع:

الفرع الأول: تعريف السمسرة.

الفرع الثاني: أهمية السمسرة.

الفرع الثالث: خصائص عقد السمسرة.

الفرع الرابع: الجهة المختصة بالنظر في منازعات السمسرة.

المبحث الأول: دور السمسار ومسؤوليته في أداء مهامه الأساسية في عقد السمسرة، ويتضمن مطلبين:

المطلب الأول: تحقيق العمل بموجب أصول المهنة وأخلاقها.

المطلب الثاني: أداء العمل المكلف به.

المبحث الثاني: دور السمسار ومسؤوليته في حفظ الوثائق وضمان التنفيذ، ويتضمن مطلبين:

المطلب الأول: حفظ الوثائق والأموال والعينات.

المطلب الثاني: ضمان تنفيذ العقد.

المبحث الثالث: دور السمسار ومسؤوليته في الامتناع عن الممارسات المحظورة، ويتضمن ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: الامتناع عن أعمال الغش والخداع.

المطلب الثاني: الامتناع من أن يكون طرفًا في العقد.

المطلب الثالث: الامتناع من أن ينيب غيره.

المطلب التمهيدي: في تعريف السمسرة وأهميتها وخصائصها وجهة الاختصاص بنظر منازعاتها، ويتضمن أربعة فروع:

سوف نتناول في هذا المطلب التمهيدي تعريف السمسرة في اللغة والاصلاح وبيان أهميتها وتطور تنظيمها في المملكة العربية السعودية، وبيان خصائصها وجهة الاختصاص بنظر منازعاتها حسب الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف السمسرة:

لفظ السَّمسرة في اللغة يأتي بمعنى القيّم بالأمر المصلح له[1] والحافظ له[2]، ويأتي بمعنى التوسط بين العاقدين لإجراء العقد، جاء في لسان العرب: (السمسار... هو في البيع اسم للذي يدخل بين البائع والمشتري متوسطا لإمضاء البيع)[3]، والسمسار: لفظ فارسي معرب[4]، وكلا المعنيين اللغويين لها ارتباط بعمل السمسار دوره، فإن من مهام السمسار التوسط بين العاقدين لتقريب وجهات النظر بينهما، ومن مهامه في بعض الأحوال القيام على هذا العقد وحفظ الوثائق والسلع كما سيأتي بيانه.

أما تعريف السمسرة في الاصطلاح فقد نصت كثير من القوانين على تعريف السمسرة على غير ما جرت به العادة من ترك القوانين للتعريفات لشراح القانون وللقضاء تفاديًا للصعوبات التي قد تثيرها التعريفات، ومن ذلك ما نص عليه القانون التجاري المصري بقوله: (السمسرة: عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين والتوسط في إبرامه)[5]، وعرّفها القانون الأردني[6] والكويتي[7]وغيرها بتعريفات متقاربة، وعرّف المنظم السعودي السمسرة في مشروع نظام المعاملات التجارية معبّرًا عنها بمصطلح الوساطة بقوله: (الوساطة: عقد يتعهد بموجبه وسيط لشخص بالبحث عن طرف ثانٍ لإبرام عقد معين والتوسط لإبرامه وذلك مقابل أجر)[8]، أما نظام المحكمة التجارية فلم يُعرّف السمسرة وإنما عرّف السمسار بقوله: (الدلال: هو من يتوسط بين البائع والمشتري لإتمام البيع بأجرة)[9]، والدلال هو السمسار، وأُطلق عليه دلّال لأنه يدل المشتري على السلع[10].

وبالنسبة لتعريف السمسرة في الفقه الإسلامي فقد عرّف بعض الفقهاء السمسار بقولهم: (السمسار: هو المتوسط بين البائع والمشتري بأجر...)[11] وكذلك: (سمسار: أي دلال توسط بين البائع والمشتري في بيع...)[12] وإطلاق الفقهاء

(1) تهذيب اللغة، الأزهري (292/12)

(2) تاج العروس، الزبيدي (87/12)

(3) لسان العرب، ابن منظور (380/4-381).

(4) تهذيب اللغة، الأزهري (292/12)

(5) المادة (192) من القانون التجاري المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩م.

(6) المادة (99) من القانون التجاري الأردني رقم 12 لسنة 1966م.

(7) المادة (306) من القانون التجاري الكويتي رقم 68 لسنة 1980م.

(8) المادة (144) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

(9) المادة (30) من نظام المحكمة التجارية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/2) وتاريخ 1350/1/15هـ.

(10) تاج العروس، الزبيدي (86/12).

(11) حاشية ابن عابدين، (656/5).

(12) منح الجليل شرح مختصر خليل، عليش (187/5).

عمل السمسار على البيع هو من باب الغلبة، لأن الغالب توسط السمسار في عقود البيع، وإلا فمهمته التوسط في كل العقود المالية كالبيع والإجارة والشركة وغيرها.

ومن خلال هذه التعريفات في اللغة وفي القانون والفقه يتضح أن دور السمسار يقتصر على التوسط بين المتعاقدين في تقريب وجهات النظر بينهما لإبرام العقد مقابل أجر يأخذه لقاء هذا العمل، وبهذا يظهر أن السمسار ليس أحد أطراف العقد وليس تابعًا ولا نائبًا لأيٍ من المتعاقدين، وبهذا يظهر كذلك اختلاف السمسار عن الوكيل العادي الذي ينوب عن الموكل باسم الموكل، وكذلك اختلافه عن الوكيل بالعمولة الذي ينوب عن الموكل باسم الوكيل الخاص، ولكن في الوقت نفسه ليس ثمت مانع من أن يكلف العميل السمسار بالتوقيع نيابة عنه في العقد الذي توسط فيه السمسار وبذلك يصبح وكيلًا إضافة إلى كونه سمسارًا[13]، ويتضح كذلك من خلال التعريفات إطلاق عدة مصطلحات على هذا العمل منها السمسرة والوساطة والدلالة، وكلها تأخذ المعنى نفسه.

الفرع الثاني: أهمية السمسرة:

يعد عقد السمسرة من العقود ذات الأهمية في الوقت الحاضر للحاجة الماسة له في إيصال المتعاقدين بعضهم لبعض من أجل تسهيل وتقريب وجهات النظر بين أطراف العقد في ظل اتساع الأنشطة التجارية والاقتصادية وحاجة أرباب الأعمال لمن ييسر لهم الوصول لمبتغاهم ويحفظ حقوقهم بأقل ما يمكن من التكاليف في مقابل ما لو مارسوا هذا العمل بأنفسهم وما سيكلفهم من أوقات وجهود وأموال، ولكون السمسرة تدخل كذلك في كل العقود ويمكن أن تساهم في إنجاح إبرامها سواء في ذلك العقود بالغة الأهمية أو الأقل من ذلك، ولهذه الأهمية فإن عقد السمسرة من العقود واسعة الانتشار في المجالات التجارية والصناعية والعقارات وغالب الأنشطة الاقتصادية، وهي في تزايد مستمر رغم تعدد الوسائل وسرعة الاتصالات في الوقت الحاضر[14]، ومع هذا فإن استعانة التاجر بالسمسار في إبرام معاملاته التجارية يبقى أمرًا اختياريًا غير ملزم له، إلا في بعض الحالات الاستثنائية كالاستعانة بالوسطاء في معاملات أسواق الأوراق المالية[15]، ومن أجل أهمية هذا العقد اهتم المنظم السعودي بتنظيم عقد السمسرة وكان بداية ذلك في نظام المحكمة التجارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/2) وتاريخ 1350/1/15هـ، فخصص الفصل الرابع من هذا النظام لتنظيم أحكام عقد السمسرة ولا يزال هذا النظام ساري المفعول فيما يخص أحكام السمسرة، وكذلك أصدر المنظم السعودي في هذا المجال لائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (334) وتاريخ 1398/8/7هـ لتنظيم أعمال المكاتب العقارية، وقد تطرقت لبعض أحكام السمسرة والتوسط في بيع العقارات، ومن المعلوم أن عقد السمسرة يمكن أن يكون محله بيع عقارات أو منقولات أو تأجيرها ويظل عقدًا تجاريًا رغم وروده على عقار كما سيأتي بيانه، ولعدم كفاية هذه اللائحة ومواكبتها للتطورات الحديثة ألغاها المنظم السعودي[16] وأصدر بدلًا عنها نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 1443/11/30هـ في أربع وعشرين مادة نظمت الوساطة في مجال العقارات وجعلها المنظم تحت إشراف الهيئة العامة للعقار، وأوكل لهذه الهيئة إعداد نماذج العقود الإلزامية والاسترشادية لنظام الوساطة العقارية وإعداد برامج وآليات لتحفيز مزاولة الوساطة العقارية وتحديد الاشتراطات والمواصفات لوسائل التسويق العقاري[17]، إضافة إلى ذلك أورد المنظم السعودي أحكام السمسرة التجارية في مشروع نظام المعاملات التجارية في الباب السابع ضمن العقود التجارية في خمس عشرة مادة إلا أن هذا النظام لم يصدر بصفة رسمية حتى الآن، وقد يكون من الأفضل المواءمة بين نظام الوساطة العقارية ومشروع نظام المعاملات التجارية وإخراج نظام موحد للوساطة يشمل العقارات والمنقولات بدلًا من وجود نظامين لهذا الغرض خصوصًا مع إمكانية ورود السمسرة التجارية على المنقولات والعقارات ولا فرق بينهما من هذه الناحية، ولأن الوسيط المحترف يكتسب صفة التاجر سواء كان محل وساطته منقولات أو عقارات كما سيأتي بيانه.

الفرع الثالث: خصائص عقد السمسرة:

عقد السمسرة كغيره من العقود من حيث الأصل يجب أن يتوفر فيه الأركان والشروط الموضوعية العامة اللازم توفرها في كل العقود وهي الرضا والمحل والسبب والأهلية، ويمكن توضيح أهم خصائص هذا العقد فيما يلي:

1. يُعد عقد السمسرة من العقود الرضائية التي لا يشترط لإبرامها شكل معين، ويمكن أن تنعقد بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول بين طرفي العقد بالكتابة أو شفويًا، ويمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات[18]، إلا أن المنظم السعودي اشترط في نظام الوساطة العقارية أن يكون عقد التوسط في العقار مكتوبًا وأن يتم إيداع نسخة من العقد لدى هيئة العقارات العامة وذلك عند قوله: (يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً، وأن يودع الوسيط نسخة من العقد لدى الهيئة، ولا يُحتج به إلا بذلك)[19]، وعند تامل هذه المادة نجد أن هذا الشرط الشكلي ليس ركنًا لصحة التصرف وإنما هو شرطٌ لصحة إثباته بدليل نص المنظم على عدم الاحتجاج به تجاه الغير إلا بعد الكتابة والإشهار على النحو المذكور في المادة، ولهذا الأمر في الحقيقة ما يبرره لخصوصية العقار ورسميته وحرص القوانين غالبًا على ان تكون التصرفات الواردة عليه مكتوبة ومُشهرة.
2. أن عقد السمسرة من العقود الملزمة للجانبين في حال تكليف العميل للسمسار بالبحث له عن متعاقد واتفاقهما على ذلك، لترتيبه التزامات متبادلة بين طرفيه يلتزم بها كل طرف، وتُعد التزامات أحد الأطراف حقوقًا للطرف الآخر، وهو كذلك من عقود المعاوضة التي بموجبها يحصل كل طرف من الطرف الآخر على عِوض مقابل العِوض الذي قدّمه[20].

(13) العقود التجارية وعمليات البنوك، مصطفى كمال طه (ص: 140-141).
(14) موسوعة المبسوط في قانون التجارة، إلياس ناصيف (9/288-289).
(15) القانون التجاري العقود التجارية وعمليات المصارف، فاروق إبراهيم جاسم (1/138).
(16) المادة (22) من نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 1443/11/30هـ.
(17) المادة (5) من نظام الوساطة العقارية.
(18) موسوعة المبسوط في قانون التجارة، إلياس ناصيف (9/289-291).
(19) المادة (7) من نظام الوساطة العقارية.
(20) الوسيط في شرح القانون التجاري، عزيز العكيلي (ص: 398).

