

المسؤولية المدنية للوسيط العقاري (دراسة تحليلية مقارنة)

Civil Liability of the Real Estate Broker (comparative analytical study)

إعداد:

الدكتور: فيصل صطوف العساف

أستاذ القانون المدني في كلية الحقوق بجامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية

Email: falassaf@kau.edu.sa

الباحثة: اسراء محمد العتيبي

باحثة ماجستير قانون خاص في كلية الحقوق بجامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية

Email: israa.mohammed1@hotmail.com

المستخلص:

تناولت الدراسة موضوع المسؤولية المدنية للوسيط العقاري بشقيها العقدي والتقصيري، واتبعت الدراسة المنهج التحليلي المقارن بين نظام الوساطة العقارية السعودي، وقرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم (164) لسنة 2020م لتنظيم مهنة السمسرة العقارية، وجاء نظام الوساطة العقارية خاليًا من التنظيم الخاص للمسؤولية المدنية للوسيط العقاري، بينما تطرق القانون الكويتي لبعض حالات المسؤولية المدنية للسمسار العقاري، وفي ظل غياب التنظيم الخاص للمسؤولية المدنية للوسيط العقاري هدفت الدراسة إلى تأصيل هذه المسؤولية وفقًا للقواعد العامة في نظام المعاملات المدنية وتطبيق نصوصه على حالة الوسيط العقاري محاولة الوصول إلى إطار تنظيمي كافٍ عن المسؤولية المدنية للوسيط العقاري، ومقارنة ذلك بالقانون المدني الكويتي. وخلصت الدراسة إلى أن التزام الوسيط العقاري لا يعد من طبيعة واحدة فقد يكون التزام بتحقيق نتيجة أو ببذل عناية. ولم يحدد المنظم السعودي والمشرع الكويتي العناية المطلوبة من الوسيط العقاري في تنفيذ التزاماته وطبقًا للقواعد العامة فهي عناية الوسيط العقاري المعتاد. وتعد مسؤولية الوسيط العقاري تجاه عميله مسؤولية عقدية استنادًا إلى طبيعة العلاقة بينهما الناشئة عن عقد الوساطة العقارية، إلا أنه قد يُسأل قبل عميله على أساس قواعد المسؤولية التقصيرية وذلك في حالة انتفاء العلاقة العقدية كبطان عقد الوساطة العقارية، وأما مسؤولية الوسيط العقاري تجاه الطرف الآخر في الصفقة العقارية فهي مسؤولية تقصيرية لعدم وجود الرابطة العقدية بينهما. ونقترح على المنظم السعودي تحديد معيار العناية المطلوبة من الوسيط العقاري في تنفيذ التزامه بمعيار الرجل الحريص ليتناسب مع كونه شخص مهني يمتلك الخبرات والإمكانات في مجال الوساطة العقارية، وتنظيم المسؤولية المدنية للوسيط العقاري بقواعد خاصة تتناسب مع طبيعة مهنته دون أن تترك للقواعد العامة لما تحمله هذه المسؤولية من طابع مهني.

الكلمات المفتاحية: الوسيط العقاري، المسؤولية المدنية، المسؤولية العقدية، المسؤولية التقصيرية.

Civil Liability of the Real Estate Broker (comparative analytical study)

Prepared by:

Dr. Faisal Sattouf Al-Assaf

Professor of Civil Law, Faculty of Law, King Abdulaziz University, Kingdom of Saudi Arabia

Israa Mohammed Alotaibi

Master's Researcher in Private Law, Faculty of Law, King Abdulaziz University, Kingdom of Saudi Arabia

Abstract

This study explores the civil liability of real estate brokers, both contractual and tortious, using a comparative analytical approach. It examines the Saudi Real Estate Brokerage Law alongside Kuwait's Ministerial Decision No. 164 of 2020, which regulates the real estate brokerage profession. While Kuwaiti law includes some provisions addressing brokers' civil liability, the Saudi framework lacks specific regulations in this area. In light of this gap, the study aims to establish a basis for real estate brokers' civil liability under the general rules of Civil Transactions law, applying these principles to real estate brokerage and comparing them with Kuwaiti civil law. The study finds that a broker's obligation is not fixed; it may involve either achieving a result or exercising reasonable diligence. However, neither Saudi nor Kuwaiti legislation clearly defines the standard of diligence expected from real estate brokers. According to general legal principles, the required diligence is that of a reasonable broker acting in a professional capacity. A broker's liability to their client is primarily contractual, stemming from the brokerage agreement. However, if the contract is invalid or nullified, liability may shift to a tort-based framework. In contrast, liability toward third parties in a real estate transaction is inherently tortious due to the absence of a contractual relationship.

The study concludes by recommending that the Saudi legislature explicitly define the standard of diligence required from brokers, based on the "prudent person" standard appropriate to their professional role. It also proposes the development of specific legal provisions governing real estate brokers' civil liability, tailored to the unique nature of their profession, rather than relying solely on general civil law. This approach aims to enhance legal clarity and professional accountability within the real estate sector in Saudi Arabia.

Keywords: Real estate broker, civil liability, contractual liability, tort liability.

1. المقدمة

إن للعقار أهمية بالغة في حياة البشر منذ أقدم العصور، فهو يمثل الأمان والسكينة للبشر، وإن شراء العقارات تعد من أهم القرارات التي يتخذها الأفراد، فهي تتطلب الكثير من الوقت والجهد والمال، مما أصبحت الحاجة ملحة إلى وجود أشخاص ذوي خبرة في السوق العقاري لدعم الأفراد، وتقديم المعلومات اللازمة لهم من أجل الحصول على العقار المناسب لهم وفقاً لمتطلباتهم، ومن هنا ظهرت أهمية الوسيط العقاري في تسهيل إتمام الصفقات العقارية.

ويتصف عقد الوساطة العقارية في القدم بالبساطة واليسر، ولم تكن هناك مشكلات في الواقع العملي لهذه العقود مما يستلزم تنظيمها، إلا أن التطور في المجال الاقتصادي وتنوع الأعمال التجارية، وحيث أصبح التاجر يتعاقد مع الكثير من الوسطاء، ومن ذلك التعاقد مع الوسطاء في المجال العقاري، نتج عن ذلك ضرورة سن القوانين لتنظيم عقود الوساطة العقارية (النبهاني، 2012م، ص1)، وقد سلك المنظم السعودي مسلك هذه التشريعات المقارنة فأصدر نظام الوساطة العقارية الذي يساهم في تنظيم خدمات الوساطة العقارية، والارتقاء بمستواها.

والوسيط العقاري حينما يقوم بمزاولة أعمال الوساطة العقارية قد يكون عرضة للوقوع في الأخطاء، ويترتب على ذلك إلحاق الضرر بالعميل أو الغير، وبالتالي تنشأ مسؤوليته المدنية، وتعد طبيعة العلاقة بين الوسيط العقاري والعميل علاقة قوي بضعيف، فالوسيط يملك العديد من المعلومات والخبرات بما يتعلق بأصول المهنة، بينما يجهل العميل ذلك، ويتطلب ذلك إلى الموازنة من جهة حماية المضرورين -العميل أو الغير- من أخطاء الوسطاء العقاريين، ومن جهة أخرى توفير الطمأنينة والحرية للوسطاء العقاريين في مزاولة مهنتهم.

