

عقد الوساطة العقارية**دراسة فقهية مقارنة****الباحث/ عبد العزيز بن عبد الرحمن آل بهيان**

باحث دكتوراه، والمستشار القانوني

المملكة العربية السعودية

مقدمة:

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا من يهده الله فلا مضل له ومن يضلل فلا هادي له وأشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمداً عبده ورسوله صلى الله عليه وسلم تسليماً كثيراً.
أما بعد.

فإن من كمال الشريعة الإسلامية أنها جاءت بكل ما فيه نفع للبلاد والعباد، وسعت إلى اعتبار ما فيه مصلحة ظاهرة، وأغلقت الباب عن كل ما فيه ضرر وفساد، وسعت إلى منعه وإبعاده وإغلاق السبل المؤدية إليه، وإنه من المعلوم أن من ضروريات الحياة الاجتماعية أن يتعامل الجميع مع بعضهم وينتج من ذلك أثراً لازماً للتعامل، وهو وجود التنازع والخصومة في هذه التعاملات، ولأن الشريعة الإسلامية كاملة وشاملة وصالحة لكل زمان ومكان، فقد وضعت القواعد الكلية والمقاصد الشرعية لئتم البناء عليها من نوازل التعاملات المستجدة والعقود الحادثة.

ونظراً لأن تكييف العقود وتخريجها شرعاً ونظماً هو الجزء الأهم في كل ما يتعلق به من خصومة ونزاع أو حكم أو تشريع وتنظيم وذلك لأن تكييف العقود هو الركن الذي يبنى عليه غيره لما له من أثر في توجيه الأدلة وتقريرها وتطبيقها على هذا العقد وهو مفصل النزاع عن الخصومة والنقاضي، فقد جاءت الفكرة البحثية بأن ألقى الضوء على تكييف عقد الوساطة العقارية في الشريعة والنظام مستعيناً بالله ومستنداً على ما ورد في مصنفات علماء الشريعة وما صدر في ذلك من قواعد النظام.

أهمية الموضوع:

- ذلك لأهميته وارتباطه بالعقار، وهو من أهم المكونات في الحياة الاجتماعية وللحاجة له.

- ارتباطه بالتعاملات المالية، مما يوجب معرفة تكييف العقد شرعاً ونظاماً لجميع المتعاملين به.

أسباب اختيار الموضوع:

- صدور نظام عقد الوساطة العقارية وبدء سريان العمل به حين اختياري للموضوع وبحثي فيه.

- إثراء المكتبة القانونية ببحث متعلق بأحد أهم الأنظمة الحديثة.

الدراسات السابقة:

وحيث إن الموضوع من المواضيع غير المطروقة بشكل مستقل وغالب ما كتب فيه إنما هو في مضامين الكتب والمراجع ولم يفرد بهذا المفهوم بشكل مستقل إلا ما ورد في بعض المؤلفات المعاصرة ومنها:

١- الوساطة العقارية للدكتور عبدالله السيف وهو يتكلم عن الوساطة بشكل عام.

٢- نوازل العقار للدكتور أحمد العميرة وهو يتحدث عن بعض نوازل العقار المعاصرة.

٣- الوساطة التجارية للشيخ عبدالرحمن الأطرم.

منهج البحث:

- البداية بتصوير المسألة بشكل كامل قبل الدخول في تفاصيل حكمها وذلك لتتضح صورة المسألة ولكون ذلك الجزء الأول للحكم على المسألة.

- تحري محل الخلاف في المسألة المختلف فيها، وأما المتفق عليها فإنني أذكر الحكم المتفق عليه مع توثيق الاتفاق من المراجع المعتمدة.

- عند وجود الخلاف فإنني أذكر الأقوال فيها بدايةً ثم أناقش كل قول وأدلته مع ذكر الراجح من أقوال العلماء في المسألة.

- أعزو الأقوال لمصادرها الأصلية، واكتفيت بذكر المذاهب الأربعة في جوانب الفقه، والأنظمة السعودية في جانب النظام.

خطة الدراسة: جاءت الدراسة في مقدمة وثلاثة مباحث، وخاتمة.

المقدمة: وفيها أهمية الموضوع وأسباب اختياره والدراسات السابقة ومهج الدراسة.

المبحث الأول: التعريف بالعقد والتكييف له لغة واصطلاحاً.

المطلب الأول: التعريف بالعقد لغة واصطلاحاً.

المطلب الثاني: التعريف بالتكييف العقدي لغة واصطلاحاً.

المبحث الثاني: التعريف بالوساطة العقارية.

المطلب الأول: التعريف بالوساطة لغة واصطلاحاً.

المطلب الثاني: التعريف بالعقار لغة اصطلاحاً.

المطلب الثالث: التعريف بالوساطة العقارية بصفته لفظاً مركباً.

المبحث الثالث: تكييف عقد الوساطة العقارية وفيه ثلاث مطالب:

المطلب الأول: تخريج عقد الوساطة العقارية عند الفقهاء.

المطلب الثاني: تخريج عقد الوساطة العقارية في النظام.

المطلب الثالث: المقارنة بين الخريج الشرعي والنظامي.

الخاتمة، وفيها أهم ما توصلت إليه الدراسة من نتائج.

المبحث الأول: التعريف بالعقد والتكييف له لغة واصطلاحاً.

وفيه ثلاث مطالب: يتناول المطلب الأول التعريف بالعقد لغة واصطلاحاً، والمطلب الثاني يتناول التعريف بالتكييف العقدي لغة واصطلاحاً، في حين يتناول المطلب الثالث أثر تكييف العقود.

المطلب الأول: التعريف بالعقد لغة واصطلاحاً.

العقد لغةً عقد الحبل نقيض حله وعقد البيع أو اليمين إكمامه، وعقد الخيط، جعل فيه عقدة، وعقد البناء، بني عقداً وعقد البناء بالجص، وعقده على الشيء عاهده، وعقد له الشيء ضمنه، تعاقد القوم تعاقدوا مطاوع العقد، والعقد مصدر جمع أعقاد وعقود.^١ فالعقد يعني، الإحكام والشدة، يقال عقد الحبل أي شد، فهو اللغة بمعنى الربط المحكم ثم اتسع مدلوله ليشمل في اصطلاح الفقهاء العهد الذي أخذ الإنسان نفسه على احترامه.^٢

ويقصد بالعقد، أيضاً، إضافةً إلى الربط والشدة، التوثيق والإحكام والقوة والجمع بين شئيين، مما يجمعه ويتضمنه في الواقع معنى الربط، والربط المعنى الأصلي لكلمة العقد على ما يظهر من بيان اللغويين، يقال عقدت الحبل عقداً من باب ضرب أي سددته وقويته أو جمعت بين طرفيه فقويت الاتصال بينهما وأحكامته بالعقد عليهما، ومن معنى الإحكام والتقوية الحسية، أخذ اللفظ وأريد به العهد، ولذا صار العقد بمعنى العهد الموثق والضمان، وكل ما ينشأ التزاماً.^٣

فمدار كلمة (العقد) ومشتقاتها هو الربط والالتزام والتصلب، وقد عرفها اللغويون في هذه المعاني وأطلقوها في الأشياء المادية والمعنوية، وقال ابن منظور في (لسان العرب): (العقد نقيض الحل وعقد يعقد عقداً وتعاقداً وعقده)، ثم قال: واعتقده كعقده، وقال: والعقدة حجم العقد، والجمع عقد، خيوط معقدة شدد للكثرة ويقال: عقدت الحبل فهو معقود، وكذلك العهد ومنه عقد النكاح والجمع أعقاد وعقود وعقد).^٤

ويمكن تعريف العقد قانوناً بأنه توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني، سواءً كان هذا الأثر هو إنشاء التزام، أو نقله، أو تعديله، أو إنهائه.^٥

١ لويس معلوف. المنجد في اللغة والأدب والعلوم. بيروت. المطبعة الكاثوليكية. ص ٥١٨.

٢ القاموس المحيط فصل العين باب الدال. وورد في المعجم الوسيط (العقد، ما عقد به البناء، والعقد العهد، والعقد اتفاق بين طرفين يلتزم بمقتضاه كل منهما تنفيذ ما اتفقا عليه) فطر ج ٢ ص ٦٢٠.

٣ الشيخ محمد أبو زهرة. الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية. القاهرة. دار الفكر العربي. ١٩٧٧ ص ١٧٩.

٤ ابن منظور، محمد بن مكرم جمال الدين. معجم لسان العرب. الجزء الثالث ص ٢٩٦ وما بعدها.

٥ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٢ ص ١١٨ .

وعرفته المادة (٣١) من القانون الكويتي: (العقد هو ارتباط الإيجاب بالقبول على إحداث أثر يرتبه القانون).^١ وعرفته المادة (٢٩) من القانون البحريني (العقد هو اتفاق بإيجاب وقبول بقصد إحداث أثر قانوني معين).^٢ وعرفته المادة (٦٦) من القانون العماني على أن (العقد هو ارتباط الإيجاب بالقبول وتوافقهما على وجه يثبت أثر في المعقود عليه).^٣ وعرفته المادة (١٣٨) من القانون اليمني على أن «العقد إيجاب من أحد المتعاقدين يتعلق به قبول من الآخر أو ما يدل عليهما على وجه يترتب أثره في المعقود عليه (المحل) ويترتب على العقد التزام كل من المتعاقدين بما وجب به للآخر ولا يشترط التقيد بصيغة معينة بل المعتبر ما يدل على التراضي».^٤

يعرف العقد في الفقه بأنه ما يعقده العائد على أمر يفعله هو، أو ما يعقد على غيره فعله على وجه إلزامه إياه، فسمى البيع والنكاح وسائر عقود المعاوضات عقوداً لأن كل واحد من طرفي العقد أزم نفسه الوفاء به، وسمى اليمين على المستقبل عقداً لأن الحالف أزم نفسه الوفاء بما حلف عليه من الفعل أو الترك، وكذلك العهد والأمانة لأن معطيها قد أزم نفسه الوفاء بها وكذا كل ما شرط الإنسان على نفسه في شيء يفعله في المستقبل فهو عقد وكذلك النذور وما جرى مجرى ذلك.^٥

من الفقهاء من عرف العقد بتعريف أوسع وأعم من المعنى الخاص، فعرفه بأنه كل تصرف ينشأ عنه حكم شرعي، سواءً أكان صادراً من طرف واحد كالنذر والطلاق والصدقة، أم صادراً من طرفين متقابلين كالبيع والإجارة، وأطلق في تفسير القرآن الكريم للجصاص، العقد على التزام شيء في المستقبل أعم من أن يكون من جهة واحدة أم من جهتين.^٦ وورد في تفسير الطبري في تفسير الآية الكريمة «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ»^٧ يعني أوفوا بالعهود التي عاهدتموها بكم والعقود التي عاهدتموها إياه، وأوجبتم بها على أنفسكم حقوقاً، وألزمتم أنفسكم بها الله فروضاً، فأتتموها بالوفاء والكمال والتمام منكم الله بما أزمكم بها، ولمن عاهدتموها منكم، بما أوجبتم على أنفسكم، وتتكثروها فتتقضوها بعد توكيدها.^٨ وبموجب هذا الاتجاه، يرى بعض الفقهاء أن العقد هو كل تصرف

١ المادة (٣١) من القانون الكويتي.

٢ المادة (٢٩) من القانون البحريني.

٣ المادة (٦٦) من القانون العماني.

٤ المادة (١٣٨) من القانون اليمني.

٥ أبو بكر الجصاص، أحكام القرآن في تفسير قوله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) [المائدة: ١]، ج ٢، ص ٢٩٤، ٢٩٥.

٦ أحكام القرآن للجصاص ج ٢، ص ٣٦٠ وما بعدها.

٧ سورة المائدة، آية ١.

٨ أبو جعفر محمد بن جرير الطبري، جامع البيان عن تأويل أي القرآن، القاهرة، دار المعارف، الجزء التاسع ص ٤٤٩.