3. تُعد السمسرة عملًا تجاريًا وفقًا لنظام المحكمة التجارية الذي ورد فيه (يعتبر من الأعمال التجارية ... جميع العقود والتعهدات الحاصلة بين التجار والمتسببين والسماسرة والصيارف والوكلاء بأنواعهم)[21] وهي من الأعمال التجارية الأصلية المنفردة التي تكتسب الصفة التجارية بمجرد وقوعها ولو وقعت لمرة واحدة، دون النظر إلى شخصية المباشر لها سواء كان تاجرًا أم غير تاجر وسواء كان السمسار محترفًا لأعمال السمسرة أم غير محترف لها[22]، وسواء كانت الصفقة التي يتوسط فيها السمسار عملًا تجاريًا أم عملًا مدنيًا، وسواء كانت السلعة التي يتوسط فيها السمسار منقولًا أو عقارًا، لأن النظام حينما اعتبر السمسرة عملًا تجاريًا لم يُفرق بين الصفقة التي توسط فيها السمسار ولم يفرق بين العقارات والمنقولات في هذا الشأن، وقد تم تأكيد هذا الأمر بالأحكام القضائية التي لا تفرق بينهما[23]كما سيأتي توضيحه.

4. عقد السمسرة من العقود التجارية التي يكتسب السمسار بها صفة التاجر عند اكتمال الشروط اللازمة لاكتساب صفة التاجر فيه، وهي أن يكون السمسار محترفًا لهذا العمل على سبيل الاعتياد والتكرار، وأن يعمل لحساب نفسه وليس تابعًا لغيره بحيث يزاول السمسرة لعدة أشخاص وعدة منشآت، وبالتالي يجب عليه أن يلتزم بالتزامات التجار[24] كما سيأتي توضيحه، أما بالنسبة للمتعاقد مع السمسار فيتوقف هذا العمل بالنسبة له على صفته، فإن كان تاجرًا واستخدم عقد السمسرة لأغراض تجارته فيكون بالنسبة له عملًا تجاريًا بالتبعية، وإن كان العميل ليس تاجرًا فإن العمل يعتبر بالنسبة له من الأعمال المدنية[25].

الفرع الرابع: الجهة المختصة بالنظر في منازعات السمسرة:

لا شك أنه في حال عدم قيام السمسار بدوره والتزاماته تنعقد المسؤولية بحقه، ومن ثم لجوء المتضرر إلى المحكمة المختصة للحكم على السمسار وإلزامه بالمقتضى الشرعي والنظامي، ولذلك كان من المناسب إلقاء الضوء على الاختصاص القضائي لنظر هذا النوع من القضايا خصوصًا لما تثيره من إشكالات بسبب انعقاد النظر فيها لمحكمتين وهما المحكمة التجارية والمحكمة العامة حسب التفصيل الآتي ذكره، وقد أخذ القضاء السعودي بمبدأ تخصيص القضاء حسب نوع القضية وهو ما يسمى بالاختصاص النوعي وهو توزيع الاختصاص بين المحاكم التي تنتمي إلى جهة واحدة بحسب طبيعة المنازعة وأهميتها[26]، ومن المحاكم المخصصة وفقًا لهذا المبدأ المحكمة التجارية التي يقتصر نظرها على المنازعات التجارية الواردة حصرًا في نظام المحاكم التجارية الذي نص على أنه: (تختص المحكمة بالنظر في الآتي:

1. المنازعات التي تنشأ بين التجار بسبب أعمالهم التجارية الأصلية أو التبعية.

الدعاوى المقامة على التاجر في منازعات العقود التجارية متى كانت قيمة المطالبة الأصلية في الدعوى تزيد على مائة ألف ريال، وللمجلس عند الاقتضاء زيادة هذه القيمة...)[27].

وقد زادت اللائحة التنفيذية لنظام المحاكم التجارية الاختصاص القيمي الوارد في الفقرة (ب) من المادة المتقدمة إلى خمسمائة ألف ريال، وذلك بموجب الصلاحية التي منحها النظام للمجلس الأعلى للقضاء، حينما نصت على أنه: (تختص المحاكم التجارية في الدعاوى المقامة على التاجر في منازعات العقود التجارية متى كانت قيمة المطالبة الأصلية في الدعوى تزيد على خمسمائة ألف ريال)[28]

وعند التأمل في هذه المواد في النظام واللائحة مع ما تقدم ذكره من أن عقد السمسرة من الأعمال التجارية الأصلية وأن محترف مهنة السمسرة يُعد تاجرًا، يتضح من مجموع ذلك اختصاص المحكمة التجارية بمنازعات السمسرة في حال كون الدعوى مرفوعة من تاجر ضد تاجر حسب الفقرة (أ) من المادة سالفة الذكر، وقد صدرت أحكام كثيرة من المحاكم التجارية تطبيقًا لهذه الفقرة، ومن ذلك الحكم الصادر حديثًا من المحكمة التجارية في جده في منازعة وساطة عقارية في تاريخ 1444/8/24هـ الذي جاء في أسبابه: (لأن القضاء التجاري مختص بالنظر في المنازعات التي تقع بين التجار بسبب أعمالهم الأصلية أو التبعية، وعليه فإن الاختصاص النوعي لهذه الدعوى قد انعقد لهذه المحكمة بناءً على الفقرة الأولى من المادة السادسة عشر من نظام المحاكم التجارية ... وبما أن المدعي وكالة طلبه بإلزام المدعى عليها أن تدفع مبلغا وقدره مبلغًا وقدره ألفان ومائتان (٢.٢٠٠) قيمة سمسرة في عقد تأجير، وقدم سندًا لمطالبته: العقد الموثق الإلكتروني وفيه المدعي كوسيط في العقد، وبما أن المادة (١٤) من نظام الوساطة العقارية نصت على أنه: تتحدد عمولة الوساطة العقارية بنسبة (٢.٥%) من قيمة الصفقة إن كانت بيعًا، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجارًا، ما لم يتفق أطراف عقد الوساطة كتابةً على غير ذلك...) ثم تطرق الحكم للأسباب الأخرى، وبناء عليه حكمت الدائرة بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ سعي السمسرة للمدعي[29]، ويتضح من خلال الحكم كذلك استناد المحكمة التجارية على نظام المحاكم التجارية وهذا تأكيد لما ذكرناه سابقًا من أن السمسرة تبقى عملًا تجاريًا حتى ولو كانت واردة على عقار.

وكذلك الاختصاص واضحٌ في عكس الحالة المتقدمة وهي عندما يكون السمسار والعميل مدنيين من غير التجار فهنا الاختصاص ينعقد للمحكمة العامة صاحبة الولاية العامة في الاختصاص، أما في حالة الأعمال المختلطة وهي أن يكون أحد الطرفين تاجرًا والآخر مدنيًا، فهنا يتم النظر لشخص المدعى عليه فإن كان مدنيًا فالاختصاص ينعقد للمحكمة العامة، وإن كان المدعى عليه تاجرًا فالاختصاص ينعقد للمحكمة التجارية بشرط أن تكون قيمة المطالبة خمسمائة ألف ريال فأكثر

(21) المادة (2 فقرة ج) من نظام المحكمة التجارية.

(22) القانون التجاري السعودي، بد بن محمد المعجل (ص: 60).

(23) النظام التجاري السعودي، نايف بن سلطان الشريف (ص: 75).

(24) العقود التجارية وعمليات البنوك، مصطفى كمال طه (ص: 143).

(25) العقود التجارية وعمليات البنوك وفقًا لأحدث الأنظمة في المملكة العربية السعودية ورؤية 203، محمد الخصاونة (ص: 29).

(26) أصول المرافعات الشرعية في النظام القضائي السعودي، هشام موفق عوض (ص: 115).

(27) المادة (16) من نظام المحاكم التجارية الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 511 وتاريخ 1441/8/14هـ

(28) المادة (31) من اللائحة التنفيذية لنظام المحاكم التجارية الصادرة بقرار معالي وزير العدل رقم 8344 وتاريخ 1441/10/26هـ.

(29) الحكم في القضية رقم ٤٤٧٠٦٩٨٥٣٦ لعام ١٤٤٤هـ الصادر من المحكمة التجارية في جده، المنشور في البوابة القضائية العلمية التابعة لوزارة العدل على الرابط: https://sjp.moj.gov.sa/Filter/AhkamDetails/54887

حسب نص اللائحة سالفة الذكر، لأن السمسرة من العقود التجارية التي ورد الإشارة لها في المادة المتقدمة، وأما ما دون هذا المبلغ فينعقد الاختصاص فيه إلى المحكمة العامة حتى ولو كان المدعى عليه تاجرًا، وقد صدرت أحكام كثيرة من المحكمة التجارية برفض النظر في الدعاوى المقامة ضد التجار في العقود التجارية في حالة كون المقيم لها شخصٌ مدني لعدم الاختصاص، ومن الأحكام الصادرة حديثًا في هذا المجال الحكم الصادر عن المحكمة التجارية في الرياض في تاريخ 1444/3/9هـ بعدم الاختصاص النوعي في دعوى المطالبة مبلغ 23000 ريال مقابل السعي في عقد سمسرة، وبعد استناد الدائرة على نظام المحاكم التجارية ولائحته المتقدم ذكرها جاء في أسباب الحكم: (... وبما أن الدائرة سألت المدعي هل لديه مؤسسة عقارية أو أنه تاجر يمتهن السمسرة فأجاب بأنه هو فرد وليس صاحب مؤسسة عقارية، وسألت الدائرة المدعى عليه هل يمتهن السمسرة بالعقار فأجاب بنعم أنه ممتهن للسمسرة بالعقار ومرخص من الهيئة العامة للعقار، وبذلك فإن الدعوى الماثلة مُقامة من فرد ضد تاجر، وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى تبين لها أن الطلب الأصلي لا يبلغ قيمته ما ورد في اللائحة، لذلك فإن هذه الدعوى خارجة عن اختصاص المحاكم التجارية وداخلة في اختصاص المحاكم العامة...) [30] ولهذا قضت الدائرة بعد اختصاص المحكمة التجارية لكون قيمة المطالبة وهي 23000 ريال أقل من القيمة المحددة في اللائحة وهي خمسمائة ألف ريال، ويُعد هذا الحكم تطبيقًا عمليًا للفقرة الثانية من نظام المحاكم التجارية.

وفي الحقيقة يظهر هنا الإشكال العملي في الاختصاص القضائي من ناحية تأرجح قضايا السمسرة والعقود التجارية عمومًا بين قضاء المحكمة العامة وقضاء المحكمة التجارية وقد يسبب هذا الأمر فقدان المزايا المستهدفة من تخصيص المحاكم وقصر نظرها على نوع معين من أجل تركيز التخصص وتوفير الأوقات والجهود الذي يسببه تشتت القضايا وتنوعها في الواقع العملي في المحاكم، وذلك حينما يكون الاختصاص منعقدًا للمحكمة العامة في قضايا العقود التجارية التي يرفع الطرف المدني على التاجر فيما دون مبلغ خمسمائة ألف ريال، وبالتالي سينقسم النظر في العقود التجارية ومنه قضايا السمسرة بين محكمتين وهذا أمر مربك عمليًا ولا يحقق الهدف من الاختصاص النوعي، ولذلك من الأفضل قصر نظر دعاوى العقود التجارية على المحكمة التجارية دون تحديد الاختصاص القيمي من أجل تحقيق أهداف ومزايا تخصيص المحاكم.

المبحث الأول: دور السمسار ومسؤوليته في أداء مهامه الأساسية في عقد السمسرة، ويتضمن مطلبين:

يجب على السمسار أن يؤدي دوره الأساسي في وساطته لإبرام العقود بموجب أصول مهنة التجارة وأخلاقها باذلًا العناية اللازمة المعتبرة في الأعراف التجارية لأداء مهامه على النحو التالي:

المطلب الأول: تحقيق العمل بموجب أصول المهنة وأخلاقها:

مهنة التجارة كغيرها من المهن لها أصول وأخلاق ومبادئ يجب على من يزاولها أن يلتزم بها، وذلك أن اكتساب الشخص لصفة التاجر يمنحه مركزًا قانونيًا متميزًا يتمتع من خلاله بمميزات عن الأشخاص الذين لا يكتسبون هذه الصفة، مما يترتب معه تمتعه بحقوق بموجب هذا المركز القانوني لا يتمتع بها غيره، وفي المقابل تكون عليه التزامات وواجبات يفرضها عليه هذا المركز القانوني يلتزم بها دون غيره من الأشخاص الذين لا يكتسبون هذا الصفة[31]، وتقدم أن السمسار يكتسب الصفة التجارية إذا كان محترفًا لمهنة السمسرة باعتباره يزاول عملًا تجاريًا يُعد من قبيل الأعمال التجارية الأصلية المنفردة التي تعتبر عملًا تجاريًا ولو وقعت لمرة واحدة[32] وفقًا لنظرية الأعمال التجارية المستندة على نظام المحكمة التجارية[33]، وباكتساب السمسار لصفة التاجر فإنه يطبق عليه ما يُطبق على التجار ويلتزم بالتزاماتهم[34]، ومن ذلك التزامه بمراعاة الدين والشرف عند مزاولة عمله[35] واتباع ما حث عليه دين الإسلام من تعاليم خالدة وقيم سامية في التعاملات التجارية، فيحرص على الوفاء بالتزاماته في عقد السمسرة مستحضرًا قوله تعالى: ﴿يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِ﴾ (المَائِـدَة:)، ويتجنب التغرير بالمتعاقدين معه وأخذ أموالهم بغير وجه حق متبعًا في ذلك قوله تعالى: ﴿يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ﴾ (النِّسَاء:)، ويلتزم بالصدق والأمانة ليدرك منزلة التاجر التي قال عنها رسولنا الكريم صلى الله عليه وسلم: (التاجر الأمين الصدوق مع النبيين والصديقين والشهداء والصالحين)[36]، ويتصف باليسر والسماحة لتدركه دعوة نبينا صلى الله عليه وسلم حينما قال: (رحم الله رجلًا سمحًا إذا باع، وإذا اشترى، وإذا اقتضى)[37]، ولا يلجأ إلى كثرة الحلف لإقناع أطراف العقد مستذكرًا في ذلك قول النبي صلى الله عليه وسلم: (الحلف مَنفَقة للسِّلعة، ممحَقة للبَرَكة)[38]، إلى غير ذلك من الأوامر والنواهي الواردة في الشريعة الإسلامية والتي تعزز القيم والمبادئ لدى التاجر وهي في الحقيقة الوازع الأكبر والرادع الذاتي في قلب المؤمن، وينبغي عدم الغفلة عن التذكير بها دومًا لما لها من أثر كبير على القيم في النشاط التجاري.