ويعد موضوع المسؤولية المدنية من أهم الموضوعات في القانون المدني، فهي تتعلق بمسألة ذات أهمية وهي تعويض المضرور؛ لذا فقد اهتمت التشريعات المدنية بوضع قواعد المسؤولية المدنية لتحقيق الهدف منها وهو ضمان حصول المضرور على التعويض عن الضرر الذي لحقه، بل أن التشريعات الحديثة ذهبت إلى أوسع من ذلك وشددت المسؤولية على عاتق المهنيين، وافترضت مسؤوليتهم على ما يصدر منهم من أخطاء مهنية، ولا يمكن لهم دفعها إلا في حالات محددة وهي السبب الأجنبي، والقوة القاهرة، وخطأ الغير، وخطأ المضرور (العراري، 2011م، ص3-4).

1.1. مشكلة الدراسة.

بالرغم من اهتمام المنظم السعودي في إصدار واستحداث نظام الوساطة العقارية لحماية حقوق أطراف عقد الوساطة العقارية من خلال بيان الالتزامات التي تقع على عاتق الوسيط العقاري، إلا أن النظام جاء خالياً من أحكام خاصة لتنظيم المسؤولية المدنية للوسيط العقاري عند إخلاله بالتزاماته العقدية أو في حالة ارتكابه لأخطاء يترتب عليها إلحاق الضرر بالمعاملين معه. وفي ظل غياب الأحكام الخاصة بالمنظمة للمسؤولية المدنية للوسيط العقاري، بالتالي فهي تخضع للقواعد العامة في نظام المعاملات المدنية، فتكمن الإشكالية في مدى كفاية وفاعلية تطبيق الأحكام والقواعد العامة للمساءلة المدنية للوسيط العقاري.

2.1. تساؤلات الدراسة.

- 1- هل يعد التزام الوسيط العقاري التزام بتحقيق نتيجة أم ببذل عناية؟
- 2- هل تعد المسؤولية المدنية للوسيط العقاري مسؤولية عقدية أم تقصيرية؟
- 3- ما هي حدود مسؤولية الوسيط العقاري؟ هل يسأل عن فعله الشخصي فقط؟ أم أنه قد يسأل عن فعل الغير؟

3.3. الهدف من الدراسة.

تهدف الدراسة إلى تأصيل المسؤولية المدنية للوسيط العقاري طبقاً للقواعد العامة الواردة في نظام المعاملات المدنية السعودي والقانون المدني الكويتي، وذلك ببيان طبيعة التزام الوسيط العقاري، وطبيعة مسؤوليته، وحدودها، ونطاقها، لمحاولة التوصل إلى إطار تنظيمي كافٍ عن المسؤولية المدنية للوسيط العقاري.

4.1. أهمية الدراسة.

تستمد الدراسة أهميتها من أن المجال العقاري في المملكة العربية السعودية في نمو وتطور متزايد، مما استدعى الأمر إلى سن واستحداث أنظمة لضبط معاملات البيع والشراء والتأجير التي ترد على العقارات، وكنيجة حتمية للتطور والازدهار في المجال العقاري ظهرت الحاجة إلى وجود وسطاء عقاريين ذوي كفاءة علمية وخبرة لضمان أن تكون هذه المعاملات وفق إطار قانوني سليم، فالوسيط العقاري له دور بالغ الأهمية من خلال تسهيل المعاملات حفاظاً لوقت وجهد العميل، وإتمام بيع وشراء وتأجير العقارات، والقيام بالتوجيه والإرشاد للعميل بما يحقق مصلحة العميل، وقد يكون الوسيط العقاري عرضة لارتكاب الأخطاء إزاء أحد أطراف العقد أثناء تأدية مهامه، مما يترتب على ذلك مسؤوليته المدنية، ومن هذا المنطلق نرى أهمية الوقوف على دراسة أحكام المسؤولية المدنية للوسيط العقاري، خصوصاً وأنها لم تحظ بتنظيم مفصل في نظام قانوني خاص من قبل المنظم السعودي والمشرع الكويتي، فهي تخضع للقواعد والأحكام العامة في القانون المدني، فتكمن الأهمية العلمية للدراسة في إثراء المكتبة القانونية لا سيما مع ندرة الدراسات السابقة التي تناولت البحث حول أحكام المسؤولية المدنية للوسيط العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية، فضلاً عن الأهمية العملية المتمثلة في الخروج بالتوصيات اللازمة لسد الثغرات في سبيل محاولة معالجة القصور الذي لم ينظمه المنظم السعودي والمشرع الكويتي.

5.1. منهج الدراسة.

تقوم الدراسة بشكل أساسي على منهجين وهما: المنهج التحليلي والمنهج المقارن، وذلك من أجل دراسة وتحليل الأحكام القانونية للمسؤولية المدنية للوسيط العقاري، من خلال استقراء وتحليل النصوص النظامية الواردة في نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 1443/11/30 هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (679) وتاريخ 1443/11/29 هـ، المنشور في جريدة أم القرى بتاريخ 1443/12/23 هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (132/ق) وتاريخ 1444/6/24 هـ، ومقارنة ذلك بالقرار رقم (164) لسنة 2020م الصادر من وزير التجارة والصناعة الكويتي بشأن تنظيم مزاوله مهنة السمسرة العقارية، وتستلزم الدراسة تقصي واستقراء وتحليل النصوص النظامية ذات الصلة والعلاقة بموضوع الدراسة في نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/191) وتاريخ 1444/11/29 هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (820) وتاريخ 1444/11/24 هـ، المنشور في تاريخ 1444/12/1 هـ، ومقارنة ذلك بالقانون المدني الكويتي الصادر بمرسوم القانون رقم (67) لسنة 1980م.

6.1. حدود الدراسة.

- 1- الحدود الموضوعية للدراسة: تتناول الدراسة تكييف المسؤولية المدنية للوسيط العقاري ببيان طبيعتها وحدودها.
- 2- الحدود المكانية: ينحصر النطاق المكاني للبحث في أحكام المسؤولية المدنية للوسيط العقاري في نطاق أنظمة المملكة العربية السعودية ودولة الكويت.

7.1. خطة الدراسة:

للإجابة على تساؤلات الدراسة، رأينا تقسيم هذه الدراسة على ثلاثة مطالب على النحو الآتي:

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للالتزامات الوسيط العقاري.

الفرع الأول: التزام الوسيط العقاري التزام ببذل عناية.

الفرع الثاني: التزام الوسيط العقاري التزام بتحقيق نتيجة.

المطلب الثاني: طبيعة المسؤولية المدنية للوسيط العقاري.

الفرع الأول: الطبيعة العقدية لمسؤولية الوسيط العقاري.

الفرع الثاني: الطبيعة التصديرية لمسؤولية الوسيط العقاري.

المطلب الثالث: نطاق المسؤولية المدنية للوسيط العقاري

الفرع الأول: مسؤولية الوسيط العقاري الشخصية.