ينشأ عنه حكم شرعي، وهذا ظاهر في كتب المالكية والشافعية والحنابلة أكثر من كتب الحنفية، فالعقد كل ما صدر بإرادة منفردة كالوقف والإبراء والطلاق واليمين أم غيره كالبيع والإيجار والتوكيل والرهن، أي أن هذا المعنى يتناول مطلقاً، سواءً من شخص واحد أو من شخصين فالعقد بالمعنى العام ينتظم جميع الالتزامات الشرعية، وهو بهذا المعنى يرادف كلمة الالتزام.^١

يتضح مما سبق أن العقد يعتبر أحد أشكال التصرفات القانونية، فالتصرف القانوني هو من أعمال الإرادة عند الاتجاه نحو إحداث أثر قانوني معين لا يحرمه عليها القانون، وهو إما يقوم على اتفاق إرادتين فسمى عقداً، كالبيع والإيجار، وإما يقوم على إرادة منفردة كما في حال الوصية أو الإبراء، وفي واقع الأمر أن جميع الأحكام المتعلقة بالعقد تسري على جميع التصرفات القانونية عامة، فيما عدا ما يتعلق منها يتوافق الإرادتين، حيث ينفرد بها العقد دون سائر التصرفات المنفردة.^٢

المطلب الثاني: التعريف بالتكليف العقدي لغة واصطلاحاً.

يعد التكليف القانوني للوقائع من أهم التحديات التي تواجه المحامي في التعامل مع القضايا التي توكل إليه. والتكليف القانوني هو تحديد الوصف القانوني الصحيح للوقائع القانونية، أو التصرف القانوني، مما له أثر كبير على التبعيات القانونية للوقائع والتصرفات كون التكليف هو الأساس الذي يحدد النص أو النصوص والقواعد القانونية واجبة التطبيق. وظاهر كلمة التكليف أنها على وزن تفعيل من فعل كيف، فيدل هذا التأصيل اللغوي على أن معناها ينصرف إلى تحديد كيف، أي بيان الطبيعة. والتكليف مشتق من كيف، وهو الهيئة والماهية والشكل. والتكليف: حكاية كيفية الصفات وشكلها أو هيئتها، كطولها وعرضها وحجمها ونحو ذلك. والكيفية: اسم لما يجاب به عن السؤال بكيف. وكيفية الشيء: حاله وصفته.^٣

وتكليف العقد هو إعطاؤه الوصف القانوني الذي يتحدد بالآثار الأساسية التي اتجه طرفاه إلى تحقيقها، فهذا الوصف يترتب على تحديد مقاصد طرفي العقد، وتحديد هذه المقاصد يجب أن يكون بياناً للغايات العملية التي اتجه طرفا العقد إلى تحقيقها بصرف النظر عن أية تسمية يطلقها المتعاقدان على هذه المقاصد أو على العقد في جملته.^٤

١ علي الخفيف. أحكام المعاملات الشرعية. ص ١٧١.

٢ د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٢ ص ١١٧ .

٣ تهذيب اللغة : (٢١٣/١٠) - مقاييس اللغة : ١٥٠/٥ .

٤ أمل المرشدي، تكليف العقد في القوانين المصرية، مؤسسة حمامة، مصر، ٢٤ مايو، ٢٠٢٣، ص ٣.

ويمكن تعريف التكيف بأنه: عملية فنية على قدر كبير من الأهمية، يهدف القاضي من وراء إجرائها تحديد ماهية العقد أو تحديد الوصف القانوني له بإعطائه اسماً من أسماء العقود المسماة أو الاكتفاء بالقول أنه عقد غير مسمى يتعين على القاضي أن يستخلص قواعده بنفسه عن طريق إخضاعه لنظرية العقد، أي تطبيق القواعد العامة عليه.^١

ويشير مصطلح تكيف العقد الى تلك العملية القانونية التي يهدف القاضي من ورائها إلى إضفاء الوصف القانوني على التصرف الذي صدر عن المتعاقدين. وفي تعريف آخر هو عملية قانونية يقصد بها إعطاء العقد الوصف القانوني الذي يتفق مع ماهيته ومع النتيجة التي ارتضاها المتعاقدان أثراً له.

وعرف الشيخ علي الخفيف التكيف الفقهي بأنه: (إلحاق عقد بعقد معين شبيه به من العقود التي عرفها الشارع، وعندئذ يعطى العقد الملحق الحكم الذي رتبته الفقهاء على العقد الملحق به، من صحة أو بطلان وفساد، وذلك بالنظر في الأركان والشروط).^٢

وبالتأمل في هذا التعريف الذي ذكره فضيلة الشيخ على الخفيف يلاحظ عليه أنه قصر التكيف الفقهي على المعاملات المالية من عقود وتصرفات، ولم يشتمل على بقية فروع الفقه من زواج وطلاق ولعان وظهار وغير ذلك، كما لا يشتمل على المستجدات الفقهية التي تحتاج إلى تكيف فقهي، مثل: التفكيح الاصطناعي والاستتساخ وغير ذلك، فهو تعريف غير جامع، لكن قد نلتمس للشيخ عدراً في ذلك، وهو أن تعريفه جاء في سياق بحث في المعاملات المالية المعاصرة، ولم يقصد تعريف التكيف الفقهي بمعناه العام.^٣

وعرفه بعض الباحثين المعاصرين فقالوا: التكيف الفقهي للمسألة هو (تحريرها وبيان انتمائها إلى أصل معين معتبر).^٤

١ طارق كاظم عجبل، الوسيط في عقد البيع دراسة معمقة ومقارنة بالناحية الغربية والإسلامية. الجزء الأول: عقد العقد، دار الحامد للنشر، عمان، ٢٠١٠، ص ٢٦.

٢ الشيخ على الخفيف، بحث في حكم الشريعة على شهادات الاستمرار بأنواعها الثلاث تطبيقاً للقواعد الفقهية العامة والأصول الشرعية للمعاملات، مطابع الأوقاف بشركة الإعلانات الشرقية ١٤١٧ هـ - ص ١١ وما بعدها.

٣ محمد عثمان شبير، التكيف الفقهي للوقائع المستجدة وتطبيقاته الفقهية، دار القلم - دمشق، الطبعة الثانية، ٢٠١٤م، ص ٢٧ وما بعدها.

٤ د/ محمد رواس قلعه جي، حامد قنبيسي، معجم لغة الفقهاء: دار النفائس - بيروت، الطبعة الأولى سنة ١٩٨٥م، ص ١٢٣-١٢٤.

المبحث الثاني: التعريف بالوساطة العقارية وفيه ثلاثة مطالب.

وفيه ثلاث مطالب: يتناول المطلب الأول التعريف بالوساطة لغة واصطلاحاً، والمطلب الثاني التعريف بالعقار لغة اصطلاحاً، في حين يتناول المطلب الثالث التعريف بالوساطة العقارية بصفته لفظاً مركباً.

المطلب الأول: التعريف بالوساطة لغة واصطلاحاً.

الوسيط لغة في معجم (و س ط) جاء عمله وسيطاً: أي ما بين الرديء و الجيد كان هو الوسيط الوحيد الذي أعاد الأمور إلى مجاريها: الذي يتوسط بين المتخاصمين ليصلح ذات بينهما وسيط تجاري: الذي يقوم بتسهيل المعاملات بين التجار والمتعاملين وعرض ما يراد شراؤه أو بيعه العصر الوسيط.^١

الوسيط: المتوسط بين المتخاصمين. و الوسيط المتوسط بين المتبايعين أو المتعاملين. والوسيط المعتدل بين الوسيط شينين. وهي وسيطة . والجمع : وسطاء. ويقال: هو وسيط فيهم: أوسطهم نسبا، وأرفعهم مجدا.^٢

أما عن تعريف الوساطة في الاصطلاح القانوني، لم يتطرق المشرع العربي في غالبته إلى تعريف الوساطة والوسيط مسaire منه للتشريعات الحديثة في هذا المجال تاركاً ذلك للفقهاء والقضاء حيث اكتفى بوضع آليات ممارستها من خلال النص على كيفية تنظيمها، إلا إن الوساطة ومن خلال استخلاص نصوص قوانين الوساطة في التشريعات العربية يمكن تعريفها بأنها إحدى الوسائل البديلة لحل النزاعات ذات طبيعة رضائية يختار الأطراف بموجبها طوعاً اللجوء إليها بهدف حل نزاعهم دون اللجوء إلى القضاء العام، وذلك من خلال إشراك طرف ثالث محايد من أصحاب الخبرة والكفاءة يسمى الوسيط الذي يتدخل بناءً على إرادة الأطراف ليقوم بتوظيف مهاراته من خلال سلسلة من المفاوضات السرية والودية التي تساعد الأطراف على التواصل وتقريب وجهات النظر فيما بينهم وصولاً إلى حل اتفاقي رضائي يقبله جميع الأطراف ينهي النزاع القائم بينهم بصورة تجنبهم إطالة أمد النزاع ويستغنى بواسطتها عن قضاء الدولة.^٣

وتعرف الوساطة اصطلاحاً حسب المشرع السعودي بأنها تسهيل لعمليات التفاوض يؤديه طرف محايد بين أطراف منازعة قائمة للوصول إلى تسوية مرضية لهم،

١ أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ٢٠٠٨.

٢ المعجم الوسيط، الموقع الإلكتروني.

٣ علي محمود رشدان، الوساطة للتسوية بين المسبقة و التطبيق، الدار البازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٢، ص ص ٤٥-٤٦.

وهي عملية منظمة تركز على مصالح الأطراف وتمكنهم من الوصول إلى حل للمنازعة القائمة بينهم من خلال مساعدة وسيط واحد أو أكثر بحيادية ونزاهة^١.

ولا بد من الإشارة إلى أن الوساطة كوسيلة لحل النزاعات، لا تشكل الوسيلة الوحيدة لحل النزاعات في التشريعات العربية كالتشريع الأردني والتشريع السعودي، إذ يشترك معها وسائل أخرى، أهمها التقاضي والتحكيم، وتشترك عملية الوساطة مع الطرفين الآخرين في أنها تتم غالباً بعد فشل الأطراف المتنازعة في التوصل إلى اتفاق من خلال الاتصال والتفاوض المباشر بينهم، أي دون تدخل جهات خارجية. ففي الوساطة والتحكيم والتقاضي، يتم السعي إلى حل النزاع على يد أطراف خارجين عن نطاق الخصومة، وغالباً ما يطلق الفقه على الوساطة وصف «الوسيلة البديلة لتسوية النزاعات»، والمقصود بهذا الوصف بأنها وسيلة بديلة لعملية التقاضي، وسبب إسباغ هذا الوصف على الوساطة يكمن، وفقاً لمنطق الأمور، في فكرة مفادها أن عملية حل النزاعات أصلاً منوطة بقضاء الدولة^٢.

المطلب الثاني: التعريف بالعقار لغة اصطلاحاً.

يعرف العقار في اللغة: جاء في القاموس المحيط العقار : الضيعة... والصبغ الأحمر، والنخل، ومتاع البيت، ونضده الذي لا يبتذل إلا في الأعياد ونحوها^٣. وجاء في «مختار الصحاح قوله : «العقار : بالفتح مخففاً : الأرض، والضياع، والنخل. ويقال: في البيت عقار حسن، أي متاع وأداة^٤. والمعقر بوزن المعسر: الكثير العقار». وجاء في «النهاية في غريب الحديث والأثر قوله: العقار : بالفتح : الضيعة، والنخل، والأرض، ونحو ذلك.. وعقار كل شيء: خياره»^٥.

وفي النظام السعودي، يتم تعريف العقار على أنه المساحة المحددة من الأرض بما في ذلك ما عليها من بناء أو منشأة ثابتة، ويشمل العقار أراضي الزراعة والأراضي السكنية والتجارية والصناعية وأراضي الفضاء، بالإضافة إلى العقارات المبنية عليها مثل المنازل والشقق والفيلات والمباني التجارية والمصانع والمستودعات وغيرها^٦.

١ المركز السعودي للتحكيم التجاري، الرياض، ٢٠٢٣، تعريف مصطلح الوساطة

٢ بكر السرحان، الوساطة على يد القاضي الوسيط الماهية والأهمية والإجراءات دراسة تقييمية في القانون الأردني، المجلة الأردنية في العلوم السياسية المجلد ٢، العدد ١،

٢٠٠٩، ص ٢-٤.

٣ القاموس المحيط، باب : الرأ، فصل العين، ج٢، ص ٩٤.

٤ مختار الصحاح، مادة: عفر، ص ٤٤٥.

٥ النهاية في غريب الحديث والأثر، مادة: عفر، باب العين مع القاف، ج٣، ص ٢٧٤.

٦ نظام العقار في المملكة السعودية لسنة ١٤٤٥، وكالة عمون، ٢٠٢٣.