وقد نص المنظم السعودي في نظام المحكمة التجارية على هذا الالتزام عند قوله: (يجب على كل تاجر أن يسلك في كل أعماله التجارية بدين وشرف، فلا يرتكب غشًا ولا تدليسًا ولا احتيالًا ولا غبنًا ولا غررًا ولا نكثًا ولا شيئًا مما يخالف الدين والشرف بوجه من الوجوه)[39]، وكذلك نص المنظم على ضرورة مراعاة السمسار لأصول المهنة والأعراف التجارية عند قوله: (يتبع فيما للدلال من الحقوق وفيما عليه من الواجبات وفيما يستحقه من الأجرة العرف المطرد والعادة)[40]، وأكّد المنظم السعودي على لزوم أن يكون السمسار مراعيًا للأمانة الواجبة عليه في تعامله مع أطراف العقد، وذلك عند قوله في مشروع نظام المعاملات التجارية:

(30) الحكم في القضية رقم ٤٤٧٠٠٦٥٣٦٩ لعام ١٤٤٤هـ الصادر من المحكمة التجارية في الرياض، المنشور في البوابة القضائية العلمية التابعة لوزارة العدل على الرابط: https://sjp.moj.gov.sa/Filter/AhkamDetails/54551

(31) القانون التجاري العقود التجارية وعمليات المصارف، فاروق إبراهيم جاسم (291/1).

(32) النظام التجاري السعودي، حمد الله محمد حمد الله (ص: 52).

(33) المادة (2) من نظام المحكمة التجارية.

(34) الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، سميحة القليوبي (457/2).

(35) القانون التجاري السعودي طبقًا لنظام المحاكم التجارية ونظام الشركات الجديد2022م، عبد الهادي الغامدي (ص: 97)

(36) رواه ابن ماجه (272/3) رقم (2139) وحسنه المحقق شعيب الأرناؤوط.

(37) رواه البخاري (57/3) رقم (2076).

(38) رواه البخاري (60/3) رقم (2087) ومسلم (1228/3) رقم (131).

(39) المادة (5) من نظام المحكمة التجارية.

(40) المادة (31) من نظام المحكمة التجارية.

(على الوسيط ولو لم يكن مكلفًا إلا من أحد طرفي الصفقة أن يعرضها عليهما عرضًا أمينًا)[41].

ومن الالتزامات التجارية المفروضة على السمسار في هذا الصدد التزامه على الحصول على ترخيص لمزاولة مهنة الوساطة وقد نص المنظم السعودي على هذا الالتزام في نظام الوساطة العقارية عند قوله: (لا تجوز ممارسة الوساطة العقارية ولا تقديم الخدمات العقارية إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة)[42]، والمقصود بالهيئة هنا الهيئة العامة للعقار، ولا يوجد نص مماثل لهذا النص في نظام المحكمة التجارية ولا في مشروع نظام المعاملات التجارية، مما يقودنا إلى القول بضرورة توحيد إجراءات الوساطة سواء العقارية أو غيرها والمواءمة بين نصوص مشروع نظام المعاملات التجارية ونظام الوساطة العقارية وجمعهما في نظام واحد، لأن الوساطة عمل تجاري سواء وردت على منقول أم على عقار، ومما يمكن اقتراحه في هذا المجال أن يتم إنشاء مركز خاص بالوساطة التجارية أو هيئة عامة لهذا الغرض وتتمتع بالاستقلالية والشخصية الاعتبارية على غرار المراكز والهيئات الأخرى مثل مركز التحكيم السعودي والهيئة العامة للعقار والهيئة العامة للملكية الفكرية، وسيكون هذا الأمر مفيدًا في تنظيم عقود الوساطة وجمع شتاتها وتقديم الخدمات لهذا النوع من العقود وضبط أعمال إحصائها وإصدار الأدلة الإجرائية المنظمة لها والعقود الاسترشادية والوثائق الأخلاقية وتنظيم منح التراخيص للوسطاء وشطبها.

ومن التزامات السمسار في هذا المجال التزامه بإمساك الدفاتر التجارية لقيد العمليات التي يجريها، وقد نص على هذا الالتزام في حق السمسار نظام المحكمة التجارية عند قوله: (يجب على كل دلال يتعاطى الدلالة في البضائع التجارية بين التجار أن يتخذ له دفتر يومية يقيد فيه أعماله بعد إتمامه يومًا فيومًا بصورة واضحة مع بيان اسم البائع والمشتري وتاريخ العقد ووقت تسليم البضاعة ومقدارها وجنسها ومقدار ثمنها مع بيان جميع شروط العمل بيانًا صحيحا من غير تخلل بياض في الدفتر ولا حصول شطب ولا وضع كلمة فوق أخرى ولا كتابة بين السطور)[43]، ويظهر من هذه المادة إلزامها للسمسار بإمساك دفتر اليومية وعدم تفرقتها في ذلك بين السمسار المحترف وغير المحترف، ويلتزم السمسار بهذا الالتزام بصرف النظر عن حجم رأس ماله ويُعد هذا استثناءً من مما ورد في نظام الدفاتر التجارية[44] من فرض هذا الالتزام على التاجر الذي يزيد رأس ماله عن مائة ألف ريال سعودي[45]، ومع منطقية القول بإمساك الدفاتر التجارية بالنسبة للسمسار المحترف باعتباره تاجرًا ويلتزم بما يلتزم به التجار إلا أنه لا وجه لإلزام التاجر غير المحترف بهذا الالتزام، وقد نصت القوانين المقارنة على هذا الالتزام، ومن ذلك قانون التجارة المصري الذي نص على أنه: (على السمسار أن يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تبرم بسعيه ... وتسري على هذه الدفاتر أحكام الدفاتر التجارية)[46]، والقانون التجاري الأردني عند قوله: (يجب على السمسار أن يسجل جميع المعاملات التي عقدت بواسطته)[47]، وغيرها من القوانين الأخرى، ولم ينص مشروع نظام المعاملات التجارية على هذا الالتزام ونأمل أن يُتدارك هذا الأمر ويتم النص على التزام السمسار المحترف بقيد العمليات التي يتوسط فيها في النظام الجديد، ويكون الدفتر التجاري هنا نوعًا خاصًا من الدفاتر التجارية يتناسب مع طبيعة عمل السمسرة إضافةً إلى إمساكه الحد الأدنى من الدفاتر التجارية، لأن التزامه بهذا من شانه أن يؤدي إلى المحافظة على حقوق المتعاقدين وتثبيتها ويعين القضاة في حال النزاع باعتبارها وسائل للإثبات، وتسري على دفاتر السمسار الخاصة ما يسري على الدفاتر التجارية من ناحية الأحكام المتعلقة بتنظيمها وحجيتها ومدة الاحتفاظ بها[48]، ويجب على السمسار أن يقدمها للقضاء متى ما طُلب منه ذلك، وعلى هذا نص نظام المحكمة التجارية عند قوله: (يجب على الدلالين أن يقدموا دفاترهم مع ما يلزم من الإيضاحات إذا طلبت منهم المحكمة التجارية وليس لهم حق الامتناع بوجه من الوجوه)[49].

وكذلك يلتزم السمسار كغيره من التجار بالقيد في السجل التجاري وفقًا للقواعد العامة في نظام السجل التجاري التي تنص على أنه: (يجب على كل تاجر أن يتقدم بطلب لقيد اسمه في السجل التجاري الذي يقع في دائرته محله التجاري سواء أكان مركزاً رئيساً أم فرعاً أم وكالة)[50]، فطالما أن السمسار تاجر فهو ملزم بما يلتزم به التجار وفقًا لهذه المادة، ولم ينص نظام المحكمة التجارية ولا مشروع نظام المعاملات التجارية على قيد السمسار في السجل التجاري، ولا شك أن أهداف السجل التجاري ووظائفه في الإشهار والاستعلام والإحصاء متحققة في نشاط السمسرة فيلزمهم لذلك القيد في السجل التجاري.

وبناءً عليه: يجب على السمسار أثناء قيامه بدوره في الوساطة بين المتعاقدين أن يلتزم بمقتضى أصول مهنة التجارة وأخلاقها سواءً في ذلك الالتزامات المعنوية كالصدق والأمانة والسماحة أو الالتزامات المادية كالالتزام بالقيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية والعمل بموجب ترخيص، علاوةً على ضرورة مراعاته لأصول المهنة الخاصة بعقد السمسرة وذلك بأداء العمل المكلف به حسب طبيعة هذا العقد وبذل العناية والحرص والنصح اللازمة لهذا النوع من العقود كما سيأتي توضيحه، وبالتالي فإن السمسار إذا أخل بمراعاة التزامه بالعمل وفق أصول المهنة فإنه يُعد مسؤولًا عن هذا التقصير، وتنعقد في حقه المسؤولية التقصيرية أو المسؤولية العقدية حسب طبيعة المخالفة.

المطلب الثاني: أداء العمل المكلف به:

يجب على السمسار أن يؤدي دوره المطلوب منه في الوساطة بين المتعاقدين وتقريب وجهات النظر حسب اتفاقه مع طرفي العقد أو مع أحدهما وحسب

(41) المادة (153) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

(42) المادة (4) من نظام الوساطة العقارية.

(43) المادة (32) من نظام المحكمة التجارية.

(44) المادة (1) من نظام الدفاتر التجارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 وتاريخ 1409/12/17هـ.

(45) العقود التجارية وعمليات البنوك طبقًا للأنظمة القانونية بالمملكة العربية السعودية، عبد الرحمن السيد قرمان (ص: 43).

(46) المادة (1/206) من قانون الدفاتر التجارية المصري رقم 388 لعام 1953 المعدل بالقانون رقم 58 لعام 1954م.

(47) المادة (1/104) من قانون التجارة الأردني

(48) موسوعة المبسوط في قانون التجارة، إلياس ناصيف (9/308-309).

(49) المادة (33) من نظام المحكمة التجارية.

(50) المادة (2) من نظام السجل التجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/1 بتاريخ 1416/2/21هـ.

طبيعة عقد السمسرة وأعراف المهنة[51]، ولهذا نص نظام المحكمة التجارية على أن: (يتبع فيما للدلال من الحقوق وفيما عليه من الواجبات وفيما يستحقه من الأجرة العرف المطرد والعادة)[52]، متبعًا في ذلك الأمانة وحسن النية، وقد نص المنظم السعودي في مشروع نظام المعاملات التجارية على أن: (على الوسيط ولو لم يكن مكلفًا إلا من أحد طرفي الصفقة أن يعرضها عليهما عرضًا أمينًا، وأن يطلعهما على جميع ما يحيط بها من ظروف يعلمها أو كان عليه أن يعلمها، وفي جميع الأحوال يكون مسؤولًا تجاههما عن كل غش أو خطأ جسيم يصدر عنه في تنفيذ العمل المكلف به)[53]، وبناءً عليه: فإن السمسار قد يكون مكلفًا من قبل أحد المتعاقدين بالبحث عن طرف آخر أو مكلفًا من المتعاقدين جميعًا[54] مثل أن يطلب منه أحد العملاء أن يبحث له عن بائع يبيع سلعة معينه ويطلب منه آخر عن مشترٍ لها، وقد يكون سعي السمسار باجتهاد من عنده وتوقعه لحاجة الطرفين لإبرام العقد من غير تكليف من أحدهما، أو يكون مكلفًا من أحد طرفي العقد وفي هذه يكون على السمسار حسب أعراف هذه المهنة تأدية دوره في الالتزام بالبحث عن عميل ليقرب وجهات النظر بينه وبين الطرف الذي كلّفه ويؤدي في ذلك دوره المؤثر في العرض على الطرف الآخر ملتزمًا مبادئ الأمانة والصدق ليكون سببًا في انعقاد العقد ويلتزم في ذلك بحدود ما كلفه به العميل، وعنصر التكليف من أحد الأطراف هنا عنصر مهم لأنه مؤثر في استحقاق السمسار لعمولته وأجره من الطرف الذي كلفه، والأصل أن طرفي العقد ليس عليهم التزام بدفع أجرة سعي السمسار في حال عدم تكليفه من قبلهما أو من أحدهما ما لم يكن سعيه مؤثر في انعقاد العقد[55]، ولكن في الوقت نفسه ليس السمسار تابعًا لأحد الطرفين ولا نائبًا له بل يعمل بصورة مستقلة عن طرفي العقد[56].