الفرع الثاني: مسؤولية الوسيط العقاري عن فعل الغير.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للالتزامات الوسيط العقاري

تنقسم الالتزامات بالنظر إلى الأداء المطلوب من المدين إلى التزام بتحقيق غاية، والالتزام ببذل عناية، وفي هذا الصدد فقد نصت المادة (168) من نظام المعاملات المدنية على أنه " إذا كان المطلوب من المدين هو المحافظة على الشيء أو القيام بإدارته أو توخي الحيلة في تنفيذ التزامه، فإنه يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه عناية الشخص المعتاد ولو لم يتحقق الغرض المقصود، ما لم يقض نص نظامي بخلاف ذلك، أما إذا كان المطلوب هو تحقيق غاية فلا يُعدُّ الوفاء حاصلاً إلا بتحقيق تلك الغاية"، ويقابلها نص المادة (290) من القانون المدني الكويتي.

وعليه فإن الالتزام بتحقيق غاية هو الالتزام الذي لا يكون تنفيذه إلا بتحقيق النتيجة التي استهدفها الدائن من وجود الالتزام، أما الالتزام ببذل عناية فهو الالتزام المطلوب فيه من المدين أن يبذل قدرًا معينًا من العناية، للوصول إلى هدف معين، فمتى بذل المدين العناية المطلوبة يعد قد نفذ التزامه، وإن لم يحقق النتيجة التي يهدف إليها الدائن من إنشاء الالتزام (الأحمد، 2024م، ص194). والأصل أن تكون العناية المطلوبة من المدين عناية الشخص المعتاد في الوفاء بالتزاماته، وخروجًا عن هذا الأصل قد تزيد أو تنقص درجة العناية المطلوبة وفقًا لما ينص عليه القانون أو بمقتضى الاتفاق بين المتعاقدين، ولمعرفة طبيعة الالتزام يجب الرجوع إلى المصدر الذي أنشأ الالتزام فإذا كان مصدره العقد يتعين الرجوع إلى العقد لمعرفة إرادة المتعاقدين، وإذا كان مصدره القانون يستوجب الرجوع إلى النص الذي قرره لمعرفة طبيعة هذا الالتزام (شنب، 1977م، ص9).

ومن الجدير بالذكر أن أهمية التمييز بين الالتزام بتحقيق نتيجة والالتزام ببذل عناية تظهر فعاليته في معرفة المكلف بإثبات الخطأ وقيام المسؤولية المدنية، فإذا كان الالتزام بتحقيق نتيجة فإن الوسيط العقاري لا يستطيع التخلص من المسؤولية إلا إذا أثبت تحقق الغاية من الالتزام، أو أن عدم تحقيق النتيجة يرجع إلى سبب أجنبي، ويقع عبء إثبات الالتزام على الوسيط العقاري، أما إذا كان الالتزام ببذل عناية فلا تقع المسؤولية على الوسيط العقاري إذا بذل العناية والرعاية اللازمة في تنفيذ التزامه، ويقع عبء الإثبات على العميل بعدم بذل الوسيط العقاري للعناية اللازمة (الزقرد، 2015م، ص 20-21).

الفرع الأول: التزام الوسيط العقاري بالتزام ببذل عناية.

يرى اتجاه من الفقه على أن التزام المهني هو التزام ببذل عناية (السنهوري، 1964م، ص 822. الدناصوري، 1988م، ص 70)، وذلك لأن نتيجة الالتزام لا تعتمد على جهود ومهارات المهني فقط، إنما تخضع هذه النتيجة أيضاً إلى ظروف خارجية وعوامل أخرى يعد فعل المهني أحد هذه العوامل، وعليه فإن الالتزامات التي يتعهد به المهني لا يضمن تحقيق نتيجتها للعميل فهي نتيجة احتمالية (حسين، 2001م، ص 53-54).

ويرى الاتجاه الآخر من الفقه أن الأصل هو أن المهني ملتزم ببذل عناية في مواجهة عميله، واستثناء من هذا الأصل هناك حالات يلتزم فيها المهني بتحقيق نتيجة لعميله، ويرجع تحديد ذلك إلى طبيعة الأعمال والمهام التي يقوم بتنفيذها المهني لصالح العميل، فقد يقوم المهني بأداء عمل معين، ويكون ملتزم فيه بتحقيق نتيجة، وطبقاً لهذا الرأي لا يمكن اعتبار أن التزامات المهني من طبيعة واحدة (حسين، 2001م، ص 54-55).

وفي ضوء ما تقدم من آراء فقهية، نرى أنه لا يمكن اعتبار أن طبيعة التزام المهني دائماً هي التزام ببذل عناية، وذلك لأن المهنيين غالباً ما يرتبطون بعقود مع عملائهم، وفي ظل إطار المسؤولية المدنية العقدية، فقد تتجه إرادة المتعاقدين إلى التعديل من طبيعة الالتزام من بذل عناية إلى التزام بتحقيق نتيجة أو العكس، وذلك وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة (حمداوي، 2020م، ص 118)، وبناء على ما سبق فإن الرأي الأول لا يمكن تطبيقه على طبيعة التزامات الوسيط العقاري.

ولعل الرأي الثاني هو الأقرب لتطبيقه على محل دراستنا، فإن التزامات الوسيط العقاري ليست من نوع واحد، فقد يكون التزام الوسيط ببذل عناية، كما يمكن أن يكون التزامه بتحقيق نتيجة، بل أنه بعد التمعّن والنظر في التزامات الوسيط العقاري يتضح أن معظمها التزامات بتحقيق نتيجة، وعليه لا يمكن اعتبار أن الأصل في التزامات الوسيط العقاري على أنها التزامات ببذل العناية، إنما يرجع تحديد ذلك إلى طبيعة الالتزام ومضمونه.

وفي هذا الصدد نذكر على سبيل المثال التزام الوسيط العقاري ببذل العناية في التحقق من ملكية العقار أو ملكية منفعه قبل عرض العقار للبيع أو التأجير، وكذلك يجب على الوسيط العقاري بذل العناية في التحقق من صحة المعلومات المتعلقة بالعقار مثل وصف العقار وغيرها، كما يجب عليه التحقق من صحة وثائق العقار، ويعد الوسيط العقاري قد أخل بالتزامه إذا لم يبذل العناية المطلوبة منه في تنفيذ الالتزام.

ومن خلال ما تقدم، يثار لدينا التساؤل الآتي وهو ما مقدار العناية المطلوبة من الوسيط العقاري في تنفيذ التزاماته؟

الأصل أن يبذل المدين في تنفيذ التزاماته عناية الشخص المعتاد، فإذا بذل المدين عناية الشخص المعتاد يكون قد نفذ التزاماته، وخروجاً عن الأصل قد يحدد نص نظامي خاص مقداراً معيناً من العناية يلتزم بها المدين في تنفيذ التزاماته، وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة (168) من نظام المعاملات المدنية، والمادة (290) من القانون المدني الكويتي.

وباستقراء نصوص نظام الوساطة العقارية فقد نصت المادة (10) من النظام على أنه " يلتزم الوسيط العقاري ...5- أن يبذل العناية اللازمة للتحقق من صحة المعلومات التي يحصل عليها..."، ولم نجد نص يماثل ذلك في القانون الكويتي.