حيث تتمتع العقارات في النظام السعودي وفقاً للتعريف السابق بحقوق ملكية وقانونية تنظمها اللوائح والأنظمة المحلية، مثل قانون الملكية العقارية، وقانون التسجيل العقاري وغيرها، حيث يمكن للأفراد والشركات والمؤسسات الحصول على حقوق ملكية للعقارات واستخدامها وتنازل عنها وتأجيرها وبيعها وشراؤها وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها.

أما التعريف الفقهي للعقار فهالك تعريف الحنفية: فقد جاء في «مجمع الأنهر» عند تعريفه الشفعة، قوله: «هي.. تملك العقار، وهو: الضيعة، وقيل: ما له أصل من دار وضيعة، وما في حكمه كالعلو دون المنقول كالشجر والبناء، فإنه من منقول لم تجب الشفعة فيه إلا بتبعية لعقار كالدار والكرم والرحى والبئر وغيرها»^١.

أما تعريف الشافعية للعقار، فقد جاء في «مغني المحتاج» قوله: «وقبض العقار، وهو: الأرض، والنخل، والضياع، كما قاله الجوهري، وأراد بالضياع: الأبنية: تخليته للمشتري»، وقالوا في الشفعة: «لا تثبت في منقول، بل في أرض، وما فيها من بناء وشجر تبعاً»^٢.

وفي تعريف المالكية للعقار: جاء في «الشرح الكبير» - في أثناء الكلام عن الشفعة - قوله: «العقار هو: الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر»^٣.

وفي تعريف الحنابلة للعقار: جاء في «المطلع على أبواب المقنع» عند قول المصنف ثم بالأثاث ثم بالعقار) ما نصه: قال الجوهري: العقار بالفتح: الأرض، والضياع، والنخل، ومنه قولهم: ما له دار ولا عقار. وجاء في «كشاف القناع» - في أثناء كلامه عن القبض - قوله: «... ويحصل القبض فيما عدا ذلك من عقار: وهو: الضيعة، والأرض والبناء والغراس، بتخليته...»^٤.

المطلب الثالث: التعريف بالوساطة العقارية بصفته لفظاً مركباً.

يمكن تعريف الوساطة العقارية بأنها الحصول على عقد وساطة يجمع بين الوسيط العقاري والطرف الذي يستفيد بهدف إتمام الصفقة العقارية بمقابل مبلغ مالي يتم الاتفاق عليه تحت مسمى العمولة. ويمكن أن يكون عقد بشراء أو استئجار عقار، وهنا يأتي دور الوسيط العقاري في المساعدة بإيجاد المطلوب المستفيد.

١ عبد الرحمن بن محمد بن سليمان، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، ج٢، ص ٤٧١-٤٧٢.

٢ عدلان بن غازي شمراي، بيع العقار وتأجيله في الفقه الإسلامي، مكتبة العبيكان، الرياض، ٢٠١٦، ص ٣٤.

٣ شمس الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي، الشرح الكبير على المقنع، ج٣، ص ٤٧٦.

٤ عدلان بن غازي شمراي، بيع العقار وتأجيله في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص ٣٤-٣٥.

ولابد من تعريف مصطلح الوسيط العقاري، كونه يرتبط بشكل مباشر بمصطلح الوساطة العقارية، وهو شخص مستقل أو مكتب مرخص من الحكومة، يعمل على تسهيل التعامل بين جميع أطراف عملية البيع والشراء للممتلكات العقارية من أشخاص وأصحاب عقارات أو شركات تطوير عقاري، كما يسعى للتفاوض على اتفاقات المبيعات وإدارة الوثائق لإغلاق المعاملات المطلوبة، وذلك مقابل نسبة معينة متفق عليها تؤخذ من الطرف الذي وكله من طرفي العقد ويطلق عليها اسم عمولة الوسيط العقاري.^١

وحيثما نتأمل كلام أهل العلم عن الوساطة العقارية نجد أنهم لا يطلقون لفظ الوساطة، أو أحد مرادفاتها كالسمسار، والدلال إلا بوجود أطراف أخرى جمعت بينهم الوساطة، وهما طرفا العقد «البائع، والمشتري»، بالإضافة إلى الوسيط الذي تم عن طريقه البيع والشراء. والحديث ليس على مطلق الوساطة، وليس على الوساطة في البيوع جملة، وإنما هو منصب على الوساطة في العقارات. ومما ورد في كلام الباحثين في تعريف الوساطة عموماً: أنها: «عقد على عوض معلوم للوسيط مقابل عمل يجريه بين طرفين، لا نيابة عن أحدهما». وهو حد جيد للوساطة التجارية عموماً. ولعل من المناسب تعريف الوساطة العقارية بأنها: "عقد على عوض معلوم مقابل السعاية بين عاقلين في عقار، لا نيابة عن أحدهما".^٢

والعقد: يراد به الإيجاب والقبول الذي يظهر أثره في محله. والعوض: سواء كان مائلاً، أو منفعة، والسعاية: يراد بها العمل الذي يقوم به الوسيط للربط بين إيجاب وقبول.

المبحث الثالث: تكييف عقد الوساطة العقارية وفيه ثلاث مطالب:

المطلب الأول: تخريج عقد الوساطة العقارية عند الفقهاء.

السمسرة التي هي الوساطة بين البائع والمشتري، لإتمام البيع أو الدلالة على البضاعة جائزة، إذا لم تتضمن إعانة على بيع محرم، أو الدلالة على ما يحرم بيعه، أو التعامل فيه. والسمسرة معدودة عند الفقهاء من باب الجعل، ويذكر حكمها هنالك. وأما نسبة الربح فلا حد لها تحديداً لا تجوز مجاوزته على الراجح من أقوال أهل العلم. ولكن لا ينبغي للتاجر المسلم أن يكون جشعاً أنانياً، وليجعل دائماً نصب عينيه قول النبي صلى الله عليه وسلم "رحم الله رجلاً سمحاً إذا باع وإذا اشترى وإذا اقتضى" والحديث في صحيح البخاري وغيره عن جابر بن عبد الله رضي الله عنهما. والله أعلم.^٣

١ محمد الصيرفي، التسويق العقاري الإلكتروني، دار الفجر للنشر والتوزيع، الإمارات، ٢٠١٦م، ص ٢١٥-٢١٦.

٢ عبدالله بن صالح بن عبدالعزيز السيف، الوساطة العقارية وتعليقاتها القضائية، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، ٢٠١٣م، ص ٣٠.

٣ الراوي: جابر بن عبدالله المحدث: الألباني | المصدر: صحيح الجامع | الصفحة أو الرقم: ٣٤٩٥ خلاصة حكم المحدث: صحيح التخريج: أخرجه البخاري (٢٠٧٦) باختلاف يسير.

وقد أصبحت السمسرة اليوم عملاً يحتاج إلى تفرغ وخبرة، وكثير من الكلفة والمشقة التي يبذلها السمسار، فيتحقق بذلك ما اشترطه فقهاء الشافعية في الجعالة أن يكون العمل مما فيه كلفة ومشقة، فقد جاء في "حاشية الشرواني" لو جعل لمن أخبره بكذا جعلاً، فأخبره: لم يستحق شيئاً؛ لأنه لا يحتاج فيه إلى عمل. فإن تعب، وصدق في إخباره، وكان للمستخبر غرض في المخبر به - كما صرح به الرافعي في آخر الجعالة - استحق الجعل".^١

على أن فقهاء المالكية نصوا على عدم اشتراط أن يكون العمل مما فيه كلفة، وقالوا: تصح الجعالة على العمل اليسير. ويبقى بعد ذلك شرطان لا بد من تحققهما لصحة السمسرة:^٢

- الشرط الأول: أن يتفق السمسار مع الطرف الذي ينوي أخذ المال منه قبل إنجاز العمل، فيخبره بأنه سيسعى في تحقيق الصفقة له مقابل مبلغ من المال، فإن وافق شرع ببذل الجهد والعمل.
- الشرط الثاني: أن يكون المبلغ المتفق عليه محدداً، كمئة دينار، أو أقل أو أكثر، بحسب ما يتفقان عليه. وقد اشترط هذا الشرط جمهور الفقهاء، وأجاز الحنابلة الجعالة مع جهالة العوض، كما أجازوا أن يقول المالك للسمسار: بع هذا الشيء بكذا، وما زاد فهو لك.

يقول ابن قدامة رحمه الله: "يحتمل أن تجوز الجعالة مع جهالة العوض إذا كانت الجهالة لا تمنع التسليم، نحو أن يقول: من رد عيدي الأبق فله نصفه، ومن رد ضالتي فله ثلثها، فإن أحمد قال: إذا قال الأمير في الغزو: من جاء بعشرة رؤوس فله رأس جاز. وقالوا: إذا جعل جعلاً لمن يده على قلعة أو طريق سهل وكان الجعل من مال الكفار: جاز أن يكون مجهولاً كجارية يعينها العامل، فتخرج ههنا مثله، فأما إن كانت الجهالة تمنع التسليم: لم تصح الجعالة وجهاً واحداً".^٣

فإذا تحققت هذه الشروط جاز للسمسار أن يأخذ من طرفي العقد أو من أحدهما، ولو بغير علم الطرف الآخر، غير أنه يجب على السمسار، ليكون ما يأخذه حلالاً، الإخلاص في التوسط، والبعد عن التغيرير والتدليس والكذب. والله أعلم.^٤

١ حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (٢/ ٣٦٩):

٢ لجنة الإفتاء الأردنية، شروط لا بد من تحققها لصحة السمسرة، رقم الفتوى ٨٧٩، ٢٠١٠-٧-٢٥.

٣ المغني، (٦/ ٣٧٥).

٤ لجنة الإفتاء الأردنية، شروط لا بد من تحققها لصحة السمسرة، رقم الفتوى ٨٧٩، ٢٠١٠-٧-٢٥.

وقد ذهب جمهور الفقهاء إلى مشروعية السمسرة^١، والدليل على مشروعيتها ما يلي:

١. عن قيس بن أبي غرزة^٢ قال: كنا في عهد رسول الله ﷺ نسمى السماسرة، فمر بنا رسول الله ﷺ فسمانا باسم هو أحسن منه، فقال: «يا معشر التجار إن البيع يحضره اللغو والخلف فشوبوه بالصدقة»^٣. ووجه الدلالة من الحديث: جواز السمسرة؛ لأن النبي ﷺ شهد عمل السماسرة ولم ينههم عنه، بل أقرهم على عملهم، لكن أمرهم أن يشوبوا عملهم بالصدقة ليكون كفارة لما يجري بينهم من الحلف والكذب وغيره^٤.

٢. عن ابن عباس رضي الله عنهما - قال: قال رسول الله ﷺ: «لا تلقوا الركبان، ولا تبع حاضر لباد»، قال: فقلت لابن عباس: ما قوله «لا يبع حاضر لباد» قال: لا يكون له سمساراً. ووجه الدلالة من الحديث: المراد منه قوله في تفسير المنع لبيع الحاضر للبادي أن لا يكون له سمساراً، فإن مفهومه أنه يجوز أن يكون سمساراً في بيع الحاضر للحاضر^٥.

٣. الأصل في العقود والشروط التي يقوم بها الناس هو الإباحة والجواز والصحة، وأن المستصحب فيها الحل وعدم التحريم، وتكون صحيحة يترتب عليها أثرها، ولا يحرم منها، أو يبطل إلا ما دل الشرع على تحريمه وإبطاله بالنص أو بالقياس.

٤. الحاجة داعية إلى السمسرة، فليس كل إنسان يهتدي إلى السلع المختلفة، فاحتاج إلى من يدلّه عليها، ففي مشروعية السمسرة دفع لتلك الحاجة، فالسمسرة عمل شرعي نافع للبايع والمشتري والسمسار، ويحتاج إليه ككل عمل آخر يحتاج إليه الناس وينفعهم. وليس فيه ما يوجب التحريم. ولأن السمسار يقدم منفعة مباحة فكان عمله مشروعاً^٦.

وقد وضع الفقهاء صورتين للوساطة العقارية هما: الصورة الأولى أن تكون الوساطة مقدره بزمان ومدة معينة، والصورة الثانية أن تكون الوساطة مقدره بعمل معين، وتالياً شرحاً مفصلاً لهاتين الصورتين:

١ أخرجه أبو داود في سننه، كتاب التجارة، باب في التجارة بخالطها الحلف واللغو، رقم الحديث: (٣٢٢٦)، (٥/٢١٥)، وقال الأرنؤوط: «إسناده صحيح»، والترمذي في سننه، كتاب: باب: رقم الحديث: (١٢٠٨)، (٢/٥٠٥) وقال: «حسن صحيح»، والنسائي في سننه، كتاب: باب: رقم الحديث: (٣٧٩٧)، (١٤/٧).