وقد نص الفقهاء في الفقه الإسلامي كذلك على وجوب التزام السمسار بما كلفه به العميل، في حال جريان حكم السمسرة مجرى الوكالة أو الإجارة حسب تكييفها في الفقه الإسلامي، ومن ذلك أن البائع إذا طلب من وكيله السعي في بيع السلعة بثمن معين فليس له أن يبيعها بأقل وإلا كان ضامنًا للنقص، فإن باعها بسعر أعلى فهو جائز لما جرى به العرف من المحافظة على مصلحة موكله[57]، وتختلف أحكام السمسرة في الفقه الإسلامي باختلاف تكييف العقد، فالسمسار يعمل لقاء مقابل مالي، وهذا المقابل الذي يأخذه السمسار يُكيّف في الفقه الإسلامي على أنه أجرٌ أو جُعْل، ويختلف التكييف حسب صيغة العقد والعرف المصاحب والقرائن، ولذلك تختلف أحكامها حسب كل حالة بإلحاقها بما يشابهها من أحكام في أبواب متفرقة مثل باب الإجارة والجعالة والوكالة، مع تأثّر أحكام السمسرة بالأعراف والعادات واختلافها على مرور الأزمنة[58].

وعلى السمسار عند تأدية دوره في الوساطة بين المتعاقدين بحسن نية وأن يحيطهما علمًا بكل جوانب الصفقة وألّا يخفي عليهما معلومة مؤثرة، وسواء في ذلك الطرف الذي كلفه أو الطرف الآخر، وأن يخبرهما بمخاطر التعاقد إن كان يعلم بها، وكذلك يلزمه إطلاع الطرف الذي تهمه السلعة محل العقد بظروف هذه السلعة وخلوها من العيوب أو من حقوق الغير عليها أو أي قيود عليها كالرهن وغيره، وكذلك عليه في هذا المجال أن يخبر الطرف الذي كلفه بظروف الطرف الآخر وملاءته ومخاطر التعاقد معه كاحتمالية إفلاسه أو الحجر عليه أو تعثره في الوفاء بالتزاماته إن كان يعلمها [59]، وقد أكدت القوانين التجارية المقارنة على هذه الالتزامات ومن ذلك ماورد في القانون التجاري الأردني، عند قوله: (لا يحق للسمسار أن يتوسط لأشخاص اشتهروا بعدم ملائتهم أو يعلم بعدم أهليتهم)[60]، وهو كذلك نص قانون المعاملات التجارية الإماراتي[61]، وقد نص المنظم السعودي في مشروع نظام المعاملات التجارية على أن مما يُحظر على الوسيط: (تقديم أشخاص لمن فوّضه للتعاقد معهم مع علمه بعدم ملاءتهم أو عدم أهليتهم)[62].

ويجب عليه في هذا الصدد كذلك أن يُراعي شروط من كلفه وأن يُقدم له عميلًا مهيئًا لعقد هذه الصفقة، وفي المقابل متى ما ثبت أن السمسار لديه علم بهذه الظروف ولم يُطلع عليه أطراف العقد فإن مسؤوليته تنعقد باعتباره امتنع عن تأديته دوره والتزامه المناط به من هذا الجانب[63]، وكذلك يُسأل السمسار في حال إخفائه عيوب الصفقة عن العميل مع علمه بها أو إخفائه للمنازعات التي على العين محل العقد، كأن يوجد من يدعي استحقاقها أو يوجد فيها نزاع لورثة يعلمه السمسار وأخفاه عن العميل[64]، وكذلك يكون مسؤولًا من باب أولى إذا أعطى المتعاقدين أو أحدهما معلومات مغلوطة أو مضلِّله عن السلعة أو عن حالة السوق وكان لها أثر في حمل أطراف العقد على إبرامه[65].

وللسمسار أن يخفي شخصية المتعاقد عن الطرف الآخر إلى وقت إبرام العقد بما جرى عليه العرف في هذه المهنة، خشيةَ أن يتجاوز المتعاقدُ السمسارَ ليتفق هو بنفسه مع الطرف الآخر ويستغني عن الوساطة، تخلصًا من دفع عمولة السمسار، وفي هذه الحالة لا يُسأل السمسار إلا عن وجود هذا العميل وظهوره في وقت التعاقد[66].

وفي المقابل وفي حال عدم علم السمسار بحال المتعاقد وظروف السلعة محل العقد فإنه في هذه الحالة غير مسؤول من حيث الأصل إذا تبين لاحقًا عدم يسار أحد

(51) العقود التجارية وعمليات البنوك في المملكة العربية السعودية، محمد بن حسن الجبر (ص: 67).

(52) المادة (31) من نظام المحكمة التجارية.

(53) المادة (153) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

(54) العقود التجارية وعمليات البنوك وفقًا لأحكام قانون التجارة، علي البارودي (ص: 105)

(55) الوسيط في شرح القانون التجاري، عزيز العكيلي (ص: 405).

(56) الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، سميحة القليوبي (460/2).

(57) المغني، ابن قدامة (247/7-248).

(58) الوساطة التجارية في المعاملات المالية، عبد الرحمن بن صالح الأطرم (ص: 127).

(59) مبادئ القانون التجاري، بسام أحمد الطراونة وباسم محمد ملحم (ص: 315).

(60) المادة (103) من قانون التجاري الأردني.

(61) المادة (266) من قانون المعاملات التجارية الإماراتي رقم (50) لسنة 2022م.

(62) المادة (151) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

(63) عقود الوكالات التجارية والسمسرة والرهن التجاري، سميحة القليوبي (ص: 499)، الوسيط في شرح القانون التجاري، عزيز العكيلي (ص: 401).

(64) العقود التجارية وعمليات البنوك في المملكة العربية السعودية، محمد بن حسن الجبر (ص: 67).

(65) العقود التجارية وعمليات البنوك، مصطفى كمال طه 144

(66) الوسيط في شرح القانون التجاري، عزيز العكيلي (ص: 401).

الأطراف أو عدم ملاءته وليس عليه ضمان ذلك، ولا يُسأل كذلك في حال عدم علمه عن مدى جودة السلع والبضائع محل العقد أو صحة مستنداتها طالما أنه لم يبد معلومات مغلوطة أو يصدر منه غش أو خطأ جسيم[67]، وهذا ما قرره القانون التجاري المصري[68] والقانون الإماراتي[69] وغيرهما، وهو ما نص عليه المنظم السعودي في مشروع نظام المعاملات التجارية عند قوله: (لا يضمن الوسيط الملاءة المالية لطرفي العقد الذي يتوسط في إبرامه، ولا يسأل عن تنفيذ العقد أو عن قيمة أو وصف البضائع المتعلقة به، إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم من جانبه)[70].

وعلى السمسار المحترف لهذا العمل أن يبذل في ذلك العناية والحرص التي تفرضها الأعراف التجارية لهذا النوع من العقود والتي تتمثل في بذله لعناية المتخصص المتبصر الحريص باعتبار أنه وسيط محترف وليس وسيطًا عاديًا، فيكون عليه قدر زائد من الاحتياط عن الرجل العادي بما له من خبرة ومعرفة بأصول التعامل في هذه المهنة[71]، وإلّا كان مسؤولًا بسبب إهماله وتقصيره وعدم بذله العناية اللازمة المتوقعة منه، ويرجع تقدير وقوع السمسار في الإهمال والتقصير إلى قاضي الموضوع وغالبًا ما يتشدد القضاء في تطلب العناية والحرص من السمسار، لكونه تاجرًا خبيرًا بأعمال الوساطة التي يقوم بها[72].

المبحث الثاني: دور السمسار ومسؤوليته في حفظ الوثائق وضمان التنفيذ، ويتضمن مطلبين:

من الأدوار التي يمكن أن يؤديها السمسار ما يتعلق بقيامه بحفظ الوثائق والمستندات والعينات المقدمة له من الطرفين أو من أحدهما وكذلك حفظه للأموال التي استلمها من المتعاقدين أو من أحدهما، وكذلك يثور السؤال عن مدى دور السمسار في تنفيذ الطرفين للعقد ووفائهما بالتزاماتهما، وسيجري توضيح هذه المسائل حسب المطلبين التاليين:

المطلب الأول: حفظ الوثائق والأموال والعينات:

من الأدوار المنوطة بالسمسار دوره في حفظ الوثائق والأموال، فقد يستلم السمسار من طرفي العقد أو من أحدهما وثائق ومستندات أو بضائع ليحفظها إلى حين إبرام العقد، أو يُعهد إليه بحفظ أموال تُقدم ضمانًا أو عربونًا من أحد المتعاقدين لإثبات جديته، فيلزم السمسار المحافظة عليها إلى حين إبرام العقد وتسليمها للطرف المستحق لها، وفي حال تعرضها للضياع أو التلف فإن مسؤولية السمسار تنعقد تجاه الطرف المتضرر من فقدانها أو تلفها، وللمتضرر مطالبته بالتعويض عن الضرر الحاصل من تلفها، ويُعد التزام السمسار بحفظ الوثائق والأموال والبضائع في القوانين التجارية المقارنة التزامًا بتحقيق نتيجة[73] مما يعني أن هذه النتيجة وهي حفظ الوثائق والأموال هي نتيجة مقصودة لذاتها، ولا يكون النشاط الذي يبذله السمسار لتحقيق المحافظة عليها إلا مجرد وسيلة ليست هي محل الالتزام في الأصل، وبالتالي إذا لم تتحقق النتيجة فإن مسؤولية السمسار تنعقد بمجرد ذلك، وتطبيقًا لهذا الأمر نص القانون التجاري المصري على أن السمسار لا يستطيع التخلص من مسؤوليته في هذه الحالة إلا إذا أثبت أن المستندات تلفت بسبب القوة القاهرة عند قوله: (يسأل السمسار عن تعويض الضرر الناجم عن هلاك أو فقدان ما يتسلمه من مستندات أو أوراق أو أشياء متعلقة بالعقد الذى يتوسط في إبرامه إلا إذا أثبت القوة القاهرة)[74]، ويُعد هذا تطبيقًا للقواعد العامة للالتزامات في القوانين المدنية[75]، أما المنظم السعودي فقد نص في مشروع نظام المعاملات التجارية على أنه: (يكون الوسيط مسؤولًا عن تعويض الضرر الناجم عن هلاك أو فقدان ما يتسلمه من مستندات وأوراق وعينات متعلقة بالصفقة التي يتوسط في إبرامها ما لم يثبت أن هلاكها أو فقدانها كان لأسباب لا يدَ له فيها)[76]، وبهذا يكون المنظم السعودي قد أخذ بالمبدأ المعروف في الفقه الإسلامي[77] الذي ينص على عدم تضمين الأمين ما لم يتعدّ أو يُفرط، لأن العين في يد السمسار أمانة لكونه قبضها بإذن مالكها، والأصل عدم ضمان الأمانة إلا في حالة التعدي أو التفريط، جاء في قواعد ابن رجب: (ما أخذ لمصلحتهما على غير وجه التمليك لعينه كالرهن والمضاربة والشركة والوكالة بجُعل والوصية كذلك فهذا كله أمانة على المذهب)[78] وممن صرح بعدم تضمين السماسرة شيخ الإسلام ابن تيمية[79]، وقد ورد عن بعض الفقهاء[80] رحمهم الله تضمين الأجراء والسماسرة والصناع، احتياطًا لأموال الناس من التلف والضيع وسدًا للذريعة خصوصًا مع وجود التهمة وقلة الورع وفساد الذمم، قال ابن رشد: (ومن ضَمّنه فلا دليل له إلا النظر إلى المصلحة وسد الذريعة)[81]، وبناءً عليه: فالأصل عدم تضمين السمسار في حال عدم تعديه أو تفريطه، إلا في الأحوال التي تتغير فيها ذمم الناس وتقل الأمانة فيهم فإنه يُلجأ إلى تضمينهم من باب السياسة الشرعية، وبهذا يمكن الجمع بين أقوال الفقهاء في هذه المسألة.