وبتأمل النص النظامي السابق يتضح أن المنظم السعودي أوجب على الوسيط العقاري بذل العناية اللازمة في تنفيذ الالتزام، ولكن ما هي العناية اللازمة هل هي عناية الشخص المعتاد أم عناية الرجل الحريص؟ في نظرنا لم يكن النص كافياً لتحديد ماهية المعيار، ونرى أن معيار الشخص المعتاد غير مناسب لتطبيقه على الوسيط العقاري، فإن هذا المعيار متناسب مع الشخص العادي

الذي يبذل العناية المتوافقة مع طبيعة ما يمتلكه من خبرات، ولكن الوسيط العقاري هو شخص متخصص ومحترف في مهنته ويمتلك إمكانيات وخبرات كافية في مجال مهنة الوساطة العقارية (التبوية، 2023م، ص33)، وعليه فإنه يجب عليه أن يبذل عناية الرجل الحريص في تنفيذ التزاماته، فإذا لم يبذل الوسيط العقاري على سبيل المثال عناية الرجل الحريص في التحقق من صحة المعلومات المتعلقة بالعقار أو مواصفات العقار ثم تبين للعميل بعد إبرام الصفقة العقارية عدم صحة هذه المعلومات مما ألحق الضرر بالعمل، هنا تقوم المسؤولية المدنية للوسيط العقاري لأنه لم يبذل العناية اللازمة في تنفيذ الالتزام.

الفرع الثاني: التزام الوسيط العقاري بالتزام بتحقيق نتيجة.

أشرنا في الفرع الأول إلى أن التزامات الوسيط العقاري لا تعد من طبيعة واحدة، فقد يكون الالتزام المفروض على الوسيط يتطلب منه تحقيق نتيجة معينة، كما قد يكون التزام الوسيط ببذل عناية بغض النظر عما إذا تحققت النتيجة المرجوة أم لا، وتناولنا في الفرع الأول البحث في التزام الوسيط العقاري ببذل عناية، ونخصص الفرع الثاني للالتزام الوسيط العقاري بتحقيق نتيجة. هنالك التزامات تقع على عاتق الوسيط العقاري يكون ملتزمًا فيها بتحقيق نتيجة معينة، وذلك لأن طبيعة هذه الالتزامات لا يكفي فيها بذل العناية، وقد يكون محل الالتزام أداء عمل معين أو الامتناع عن عمل.

ولعل من أبرز الأمثلة على التزامات الوسيط العقاري بأداء عمل معين لتحقيق نتيجة، التزامه بالبحث للعميل عن متعاقد آخر، وتقريب وجهات النظر بينهما، وأن تؤدي وساطته إلى إبرام الصفقة العقارية، وهذا ما نصت عليه صراحة القوانين محل الدراسة، فقد جاءت المادة (15) من نظام الوساطة العقارية السعودي بالنص على أنه "يستحق الوسيط العقاري العمولة في الحالات الآتية: 1. إتمام الصفقة العقارية التي توسط بها، وفقاً لعقد الوساطة...". ويقابلها نص المادة (16) من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم (164) لسنة 2020م بشأن تنظيم مهنة السمسرة العقارية والتي تنص على أنه "يشترط لاستحقاق أجر السمسار ما يلي"- إتمام إبرام العقد بين الطرفين".

وعلى المستوى التطبيقي فقد جاء في الحكم القضائي "أن الدائرة تجد أن مناط استحقاق السمسار لأجره يتمثل في إبرام العميل للعقد الذي توسط فيه السمسار مع الغير، إذ هي النتيجة التي التزم الوسيط بتحقيقها والتي أنيط بها استحقاق أجره" (حكم المحكمة التجارية بالدمام، الدائرة الثالثة، قضية رقم (4630349199)، وتاريخ 1446/3/9هـ).

ويعد من الأمثلة على التزامات الوسيط العقاري بالامتناع عن عمل، التزام الوسيط بعدم إفشاء المعلومات التي حصل عليها نتيجة ممارسته مهنة الوساطة العقارية، سواء المعلومات المتعلقة بالصفقة العقارية أو أطرافها (المادة (10/4) من نظام الوساطة العقارية، والمادة (17) من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم (164) لسنة 2020م)، فإذا أخل الوسيط بهذا الالتزام ولم تتحقق النتيجة المرجوة بالمحافظة على سرية هذه المعلومات، تقوم مسؤوليته المدنية، فالتزامه إذاً هو التزام بتحقيق نتيجة، وهي المحافظة على هذه المعلومات وعدم إفشائها.

المطلب الثاني: طبيعة المسؤولية المدنية للوسيط العقاري.

قسم الفقه المسؤولية المدنية إلى مسؤولية عقدية ومسؤولية تقصيرية، وتقوم المسؤولية العقدية عند الإخلال بالتزام مصدره العقد، فإن الدائن والمدين يرتبطان بعقد قبل تحقق المسؤولية العقدية، وتقوم المسؤولية التقصيرية عند الإخلال بالتزام يفرضه القانون، ويعد المدين أجنبياً عن الدائن قبل قيام المسؤولية التقصيرية (السنهوري، 1964م، ص 748)، وعليه فإن المسؤولية المدنية تنشأ

عند إخلال الفرد بما التزم به قبل الغير قانوناً أو اتفاقاً، مما يستوجب معه تعويض المضرور عن الضرر الناشئ من هذا الإخلال (عامر، و عامر، 1979م، ص11).

وانطلاقاً مما سلف، تقوم المسؤولية المدنية للوسيط العقاري عندما يتم الإخلال بالتزام يقع على عاتقه، ويترتب على ذلك إلحاق الضرر بالعمل أو الغير، وفي ظل غياب التنظيم الخاص للمسؤولية المدنية للوسيط العقاري، وحيث أنها تنظم بموجب القواعد العامة في النظام السعودي، بينما القانون الكويتي أشار فيه المشرع على بعض من صور المسؤولية المدنية للوسيط العقاري، مما يقودنا ذلك إلى مسألة مهمة ألا وهي طبيعة المسؤولية المدنية للوسيط العقاري هل هي عقدية أساسها العقد المبرم بين الوسيط والعمل؟ أم أنها تقصيرية أساسها التزام قانوني مصدره نص في القانون؟ هذا ما سنتناول دراسته في هذا المطلب من خلال الوقوف على موقف كل من المنظم السعودي والمشرع الكويتي من هذه المسؤولية، وسوف يتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين يتناول الفرع الأول المسؤولية العقدية للوسيط العقاري، ويبحث الفرع الثاني المسؤولية التقصيرية للوسيط العقاري.

الفرع الأول: الطبيعة العقدية لمسؤولية الوسيط العقاري.

تعد المسؤولية العقدية جزءاً من الإخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد (العرعاري، 2011م، ص14)، وتُعرف المسؤولية العقدية بأنها مسؤولية متعاقدة في عقد صحيح بتعويض المتعاقدين الآخر عما لحقه من ضرر نتيجة عدم تنفيذ التزاماته العقدية أو التأخر في تنفيذها (القطار، 1990م، ص149).

أولاً: مسؤولية الوسيط العقاري تجاه عميله.

اختلف الفقه بشأن تحديد طبيعة المسؤولية المدنية لأصحاب المهن الحرة، ويرى الاتجاه الغالب في الفقه أن مسؤولية المهني تعد في معظم الأحوال مسؤولية عقدية وليست مسؤولية تقصيرية، وذلك لأن المهني في الغالب يرتبط بعقد مع العميل من أجل تقديم خدماته الفنية (السنهوري 1964م، ص821. الدناصور، 1988م، ص70)، ويرى البعض الآخر أن مسؤولية المهني هي مسؤولية تقصيرية، وذلك لأن التزامات المهني تجد مصدرها من نصوص القانون، ويسأل عن مخالفتها وإن لم يشير إليها العقد (حسين، 2001م، ص57).