٢ ينظر: المبسوط، للسرخسي، (١٥/١١٥).

٣ أخرجه البخاري في صميمه، كتاب: البيوع، باب: هل يبيع حاضر لباد بغير أجر، وهل يعينه أو ينصحه؟، (٢١٠٨)، (٢/٧٢)، ومسلم في صحيحه، كتاب: البيوع، باب: تحريم بيع الحاضر للبادي، (١٥٢١)، (١٥٧/٣).

٤ يوسف صلاح الدين يوسف نصر، أجرة السمسار عند المالكية وصورها المعاصرة، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، جامعة الأزهر، عدد رقم ٣٤، الجزء ١، ٢٠١٩، ص ٣٥٣ - ٢٧٤.

الصورة الأولى: الوساطة المقدره بزمن معين:

مثالها: كأن يقول العميل لأصحاب المكاتب العقارية: "من وجد لي بيتاً خلال أسبوع فله كذا"، أو أن يقول "إن وجدت لي بيتاً خلال أسبوع فلك كذا". ومن ناحية تكييفها الفقهي، فقد اختلف أهل العلم في تكييف هذه الصورة على قولين:

١. القول الأول: أنها تعد من قبيل الإجارة:

وقال بهذا القول الحنفية والمالكية والحنابلة، وهو ظاهر مذهب الشافعية.^١ والإجارة عرفها العلماء بعدة تعريفات يعد من أشملها تعريف الحنابلة وهو قولهم: (عقد على منفعة مباحة معلومة بمدة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم، بعوض معلوم).^٢ وحكمها الجواز، فقد دل على ذلك الكتاب والسنة والإجماع.

فمن الكتاب قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾.^٣

ومن السنة ما ثبت عنه صلى الله عليه وسلم أنه استأجر هو وأبو بكر رجلاً من بني الدليل هادياً خريئاً، وحكى كذلك الإجماع على جوازها ابن قدامة.

و من نصوص من تقدم ذكرهم من أهل العلم ممن عد مثل هذا الفعل إجارة قول الحنفية: "وأما إذا استأجره شهراً ليبيع له ويشترى جاز".^٤

وجاء عند المالكية قولهم: "ويجوز استئجار الدلال شهراً على بيع سلع".^٥

وأما الشافعية فمن نصوصهم في ذلك قولهم: "ولو قال: لتخيط لي يوماً أو شهراً،

قال الأكثرون: يجوز أيضاً".^٦

وجاء في المغني عند الحنابلة عند كلامه على استئجار السمسار: "ويجوز على

مدة معلومة، مثل أن يستأجره عشرة أيام يشتري له فيها".^٧

أدلتهم: استدلت أصحاب هذا القول بأن الوساطة عمل مباح، وقد علم بتحديد زمنه،

وقبول بعوض معلوم، فتكون داخلة في معنى الإجارة.^٨

١ بدائع الصنائع للكاساني ٢٥٨٠/٥، والمغني لابن قدامة ٥/٤٦٦.

٢ منتهى الإرادات لابن النجار مع حاشية النجدي ٣/٦٤.

٣ سورة الطلاق - الآية ٦.

٤ تحفة الفقهاء للسمرقندي ٣/٣٨٨.

٥ شرح زروق على الرسالة ١٤٨/٢.

٦ روضة الطالبين للنووي ٤/٢٦٤.

٧ المغني لابن قدامة ٥/٤٦٦.

٨ الوساطة التجارية لأطرم ص ١٠١.

٢. القول الثاني: أنها تعد من قبيل الجعالة:

وهذا تخريج على ما في مذهب الحنابلة من جواز الجعالة على المدة المعلومة، أو المجهولة كما تصح على العمل المعلوم والمجهول.^١ والجعالة عرفت بعدة تعريفات من أشملها قول الحنابلة: "أن يجعل جائز التصرف مالا معلوماً، لمن يعمل له عملاً معلوماً أو مجهولاً، مدة معلومة أو مجهولة".^٢

وقد حكم جمهور أهل العلم على جواز الجعالة، وخالف الحنفية فقالوا بعدم الجواز إلا في مسألة الجعل في رد الأبق.^٣

وقد استدلت الجمهور على جواز الجعالة بالكتاب والسنة.

فمن الكتاب: قوله تعالى ﴿وَلَمِنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ﴾.^٤

ومن السنة ما جاء عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه: "أن ناساً من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم أتوا على حي من أحياء العرب فلم يقرؤهم، فبينما هم كذلك إذ لدغ سيد أولئك، فقالوا: هل معكم من دواء، أو راق فقالوا: إنكم لم تقرؤنا ولا نفعل حتى تجعلوا لنا جعلاً، فجعلوا لهم قطيعاً من الشاء، فجعل يقرأ بأمر القرآن و يجمع بزاقه وينقل فبراً، فأتوا بالشاء، فقالوا: لا نأخذه حتى نسأل لنبي صلى الله عليه وسلم فسألوه، فضحك، وقال: "وما أدراك أنها رقية، خذوها، واضربوا لي بسهم".^٥

ومما يدل على جواز الجعالة على المدة المحددة قول صاحب كشف القناع:

"ويصح أيضاً أن يجاعل على أن يعمل له مدة ولو مجهولة".^٦

أدلتهم: استدلت أصحاب هذا القول بأنه إذا جازت الجعالة والمدة بجهولة، فمن باب أولى أن تجوز والمدة معلومة.^٧ ونوقش هذا الاستدلال بأن تحديد العمل بزمان مؤقت يؤدي إلى ضرر العامل، فقد يؤقتها بزمان لا يكفي لتأدية العمل فتجمع جهالة واحتمال ضرر.

ويمكن التعليق على المناقشة السابقة من خلال نقطتين:

– النقطة الأولى: أن الجعالة عموماً يحتمل فيها الضرر، وتحوز مع جهالة المدة والعمل، فمن باب أولى أن تجوز مع تقدير المدة.

١ المقنع لابن قدامة ص١٥٧، المبدع لابن مفلح ٢٦٨/٥.

٢ هداية الراغب لشرح عمدة الطالب لعثمان مع حاشية فتح مولى المواهب ٥٥/٣.

٣ كشف القناع للبهوتي ٢٤٧/٤.

٤ سورة يوسف الآية رقم (٧٢).

٥ متفق عليه، أخرجه البخاري في كتاب الطب باب الرقي بفاتحة الكتاب برقم (٥٧٣٦)، وأخرجه مسلم في كتاب السلام باب جواز أخذ الأجرة على الرقية بالقرآن والأذكار برقم (٢٢٠١).

٦ كشف القناع للبهوتي ٣٠٣/٤.

٧ المغني لابن قدامة ٣٢٤/٨.

- النقطة الثانية: أن العمل الذي يستحق به العامل الجعل هو عمل مقيد بمدة إن أتى به فيها استحق الجعل، ولا يلزمه شيء آخر، وإن لم يف به فلا شيء عليه. والذي يترجح لدى الباحث هو حمل هذه الصورة على الجعالة لما ذكر في الأدلة والمناقشة التي تم ذكرها سابقاً.

الصورة الثانية: أن تكون الوساطة مقدرة بعمل معين.

مثالها أن يقول مالك العقار: "من وجد لي بيتاً فله كذا"، تكييفها الفقهي أن أقوال أهل العلم اختلفت في هذه الصورة على ثلاثة أقوال:

١. القول الأول: الحاقها بعقد الجعالة،

وهذا هو مذهب المالكية. ومن نصوص المالكية التي تفيد إحقاق هذه الصورة بعقد الجعالة قولهم عن السمسار، الذي يعد صاحب المكتب العقاري في حكمه، "هل يجوز أجر السمسار في قول مالك؟ قال: نعم، سألت مالكا عن البزاز يدفع إليه الرجل المال يشتري له به بزاً، ويجعل له في كل مائه يشتري له بما بزا ثلاثة دنانير، قال لا بأس بذلك، قلت، أمن الجعل هذا أم من الإجارة؟ قال: هذا من الجعل".^١

واستدل المالكية إلى ما ذهبوا إليه بأن غاية العمل في السمسرة الوساطة في المكاتب العقارية مجهولة، إذ أن تمام عمل السمسار يرتبط بوجود من تم به التعاقد، وهذا ليس في مقدور الوسيط، فتكون جعالة، لأن الجعالة تصح على ما جهل من الأعمال.^٢ ولا بد من الإشارة إلى أن أهل العلم اختلفوا في جواز عقد الجعالة على قولين:

- القول الأول: ذهب الحنفية إلى عدم جواز الجعالة إلا في مسألة الجعل على رد الآبق، فقد قالوا بوجوبه -ولو من غير شرط- لاتفاق الصحابة على ذلك. وحجتهم: أن العمل في الجعالة مجهول، والغرر فيها موجود.^٣ ويجب عن ذلك: أن الغرر اليسير، والجهالة اليسيرة معفو عنها في الشريعة الإسلامية، خصوصاً إذا دعت حاجة الناس إلى العقد، وعقد الجعالة مما تدعو الحاجة إليه، ثم إن النصوص الشرعية أتت بجوازه ولا تعليل أو اجتهاد في مقابلة النص.

- القول الثاني: ذهب جمهور أهل العلم من المالكية والشافعية والحنابلة إلى جواز الجعالة من حيث الأصل. وهو ما تم توضيحه في النقطة السابقة عند الحديث عن الجعالة.^٤

١ المدونة ٤/٤٥٦، البيهجة شرح التحفة للتسولي ٢/١٨١.

٢ البيهجة شرح التحفة للتسولي ٢/١٨١، الوساطة التجارية لأطرم ص ١١١.

٣ ينظر: المبسوط للرخسي ١٥/١١٥.

٤ عبدالله بن صالح بن عبدالعزيز السيف، الوساطة العقارية وتعليلاتها القضائية، مرجع سابق، ص ٧١.

٢. القول الثاني: إلحاقها بعقد الإجارة،

وهو قول من أجاز السمسرة من الحنفية، فاعتبروا السمسار صاحب المكتب العقاري في مسألتنا-أخيراً مشتركاً.^١ ومن نصوصهم في ذلك ما جاء في الفتاوى الهندية في معرض التعليل لإحدى المسائل: "لأن النحاس أجبر مشترك، والأخير المشترك لا يضمن عند أبي حنيفة رحمه الله تعالى، وكذلك دلال الثياب في فتاوى أبي الليث".^٢

استدل أصحاب هذا القول بأن الجهالة الموجودة في العمل يعفى عنها للحاجة، لأننا إذا لم نقل بذلك، أي العفو في الجهالة للحاجة، فقد يؤدي هذا إلى سد باب التعامل بالوساطة، والناس محتاجون إلى هذه المهنة لتسهيل التعامل وتيسيره بينهم.^٣

وفي هذا يقول ابن عابدين رحمه الله: وفي الحاوي سئل محمد بن سلمة عن أجرة السمسار فقال: أرجو أنه لا بأس به وإن كان في الأصل فاسداً لكثرة التعامل به، وكثير من هذا غير جائز فجزوه حاجة الناس إليه كدخول الحمام.^٤

ويمكن مناقشة هذا القول بأن يقال بالتفريق بين الوساطة والإجارة من حيث صفة العقد، فالوساطة عقد جائز والإجارة عقد لازم، ومعلوم ما بين الجواز واللزوم من فرق، فالعقد الجائز يحق لكل واحد من الطرفين فسخه متى شاء، بخلاف العقد اللازم. وبذلك تنقسم الإجارة إلى نوعين:^٥

- النوع الأول: الإجارة على الأعيان. وهي الإجارة التي تكون مقدره بزمن معلوم، كاستئجار دار شهراً، واستئجار شخص للعمل أسبوعاً. وقد تكون على عمل معين بحيث لا يحق للأجير أن يعمل للغير قبل انتهائه من العمل، كأن يستأجر من يحمل متاعه إلى مكان معين، ونحو ذلك، ويسمى العامل في هذه الحال الأجير الخاص.
 - النوع الثاني: إجارة واقعة على الأعمال: وهي أن تكون مقدره بعمل معلوم، كاستئجار شخص لنسخ كتاب، أو خياطة.^٦
- واستئجار الوسيط مدة معينة، أو على عمل يقدر عليه كله ينقسم إلى أقسام:

١ الأشباه والنظائر لابن بختيم ص ٢٧٠، حاشية ابن عابدين ٦٣/٦، الفتاوى الهندية ٥١٢/٤.