أما حفظ العينات، فيُقصد به أن يحتفظ السمسار بعينة من السلعة محل البيع عندما يكون مكلفًا من طرفي العقد بالتوسط في إبرام عقد بيع بموجب عيّنة محددة أو أنموذج معين، ويلتزم بتسليم العينة التي جرى اتفاق المتعاقدين عليها عند تسليم البضاعة من أجل مطابقتها مع البضاعة[82]، وعلى هذا نص نظام المحكمة التجارية بقوله: (إذا بِيعت بضاعة بواسطة دلال على أنموذج – أي عينة معلومة – وجب عليه حفظها إلى يوم تسليم البضاعة مع التأشير عليها بما يلزم لمعرفتها بدون اشتباه)[83]، وكذلك نص عليه مشروع نظام المعاملات التجارية بقوله: (إذا

(67) العقود التجارية وعمليات البنوك، عبد الفضيل محمد أحمد (ص: 131).
(68) المادة (203) من القانون التجاري المصري.
(69) المادة (267) من قانون المعاملات التجارية الإماراتي.
(70) المادة (149) من مشروع نظام المعاملات التجارية.
(71) أصول قانون المعاملات التجارية، عبد الحكيم محمد عثمان (ص: 32).
(72) العقود التجارية وعمليات البنوك وفقًا لأحكام قانون التجارة، علي البارودي (ص: 104).
(73) العقود التجارية وعمليات البنوك، عبد الفضيل محمد أحمد (ص: 131-132).
(74) المادة (202) من القانون التجاري المصري.
(75) موسوعة المبسوط في قانون التجارة، إلياس ناصيف (305/9).
(76) المادة (153) من مشروع نظام المعاملات التجارية.
(77) الحاوي، الماوردي (501/6)، المغني، ابن قدامة، (103/8-106).
(78) تقرير القواعد وتحرير الفوائد، ابن رجب (312/1-313).
(79) مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (389/30)
(80) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، الزيلعي (134/5)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (27/4).
(81) بداية المجتهد، ابن رشد (510/3).
(82) العقود التجارية وعمليات البنوك وفقًا للنظام السعودي، رحاب محمد داخلي (ص: 41).
(83) المادة (34) من نظام المحكمة التجارية.

بِيعت بضائع بمقتضى عينات عن طريق وسيط، كان عليه أن يحتفظ بهذه العينات ما لم تكن قابلة للتلف إلى يوم التسليم، أو إلى أن يقبل المشتري البضاعة دون تحفظ، أو إلى أن يتم تسوية جميع المنازعات التي قد تنشأ عن هذا البيع)[84]، وفي هذا تأكيد من المنظم السعودي على هذا الالتزام وأنه لا ينقضي إلا في واحد من أحوال ثلاثة: إما بتسليم المبيع وهذا مع افتراض انعقاد العقد دون منازعات، أو في حال تصريح المشترى بالرضى بالحال التي عليها البضاعة وقبولها من غير تحفظ وفي هذه الحالة لا يجب على السمسار الاحتفاظ بالعينة لانتفاء الغرض الذي من أجله ألزم بها بإسقاط المشتري لحقه في حفظها، وكذلك في حال المنازعة في العقد فيحتفظ بالعينة حتى انقضاء هذه المنازعة.

ولذلك وترتيبًا على ما تقدم فإنه في حال فقدان العينة أو تلفها فيُعد السمسار مفرطًا في التزامه المفروض عليه بموجب مهنته، ويُعد مسؤولًا أمام العميل المتضرر عن حالة فقدان العينة أو تلفها حسب التفصيل السابق في حفظ الوثائق والأموال.

المطلب الثاني: ضمان تنفيذ العقد:

تقدم أن دور السمسار ومهمته تنتهي بتلاقي رغبة الطرفين في إبرام العقد الذي توسط فيه السمسار، وبالتالي لا يضمن السمسار تنفيذ العقد من حيث الأصل ولا الوفاء بالتزامات الطرفين، وقد تقدم نص مشروع نظام المعاملات التجارية الذي ورد فيه: (لا يضمن الوسيط الملاءة المالية لطرفي العقد الذي يتوسط في إبرامه، ولا يسأل عن تنفيذ العقد...)[85]، وهو ما نصت عليه القوانين المقارنة، ومنها القانون المصري عند قوله: (لا يضمن السمسار يُسر طرفي العقد الذي يتوسط في إبرامه، ولا يُسأل عن تنفيذ العقد...)[86]، وكذلك هو نص القانون اللبناني[87]، وأيضًا السمسار غير مسؤول عن دفع الثمن ولا عن تسليم العين المبيعة ولا عن تنفيذ الطرفين لالتزامات العقد الأخرى، ومن باب أولى عدم ضمانه للربح في الصفقة التي توسط فيها[88].

وعدم ضمان السمسار للعقد هو من باب التحديد لمسؤوليته بما يتوافق مع طبيعة عقد السمسرة، لكن في الوقت نفسه للسمسار أن يزيد من نطاق مسؤوليته بأن يضمن تنفيذ العقد إذا رغب في هذا الأمر لتحقيق إقبال العملاء عليه، كأن يتعهد السمسار بإبرام الصفقة لحساب العميل وبذلك يكون السمسار في الوقت نفسه وكيلًا تجاريًا عن العميل حسب الاتفاق بينه وبين العميل، سواءً كان ذلك باكتفاء السمسار بالتعهد بتسهيل إجراءات التعاقد وضمان سلامة البضائع وإجراء الكشف عليها وتدقيقها وفحصها عند الاستلام وبالتالي يكون مسؤولًا في حدود ما تعهد به، ويمكن كذلك أن يلتزم السمسار بضمان تنفيذ إبرام العقد وبهذا يكون وكيلًا بالعمولة ضامنًا للصفقة، وفي هذه الحالة لا يتحدد دور السمسار ومسؤولية عند تلاقي رغبة الطرفين، بل يُعد مسؤولًا عن اكتمال تنفيذ التعاقد، وفي هذه الحالة يضمن يسار الطرف المتعاقد مع من كلّفه بالتوسط ويضمن وفاءه بكل الالتزامات المترتبة على العقد الذي توسط فيه[89].

لكن ضمان تنفيذ العقد والتزامات الطرفين غير مفترض من حيث الأصل بل لا بد من النص عليه في عقد السمسرة[90]، أو يجري العرف التجاري باعتبار هذا الشرط، ويرجع تقدير وجود العرف واستقراره ومدى إلزاميته لتقدير قاضي الموضوع[91].

أما في الفقه الإسلامي فيمكن أن تُخرج هذه المسألة على مسألة أخرى قريبة منها ذكرها بعض الفقهاء وهي مدى صحة ضمان السمسار الثمن للبائع، فيرى بعض الفقهاء عدم صحة ضمان السمسار الثمن للبائع لأنه وكيل بأجر ولا يصح ضمان الوكيل، لأنه بذلك يكون ضامنًا لنفسه[92]، وهذا القول مبني على تكييف عقد السمسرة على أنه وكالة بأجر، والصحيح أنه لا يتوجه هذا التكييف لأن السمسار مستقل في عمله بينما الوكيل تابع للموكل، وكذلك هذا القول مبني على أن حقوق العقد تتعلق بالوكيل لا بالموكل، والراجح صحة ضمان السمسار للثمن لأن الأصل في المعاملات الحل ولا محذور في هذا الضمان وهو أمر مقصود للمتعاقدين، حتى على افتراض أن السمسار وكيل فليس صحيحًا أن حقوق العقد تتعلق به بل هي متعلقة بالموكل من حيث الأصل[93].

وبهذا يتبين جواز وإمكانية أن يضمن السمسار تنفيذ العقد ووفاء الطرفين أو أحدهما بالالتزامات في القانون وفي الفقه الإسلامي بشرط أن يتم النص على هذا في اتفاقية السمسرة أو يقتضيه العرف التجاري، وإلا فالأصل عدم ضمان السمسار تنفيذ العقد أو وفاء أطراف العقد بالتزاماتهم.

المبحث الثالث: دور السمسار ومسؤوليته في الامتناع عن الممارسات المحظورة، ويتضمن ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: الامتناع عن أعمال الغش والخداع:

تقدم أن من التزامات السمسار دوره في الالتزام بالواجبات التي تقتضيها الأمانة وحسن النية في أداء العمل وفق أصول المهنة التجارية، وبناءً عليه: يجب على السمسار في هذا الصدد أن يمتنع عن مزاولة الأعمال المحظورة على السمسار ومن ذلك امتناعه عن اتباع أساليب الغش والخداع وإلحاق الضرر بالآخرين، وقد أشار مشروع نظام المعاملات التجارية إلى هذا عندما نص على أنه: (يحظر على الوسيط القيام بأيٍ مما يلي:

1. إلحاق الضرر بالطرف الذي فوضه بالوساطة أو أن يفوت عليه منفعة مشروعة له، نتيجة إخلاله بأي من الالتزامات الجوهرية المقررة في العقد أو النظام أو لتواطئه مع الغير في ذلك.
2. تقديم أشخاص لمن فوضه للتعاقد معهم مع علمه بعدم ملاءتهم أو عدم أهليتهم.

(84) المادة (155) من مشروع نظام المعاملات التجارية.
(85) المادة (153) من مشروع نظام المعاملات التجارية.
(86) المادة (203) من القانون التجاري المصري.
(87) المادة (284) من القانون التجاري اللبناني رقم 304 وتاريخ 1942/12/24م.
(88) موسوعة المبسوط في قانون التجارة، إلياس ناصيف (310/9).
(89) الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، سميحة القليوبي (465/2-467).
(90) العقود التجارية وعمليات البنوك وفقًا لأحدث الأنظمة في المملكة العربية السعودية ورؤية 203، محمد الخصاونة (ص: 35).
(91) موسوعة المبسوط في قانون التجارة، إلياس ناصيف (312/9)
(92) حاشية ابن عابدين (334/5).
(93) الوساطة التجارية في المعاملات المالية، عبد الرحمن الأطرم (ص: 306-307).

3. التحايل على من فوضه بالوساطة لحمله على المضي قدماً في إتمام التعاقد)[94]

وأكد المنظم السعودي كذلك على هذه المحظورات في نظام الوساطة العقارية[95]، وحسنًا فعل المنظم حينما نص على ضرورة تجنب السمسار لهذه المحظورات لما تُشكله من الضرر البالغ لهذه المهنة ولأطراف العقد لانطوائها على استغلال الغير والتدليس عليه، الأمر الذي سيؤدي إلى أكل أموال الناس بالباطل وبغير وجه حق، ويكون الضرر هنا مضاعفًا على عميل السمسار من ناحية قبوله للعقد المشتمل على الغش والخداع ودفع مبلغ السعي والعمولة للسمسار فوق ذلك وفي هذا ضرر كبير، وقد أضاف المنظم عقوبة خاصة لهذه الأفعال وهي عدم أحقية السمسار في هذه الأحوال بالمطالبة بأجره أو استرداد مصروفاته، واستدرك باشتراط عدم إخلال هذا الأمر بحق الطرف المتضرر الذي فوضه بالوساطة بمطالبته بالتعويض عن الضرر الذي ترتب على ذلك كما نصت عليه المادة سالفة الذكر.

ويثور السؤال هنا بخصوص الأعمال المحظورة على السمسار، هل من ضمنها مبالغته وكثرة تأكيداته للعملاء بأهمية العقد وجودة السلعة وندرتها أو مبالغته في تضخيم الأرباح والفائدة من وراء العقد، على ما جرت عليه عادة السماسرة وحرصهم على تحقق إبرام العقد ليحصلوا على الأجرة، وجوابًا على هذا السؤال نقول أن الأصل عدم مسؤولية السمسار عن هذا العمل إذا كان وفقاً للمعتاد وبما جرت به العادة من مدح السماسرة للسلعة ومحاولته إقناعهم لطرفي العقد، لأنه لا شك أن السمسار يبحث عن مصلحته، ومن مصلحته إبرام العقد بين الطرفين ليحصل على أجرة سعيه، ولأن على العميل كذلك قدرًا ومستوى من المسؤولية في ألا يصدق كل ما يقوله السمسار بل يتأكد بنفسه ويبذل القدر المعقول للتحقق من دقة المعلومات التي يقدمها السمسار وإلا اعتبر مهملًا[96]، وبالتالي لا يُسأل إلا في الأحوال التي يُمارس السمسار في ذلك طرقًا احتيالية وغشًا يحصل بها إيهام العميل والتدليس عليه، وهو ما نص عليه المنظم السعودي في مشروع نظام المعاملات التجارية عند قوله: (لا يضمن الوسيط الملاءة المالية لطرفي العقد الذي يتوسط في إبرامه، ولا يُسأل عن تنفيذ العقد أو عن قيمة أو وصف البضائع المتعلقة به، إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم من جانبه)[97]، وبالرغم من ذلك فإن لقاضي الموضوع تقدير المبالغات الصادرة من السمسار ومستوى تأثيرها على المتعاقدين ومدى خروجها عن الحدود المتعارف عليها وتقدير مسؤولية السمسار عنها من عدمه[98]، وبناء عليه: فالأصل أن مسؤولية السمسار لا تنعقد تجاه العميل بسبب مبالغاته في وصف السلعة أو العقد إلا إذا اتبع السمسار في ذلك الأساليب أو الطرق الاحتيالية المحظورة.