وفي واقع الأمر وإن كانت معظم التزامات المهني تستمد مصدرها من القوانين واللوائح والأعراف والعادات قبل الإشارة إليها في العقد؛ إلا أن انعقاد العقد بين المهني والعميل هي نقطة البداية التي ينطلق منها المهني لممارسة مهامه وتنفيذ التزاماته المفروضة عليه لصالح العميل (حسين، 2001م، ص58).

وعن طبيعة المسؤولية المدنية للوسيط العقاري لم نجد بشأنها رأي خاص في الفقه، ولمحاولة التوصل إلى طبيعة هذه المسؤولية يجب علينا ابتداءً استقراء النصوص في القوانين محل الدراسة، وفي هذا الصدد فقد نصت المادة (7) من نظام الوساطة العقارية على أنه "1- يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً".

وعلى المستوى التطبيقي فقد قضت المحكمة التجارية بالرياض بما يلي: "بما أن أي عقد ينتج عنه التزامات متبادلة بين عاقيه سواء كانت هذه الالتزامات من موجباته بالنظر لطبيعة العقد، أو كانت وفقاً للشروط الخاصة التي توافقت عليها إرادة المتعاقدين، ولما كان العقد محل الدعوى هو عقد وساطة، وأهم موجباته قيام المدعية بتقديم المشورات الفنية والإدارية للمدعى عليها والتقريب بينها وبين الشركة (...) وفق الشروط التي اتفق عليها المتعاقدان في المدة المحددة، فيما يتعين على المدعى عليها بذل الثمن وفق المتفق عليه قدرًا وأجلاً" (حكم المحكمة التجارية بالرياض، قضية رقم (2896) لعام 1440هـ).

وفيما يتعلق بالقانون الكويتي نصت المادة (16) من قرار وزير التجارة والصناعة رقم (164) لسنة 2020م لتنظيم مهنة السمسرة العقارية على أنه " يشترط لاستحقاق أجر السمسار ما يلي: أن يكون عقد السمسرة مكتوباً"، كما نصت المادة (320) من قانون التجارة الكويتي على أنه " إذا فوض عدة سمسرة بعقد واحد...".

تأسيساً على ما تقدم، نتوصل إلى أن العميل يرتبط مع الوسيط العقاري بعلاقة تعاقدية، وهذا ما أجمعت عليه القوانين محل الدراسة، ويرتب العقد التزامات متبادلة على عاتق طرفيه، فإذا نشأ العقد صحيحاً، وجب على الوسيط العقاري تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه، وبالطريقة التي تتفق مع ما يوجبه حسن النية (المادة (95/1) من نظام المعاملات المدنية، والمادة (197) من القانون المدني الكويتي)، فإذا لم ينفذ الوسيط العقاري التزاماته الناشئة عن العقد أو جزءاً منها أو كان التنفيذ متأخراً أو معيباً فإن ذلك يعد إخلالاً بالتزام عقدي، وهنا تقوم مسؤوليته العقدية (الأحمد، 2024م، ص193)، ويستوي في ذلك أن يكون عدم تنفيذ الوسيط العقاري لالتزاماته العقدية عن عمد أو إهمال أو تقصير (السنهوري، 1964م، ص656).

وفي هذا المقام نذكر على سبيل المثال طلب العميل من الوسيط العقاري إدارة أملاكه العقارية وذلك بالإشراف على العقار، وتحصيل قيمة الأجر، وصيانة العقار وغيرها، فإذا أخل الوسيط العقاري أو قصر في صيانة العقار وترتب على ذلك إلحاق الضرر بالعقار، فإن الوسيط العقاري يلزم بتعويض العميل عن الضرر الذي لحقه.

ثانياً: شروط قيام المسؤولية العقدية للوسيط العقاري.

تتطلب المسؤولية العقدية للوسيط العقاري توافر شرطين اثنين، وهما:

الشرط الأول: وجود عقد وساطة عقارية صحيح بين الوسيط والعميل.

لا تنشأ المسؤولية العقدية للوسيط العقاري إلا بوجود عقد وساطة عقارية بين الوسيط والعميل، فإذا لم توجد علاقة تعاقدية بينهما فلا يمكن أن تتحقق المسؤولية العقدية للوسيط، ولا يكفي أن يكون العقد قائماً بين الطرفين، بل يشترط أن يكون العقد صحيحاً ومستوفياً لجميع أركانه وشروط صحته، فإذا لم يكن العقد صحيحاً فلا تقوم المسؤولية العقدية، وإنما نكون أمام المسؤولية التقصيرية (عواد، 2024م، ص44).

الشرط الثاني: أن يكون الضرر أصاب العميل نتيجة لإخلال الوسيط العقاري بالتزاماته العقدية.

يشترط لقيام المسؤولية العقدية للوسيط العقاري أن يكون الضرر الذي لحق بالعميل نتج عن إخلال الوسيط بالتزاماته الناشئة عن عقد الوساطة العقارية، ويستوي في ذلك أن يكون الالتزام رئيسي أو ثانوي (الزقرد، 2015م، ص308)، كما يشترط أن يكون المتضرر هو العميل أما إذا كان المتضرر هو الغير الذي لا يرتبط بالوسيط العقاري بعلاقة تعاقدية فهنا نكون أمام مسؤولية تقصيرية.

ثالثاً: الاتفاق على تعديل قواعد المسؤولية العقدية.

بما أننا في إطار المسؤولية العقدية للوسيط العقاري فحرياً بنا التطرق إلى مسألة ذات أهمية ألا وهي تعديل قواعد المسؤولية العقدية، فهل يمكن الاتفاق بين الوسيط العقاري والعميل على ذلك؟

تقدم وأشرنا إلى أن المسؤولية العقدية للوسيط العقاري تقوم عند عدم تنفيذ التزاماته التعاقدية، فالمسؤولية العقدية هي جزاء عدم تنفيذ العقد، ولما كانت إرادة المتعاقدين هي التي أنشأت العقد وحددت نطاقه ومضمونه، إذن فإن إرادة المتعاقدين هي أساس

المسؤولية العقدية، ولذلك يكون لهذه الإرادة حرية تعديل قواعد المسؤولية العقدية إما بتشديدها أو تخفيفها أو حتى الإعفاء منها، ويجب أن يكون ذلك في حدود النظام العام والآداب العامة (سعد، 2004م، ص304)، ولا توجد في حالة الوسيط العقاري نصوص خاصة لتنظيم هذه المسألة مما يحتم علينا الرجوع إلى القواعد العامة.

وفي هذا الصدد تنص المادة (173/1) من نظام المعاملات المدنية على أنه "يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من التعويض عن الضرر الناشئ عن عدم تنفيذ التزامه التعاقدية أو تأخره فيه، إلا ما يكون عن غش أو خطأ جسيم منه"، ويقابلها نص المادة (296) من القانون المدني الكويتي.