٢ الفتاوى الهندية ١٥٨/٥.

٣ الأشباه والنظائر لابن تميم ص ٢٧٠، حاشية ابن عابدين ٦٣/٦.

٤ حاشية ابن عابدين ٦٣/٦.

٥ عبدالله بن صالح بن عبدالعزيز السيف، الوساطة العقارية وتعليقاتها القضائية، مرجع سابق، ص ٧٠.

٦ ينظر: مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ٣٩١/٢.

– القسم الأول: إن كان يختص بِنفعه تلك المدة، كأن يستأجره للبيع والشراء أو التسويق له مدة أسبوع، لا يعمل في العوض على انقضاء الأسبوع، لا على تمام البيع والشراء، فهذا أجبر خاص.

– القسم الثاني: إن كان لا يختص بِنفعه تلك المدة، بأن كان يسوق له لمدة أسبوع، ومع ذلك فللوسيط الحق أن يتعاقد في تلك المدة مع غيره؛ فهذا أجبر مشترك، إن ربط العمل بالتسويق، لا بحصول البيع والشراء.

٣. القول الثالث: إلحاقها بعقد الوكالة:

الوكالة من محاسن الإسلام، فكل أحد بحكم ارتباطه بغيره قد تكون له حقوق أو تكون عليه حقوق، فإما أن يباشرها بنفسه أخذاً وعتاءً، أو يتولاها عنه غيره، وليس كل إنسان قادراً على مباشرة أموره بنفسه، ومن هنا أجاز له الإسلام توكيل غيره ليقوم بها نيابة عنه.

الوكالة: لغة: بالفتح والكسر – له معان كثيرة، منها الحفظ، والتفويض.^١ وقد تكررت مشتقات الوكالة في القرآن الكريم والسنة النبوية المشرفة، كثيراً بالمعاني السابقة، قال الأصفهاني: (التوكيل أن تعتمد على غيرك، وتجعله نائباً عنك، والوكيل فعيل بمعنى الفعول، قال تعالى: ﴿ وَكَفَى بِاللَّهِ وَكِيلًا ﴾^٢. أي اكتف به أن يتولى أمرك.... وربما فسر الوكيل بالكفيل، والكفيل أعم...^٣).

وفي الاصطلاح الفقهي: عرفت بعدة تعريفات، نختار منها، أنها: عقد يتم فيه تفويض شخص ماله فعله مما يقبل النيابة إلى غيره ليفعله في حياته.^٤

والوكالة: عقد جائز، وتجوز بأجر وبدون أجر. قال الله تعالى: ﴿ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴾^٥. وقال الله تعالى: ﴿ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ فَابِعْتُ أَحَدَكُمْ بَوْرِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَىٰ طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا ﴾^٦. كذلك قوله تعالى :- ﴿ وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابِعُوا حَكَمًا مِنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِنْ أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا ﴾^٧، فإذا حصل النزاع بين الزوجين واشتدَّ، يُعَيَّنُ حَكَمَانِ يَكُونَانِ وَكَيْلَيْنِ عَنْهُمَا، يَنْظُرَانِ فِي الْأَمْرِ.

١ القاموس المحيط، ولسان العرب، والمعجم الوسيط، والمصباح المنير، مادة "وكل".

٢ سورة النساء الآية ٨١.

٣ محمد عمر المرعبي، وكالة في الفقه الإسلامي، والقانون، كنانة لوناين، ٢٠٢٢، ص ٤.

٤ مغني المحتاج (٢١٧/٢) ونهاية المحتاج (١٤/٥) ويراجع: حاشية ابن عابدين (٤٠٠/٤) ومواهب الجليل (١٨١/٥) والإحصاف (٣٥٢/٥)، الموسوعة الفقهية الكويتية (٥/٥٠).

٥ سورة المائدة، آية ٢.

٦ سورة الكهف آية ١٩.

٧ سورة النساء آية ٣٥.

وَعَنْ عَلِيٍّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: أَمَرَنِي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ أَتَصَدَّقَ بِجِلَالِ الْبُذْنِ الَّتِي نَحَرْتُ وَبِجُلُودِهَا.^١

أما عن الوساطة مقدره بعمل معين بالوكالة، فهذا القول ورد عن بعض الفقهاء من الحنفية والمالكية والحنابلة.^٢ ومن نصوص أهل العلم في ذلك ما جاء عند الحنفية في العقود الدرية: "ولا يجبر الوكيل بغير أجر على تقاضي الثمن، أما إذا كان بأجر كالدلال والسمسار والبيع: يجبر على استيفاء الثمن".^٣

وجاء عند المالكية في كلام عن عدم ضمان السمسار قولهم: "وقيل لا ضمان عليه مطلقاً، قال عياض: وهو المعروف من قول مالك وأصحابه، قال: لأنهم وكلاء وليسوا بصناع".

وأما الحنابلة فقد تكلم شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله عن شركة الدالين وحكمها فقال بعد أن ذكر الوجه بعدم جوازها وأن دليل القائل بعدم الجواز هو أن الدلالة من باب الوكالة.^٤ واستدل أصحاب هذا القول بأن عمل الوسيط من باب النيابة، فاشتركت مع الوكالة في هذا المعنى ودخلت فيه.

ويمكن مناقشة أصحاب هذا القول بأن يقال أن حقيقة الوساطة تختلف عن حقيقة الوكالة، فالوكالة عقد يستتبع فيه جائر التصرف مثله فيما تدخله النيابة، بينما الوساطة عقد للتقريب والدلالة بين متعاقدين دون نيابة عن أحدهما إلا إذا وكله أحدهما في أن ينوب عنه فإنه يكون وسيطاً ووكيلاً عنه في نفس الوقت، فالوسيط بمجرد عقد الوساطة لا يملك إجراء العقد وإتمام الصفقة إلا بتوكيل من أحد طرفي العقد لينوب عنه، فاختلفت بذلك الوساطة عن الوكالة.

المطلب الثاني: تخريج عقد الوساطة العقارية في النظام.

يتوافر لدى المملكة العربية السعودية العديد من القطاعات الاستثمارية الهامة، والتي تحرص المملكة بصفة مستمرة على تطويرها واستخدامها وفق أفضل الممارسات، بهدف الوصول إلى أعلى المراكز الاقتصادية سواء على المستوى العربي والدولي، ومن تلك القطاعات ذات الشأن الهام لدى المملكة، قطاع العقارات، فلا جدال حول أهمية ومكانة قطاع العقارات السعودي وسوق العقارات في السعودية من حيث منح العديد من الفرص الاستثمارية، كما أن القطاع العقاري في السعودية يعد من ضمن أهم المحاور الرئيسية

١ متفق عليه.

٢ العقود الدرية لابن عابدين ٣٤٧/١، الاختيارات الفقهية لابن تيمية ص ١٤٦.

٣ العقود الدرية لابن عابدين ٣٤٧/١.

٤ الاختيارات الفقهية لابن تيمية ص ١٤٦.

لرؤية المملكة ٢٠٣٠م، وكذلك لا يخفى كم الجهود المبذولة من قبل الهيئة العامة للعقار لتطوير وتنمية القطاع العقاري في السعودية، هذا وبالأخص فيما تقترحه من أنظمة ولوائح وسياسات تكون ذات العلاقة بالقطاع العقاري والأنشطة العقارية في المملكة، وكذلك أيضاً الترخيص لتلك الأنشطة العقارية والإشراف عليها، ويعد من أحدث اللوائح المنظمة لأحد الأنشطة العقارية في السعودية، هي اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية والصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار برقم ١٣٢/ق، بتاريخ ١٤٤٤/٦/٢٤هـ.^١

ونظراً لأهمية الوساطة العقارية كأحد أهم أنواع الأنشطة العقارية في المملكة، سوف نقوم في هذا البحث بعرض أبرز ملامح اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية في السعودية، حيث يستعرض هذا المطلب تخريج عقد الوساطة العقارية في النظام، من خلال استعراض نظام الوساطة العقارية الذي صدر سنة ١٤٤٣هـ، كذلك اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية وأهم مكوناتها، والتي صدرت هذا العام (٢٠٢٣م) الموافق سنة ١٤٤٤هـ.

أولاً: نظام الوساطة العقارية:

اعتمد مجلس الوزراء السعودي في يونيو ٢٠٢٣، نظام الوساطة العقارية الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠هـ، وذلك لتنظيم النشاط وخدماته، وألغى هذا النظام لائحة تنظيم المكاتب العقارية لعام ١٣٩٨هـ، حيث يسهم تطبيقه في تقديم خدمات نوعية تخدم المتعاملين في القطاع العقاري، وتنقله لمستقبل عقاري يتميز بالثقة والابتكار.

ويسعى نظام الوساطة العقارية الجديد إلى حوكمة وتنظيم ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية، وضبط تعاملات أطراف العلاقة في هذا القطاع من وسطاء، وعقاريين، ومقدمي خدمات عقارية ضمن منهجية وحوكمة نظامية متكاملة ونماذج موحدة تضمن رفع وتحسين جودة وكفاءة التعاملات العقارية.

وقد تضمن نظام الوساطة العقارية الجديد توضيحاً وشرحاً وتعريفاً للعديد من المصطلحات ذات الصلة بعقد الوساطة العقارية، والتي تضمنت المصطلحات التالية:^٢

١ محمد بن غيف ، أبرز ملامح اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية، شركة محمد بن غيف للمحاماة، الرياض، ٢٠٢٣.
٢ المادة الأولى من نظام الوساطة العقارية الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠هـ.

١. الوساطة العقارية: ممارسة نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين أطرافها؛ وذلك مقابل الحصول على عمولة. ويشمل ذلك الوساطة الإلكترونية من خلال وسائل التقنية؛ كالمواقع الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها.
 ٢. الخدمات العقارية: الأنشطة المتعلقة بالعقار والتسويق له وإدارته وبيعه وبيع منفعته وتأجيرها، ومن ذلك: التسويق العقاري، وإدارة الأملاك، وإدارة المرافق، والمزادات العقارية، والإعلانات العقارية، والاستشارات والتحليلات العقارية.
 ٣. الخدمات العقارية المكتملة: أنشطة يرخّص لها وفق أنظمة خاصة.
 ٤. الصفقة العقارية: بيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعته.
 ٥. عقد الوساطة: اتفاق بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد من الوساطة العقارية؛ لإتمام صفقة عقارية أو تقديم خدمة عقارية.
 ٦. الوسيط العقاري: شخص طبيعي أو اعتباري، مرخص له بممارسة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية وفقاً لأحكام النظام.
 ٧. العمولة: مبلغ يستحقه الوسيط العقاري مقابل الوساطة العقارية.
 ٨. التسويق العقاري: ترويج منتج عقاري باستخدام الوسائل الدعائية والإعلانية.
 ٩. إدارة الأملاك: تولى الشؤون المالية والإدارية للعقار نيابة عن مالكة أو مالك منفعته.
 ١٠. إدارة المرافق: تولى الشؤون الفنية للعقار نيابة عن مالكة أو مالك منفعته، مثل إدارة الشبكات الداخلية كالمياه والغاز والكهرباء وتكييف الهواء والهاتف وشبكات الكمبيوتر والتلفاز والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار والتخلص من النفايات والمخلفات وتسليم البريد أو الطرود أو البضائع ونحوها.
 ١١. المزادات العقارية: نشاط المزايدة العلنية على عقار من أجل بيعه أو بيع منفعته أو تأجيرها؛ للوصول بثمنه إلى أعلى قدر. ويشمل ذلك المزادات الإلكترونية.
 ١٢. الضمان: مبلغ يدفعه المستأجر على سبيل الأمانة؛ لتعويض مالك العقار أو المنفعة عن أي ضرر داخل في ضمانته المستأجر وواقع بسببه.
- ومن أبرز مميزات النظام تحديد الأحكام والإجراءات، وتمكين ممارسي الوساطة ومقدمي الخدمات العقارية من تقديم خدماتهم بعد الحصول على الترخيص من الهيئة العامة للعقار لممارسة تلك الأنشطة، ولا يمكن ممارسة الأنشطة العقارية المحددة في النظام دون هذا الترخيص، كما أن النظام أوكل للهيئة العامة للعقار مهام واختصاصات تتولاها بموجب أحكامه، ومن أبرزها: اعتماد اللوائح التنظيمية للنشاطات والخدمات العقارية، وإعداد نماذج للعقود الواردة في النظام، وإعداد برامج وآليات للتحفيز على ممارسة

النشاط، وإعداد المعايير والضوابط لممارسة النشاط، واعتماد إجراءات ضبط المخالفات.^١ ونصت المادة العاشرة من النظام على التزام الوسيط العقاري بممارسة نشاط الوساطة العقارية بنفسه أو بواسطة المدير المسؤول، أو أحد المرخصين له إذا كان شخصاً معنوياً، وعدم إنشاء سر من أسرار الصفقات العقارية محل الوساطة، كما نصت أيضاً على وجوب إبلاغ الهيئة العامة للعقار عن أي تعديل أو تغيير متعلق بممارسة نشاط الوساطة العقارية، وفيد النظام عربون الصفة العقارية التي تتم عن طريق الوسيط العقاري بالاتفاق بين أطرافها بما لا يتجاوز نسبة ٥% من قيمتها، وفي حال تجاوز هذه النسبة عدّ المبلغ مقدم ثمن لتلك الصفة.^٢

كما تضمن نظام الوساطة العقارية الجديد توضيحاً لمهام مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، حيث بين في مادته السادسة أن مهام المجلس تتمثل في المهام الآتية:^٣

١. اعتماد اللوائح التنظيمية للنشاطات والخدمات المشمولة باختصاصات الهيئة، وفقاً لأحكام النظام.
٢. اعتماد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية.
٣. تحديد المقابل المالي للتراخيص التي تصدرها الهيئة بناءً على النظام وتجديدها.
٤. اعتماد إجراءات ضبط المخالفات، وتلقي البلاغات والشكاوى.
٥. تحديد الخدمات العقارية التي يمكن للوسيط العقاري تقديمها، وضوابط ذلك وشروطه.
٦. تحديد الخدمات العقارية المكملة التي يمكن للوسيط العقاري تقديمها، وذلك بالاتفاق مع الجهات المرخصة لها.