وغني عن القول إن الفقه الإسلامي جاء بتحريم الغش والخداع والتحايل في كل العقود ومنها عقد السمسرة، وشددت الشريعة الإسلامية في أمر الغش حتى ورد عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال: (من غَشّنا فليس منا)[99]، وقد تقدم في بداية البحث ذكر طرف من أخلاق مهنة التاجر في الإسلام بما يغني عن إعادته هنا.

المطلب الثاني: الامتناع من أن يكون طرفًا في العقد:

ومن الأعمال المحظورة على السمسار أن يقيم نفسه طرفًا في العقد الذي توسط فيه، وقد نص المنظم السعودي على هذا المحظور في نظام المحكمة التجارية عند قوله: (لا يسوغ للوكيل بالعموم ولا للدلال أن يشتري من نفسه لنفسه مال موكله ما لم يكن بإذن المالك واطلاعه)[100]، وأكّد عليه في مشروع نظام المعاملات التجارية بقوله: (لا يجوز للوسيط أن يقيم نفسه بشكل مباشر أو غير مباشر طرفًا ثانيًا في العقد الذي يتوسط في إبرامه ما لم يجز له المتعاقد الذي فوضه في الوساطة ذلك وفي هذه الحالة لا يستحق الوسيط أي أجر)[101]، وذلك لما تقدم من أن السمسار مستقل وأجنبي عن العقد الذي يتوسط فيه وأن مهمته تنتهي عند تلاقي رغبة الطرفين في إبرام العقد، وبالتالي إذا كان السمسار مكلفًا من أحد الأطراف عن مشترٍ لسلعة أو مستأجر لمنفعة لم يجز للسمسار أن يجعل من نفسه المشتري أو المستأجر سواءً كان ذلك باسمه الصريح أو المستعار، لئلا يؤدي هذا الأمر إلى تعارض المصالح بين مصلحة العميل ومصلحة السمسار[102] فيكون من المحتمل أن يُقدم السمسار مصلحته الخاصة على مصلحة العميل[103]، وقد نصت القوانين المقارنة على هذا الحظر، ومن ذلك ما ورد في القانون التجاري المصري عند قوله: (لا يجوز للسمسار أن يقيم نفسه طرفًا في العقد الذى يتوسط في إبرامه إلا إذا أجازه المتعاقد في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق السمسار أي أجر)[104]، وكذلك نص عليه القانون الكويتي[105] والقانون اللبناني[106] وغيرها.

وقد استثنت هذه النصوص ومنها نص المنظم السعودي حالة الاتفاق بين العميل والسمسار على أن يكون السمسار طرفًا في العقد، وفي هذه الحالة لا مانع من أن يكون السمسار طرفًا في العقد لانتفاء السبب الذي من أجله حُظر من هذا العمل وهو تعارض المصالح وذلك بموافقة العميل ورغبته على أن يكون السمسار طرفًا في العقد وبذلك تكون مصلحتهما توافقت ولم تتعارض، ولأن المقصود الأساسي من الحظر مراعاة مصلحة العميل ويزول هذا المحذور بموافقته، وكذلك يمكن أن يجيز العميل العقد بعد إخباره من قبل السمسار أنه أصبح طرفًا فيه، لأن الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة، وبالتالي يُنظَّم العقد هنا على أساس أن السمسار طرفٌ فيه، لا على أساس عقد السمسرة، وحينئذٍ لا يستحق السمسار أجرة السمسرة[107].

(94) المادة (151) من مشروع نظام المعاملات التجارية.
(95) المادة (10) من نظام الوساطة العقارية.
(96) موسوعة المبسوط في قانون التجارة، إلياس ناصيف (9/300-301).
(97) المادة (149) من مشروع نظام المعاملات التجارية.
(98) عقود الوكالات التجارية والسمسرة والرهن التجاري، سميحة القليوبي (400)
(99) رواه مسلم (1/99) رقم (164).
(100) المادة (141) من نظام المحكمة التجارية.
(101) المادة (154) من مشروع نظام المعاملات التجارية.
(102) أصول قانون المعاملات التجارية، عبد الحكيم محمد عثمان (ص: 34).
(103) موسوعة المبسوط في قانون التجارة، إلياس ناصيف (9/307)
(104) المادة (201) من القانون التجاري المصري.
(105) المادة (314) من القانون التجاري الكويتي.
(106) المادة (379) قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر بتاريخ 1932/3/9م.
(107) العقود التجارية وعمليات البنوك في المملكة العربية السعودية، محمد بن حسن الجبر (ص: 68).

أما في الفقه الإسلامي فقد صرح الفقهاء بعدم جواز أن يشتري الوكيل لنفسه أو يبيع لنفسه، قال ابن قدامه: (وليس للوكيل في بيع شيء بيعه لنفسه، ولا للوكيل في الشراء أن يشتري من نفسه؛ لأن العرف في العقد أن يعقد مع غيره، فحمل التوكيل عليه، ولأنه تلحقه تهمة ويتنافى الغرضان فلم يجز... وإن أذن له الموكل في هذا جاز لانتفاء التهمة مع صريح الإذن)[108]، ومعنى قول ابن قدامه رحمه الله: ويتنافى الغرضان أي غرض البائع الموكل بزيادة الثمن وغرض المشتري الوكيل بنقص الثمن، وقال الماوردي رحمه الله عن هذه المسألة: (فمذهب الشافعي رضي الله عنه أنه غير جائز لما فيه من التناقض المقصود وتنافي الغرضين، لأن عقد الوكالة قد أوجب عليه الاستقصاء لموكله، وإذا كان هو المشتري انصرف إلى الاستقصاء لنفسه)[109] ويتضح من هذا سبق الفقه الإسلامي في الأخذ بقاعدة تعارض المصالح وتأصيلها والعمل بها، وبه يُعلم أصالة الفقه الإسلامي وسبقه في اكتشاف الكثير من القواعد التي عليها مدار الحوكمة في العصر الحاضر، وبهذا يتبين كذلك توافق القوانين التجارية مع أحكام الفقه الإسلامي في هذه المسألة.

المطلب الثالث: الامتناع من أن ينيب غيره:

الأصل أن في عقد السمسرة أنه من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي[110] وأن شخصية السمسار مقصودة لمن كلفه بالعمل، وبناءً عليه: يجب على السمسار أن يؤدي دوره في أعمال السمسرة بنفسه ولا ينيب غيره ليقوم بأداء مهامه من غير إذن العميل، وإذا خالف السمسار وأناب غيره بدون إذن العميل كان مسؤولًا بالتضامن مع من أنابه عن كل الأعمال التي يؤديها النائب في مواجهة المتعاقد مع السمسار[111]، ولم ينص نظام المحكمة التجارية على هذا المنع إلا أن المنظم السعودي قد استدرك هذا الأمر ونص عليه في مشروع نظام المعاملات التجارية بشيء من التفصيل وذلك بقوله:

1. إذا أناب الوسيط غيره في تنفيذ العمل المكلف به دون أن يكون مفوضًا له في ذلك، كان مسؤولًا عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر عنه، ويكون الوسيط ونائبه متضامنين في المسؤولية.
2. إذا فُوّضَ الوسيط في إقامة نائب عنه دون أن يعين شخص النائب، فلا يكون الوسيط مسؤولًا إلا عن خطئه في اختيار نائبه أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات[112].

وهذا النص مشابه لما ورد في القانون المصري[113] وهو كذلك نص القانون الكويتي[114] والبحريني[115] وغيرها، ومؤدى هذه النصوص التأكيد على الاعتبار الشخصي لعقد السمسرة وتأكيد مسؤولية السمسار عن قيامه بالعمل بنفسه وإلا اعتبر مسؤولًا مسؤولية كاملة مع من فوضه كما لوكان العمل صادر منه شخصيًا، إلا في حال الإذن له من قبل الطرف الذي كلفه ففي هذه الحالة لا يُسأل السمسار عن عمل النائب، وفي حال كان الإذن يُعيّن النائب فهنا تقتصر مسؤولية السمسار عن خطئه فيما أصدر النائب من تعليمات فقط، أما في الحال التي كان الإذن بها عامًا دون تحديد لشخصية النائب فإن مسؤولية السمسار تكون عن خطئه في اختيار النائب وكذلك عن خطئه فيما أصدر له من تعليمات[116].

وفي حال تفويض العميل لعدة سماسرة فإنهم يكونون مسؤولين مسؤولية تضامنية عن أعمالهم تجاه من كلفهم، إلا في حال تحديد عمل كل منهم بعمل خاص فهنا يُسأل كل سمسار عن عمله الخاص، وقد نص مشروع نظام المعاملات التجارية على هذا عند قوله: (إذا كُلِّف عدة وسطاء بموجب عقد واحد بإجراء معاملة واحدة أو عدة معاملات، كانوا مسؤولين بالتضامن عنها، إلا إذا فُوِّض كل منهم في العمل منفردًا أو حُدد له القيام بعمل معين)[117] وهو كذلك ما أكّده القانون المصري[118] وهو كذلك نص القانون الكويتي[119] والبحريني[120] وغيرها.

أما في الفقه الإسلامي فالأصل إذا ورد العقد على عين السمسار فإنه يُعد في منزلة الأجير الخاص، وبناءً عليه: فيجب على السمسار في هذه الحالة من حيث الأصل تأدية العمل بنفسه ولا يجوز له إنابة غيره سواءً اشتُرطت مباشرته العمل بنفسه، أو اختلُف في قصد من كلّفه، فربما يكون اختيار السمسار مقصودًا لمن اختاره خصوصًا إذا كان السمسار مشهورًا حاذقًا، ولأن غرض من كلفه قد لا يحصل بغيره[121]، ويجري هذا الحكم عند الفقهاء مجرى إنابة الأجير لغيره وتوكيل الوكيل لغيره، والأصل في الفقه الإسلامي منع الوكيل من أن يوكل غيره إلا أن يأذن الموكل بذلك[122] كما تقدم توضيحه.

الخاتمة: وفيها أهم النتائج والتوصيات:

أهم النتائج:

ومع نهاية هذه الدراسة وفي ضوء مباحثها ومطالبها أوضّح أهم نتائجها فيما يلي:

1. من خلال تعريفات عقد السمسرة الواردة في اللغة وفي القانون والفقه يتضح أن دور السمسار يقتصر على التوسط بين المتعاقدين في تقريب وجهات النظر بينهما لإبرام العقد مقابل أجر، وأنه ليس أحد أطراف العقد، وليس تابعًا ولا نائبًا لأيٍ من المتعاقدين، وأن السمسار يختلف عن الوكيل العادي الذي ينوب عن الموكل باسم الموكل، وكذلك يختلف عن الوكيل بالعمولة الذي ينوب عن الموكل باسم الوكيل الخاص.
2. يُعد عقد السمسرة من العقود الرضائية التي لا يشترط لإبرامها شكل معين، وهو من العقود الملزمة للجانبين في حال تكليف العميل للسمسار بالبحث عن متعاقد واتفاقهما على ذلك، وهو كذلك من عقود المعاوضة، كما تُعد السمسرة من الأعمال التجارية الأصلية المنفردة التي تكتسب الصفة التجارية

(108) الكافي، ابن قدامة (323/3)
(109) الحاوي، الماوردي (538/6)
(110) العقود التجارية وعمليات البنوك طبقًا للأنظمة القانونية بالمملكة العربية السعودية، عبد الرحمن السيد قرمان (ص: 40)
(111) أصول قانون المعاملات التجارية، عبد الحكيم محمد عثمان (ص: 33)
(112) المادة (159) من مشروع نظام المعاملات التجارية.
(113) المادة (204) من القانون التجاري المصري.
(114) المادة (319) من القانون التجاري الكويتي.
(115) المادة (213) من القانون التجاري البحريني رقم 7 لسنة 1987م.
(116) الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، سميحة القليوبي (473/2-474).
(117) المادة (157) من مشروع نظام المعاملات التجارية.
(118) المادة (205) من القانون التجاري المصري.
(119) المادة (320) من القانون التجاري الكويتي.
(120) المادة (215) من القانون التجاري البحريني.
(121) الوساطة التجارية في المعاملات المالية، عبد الرحمن الأطرم (ص: 308).
(122) المغني، ابن قدامة (207/7-209)

بمجرد وقوعها ولو لمرة واحدة، سواء كانت الصفقة التي يتوسط فيها السمسار عملًا تجاريًا أم عملًا مدنيًا، وسواء كانت السلعة التي يتوسط فيها السمسار منقولًا أو عقارًا، ويكتسب السمسار بهذا العقد صفة التاجر إذا كان محترفًا لهذا العمل ويلتزم بالتزامات التجار.