و بناء على ما سبق فإن للوسيط العقاري والعميل الحرية في تعديل قواعد المسؤولية العقدية، فيجوز لهما الاتفاق على إعفاء الوسيط العقاري من المسؤولية الناشئة عن خطئه العقدي، ولكن حرية المتعاقدين في ذلك مقيدة في حدود إطار الخطأ غير العمدي أو التافه، دون أن ينصرف إلى الغش⁽¹⁾ والخطأ الجسيم⁽²⁾، فإن الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية في هاتين الحالتين يعد باطلاً لمخالفته النظام العام، وذلك لأن الإعفاء منهما يصبح فيه الالتزام التعاقدية معلق على شرط إرادي محض (عواد، 2024م، ص64)، وعلى العكس من ذلك فإن إرادة المتعاقدين قد تتجه إلى تشديد المسؤولية العقدية، وذلك بأن يكون الوسيط العقاري مسؤولاً حتى عن عدم تنفيذ الالتزام لسبب لا يد له فيه كالقوة القاهرة⁽³⁾، وهذا ما قرره المادة (174) من نظام المعاملات المدنية السعودي، ويقابلها المادة (295) من القانون المدني الكويتي.

الفرع الثاني: الطبيعة التقصيرية لمسؤولية الوسيط العقاري.

تناولنا في الفرع الأول البحث حول المسؤولية العقدية للوسيط العقاري، ويركز هذا الفرع على دراسة الطبيعة التقصيرية للوسيط العقاري، وتُعرّف المسؤولية التقصيرية بأنها ارتكاب الشخص لخطأ يترتب عليه إحداث ضرر للغير (عامر، وعامر، 1979م، ص11)، وتحقق المسؤولية التقصيرية للوسيط العقاري عندما يقوم بتصرف يترتب عليه ضرراً للغير، والضرر إما أن يوجه إلى العميل أو الغير، وعليه فإن المسؤولية التقصيرية للوسيط العقاري تنشأ في حالتين:

أولاً: المسؤولية التقصيرية للوسيط العقاري تجاه عميله.

لتحديد نطاق المسؤولية التقصيرية للوسيط العقاري تجاه عميله سنتطرق في ذلك للبحث في أمرين على النحو الآتي:

1- انتفاء العلاقة العقدية بين الوسيط العقاري والعميل.

إن المسؤولية التقصيرية للوسيط العقاري تجاه عميله يمكن افتراضها في حالة تقديم الوسيط أعمال الوساطة العقارية لصالح العميل بدون أجر، ونرى أن هذا غير متوقع في الواقع العملي، وذلك لأن المتعارف عليه أن الوسيط العقاري يقوم بأعمال الوساطة مقابل حصوله على نسبة معينة من الصفقة العقارية أو عمولة متفق عليها، وقد أشرنا سابقاً إلى أن كل من المنظم السعودي والمشرع الكويتي اشترطا لاستحقاق الوسيط للعمولة العقارية أن يكون عقد الوساطة العقارية مكتوباً وهو ما يعكس وجود علاقة تعاقدية بين الوسيط والعميل، وعليه من حيث الأصل تكون مسؤولية الوسيط تجاه عميله هي مسؤولية عقدية.

¹ الغش هو الخطأ العمدي وهو إخلال الشخص بالتزامه بقصد إحداث الضرر للغير. (عامر، وعامر، 1979م، ص143).

² الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يرتكبه الشخص حتى ولو كان على أعلى درجة من الإهمال. (العرعاري 2011م، ص34).

³ تُعرّف القوة القاهرة بأنها حادث استثنائي، غير متوقع الحصول، ويستحيل دفعه، ولا يد للمدين فيه. (الزقرد، 2015م، ص373).

ويتحدد نطاق المسؤولية العقدية للوسيط العقاري تجاه عميله بشرطين وهما: أن يكون قد أبرم عقد وساطة عقارية صحيح بين الوسيط والعميل، وأن يكون الضرر قد لحق العميل نتيجة إخلال الوسيط العقاري بالتزاماته الناشئة عن عقد الوساطة العقارية، وعليه إذا لم يكن هناك عقد أصلاً ولو وجدت شبهة عقد فالمسؤولية لا تكون عقدية إنما تكون بصدد مسؤولية تقصيرية، كما تعد مسؤولية الوسيط العقاري تقصيرية في المرحلة السابقة لإبرام العقد، وكذلك في المرحلة التالية بعد انقضاء العقد بحيث لا تتحقق فيها إلا المسؤولية التقصيرية، وتعد كذلك مسؤولية الوسيط العقاري تقصيرية تجاه عميله إذا كان عقد الوساطة العقارية باطلاً كما لو كان العميل ناقص الأهلية (السنهوري، 1964م، ص 754-755)، ويُسأل الوسيط العقاري مسؤولية تقصيرية تجاه عميله إذا كان الضرر الذي لحق بالعميل نتيجة لإخلال الوسيط بالتزام غير ناشئ عن العقد، أي أن يكون الإخلال بالتزام قانوني (القطار، 1990م، ص 245).

وفي هذا الصدد قد تثار إشكالية عندما يترتب على الفعل الواحد إخلال بالتزام عقدي والتزام قانوني، كما لو اتفق الوسيط العقاري مع العميل على أعمال الإشراف والصيانة للعقار ولم ينفذ الوسيط العقاري التزامه بصيانة العقار، وترتب على ذلك إلحاق الضرر بالعقار، ففي هذه الحالة هل يمكن الجمع أو الخيرة بين قواعد المسؤولية العقدية وقواعد المسؤولية التقصيرية؟ بالنسبة لمسألة الجمع بين المسؤوليتين العقدية والتقصيرية فلا يجوز الجمع بينهما، لأنه قد يترتب على ذلك تعويضين الأول مصدره عقدي والثاني مصدره تقصيري، والقاعدة أنه لا يجوز للمضروب طلب تعويضين من أجل ضرر واحد، لما يترتب على ذلك من إثراء للمضروب على حساب الغير بلا سبب، كما أنه لا يجوز للمضروب أن يجمع بين محاسن أحكام المسؤوليتين بهدف الحصول على تعويض واحد؛ لأن في ذلك تشريع لنوع ثالث من المسؤولية ليست معروفة في القانون (الزقرد، 2015م، ص 309. العرعاري، 2011م، ص 22).

أما بالنسبة لمسألة الخيار بين المسؤوليتين فقد ثار خلاف في الفقه بشأنها، فهناك اتجاه يرى بجواز الخيرة بين قواعد المسؤولية العقدية والتقصيرية بما هو أصلح للمضروب، وذلك لأن قواعد المسؤولية التقصيرية تتعلق بالنظام العام فلا يجوز الاتفاق على استبعادها، كما أن وجود القانون سابق لجميع العقود، وعليه فإن العقد يلقي التزامات جديدة على عاتق المدين بجانب الالتزامات التي يفرضها عليه القانون، ويترتب على ذلك أن تضاف المسؤولية العقدية إلى المسؤولية التقصيرية، ولكن لا تمحوها (الناصروري، 1988م، ص 20).

ويرى الاتجاه الآخر عدم جواز الخيرة بينهما، فلكل منهما نطاقه الخاص، وليس للمضروب إلا دعوى المسؤولية العقدية، وذلك لأن الالتزام الذي فرضه القانون، لم يكن التزاماً في ذمة المدين قبل العقد، فإذا أخل بهذا الالتزام قبل إبرام العقد فلا يُسأل عقدياً لأنه لم يبرم العقد، ولا يُسأل تقصيرياً لأنه لا يوجد خطأ في عدم تنفيذه لأمر لم يلتزم به، وأساس ذلك أن الدائن لا يعرف المدين إلا بناء على العقد، فإذا أبرم العقد يقوم الالتزام في الحدود التي رسمها العقد (السنهوري، 1964م، ص 761).