كما فرق نظام الوساطة العقارية بين مهام مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، ومهام الهيئة العامة للعقار نفسها، حيث وضع لكل منهما مهام منفصلة، فقد بين في مادته الخامسة أن مهام الهيئة العامة للعقار تتمثل في المهام الآتية:^٤

١. إعداد نماذج العقود الإلزامية والاسترشادية الواردة في النظام.
٢. إعداد برامج وآليات للتحفيز على ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية المشمولة بأحكام النظام.
٣. تحديد الاشتراطات والمواصفات لوسائل التسويق العقاري.
٤. إعداد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية.

١ الهيئة العامة للعقار، نظام الوساطة العقارية الجديد... نقلة نوعية للسوق العقاري في المملكة، ٢٠٢٢م.
 ٢ المادة العاشرة من نظام الوساطة العقارية الصادر بمرسوم ملكي رقم (١٣٠/م) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠هـ.
 ٣ المادة السادسة من نظام الوساطة العقارية الصادر بمرسوم ملكي رقم (١٣٠/م) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠هـ.
 ٤ المادة الخامسة من نظام الوساطة العقارية الصادر بمرسوم ملكي رقم (١٣٠/م) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠هـ.

٥. إعداد إجراءات ضبط المخالفات، وتلقي البلاغات والشكاوى.

وحدد النظام الجديد عمولة الوسيط العقاري لتكون بنسبة ٢,٥% من قيمة الصفقة العقارية إن كانت بيعاً، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجاراً، ما لم يتفق أطراف العقد على خلافها كتابةً، ويضمن النظام الشفافية للمستفيدين من خدماته من خلال إلزام الوسيط بالإفصاح عند عرضه للعقار عن المعلومات التي حصل عليها، وبيان الاسم ورقم الترخيص في أي إعلان أو منشور متعلق بالعقار، ويلتزم الوسيط بتوثيق وتسجيل العقود المبرمة على المنصة الإلكترونية الخاصة بها.

وسعى النظام إلى حوكمة التعاملات المتعلقة بمبالغ الضمان وتخفيف نشوء النزاعات بين أطراف العقد من خلال ضبط العديد من الأحكام المتعلقة به، ومن ذلك النص على أن أي خلاف ينشأ بين المؤجر والمستأجر في شأن الضمان وتقدير الأضرار التي يشملها يُحلّ ابتداءً عن طريق خبراء متخصصين تحددهم الهيئة العامة للعقار بموافقة الطرفين على ذلك قبل اللجوء للقضاء.

ووفقاً للمادة السابعة عشرة فإن الهيئة العامة للعقار هي المختصة بمباشرة مهمات المراقبة والتفتيش والضببط لتنفيذ أحكام النظام، ويجوز لها أن تستعين بمن تراه من الجهات العامة أو الخاصة لتأدية هذه المهمات، وأوكل للاتحة تحديد الإجراءات اللازمة لذلك.

وقد أوكل نظام الوساطة العقارية للهيئة العامة للعقار المهام المتعلقة باعتماد اللوائح التنظيمية للنشاطات والخدمات المشمولة باختصاصات الهيئة، وكذلك اعتماد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية، وإعداد نماذج العقود الإلزامية والاسترشادية الواردة في النظام، وإعداد برامج وآليات لتحفيز ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية المشمولة بأحكام النظام، وتحديد الاشتراطات والمواصفات لوسائل التسويق العقاري، واعتماد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية، وتحديد الخدمات العقارية التي يمكن للوسيط العقاري تقديمها، وضوابط ذلك وشروطه، وتحديد الخدمات العقارية الكاملة التي يمكن للوسيط العقاري تقديمها، وذلك بالاتفاق مع الجهات المرخصة لها، بالإضافة إلى اعتماد إجراءات ضبط المخالفات وتلقي البلاغات والشكاوى^١.

١ نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٠) في ١٣٠/١/١٤٤٣هـ.

ثانياً: اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية:

طرحت الهيئة العامة للعقار اليوم الأحد ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ، اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية عبر منصة "استطلاع" بهدف تمكين العموم والجهات الحكومية والقطاع الخاص من إبداء ملحوظاتهم عليها قبل إقرارها في جمادى الآخرة من نفس العام.

تضمنت اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية أحكام وشروط وإجراءات الترخيص للأفراد والشركات لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية، حيث تقتصر ممارسة النشاط للمرخص له في حدود الترخيص، وعلى جميع العاملين الممارسين للخدمات العقارية في المنشآت المرخصة لممارسة النشاط اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط قبل ممارستهم وتسجيلهم في المنصة الإلكترونية، كما تقتصر ممارسة خدمات (إدارة المرافق، إدارة الأملاك، المزادات العقارية)، على المنشآت المرخصة.

تحتوي اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية على سبع وعشرين مادة موزعة على ثمانية فصول رئيسية تشمل؛ أحكام وشروط وإجراءات الترخيص، مدة الترخيص وتجديده وحالات انقضائه، وسجل الوسطاء العقاريين، وضوابط ممارسة الوساطة والخدمات العقارية، عقود الوساطة، وأحكام الضمان والعربون، والرقابة والتفتيش والضبط، وأحكام لجنة النظر في مخالفات النظام، وإيقاع العقوبات إضافة إلى تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها.

وبين مواد اللائحة أن ممارسة نشاط الوساطة ستقتصر للمرخص لهم في حدود الترخيص والذي يتطلب اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط قبل ممارسته، والتسجيل في المنصة الإلكترونية المعدّة لذلك، كما أن ممارسة أنشطة (إدارة المرافق، إدارة الأملاك، المزادات العقارية) ستكون من خلال المنشآت المرخصة فقط، بينما تطرقت اللائحة إلى أن ممارسة الأفراد للوساطة العقارية أو تقديم الاستشارات والتحليلات تتطلب الترخيص لها من قبل الهيئة، كما أن اللائحة بعد بدء سريانها تُلزم أي وسيط عقاري بالإفصاح كتابةً لأطراف عقد الوساطة العقارية عند احتمالية تعارض المصالح، وإطلاع أطراف الصفقة العقارية على كل ما لديه من معلومات وبيانات ووثائق ذات صلة بالصفقة العقارية، والمحافظة على سرية المعلومات التي يتحصل عليها، وتوجب على الوسيط العقاري إنهاء عقد الوساطة في المنصة الإلكترونية بعد إتمام الصفقة، إضافةً إلى عدد من الالتزامات

التي تساهم في حماية حقوق جميع الأطراف، كما حددت اللائحة أحكام الضمان المالي أو البنكي للعقار المستأجر وآلية استلامه وإعادته.^١

وقد أوكل نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي للهيئة العامة للعقار المهام المتعلقة باعتماد اللوائح التنظيمية للنشاطات والخدمات المشمولة باختصاصات الهيئة، وكذلك اعتماد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية وإعداد نماذج العقود الإلزامية والاسترشادية الواردة في النظام، وإعداد برامج وآليات لتحفيز ممارسة الوساطة العقارية والخدمات المشمولة بأحكام النظام، وتحديد الاشتراطات والمواصفات لوسائل التسويق العقاري، واعتماد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية، وتحديد الخدمات العقارية التي يمكن للوسيط العقاري تقديمها، وضوابط ذلك وشروطه، وتحديد الخدمات العقارية المكملة التي يمكن للوسيط العقاري تقديمها، وذلك بالاتفاق مع الجهات المرخصة لها، إضافة إلى اعتماد إجراءات ضبط المخالفات وتلقي البلاغات والشكاوى.^٢

واستعرضت اللائحة تعريفاً لمصطلحات ذات الصلة بالوساطة العقارية، وذلك حتى تزيل اللبس عن هذه المصطلحات لدى مستخدمي اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية، ونظام الوساطة العقارية، حيث تم تعريف كل مصطلح كما يلي:^٣

١. **الترخيص:** تحويل صادر من الهيئة للشخص الطبيعي أو الاعتباري لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية.
٢. **ترخيص الإعلان العقاري:** تحويل صادر من الهيئة للإعلان المرئي أو المقروء أو المسموع للتصرف في العقار بأي وسيلة كانت .
٣. **طالب الترخيص:** من يتقدم إلى الهيئة بطلب الترخيص.
٤. **اللجنة:** لجنة النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة وإيقاع العقوبات.
٥. **المنصة الإلكترونية:** منصة إلكترونية تابعة للهيئة العامة للعقار.
٦. **المدير المسؤول:** المدير المفوض نظاماً بإدارة المنشأة.

من جهة أخرى حددت اللائحة قيم العمولة العقارية للوسيط العقاري وضوابط استحقاقها في الصفقات العقارية، كما صنفت مخالفات نظام الوساطة إلى خمسة فئات رئيسية:

١ الهيئة العامة للعقار، الهيئة العامة للعقار تطرح مشروع اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية عبر " استطلاع" وتدعو الجميع لإبداء الملاحظات حولها، ٢٠٢٣، ص ١٥.

٢ الشركة السعودية للأبحاث والنشر، السعودية: طرح مشروع اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية للعموم، الرياض، الأحد ١٨ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣ المادة رقم (١) من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ.

١. **مخالفات الترخيص:** ومنها ممارسة نشاط الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية دون الحصول على ترخيص، وتقديم معلومات غير صحيحة للحصول عليه.^١
٢. **مخالفات العمولة والضمان والعربون:** ومنها احتفاظ الوسيط العقاري بالعربون ضماناً لحقه أو تسلمه أي مبلغ من الأطراف المتعاقد معهم لمصلحة أي منهم وبما تجاوز القدر الذي يتطلبه للقيام بعمله، أو تصرفه في المبالغ التي يتسلمها في غير الأغراض المخصصة لها.^٢
٣. **مخالفات التسويق العقاري:** ومنها عدم بيان اسم ورقم المرخص أو ترخيص في أي إعلان أو منشور متعلق بالعقار.^٣
٤. **مخالفات معلومات ووثائق العقار:** ومنها تقديم خدمات الوساطة العقارية دون حيازة صور من وثائق وإثباتات ملكية العقار أو ملكية منفعته وتقديم معلومات مضللة أو إخفاء معلومات جوهرية في شأن العقار محل الوساطة أو الخدمة العقارية.^٤
٥. **مخالفات عامة:** منها عدم التقيد بالنماذج والعقود الإلزامية للخدمات والأنشطة العقارية وعدم إيداع أو تسجيل عقود الوساطة المبرمة أو الصفقات العقارية التي يتمها في المنصة الإلكترونية. بينما نصت الغرامات على إنذارات وغرامات مالية وإلغاء الترخيص حسب الحالات وتكرار المخالفة.^٥

وقد نظم الفصل الخامس من اللائحة عقود الوساطة من مختلف النواحي كما يلي:

- المعلومات والوثائق التي يجب تضمينها في عقد الوساطة العقارية:

- أكدت المادة السادسة عشرة من اللائحة وجوب تضمين عقد الوساطة العقارية المبرم مع مالك العقار أو مالك المنفعة ونحوهما، المعلومات والوثائق التالية: أ- بيانات أطراف العقد. ب- بيانات الوكيل ورقم الوكالة - إن وجد. ج- رقم العقار الصادر من السجل العقاري أو رقم الصك وتاريخه. د- وصف العقار. هـ- نسبة أو مقدار عمولة الوساطة. و- مدة العقد. ز- النزاعات القائمة بشأن العقار - إن وجدت. ح- الرهن أو القيد المؤثر في الانتفاع من العقار - إن وجد. ط- الحقوق والالتزامات على العقار غير الموثقة في وثيقة العقار - إن وجدت. ي- الخدمات المتعلقة بالعقار - إن وجدت. ك- المعلومات التي قد تؤثر في قيمة العقار - إن وجدت.^٦

١ اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ، تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها، البند رقم ١.