3. يجب على السمسار أثناء قيامه بدوره في الوساطة بين المتعاقدين أن يلتزم بمقتضى أصول مهنة التجارة وأخلاقها سواءً في ذلك الالتزامات المعنوية كالصدق والأمانة والسماحة، أو الالتزامات المادية كالالتزام بالقيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية والعمل بموجب ترخيص، علاوةً على ضرورة مراعاته لأصول المهنة الخاصة بعقد السمسرة وذلك بأداء العمل المكلف به حسب طبيعة هذا العقد وبذل العناية والحرص والنصح اللازمة لهذا النوع من العقود، وعلى السمسار عند تأدية دوره في الوساطة بين المتعاقدين أن يكون ذلك بحسن نية وأن يحيطهما علمًا بكل جوانب الصفقة وألّا يخفي عليهما معلومة مؤثرة، وأن يبذل في ذلك عناية الشخص المتخصص المتبصر الحريص باعتبار وسيطًا محترفًا، لكن لا يضمن السمسار تنفيذ العقد من حيث الأصل ولا الوفاء بالتزامات الطرفين.

4. من الأدوار المنوطة بالسمسار دوره في حفظ الوثائق والأموال والعينات، وتنعقد مسؤوليته عند إخلاله بهذا الالتزام، لكن السمسار لا يضمن تنفيذ العقد من حيث الأصل ولا الوفاء بالتزامات الطرفين، ولا يُسأل عن مبالغاته في مدح السلعة إذا لم ينطوِ ذلك على احتيال وخداع.

5. يجب على السمسار أن يمتنع عن مزاولة الأعمال المحظورة على السمسار ومن ذلك امتناعه عن اتباع أساليب الغش والخداع وإلحاق الضرر بالآخرين، والامتناع من أن يكون طرفًا في العقد إلا بإذن العميل، والامتناع من أن ينيب غيره في تأدية دوره بدون إذن العميل.

6. من الإشكالات العملية لعقد السمسرة وجود نظامين لتنظيم السمسرة والوساطة وهما مشروع نظام المعاملات التجارية وتُشرف عليه وزارة التجارة، ونظام الوساطة العقارية وتُشرف عليه الهيئة العامة للعقارات مما قد يتسبب في ازدواجية في العمل، وكذلك انقسام الاختصاص القضائي للنظر في قضايا منازعات السمسرة بين قضاء المحكمة العامة وقضاء المحكمة التجاري ومما قد يسبب فقدان المزايا المستهدفة من تخصيص المحاكم، وكذلك وجود الحاجة العملية لإصدار الأدلة الإجرائية المنظمة لأعمال السمسرة والوساطة والعقود الاسترشادية والوثائق الأخلاقية.

التوصيات:

وبعد الانتهاء من هذه الدراسة وفي ضوء نتائجها أوصي بما يلي:

1. أوصي بتوحيد إجراءات السمسرة والوساطة سواء العقارية أو غيرها والمواءمة بين نصوص مشروع نظام المعاملات التجارية ونظام الوساطة العقارية وجمعهما في نظام واحد، لأن الوساطة عمل تجاري سواء وردت على منقول أم على عقار كما تم توضيحه في تفاصيل البحث.

2. أوصي بإنشاء مركز خاص بالوساطة التجارية أو هيئة عامة لهذا الغرض وتتمتع بالاستقلالية والشخصية الاعتبارية على غرار المراكز والهيئات الأخرى مثل مركز التحكيم السعودي والهيئة العامة للعقار والهيئة العامة للملكية الفكرية والهيئة العامة للمنافسة، وسيكون هذا الأمر مفيدًا في تنظيم عقود الوساطة وجمع شتاتها وتقديم الخدمات لهذا النوع من العقود.

3. أوصي الجهة المشرفة على عقود السمسرة والوساطة العقارية بإصدار الأدلة الإجرائية المنظمة لأعمال الوساطة والعقود الاسترشادية والوثائق الأخلاقية.

4. أوصي بالنص في نظام المعاملات التجارية على قيد السمسار في السجل التجاري، وعلى إلزام السمسار بقيد عملياته في الدفاتر التجارية، وإصدار نوع خاص من الدفاتر التجارية يتناسب مع طبيعة عمل السمسرة.

5. أوصي بتوحيد نظر منازعات العقود التجارية التي منها عقود السمسرة في المحكمة التجارية دون تحديد الاختصاص القيمي، لما يسببه تأرجح قضايا السمسرة والعقود التجارية بين قضاء المحكمة العامة وقضاء المحكمة التجاري من فقدان المزايا المستهدفة من تخصيص المحاكم التجارية وقصر نظرها على نوع معين، كما تم تفصيله في البحث.

هذا وصلى الله وسلم على نينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

الإفصاح والتصريحات:

تضارب المصالح: ليس لدى المؤلفون أي مصالح مالية أو غير مالية ذات صلة للكشف عنها. المؤلفون يعلنون عن عدم وجود أي تضارب في المصالح.

الوصول المفتوح: هذه المقالة مرخصة بموجب ترخيص إسناد الإبداع التشاركي غير تجاري 4.0 الدولي(CC BY- NC 4.0) ، الذي يسمح بالاستخدام والمشاركة والتعديل والتوزيع وإعادة الإنتاج بأي وسيلة أو تنسيق، طالما أنك تمنح الاعتماد المناسب للمؤلف (المؤلفين) الأصليين. والمصدر، قم بتوفير رابط لترخيص المشاع الإبداعي، ووضح ما إذا تم إجراء تغييرات. يتم تضمين الصور أو المواد الأخرى التابعة لجهات خارجية في هذه المقالة في ترخيص المشاع الإبداعي الخاص بالمقالة، إلا إذا تمت الإشارة إلى خلاف ذلك في جزء المواد. إذا لم يتم تضمين المادة في ترخيص المشاع الإبداعي الخاص بالمقال وكان الاستخدام المقصود غير مسموح به بموجب اللوائح القانونية أو يتجاوز الاستخدام المسموح به، فسوف تحتاج إلى الحصول على إذن مباشر من صاحب حقوق الطبع والنشر. لعرض نسخة من هذا الترخيص، قم بزيارة:

https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0

قائمة المصادر والمراجع:

- أصول المرافعات الشرعية في النظام القضائي السعودي، هشام موفق عوض، مكتبة الشقري للنشر وتقنية المعلومات: الرياض، ط5، 1443هـ/2022م.
- أصول قانون المعاملات التجارية، عبد الحكيم محمد عثمان، كلية شرطة دبي: دبي، د. ط، عام1414هـ.
- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، محمد بن أحمد ابن رشد، تحقيق: صبحي حلاق، درا المغني: الرياض، ط1، عام1436هـ.
- تاج العروس من جواهر القاموس، محمد بن عبد الرزّاق الزَّبيدي، التراث العرب: الكويت، د. ط، عام1393 هـ.

- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، عثمان بن علي الزيلعي (ت 743 هـ)، المطبعة الكبرى الأميرية بولاق: القاهرة، ط1 عام1313 هـ
- تقرير القواعد وتحرير الفوائد، عبد الرحمن بن أحمد بن رجب الحنبلي (ت795 هـ)، تحقيق: مشهور بن حسن آل سلمان، دار ابن عفان للنشر والتوزيع: السعودية، ط1، عام1419هـ.
- تهذيب اللغة، محمد بن أحمد بن الأزهري (ت370هـ) تحقيق: محمد عوض مرعب، دار إحياء التراث العربي: بيروت، ط1، عام2001م
- الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه، محمد بن إسماعيل البخاري (ت256هـ)، محمد زهير الناصر، دار طوق النجاة: بيروت، ط1، عام1422هـ
- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن أحمد الدسوقي (ت1230هـ)، دار الفكر، د. ت.
- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، علي بن محمد بن حبيب الماوردي (ت450هـ)، تحقيق: علي محمد معوض، عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية: بيروت، ط1، عام1419 هـ.
- رد المحتار على الدر المختار، محمد أمين بن عمر عابدين الدمشقي (ت1252هـ)، دار الفكر: بيروت، ط2، عام1412هـ.
- سنن ابن ماجه، محمد بن يزيد القزويني (ت273هـ)، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وعادل مرشد ومحمَّد كامل قره بللي وعَبد اللّطيف حرز الله، دار الرسالة العالمية: دمشق، ط1، عام1430هـ.
- العقود التجارية والمصرفية وفقًا لأحدث الأنظمة واللوائح والتطبيقات القضائية المعمول بها في المملكة العربية السعودية، عبد الرحمن بن سعد بن شريان، دار الإجادة للنشر والتوزيع: الرياض، ط3، عام1443هـ.
- العقود التجارية وعمليات البنوك طبقًا للأنظمة القانونية بالمملكة العربية السعودية، عبد الرحمن السيد قرمان، دار الإجادة للنشر والتوزيع: الرياض، ط7، عام1431هـ.
- العقود التجارية وعمليات البنوك في المملكة العربية السعودية، محمد بن حسن الجبر، شركة المعرفة، ط3، عام1443هـ.
- العقود التجارية وعمليات البنوك وفقًا لأحدث الأنظمة في المملكة العربية السعودية ورؤية 203، محمد سعود الخصاونة، دار الإجادة للنشر والتوزيع: الرياض، ط1، عام1444هـ.
- العقود التجارية وعمليات البنوك وفقًا لأحكام قانون التجارة رقم 17 لسنة 1999م، علي البارودي، دار المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع: الإسكندرية، د. ط، عام2001م.
- العقود التجارية وعمليات البنوك وفقًا للنظام السعودي، رحاب محمد داخلي، دار الكتاب الجامعي للنشر والتوزيع: الجيزة، ط1، عام1438هـ.
- العقود التجارية وعمليات البنوك، عبد الفضيل محمد أحمد، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع: المنصورة، د. ط، عام2017م.
- العقود التجارية وعمليات البنوك، مصطفى كمال طه، المركز القومي للإصدارات القانونية: القاهرة، د. ط، عام2017م.
- عقود الوكالات التجارية والسمسرة والرهن التجاري، سميحة القليوبي، دار النهضة العربية: القاهرة، د. ط، عام1980م.
- القانون التجاري السعودي طبقًا لنظام المحاكم التجارية ونظام الشركات الجديد2022م، عبد الهادي محمد الغامدي: السعودية، د. ن، ط6، عام1444هـ.
- القانون التجاري السعودي، بد بن محمد المعجل، مكتبة المتنبي: الرياض، ط1، عام1442هـ.
- القانون التجاري العقود التجارية وعمليات المصارف، فاروق إبراهيم جاسم، منشورات الحلبي الحقوقية: بيروت، ط1، 2018م.
- الكافي، عبد الله بن أحمد ن قدامة، (620هـ) تحقيق: عبد الله التركي، دار هجر: الجيزة، ط2، عام1419هـ.
- لسان العرب، ابن منظور محمد بن مكرم، دار صادر: بيروت، ط3، عام1414 هـ.
- مبادئ القانون التجاري، بسام أحمد الطراونة وباسم محمد ملحم، دار المسيرة للنشر والتوزيع: عمّان، ط2، 1433هـ
- مجموع الفتاوى، أحمد بن عبد الحليم بن تيمية الحراني (ت728هـ)، تحقيق: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف: المدينة النبوية، عام1416هـ.
- المدخل إلى القانون التجاري السعودي، يحيى بن حسين الشريف، دار الإجادة للنشر والتوزيع: الرياض، ط1، عام1442هـ.
- المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم، مسلم بن الحجاج القشيري (ت261هـ)، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي: بيروت، ط1، عام1412هـ.
- المغني، عبد الله بن أحمد بن قدامة، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع: الرياض، ط4، عام1419 هـ.
- منح الجليل شرح مختصر خليل، محمد بن أحمد عليش، دار الفكر: بيروت، د. ط، عام1409هـ.
- موسوعة المبسوط في قانون التجارة، إلياس ناصيف، منشورات الحلبي الحقوقية: بيروت، ط1، عام218م.
- النظام التجاري السعودي، حمد الله محمد حمد الله، خوارزم العلمية للنشر والتوزيع: جدة، ط2، عام1425هـ.
- النظام التجاري السعودي، نايف بن سلطان الشريف، د. ن: جدة، ط2، عام1443هـ.
- الوجيز في النظام التجاري السعودي، سعيد يحيى، المكتب العربي الحديث: الإسكندرية، ط7، عام2004م.
- الوساطة التجارية في المعاملات المالية، عبد الرحمن بن صالح الأطرم، دار إشبيليا للنشر والتوزيع: الرياض، ط2، عام1418هـ.
- الوسيط في شرح القانون التجاري، عزيز العكيلي، دار الثقافة للنشر والتوزيع: عمّان، ط2، عام1433هـ.

- الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، سميحة القليوبي، نادي القضاة، ط7، 2017م.

References:

- Al-Ḥāwī al-kabīr fī fiqh madhhab al-Imām al-Shāfi‘ī, ‘Alī ibn Muḥammad ibn Ḥabīb al-Māwardī (t450h), taḥqīq : ‘Alī Muḥammad Mu‘awwaḍ, ‘Ādil Aḥmad ‘Abd al-Mawjūd, Dār al-Kutub al-‘Ilmīyah : Bayrūt, Ṭ1, ‘ām1419h.
- Al-Jāmi‘ al-Musnad al-ṣaḥīḥ al-Mukhtaṣar min umūr Rasūl Allāh ṣallá Allāh ‘alayhi wa-sallam wsnnh wa-ayyāmuh, Muḥammad ibn Ismā‘īl al-Bukhārī (t256h), Muḥammad Zuhayr al-Nāṣir, Dār Ṭawq al-najāh : Bayrūt, Ṭ1, ‘ām1422h
- Al-Kāfī, ‘Abd Allāh ibn Aḥmad N Qudāmah, (620h) taḥqīq : ‘Abd Allāh al-Turkī, Dār Hajar : al-Jīzah, ṭ2, ‘ām1419h.Ṭ1, ‘ām1442h.
- Al-Madkhal ilá al-qānūn al-tijārī al-Sa‘ūdī, Yaḥyá ibn Ḥusayn al-Sharīf, Dār al’jādh lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : al-Riyāḍ, Ṭ1, ‘ām1442h.
- Al-Mughnī, ‘Abd Allāh ibn Aḥmad ibn Qudāmah, Dār ‘Ālam al-Kutub lil-Ṭibā‘ah wa-al-Nashr wa-al-Tawzī‘ : al-Riyāḍ, ṭ4, ‘ām1419h.
- Al-Musnad al-ṣaḥīḥ al-Mukhtaṣar bi-naql al-‘Adl ‘an al-‘Adl ilá Rasūl Allāh ṣallá Allāh ‘alayhi wa-sallam, Muslim ibn al-Ḥajjāj al-Qushayrī (t261h), taḥqīq : Muḥammad Fu’ād ‘Abd al-Bāqī, Dār Iḥyā’ al-Turāth al-‘Arabī : Bayrūt, Ṭ1, ‘ām1412h.
- Al-Niẓām al-tijārī al-Sa‘ūdī, Ḥamad Allāh Muḥammad Ḥamad Allāh, Khuwārizm al-‘Ilmīyah lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : Jiddah, ṭ2, ‘ām1425h.
- Al-Niẓām al-tijārī al-Sa‘ūdī, Nāyif ibn Sulṭān al-Sharīf, D. N : Jiddah, ṭ2, ‘ām1443h.
- Al-Qānūn al-tijārī al-Sa‘ūdī Ṭibqan li-niẓām al-maḥākim al-Tijārīyah wa-niẓām al-sharikāt aljdyd2022m, ‘Abd al-Hādī Muḥammad al-Ghāmidī : al-Sa‘ūdīyah, D. N, ṭ6, ‘ām1444h.
- Al-Qānūn al-tijārī al-Sa‘ūdī, budda ibn Muḥammad al-Ma‘jul, Maktabat al-Mutanabbī : al-Riyāḍ, al-Qānūn al-tijārī al-‘uqūd al-Tijārīyah wa-‘amalīyāt al-maṣārif, Fārūq Ibrāhīm Jāsim, Manshūrāt al-Ḥalabī al-Ḥuqūqīyah : Bayrūt, Ṭ1, 2018m.
- Al-‘Uqūd al-Tijārīyah wa-al-maṣrifīyah wafqan li-aḥdath al-anẓimah wa-al-lawā’iḥ wa-al-taṭbīqāt al-qaḍā’īyah al-ma‘mūl bi-hā fī al-Mamlakah al-‘Arabīyah al-Sa‘ūdīyah, ‘Abd al-Raḥmān ibn Sa‘d ibn shiryān, Dār al’jādh lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : al-Riyāḍ, ṭ3, ‘ām1443h.
- Al-‘Uqūd al-Tijārīyah wa-‘amalīyāt al-bunūk fī al-Mamlakah al-‘Arabīyah al-Sa‘ūdīyah, Muḥammad ibn Ḥasan al-Jabr, Sharikat al-Ma‘rifah, ṭ3, ‘ām1443h.
- Al-‘Uqūd al-Tijārīyah wa-‘amalīyāt al-bunūk Ṭibqan lil-anẓimah al-qānūnīyah bi-al-Mamlakah al-‘Arabīyah al-Sa‘ūdīyah, ‘Abd al-Raḥmān al-Sayyid qrmān, Dār al’jādh lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : al-Riyāḍ, ṭ7, ‘ām1431h.
- Al-‘Uqūd al-Tijārīyah wa-‘amalīyāt al-bunūk wafqan li-aḥdath al-anẓimah fī al-Mamlakah al-‘Arabīyah al-Sa‘ūdīyah wa-ru’yah 203, Muḥammad Sa‘ūd al-Khaṣāwinah, Dār al’jādh lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : al-Riyāḍ, Ṭ1, ‘ām1444h.
- Al-‘Uqūd al-Tijārīyah wa-‘amalīyāt al-bunūk wafqan lil-niẓām al-Sa‘ūdī, Riḥāb Muḥammad dākhilī, Dār al-Kitāb al-Jāmi‘ī lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : al-Jīzah, Ṭ1, ‘ām1438h.
- Al-‘Uqūd al-Tijārīyah wa-‘amalīyāt al-bunūk wfquā li-aḥkām Qānūn al-Tijārah raqm 17 li-sanat 1999M, ‘Alī al-Bārūdī, Dār al-Maṭbū‘āt al-Jāmi‘īyah lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : al-Iskandarīyah, D. Ṭ, ‘ām2001m.
- Al-‘Uqūd al-Tijārīyah wa-‘amalīyāt al-bunūk, ‘Abd al-fiḍḍīl Muḥammad Aḥmad, Dār al-Fikr wa-al-qānūn lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : al-Manṣūrah, D. Ṭ, ‘ām2017m.
- Al-‘Uqūd al-Tijārīyah wa-‘amalīyāt al-bunūk, Muṣṭafá Kamāl Ṭāhā, al-Markaz al-Qawmī lil-Iṣdārāt al-qānūnīyah : al-Qāhirah, D. Ṭ, ‘ām2017m.
- Al-Wajīz fī al-niẓām al-tijārī al-Sa‘ūdī, Sa‘īd Yaḥyá, al-Maktab al-‘Arabī al-ḥadīth : al-Iskandarīyah, ṭ7, ‘ām2004m.
- Al-Wasāṭah al-Tijārīyah fī al-mu‘āmalāt al-mālīyah, ‘Abd al-Raḥmān ibn Ṣāliḥ al-Aṭram, Dār Ishbīliyā lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : al-Riyāḍ, ṭ2, ‘ām1418h.
- Al-Wasīṭ fī sharḥ al-qānūn al-tijārī, ‘Azīz al-‘Ukaylī, Dār al-Thaqāfah lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : ‘Ammān, ṭ2, ‘ām1433h.
- Al-Wasīṭ fī sharḥ Qānūn al-Tijārah al-Miṣrī, Samīḥah al-Qalyūbī, Nādī al-Quḍāh, ṭ7, 2017m
- Bidāyat al-mujtahid wa-nihāyat al-muqtaṣid, Muḥammad ibn Aḥmad Ibn Rushd, taḥqīq : Ṣubḥī Ḥallāq, Dār al-Mughnī : al-Riyāḍ, Ṭ1, ‘ām1436h.
- Ḥāshiyat al-Dasūqī ‘alá al-sharḥ al-kabīr, Muḥammad ibn Aḥmad al-Dasūqī (t1230h), Dār al-Fikr, D. T.
- Lisān al-‘Arab, Ibn manẓūr Muḥammad ibn Mukarram, Dār Ṣādir : Bayrūt, ṭ3, ‘ām1414h.
- Mabādi’ al-qānūn al-tijārī, Bassām Aḥmad al-Ṭarāwinah wbāsm Muḥammad Mulḥim, Dār al-Masīrah lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : ‘Ammān, ṭ2, 1433h
- Majmū‘ al-Fatāwá, Aḥmad ibn ‘Abd al-Ḥalīm ibn Taymīyah al-Ḥarrānī (t728h), taḥqīq : ‘Abd al-Raḥmān ibn Muḥammad ibn Qāsim, Majma‘ al-Malik Fahd li-Ṭibā‘at al-Muṣḥaf al-Sharīf : al-Madīnah al-Nabawīyah, ‘ām1416h.
- Mawsū‘at al-Mabsūṭ fī Fānūn al-Tijārah, Ilyās Nāṣīf, Manshūrāt al-Ḥalabī al-Ḥuqūqīyah : Bayrūt, Ṭ1, ‘ām218m.
- Minaḥ al-Jalīl sharḥ Mukhtaṣar Khalīl, Muḥammad ibn Aḥmad ‘Ulaysh, Dār al-Fikr : Bayrūt, D. Ṭ, ‘ām1409h.
- Radd al-muḥtār ‘alá al-Durr al-Mukhtār, Muḥammad Amīn ibn ‘Umar ‘Ābidīn al-Dimashqī (t1252h), Dār al-Fikr : Bayrūt, ṭ2, ‘ām1412h.
- Sunan Ibn Mājah, Muḥammad ibn Yazīd al-Qazwīnī (t273h), taḥqīq : Shu‘ayb al-Arna’ūṭ wa-‘Ādil Murshid wmḥmmad Kāmil Qarah blly w‘abd alllṭyf Ḥirz Allāh, Dār al-Risālah al-‘Ālamīyah : Dimashq, Ṭ1, ‘ām1430h.

- ‘Uqūd al-Wakālāt al-Tijārīyah wālsmsrh wa-al-rahn al-tijārī, Samīḥah al-Qalyūbī, Dār al-Nahḍah al-‘Arabīyah : al-Qāhirah, D. Ṭ, ‘ām1980m.
- Uṣūl al-murāfa‘āt al-shar‘īyah fī al-niẓām al-qaḍā’ī al-Sa‘ūdī, Hishām Muwaffaq ‘Awaḍ, Maktabat al-Shaqarī lil-Nashr wa-tiqnīyat al-ma‘lūmāt : al-Riyāḍ, ṭ2, 1438m.
- Uṣūl Qānūn al-mu‘āmalāt al-Tijārīyah, ‘Abd al-Ḥakīm Muḥammad ‘Uthmān, Kullīyat Shurṭat Dubayy : Dubayy, D. Ṭ, ‘ām1414h.
- Tabyīn al-ḥaqā’iq sharḥ Kanz al-daqā’iq, ‘Uthmān ibn ‘Alī al-Zayla‘ī (t 743 H), al-Maṭba‘ah al-Kubrá al-Amīrīyah Būlāq : al-Qāhirah, Ṭ1 ‘ām1313 H
- Tahdhīb al-lughah, Muḥammad ibn Aḥmad ibn al-Azharī (t370h) taḥqīq : Muḥammad ‘Awaḍ Mur‘ib, Dār Iḥyā’ al-Turāth al-‘Arabī : Bayrūt, Ṭ1, ‘ām2001m
- Tāj al-‘arūs min Jawāhir al-Qāmūs, Muḥammad ibn ‘Abd al-Razzāq alzzabydy, al-Turāth al-‘Arab : al-Kuwayt, D. Ṭ, ‘ām1393h.
- Taqrīr al-qawā‘id wa-taḥrīr al-Fawā’id, ‘Abd al-Raḥmān ibn Aḥmad ibn Rajab al-Ḥanbalī (t795 H), taḥqīq : Mashhūr ibn Ḥasan Āl Salmān, Dār Ibn ‘Affān lil-Nashr wa-al-Tawzī‘ : al-Sa‘ūdīyah, Ṭ1, ‘ām1419h.