ويرى اتجاه آخر عدم جواز الخيرة إلا إذا كان عدم تنفيذ المدين لالتزامه العقدي يرجع إلى الغش أو الخطأ الجسيم، والسبب في ذلك أن في هذه الحالة يكون المدين قد أخل بالتزام قانوني وهو عدم الإضرار بالغير، وعليه أن يتمتع عن هذا الفعل في جميع الحالات بصرف النظر عما إذا كان متعاقداً أو غير متعاقداً (شنب، 1977م، ص 332).

2- مسؤولية الوسيط العقاري عند ارتكابه لغش أو خطأ جسيم.

تنص المادة (17) من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم (164) لسنة 2020م على أنه " يكون السمسار أو نائبه مسؤولاً

عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين أو الغير نتيجة قيام السمسار بعمله عن طريق الغش أو الخداع أو دون مراعاة للأصول الواجب اتباعها طبقاً لأحكام هذا القرار".

وباستقراء النص السابق يتضح أن المشرع الكويتي نص صراحة على مسؤولية الوسيط العقاري عن الأضرار والخسائر المترتبة على ارتكابه الغش أو مخالفته لأصول المهنة، أما المنظم السعودي فلم ينص صراحة على مسؤولية الوسيط العقاري عن الأضرار التي تلحق أطراف الصفقة العقارية أو الغير نتيجة لارتكابه الغش أو مخالفة أصول المهنة، ولكن وضع المنظم التزاماً عاماً يقع على عاتق الوسيط العقاري وهو ما قرره المادة (10) من نظام الوساطة العقارية والتي تنص على أنه " يلتزم الوسيط العقاري بما يأتي: 2- عدم القيام بأي فعل أو الامتناع عن أي فعل، يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين معه، أو يتعارض مع أحكام النظام".

ونرى أن الغش والخطأ الجسيم يدخل في نطاق هذا الالتزام فهو شامل لجميع الأعمال التي قد تلحق الضرر بأطراف الصفقة العقارية أو الغير، فإذا أخل الوسيط العقاري بهذا الالتزام وجبت مساءلته طبقاً للقواعد العامة الواردة في نظام المعاملات المدنية. ويرى اتجاه من الفقه أن ارتكاب المدين للغش أو الخطأ الجسيم يغير من وصف المسؤولية العقدية، أي تنقلب المسؤولية من كونها عقدية إلى تقصيرية، فليس للمتعاقد أن يطالب بتطبيق أحكام المسؤولية العقدية التي تقوم على مبدأ الثقة بين المتعاقدين (خلفي، 2022م، ص1086)، وتبرير ذلك أن التعويض في المسؤولية العقدية يقتصر على الأضرار المتوقعة من المتعاقدين أثناء التعاقد إلا في حالي الغش والخطأ الجسيم فيتم التعويض عن الأضرار غير المتوقعة وذلك وفقاً لما قرره القانون، فيرى هذا الجانب من الفقه أن مسؤولية المدين في هذه الحالة تنقلب إلى تقصيرية لأنها تشمل الضرر غير المتوقع (السنهوري، 1964م، ص685).

ومما لا شك فيه أن مسؤولية الوسيط العقاري عند ارتكابه الغش أو الخطأ الجسيم تجاه الغير كالأطراف الآخر في الصفقة العقارية لا تنثير أية إشكالية فهي مسؤولية تقصيرية لانعدام العلاقة التعاقدية بينهما، ولكن ماذا عن مسؤولية الوسيط تجاه عميله الذي تربطه به علاقة عقدية هل من الممكن أن يُسأل بمقتضى أحكام المسؤولية التقصيرية نتيجة لارتكابه الغش أو الخطأ الجسيم عند تنفيذ التزامه العقدي؟

لا نؤيد التسليم والأخذ بالرأي القائل بانقلاب المسؤولية العقدية إلى تقصيرية وتطبيق قواعد المسؤولية التقصيرية في حالي الغش أو الخطأ الجسيم، وذلك لأنه قد يكون هدف كل من المنظم السعودي والمشرع الكويتي بالتعويض عن الأضرار غير المتوقعة في نطاق المسؤولية العقدية في حالي الغش والخطأ الجسيم (المادة (180) من نظام المعاملات المدنية السعودي، والمادة (300/3) من القانون المدني الكويتي)، إنما هو لتشديد الجزاء المدني نتيجة لتنفيذ المدين العقد بسوء نية منه (السنهوري، 1964م، ص685)، ومن زاوية أخرى فقد قرر كل من المنظم السعودي والمشرع الكويتي عدم جواز الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية العقدية في حالي الغش والخطأ الجسيم مما يعني أن المنظم قد افترض وقوع الغش والخطأ الجسيم في نطاق المسؤولية العقدية (المادة (172/1) من نظام المعاملات المدنية السعودي، المادة (296) من القانون المدني الكويتي، وبناءً على ما تقدم فإن مسؤولية الوسيط العقاري تجاه عميله عند ارتكابه الغش أو الخطأ الجسيم هي مسؤولية عقدية.

ثانياً: مسؤولية الوسيط العقاري تجاه الغير.

تقدم وأشرنا إلى أن المسؤولية العقدية للوسيط العقاري تتحقق تجاه العميل باعتباره هو الطرف الوحيد الذي تعاقد معه بموجب عقد الوساطة العقارية، ومع ذلك فإن الوسيط العقاري عند مزاولته لأعمال الوساطة العقارية قد تقوم مسؤوليته تجاه الغير الذي

لا يعد طرفاً في العلاقة التعاقدية، وهو عندما يرتكب الوسيط العقاري خطأ، ويترتب على ذلك إلحاق الضرر بالغير، فيصبح الوسيط مسؤولاً تجاه المضرور على أساس قواعد المسؤولية التقصيرية، ويلزم الوسيط بتعويض المضرور، ويقصد بالغير هنا الطرف الآخر للصفقة العقارية، والوسطاء الآخرين⁽⁴⁾.

وفي هذا المقام نصت المادة (17) من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم (164) لسنة 2020م على ما يلي: "على السمسار أو نائبه ولو لم يكن مفوضاً إلا من أحد طرفي الصفقة أن يعرضها عليهما معاً عرضاً أميناً وأن يطلعهما على جميع الظروف التي يعلمها عنها ويكون مسؤولاً قبلهما عن كل غش أو خطأ يصدر منه في ذلك".

بتأمل النص السابق، نجد أن المشرع الكويتي أوجب على الوسيط العقاري أن يكون أميناً في عرض المعلومات المتعلقة بالصفقة العقارية على طرفيها، فإذا وقع من الوسيط في ذلك غش كما لو قام الوسيط العقاري بالتلاعب في قيمة العقار وكان من يرغب في بيع أو شراء أو تأجير أو استئجار العقار يجهل قيمة السوق العقاري، وقد اطمأن المتعاقد لأمانة الوسيط العقاري ثم تبين له بعد ذلك أنه قد باع العقار أو أجر العقار بأقل من ثمنه أو استأجر العقار أو اشتري العقار بأعلى من ثمنه، ففي هذه الحالة يكون الوسيط مسؤولاً تجاه المضرور (المطيري، 2017م، ص188-189)، كما يُسأل تجاه طرفي الصفقة العقارية إذا صدر منه خطأ عند تنفيذه لهذا الالتزام. ونلاحظ أن المشرع الكويتي لم يشترط في الخطأ أن يكون على قدر من الجسامة.