٢ اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ، تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها، البند رقم ٣.

٣ اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ، تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها، البند رقم ٤.

٤ اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ، تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها، البند رقم ٥.

٥ اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ، تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها، البند رقم ٢.

٦ البند رقم ١ من المادة السادسة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ.

وأكدت المادة السادسة عشرة من اللائحة وجوب تضمين عقد الوساطة العقارية المبرم مع المشتري أو المستأجر ونحوهما، المعلومات التالية: أ- بيانات أطراف العقد. ب- بيانات الوكيل ورقم الوكالة -إن وجد-. ج- نسبة أو مقدار عمولة الوساطة. د- مدة العقد. هـ- محل العقد.^١

كما أكدت المادة السادسة عشرة من اللائحة وجوب تضمين عقد الوساطة العقارية المبرم بين الوسطاء العقاريين، المعلومات التالية: أ- بيانات أطراف العقد. ب- الإفصاح عن عقود الوساطة المرتبطة. ج- نسبة أو مقدار من عمولة الوساطة المتفق عليها في عقد الوساطة الأساسي. د- مدة العقد، على ألا تتجاوز المدة المحددة في العقد الأساسي. هـ- محل العقد.^٢

المطلب الثالث: المقارنة بين الترخيص الشرعي والنظامي لعقد الوساطة العقارية.

عند تحليل مواد نظام الوساطة العقارية، واللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية، والقرارات التابعة لهما، يتبين أن عقد الوساطة العقارية في نظر المشرع السعودي مرتبط بتمام العمل، وبين الالتزامات التي يجب على الوسيط العقاري الالتزام بها، وهذا يجعله من باب الجعالة، فلم ينظر إلى التكيفات الأخرى التي قد تنشأ، وما ذاك إلا لأن ما يقترن بالعقد من قرائن تصرفه غالباً في تعاملات الناس اليوم إلى أن يكون من باب الجعالة، فلا يستحق الوسيط عوضاً ما لم يتم العمل.^٣

فقد أوضحت المادة الرابعة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية في

السعودية التزامات الوسيط العقاري في السعودية، حيث يلتزم الوسيط العقاري بالآتي:^٤

١. الإفصاح كتابةً لأطراف عقد الوساطة العقارية عند احتمالية تعارض المصالح، أو إذا كان وسيطاً للطرفين في آن واحد.

٢. عدم إفشاء أي بيانات أو معلومات تحصل عليها نتيجة ممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية، إلا بعد موافقة الأطراف على ذلك كتابةً.

٣. عدم إفشاء أي صفقة عقارية تمت عن طريقه، أو أي معلومات متعلقة بأطراف الصفقة العقارية.

٤. إطلاع أطراف الصفقة العقارية على كل ما لديه من معلومات وبيانات ووثائق ذات صلة بالصفقة العقارية.

١ البند رقم ٢ من المادة السادسة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ.

٢ البند رقم ٣ من المادة السادسة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ.

٣ عبدالله بن صالح بن عبدالعزيز السيف، الوساطة العقارية وتعليقاتها القضائية، مرجع سابق، ص ٩٦-٩٧.

٤ البند رقم ٣ من المادة الرابعة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ.

٥. وضع رقم الترخيص الخاص به في عقد الوساطة، وجميع تعاملاته المتعلقة بممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية.
٦. عدم التوسط في إتمام أي صفقة عقارية طرأت له فيها مصالح متعارضة بأي حال من الأحوال، إلا بعد أخذ موافقة أطراف الصفقة كتابةً.
٧. عدم إبرام عقد وساطة لعقار ممنوع التصرف فيه، إذا كانت الوساطة أو الخدمة العقارية لا يمكن تنفيذها بذلك المنع.
٨. عدم تجاوز الالتزامات المحددة في العقد الأساسي المبرم بينه وبين طالب الخدمة، وذلك عند إبرامه عقد وساطة مع وسيط آخر.
٩. الالتزام بما يصدر عن الهيئة من ضوابط ومعايير وأدلة متعلقة بتنظيم الأنشطة العقارية ذات العلاقة.
١٠. إبلاغ الهيئة عند التوقف عن ممارسة النشاط لمدة تزيد على سنة.
- وقد أكدت المادة الخامسة عشرة من نظام الوساطة العقارية على أن عقد الوساطة العقارية في نظر المشرع السعودي مرتبط بتمام العمل، مما يجعله باب الجعالة، حيث بينت هذه المادة أن الوسيط العقاري يستحق العمولة في إتمام الصفقة العقارية التي توسط بها، حيث نصت هذه المادة على: "يستحق الوسيط العقاري العمولة في الحالات الآتية: ١
١. إتمام الصفقة العقارية التي توسط بها، وفقاً لعقد الوساطة، أثناء مدة سريانه، أو خلال مدة لا تتجاوز (شهرين) من انتهاء العقد، على أن يثبت وساطته في هذه الحالة.
٢. عدم إتمام الصفقة العقارية، واستحقاق البائع أو المؤجر للعربون، وتحدد اللائحة النسبة والضوابط المتعلقة بذلك."
- كما أكدت المادة الثامنة عشرة على أن عقد الوساطة العقارية في نظر المشرع السعودي مرتبط بتمام العمل مما يجعله باب الجعالة، فقد بينت هذه المادة أنه يجب على الوسيط العقاري إنهاء عقد الوساطة في المنصة الإلكترونية، بعد تمام الصفقة العقارية وتسجيل بياناتها في المنصة، وذلك في مدة لا تزيد على (خمسة) أيام عمل من تمامها.
- كما ربطت المادة الرابعة عشرة من نظام الوساطة العقارية عمولة الوسيط بقيمة الصفقة، وبالتالي هذا يشير إلى أن الوسيط يستحق العمولة بعد إتمام الصفقة، مما يؤكد أن

عقد الوساطة العقارية جعل العقد العقاري مرتبطاً بالجماعة، حيث نصت المادة الرابعة عشرة على: ^١

١. تتحدد عمولة الوساطة العقارية بنسبة (٢,٥%) من قيمة الصفقة إن كانت بيعاً، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجاراً، ما لم يتفق أطراف عقد الوساطة - كتابةً - على غير ذلك.

٢. يتحمل دفع العمولة الطرف المتعاقد مع الوسيط العقاري في عقد الوساطة.

٣. في حال أبرم الوسيط العقاري عقد وساطة مع أكثر من طرف من أطراف الصفقة العقارية الواحدة؛ فلا يجوز أن يتجاوز مجموع ما يتقاضاه من عمولة النسبة المحددة للعمولة في الفقرة (١) من هذه المادة، وتحدد اللائحة طريقة تحمل الأطراف العمولة في هذه الحالة، ما لم ينص في العقد على غير ذلك.

وهذا يتلقى مع ما اشترطه فقهاء الشافعية في الجمالة أن يكون العمل مما فيه كلفة ومشقة، فقد جاء في "حاشية الشرواني" "لو جعل لمن أخبره بكذا جعلاً، فأخبره: لم يستحق شيئاً؛ لأنه لا يحتاج فيه إلى عمل. فإن تعب، وصدق في إخباره، وكان للمستخبر غرض في المخبر به - كما صرح به الرافعي في آخر الجمالة - استحق الجعل".^٢

ومن الأمور التي يتلقى فيها الجانبين الشرعي والنظامي في تنظيم عقد الوساطة العقارية الاهتمام بحقوق الجهات ذات الصلة بعقد الوساطة العقارية، فقد وضع المشرع السعودي شروطاً وضوابطاً للترخيص لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية للأشخاص الطبيعيين (الأفراد)، حيث أكد على ضرورة توافر عدة شروط لديهم أهمها: بلوغ سن الـ (١٨) عاماً، وأن يكون طالب الترخيص كامل الأهلية، غير محكوم عليه في جريمة مُخلّة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره، واجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط، واستيفاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ترخيص ممارسة التسويق والإعلانات العقارية.^٣ كما وضع المشرع السعودي شروطاً وضوابطاً للترخيص لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية للأشخاص الاعتباريين (المنشآت)، حيث أكد على ضرورة توافر عدة شروط لديهم أهمها: وجود سجل تجاري ساري الصلاحية مُتضمناً الأنشطة المراد الترخيص لها، وأن يكون المدير المسؤول كامل الأهلية، وغير محكوم عليه في جريمة مُخلّة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره، وأن يكون المدير

١ المادة ١٤ من نظام الوساطة العقارية الصادر بمرسوم ملكي رقم (١٣٠/م) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠هـ.

٢ حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (٢/٣٦٩):

٣ المادة ٣ من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ.

المسؤول مؤهلاً لممارسة النشاط وفق ما تحدده الهيئة، واستيفاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ترخيص ممارسة التسويق والإعلانات العقارية.^١

ومن الأمور الأخرى التي تؤكد اهتمام المشرع السعودي بحقوق الجهات ذات الصلة بعقد الوساطة العقارية، ما أكده على ضرورة التزام الوسيط العقاري بعدة شروط أهمها: الإفصاح كتابياً لأطراف عقد الوساطة العقارية عند احتمالية تعارض المصالح، أو إذا كان وسيطاً للطرفين في آن واحد، وعدم إقضاء أي بيانات أو معلومات تحصل عليها نتيجة ممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية، إلا بعد موافقة الأطراف على ذلك كتابياً، وعدم إقضاء أي صفقة عقارية تمت عن طريقه، أو أي معلومات متعلقة بأطراف الصفقة العقارية، وعدم التوسط في إتمام أي صفقة عقارية طرأت له فيها مصالح متعارضة بأي حال من الأحوال؛ إلا بعد أخذ موافقة أطراف الصفقة كتابياً، وعدم إبرام عقد وساطة لعقار ممنوع التصرف فيه، إذا كانت الوساطة أو الخدمة العقارية لا يمكن تنفيذها بذلك المنع.^٢

وهذه المواد حينما نرجعها إلى الأصول الشرعية نجد أنها تدور حول المسائل

الآتية:

١. تحقيق المصلحة العامة بالتأكد من صدق الوسطاء، وصحة مسار عملهم وعدم

اختلاطه بغيره:

وهو موافق لما قرره الفقهاء لحفظ حقوق الناس، كما في الأحكام السلطانية: "وكذلك القول في اختيار الدلائل، يقر منهم الأمانة، ويمنع الخونة، وهذا مما يتولاه ولاية الحسبة إن قعد عنه الأمراء".^٣

وبين صاحب نهاية الرتبة الظرفية في طلب الحسبة الشريفة أنه على الدلائل، والمنادين، ينبغي أن يكونوا أخباراً ثقات، من أهل الدين، والأمانة، وصدق القول؛ لأنهم يتسلمون بضائع الناس، ويقلدونهم الأمانة في بيعها.^٤

٢. وجوب التأكد من ملكية العقار:

وهذا موافق لما قرره الفقهاء، فقد جاء في معالم القرية: «يؤخذ على دلالي العقارات، ويستحلفون ألا يبيعوا ما يظن به أنه خرج عن يد صاحبه بكتابة تحبب، أو كتابة إقرار، أو رهن، ولا شبهة، ولا لصبي، ولا ليتيم إلا بإذن وصيه».^٥

١ المادة ٤ من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ.

٢ المادة ١٤ من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ.

٣ الأحكام السلطانية للماوردي (ص: ٣٦٨).

٤ نهاية الرتبة الظرفية في طلب الحسبة للشريفة، (ص: ٦٤).

٥ عبدالله بن صالح بن عبدالعزيز السيف، الوساطة العقارية وتعلقاتها القضائية، مرجع سابق، ص ٩٩.

٣. حفظ أموال الناس:

من المقاصد الشرعية حفظُ المال وعدم إتلافه وضياعه؛ لأن المال قوام الحياة، وهو دُولةٌ بين الناس لتقضى به حاجاتهم، ويتعاشون به، ومع كونه مقصداً إسلامياً فهو جبلةٌ بشرية، فكل إنسان يود أن يكون ذا مال وبنين، كما قال تعالى: ﴿وَأِنَّهُ لِحُبِّ الْخَيْرِ لَشَدِيدٌ﴾^١، ولذلك يسعى الإنسان لتحصيله بما يتاح له من وسائل الكسب، وإذا ترك للمرء سبيله فسيسعى لكسبه وتتميته والحفاظ عليه بالحق والباطل، والنافع والضار، فكان لا بد من ضبطه بضوابط الشرع، الذي رتب على ذلك ثواباً وعقاباً، فإن لم يوجد فيضوابط القانون والنظام الذي يراعي مصلحة الجماعة ويقدمها على مصلحة الفرد، ورتب على ذلك زواجر رادعة، فإن لم يوجد فيضوابط العقل السوي الذي قد يميز الحسن من القبيح، فيحمله على ما يحصل به التعايش السوي، كل ذلك لينتفع الناس بالمال من غير تهارج وتغالبا^٢.

ومن الأمور الأخرى التي يتلقى فيها الجانبين الشرعي والنظامي في تنظيم عقد الوساطة العقارية الاهتمام بتوثيق حقوق العباد، فقد أكدت المادة الخامسة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية، على ضرورة أن يلتزم الوسيط العقاري بنماذج عقود الوساطة المعتمدة من الهيئة، وعلى ضرورة أن تودع عقود الوساطة العقارية في المنصة الإلكترونية، بعد إكمال تعبئة البيانات والمعلومات المشار لها في المادة (السادسة عشرة) من اللائحة، واعتماد أطراف العقد له^٣.

كما ركزت المادة السادسة عشرة على المعلومات والوثائق التي يجب تضمينها في عقد الوساطة العقارية المبرم مع مالك العقار أو مالك المنفعة ونحوهما، من أهمها المعلومات والوثائق التالية: بيانات أطراف العقد، وبيانات الوكيل ورقم الوكالة إن وجد، ورقم العقار الصادر من السجل العقاري أو رقم الصك وتاريخه، ونسبة أو مقدار عمولة الوساطة، ومدة العقد، والحقوق والالتزامات على العقار غير الموثقة في وثيقة العقار إن وجدت^٤.

وإذا ما قارنا ذلك مع ما هو موجود في الشريعة الإسلامية، نجد أنها اهتمت كثيراً في التوثيق لحفظ حقوق الناس، والوثيقة أو التوثيق في الأمر: هو ما يحكم به ويستند إليه لضمان الحق، وأساسه مستمد من كتاب الله تعالى والسنة الصحيحة، ونجد أطول آية في

١ سورة العاديات، الآية ٨.

٢ أحمد بن عبدالعزيز الحداد، حفظ المال من مقاصد الشريعة الإسلامية، مؤسسة دبي للإعلام، ٢٠١٦، ص ٣-٢.

٣ المادة ١٤ من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ.

٤ المادة ١٤ من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ.

القرآن الكريم آية الدين وما ذلك إلا لأهميتها الكبرى في حياة الأمة الاقتصادية والاجتماعية، ولا سيما في شأن المعاملات المالية. قال سبحانه وتعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ﴾^١.

والفقه الإسلامي بما له من شأن عظيم في تنظيم أمور المسلمين، فقد تناول التوثيق من خلال وسائل معينة لتوثيق الديون بين المتبايعين والمتعاملين من المسلمين في إدارة شؤونهم المختلفة، حيث أن الشريعة الإسلامية تمثل المصدر الأساسي والدستور الرئيسي لتنظيم أمور المسلمين، وتكمن أهميته والحاجة إليه وحكمته في الشريعة الإسلامية فيما يلي:^٢

١. صيانة الحقوق والأموال لأن الله تعالى أمر بحفظهما: ﴿وَلَا تَوْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ﴾^٣، ونهى عن تضييعها: ﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتَدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾^٤.

٢. قطع المنازعة لكون التوثيق حكماً ومرجعاً وملزماً ولئلا يفتضح حال المنكر، مع تبيان حيثيات التصرفات وأحجامها مما قد يعتورها من النسيان أو الجحود.

٣. الالتزام بالقواعد الشرعية في إجراء التصرفات لحمل التوثيق عليها. ودلت على مشروعية التوثيق وطلبه آية المدابنة رقم ٢٨٢ في سورة البقرة، التي أمرت بكتابة الدين والإشهاد عليه بإشراف كاتب بالعدل، فإن لم يوجد أخذ الرهن للتوثيق.

ومن الأمور الأخرى التي يتلقى فيها الجانبين الشرعي والنظامي في تنظيم عقد الوساطة العقارية الاهتمام ببيان القيمة المالية التي يستحقها الوسيط جراء الوساطة العقارية، فقد أكدت المادة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية على أن عمولة الوساطة العقارية تتحدد بنسبة (٢,٥%) من قيمة الصفقة إن كانت بيعاً، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجاراً، ما لم يتفق أطراف عقد الوساطة -كتابة- على غير ذلك.^٥ وقيد النظام عربون الصفقة العقارية التي تتم عن طريق الوسيط العقاري بالاتفاق بين أطرافها بما لا يتجاوز نسبة ٥% من قيمتها، وفي حال تجاوز هذه النسبة عدّ المبلغ مقدم ثمن لتلك الصفقة.^٦

١ سورة البقرة الآية ٢٨٢.

٢ أحمد صبح، علاء. أحكام التوثيق في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي (دراسة مقارنة)، مجلة روح القوانين، جامعة طنطا، مجلد ٣١، عدد ٨٨، ٢٠١٩، صص ٢-٤٥.

٣ سورة النساء، الآية ٥.

٤ سورة البقرة، الآية ١٨٨.

٥ المادة ١٤ من نظام الوساطة العقارية الصادر بمرسوم ملكي رقم (١٣٠/م) وتاريخ ١١/١٤٤٣هـ.

٦ المادة ١٠ من نظام الوساطة العقارية الصادر بمرسوم ملكي رقم (١٣٠/م) وتاريخ ١١/١٤٤٣هـ.

وهذا الجانب يتلقى مع الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بجانب التسعير، والتسعير هو: تقدير السعر، والسعر هو ما يقوم عليه الثمن أو هو واحد أسعار الطعام، وجمعه: أسعار، وسعروا وأسعروا: اتفقوا على السعر.

وعرف التسعير عند الفقهاء بتعريفات كثيرة منها ما عرفه البهوتي بأنه هو أن يسعر الإمام أو نائبه على الناس سعراً ويجبرهم على التبايع به.^١ في حين عرفه ابن عرفة المالكي بقوله: "حد التسعير تحديد حاكم السوق لبائع المأكول فيه قدرًا للمبيع المعلوم بدرهم معلوم".^٢

وقد ذكر الفقهاء لهذه الصورة ضوابط وأحكام تفصيلية أخرى توضح الصورة وتدقق الحكم، هذه الأحكام منها كيفية التسعير،^٣ حيث يرى ابن حبيب أن على الإمام أن يجمع وجوه أهل السوق، ويحضر غيرهم معهم ليطمئن إلى صدقهم، فيسألهم بكم يشترون وبكم يبيعون، فيفاوضهم على سعر يرضونه ويكون في صالح المشتريين، ولا يجبرهم على سعر لا يرضونه؛ لأنه إن فعل أخفوا أقواتهم وارتفعت الأسعار فيضر بالناس من حيث أراد رعاية مصلحتهم.^٤

ولا بد من الإشارة أن التسعير لا يخلو من حالتين: أن يكون في الأحوال العادية التي لا غلاء فيها، أو أن يكون في حالة الغلاء. وفي كلا الحالتين اختلف أهل العلم رحمهم الله في جوازه، حيث لا مجال في هذا البحث لبيان هذه التفاصيل.

١ البهوتي، كشاف القناع، ص ١٤١٧.

٢ المجدي، التيسير في أحكام التسعير، ص ٤١.

٣ سناء عبد الحميد علي عبد الرحمن، ضوابط التسعير-دراسة فقهية معاصرة، مجلة كلية الشريعة والقانون بأسنويط، مجلد ٣، عدد ٥، ٢٠٢٢، ص ٢٣٠٠-٢٣٨٧.

٤ ناصر إسماعيل بورورو، التسعير في الفقه الإسلامي والأنظمة الوضعية، شبكة الألوكة، ٢٠٢٢، ص ١٥.

خاتمة:

هدفت الدراسة الحالية إلى دراسة موضوع تكييف عقد الوساطة العقارية من عدة نواحي هي: التعريف بالعقد والتكييف، والتعريف بالوساطة العقارية، وتوضيح تخريج عقد الوساطة العقارية عند الفقهاء، وتخريج عقد الوساطة العقارية في النظام، والمقارنة بين الخريج الشرعي والنظامي لعقد الوساطة العقارية، كذلك هدفت الدراسة إلى تحديد أنواع الوساطة العقارية.

وتوصلت النتائج إلى أن:

- العقد يقصد به الربط والشد، التوثيق والإحكام والقوة والجمع بين شيئين، مما يجمعه ويتضمنه في الواقع معنى الربط، وقانوناً يقصد بالعقد توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني، سواء كان هذا الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه، أما في الفقه فيقصد بالعقد بأنه ما يعقده العائد على أمر يفعله هو، أو ما يعقد على غيره فعله على وجه إلزامه إياه.
- تكييف عقد الوساطة العقارية هو إعطاؤه الوصف القانوني الذي يتحدد بالآثار الأساسية التي اتجه طرفاه إلى تحقيقها، فهذا الوصف يترتب على تحديد مقاصد طرفي العقد، وتحديد هذه المقاصد يجب أن يكون بياناً للغايات العملية التي اتجه طرفا العقد إلى تحقيقها بصرف النظر عن أية تسمية يطلقها المتعاقدان على هذه المقاصد أو على العقد في جملته، حيث تعرف الوساطة حسب المشرع السعودي بأنها تسهيل لعمليات التفاوض يؤديه طرف محايد بين أطراف منازعة قائمة للوصول إلى تسوية مرضية لهم، في حين تم تعريف العقار في النظام السعودي على أنه المساحة المحددة من الأرض بما في ذلك ما عليها من بناء أو منشأة ثابتة ويشمل العقار أراضي الزراعة والأراضي السكنية والتجارية والصناعية والأراضي الفضاء، بالإضافة إلى العقارات المبنية عليها مثل المنازل والشقق والفيلات والمباني التجارية والمصانع والمستودعات وغيرها. أما الوساطة العقارية حسب النظام السعودي فتشير إلى ممارسة نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين أطرافها؛ وذلك مقابل الحصول على عمولة. ويشمل ذلك الوساطة الإلكترونية من خلال وسائل التقنية؛ كالمواقع الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها.
- جمهور الفقهاء ذهبوا إلى مشروعية السمسرة، والدليل على مشروعيتها عن قيس بن أبي غرزة قال: "كنا في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم نسعى السماسرة، فمر بنا رسول

الله صلى الله عليه وسلم فسمانا باسم هو أحسن منه، فقال: «يا معشر التجار إن البيع يحضره اللغو والخلف فشوبوه بالصدقة».

- الفقهاء وضعوا صورتين للوساطة العقارية هما: الصورة الأولى أن تكون الوساطة مقدره بزمان ومدة معينة، ومن ناحية تكييفها الفقهي، فقد اختلف أهل العلم في تكييف هذه الصورة على قولين: القول الأول: أنها تعد من قبيل الإجارة، والقول الثاني: أنها تعد من قبيل الجعالة. أما الصورة الثانية فهي أن تكون الوساطة مقدره بعمل معين، وتكييفها الفقهي أن أقوال أهل العلم اختلفت في هذه الصورة على ثلاثة أقوال: القول الأول: إلحاقها بعقد الجعالة، والقول الثاني: إلحاقها بعقد الإجارة، والقول الثالث: إلحاقها بعقد الوكالة.