ويمكننا أن نستنتج من النص السابق أن المشرع الكويتي قد تطرق لمسؤولية الوسيط العقاري المدنية بنوعها العقدية والتقصيرية، فإذا كان الوسيط مفوضاً من طرفي الصفقة العقارية تصبح مسؤوليته قبلهما مسؤولية عقدية أساسها عقد الوساطة العقارية، أما إذا كان مفوضاً من أحدهما دون الآخر فتكون مسؤوليته تجاه عميله مسؤولية عقدية، وتصبح مسؤوليته تجاه الطرف الآخر للصفقة العقارية مسؤولية تقصيرية.

كما أشار المشرع الكويتي إلى صورة أخرى من المسؤولية التقصيرية للوسيط العقاري وهي أنه "يتعين على السمسار أو نائبه أن يقوم باطلاع المشتري على كافة الوثائق والمستندات التي زوده بها البائع بحيث يكون مسؤولاً عن الأضرار التي قد تلحق بالمشتري نتيجة إهماله أو تقصيره في الوفاء بهذا الالتزام" (المادة (17) من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم (164) لسنة 2020م)، وهذه الحالة قد تفترض عندما يكون وسيط عن البائع فيجب عليه أن يُطلع الطرف الآخر في الصفقة العقارية وهو المشتري على جميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالعقار، فإذا أخل الوسيط بهذا الالتزام أو قصر فيه تقوم مسؤوليته التقصيرية تجاه المشتري.

أما بالنسبة للمنظم السعودي فلم ينص صراحة على مسؤولية الوسيط العقاري في مثل هذه الحالات، ولكن لم يغفل ذلك ونص عليها باعتبارها التزامات تقع على عاتق الوسيط العقاري، حيث نصت المادة (10) من نظام الوساطة العقارية على أنه "يلتزم الوسيط العقاري بما يأتي: 8... ممارسة نشاطه بشفاافية ومصداقية، وتقديم الخدمات بجودة وكفاية"، كما نصت المادة (14) من

⁴ تجدر بنا الإشارة في هذا الصدد أن المادة (٨) من نظام الوساطة العقارية نصت على تعاقد الوسطاء العقاريين فيما بينهم من أجل التوسط في العقار محل عقد الوساطة الأساسي، كما نصت المادة (١٦) من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (132/ق) وتاريخ 1444/٦/24هـ على البيانات الواجب تضمينها لعقد الوساطة العقارية فيما بين الوسطاء العقاريين، مما يعني أن علاقة الوسطاء العقاريين فيما بينهم هي علاقة تعاقدية وتُكيف مسؤوليتهم تجاه بعضهم البعض على أنها عقدية، على خلاف المشرع الكويتي الذي لم يلزم الوسطاء بكتابة عقد الوساطة العقارية فيما بينهم مما يعني أنه يُسأل الوسطاء فيما بينهم مسؤولية تقصيرية، إلا إذا وجد عقد صحيح ينظم العلاقة بينهم، فتكون مسؤوليتهم تجاه بعضهم مسؤولية عقدية.

اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية على أنه "يلتزم الوسيط العقاري بالآتي: 4- إطلاع أطراف الصفقة العقارية على كل ما لديه من معلومات وبيانات ووثائق ذات صلة بالصفقة العقارية"، وعليه إذا أخل الوسيط العقاري بهذه الالتزامات أصبح مسؤولاً تجاه المضرور وفقاً للقواعد العامة المقررة في نظام المعاملات المدنية.

وعلى غرار المسؤولية العقدية هل يمكن الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية التقصيرية للوسيط العقاري؟

عالج المنظم السعودي هذه المسألة في نظام المعاملات المدنية وقرر المنظم عدم جواز الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية عن الفعل الضار (المادة (173/2) من نظام المعاملات المدنية)، كما قرر المشرع الكويتي في القانون المدني بطلان الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية عن العمل غير المشروع (المادة (254) من القانون المدني الكويتي)، وعليه فإن الإعفاء من المسؤولية التقصيرية يتعلق بالنظام العام ويقع باطلاً كل اتفاق على ذلك سواء كان كلياً أو جزئياً، أما إذا تحققت المسؤولية التقصيرية، فإنه يصح الاتفاق بين المسؤول والمضرور على تعديل أحكامها مثل التخفيف منها كالتفاوض على مقدار التعويض، وهو ما يدخل في نطاق الصلح بشرط عدم مخالفة النظام العام (عواد، 2024م، ص 151).

المطلب الثالث: نطاق المسؤولية المدنية للوسيط العقاري.

نلاحظ في وقتنا الحاضر أن الأعمال والخدمات التي يقدمها الوسيط العقاري أصبحت متنوعة ومتعددة، وعليه فإن الوسيط العقاري قد يحتاج في الاستعانة بغيره من الأشخاص لمساعدته في إنجاز الأعمال والمهام، مما ينتج عن ذلك اتساع نطاق المسؤولية المدنية للوسيط العقاري، فقد تكون مسؤولية الوسيط عن فعله الشخصي، كما تكون مسؤوليته تضامنية مع غيره، وكما قد يُسأل الوسيط عن فعل غيره، وستتناول في هذا المطلب دراسة نطاق مسؤولية الوسيط العقاري لمعرفة حدودها والشروط اللازمة لقيام مسؤوليته عن فعل الغير، وسنقسم هذا المطلب إلى فرعين يبحث الفرع الأول مسؤولية الوسيط العقاري الشخصية، ويستعرض الفرع الثاني مسؤوليته عن فعل الغير.

الفرع الأول: مسؤولية الوسيط العقاري الشخصية.

الأصل أن الوسيط العقاري يقوم بمزاولة أعمال الوساطة العقارية بنفسه إذا كان شخصاً طبيعياً (المادة (10/1) من نظام الوساطة العقارية)، والوسيط العقاري عند ممارسته لنشاط الوساطة العقارية قد يصدر منه خطأ ويترتب عليه إلحاق الضرر بالعمل أو الغير ومن ثم فإن الوسيط يُسأل عن هذه الأخطاء، ولا شك أن المسؤولية الناتجة في هذه الحالة هي مسؤولية شخصية.

وقد يكون الوسيط العقاري شخصاً اعتبارياً، والشخص الاعتباري لا يمكن له مباشرة أنشطته إلا بواسطة أشخاص طبيعيين يعبرون عن إرادته، والممثل للشخص الاعتباري هنا هو مدير شركة الوساطة العقارية أو أحد تابعيه المرخص له (المادة (10/1) من نظام الوساطة العقارية)، وعليه تعد الأعمال والتصرفات التي تصدر من المدير كأنها صدرت من الشركة، وتسأل الشركة عن أخطاء المدير مسؤولية شخصية، وذلك لأن المدير جزء من كيان الشركة، ويقوم بالأعمال لحساب الشركة (الناصر، 1988م ص 1594).

وحريراً بنا في هذا المقام أن نتطرق إلى طبيعة مسؤولية الوسطاء العقاريين في حالة تعددهم، ويقودنا ذلك إلى التساؤل الآتي هل تعد مسؤولية الوسطاء العقاريين شخصية أم تضامنية عند تعددهم في الصفقة العقارية؟

نشير ابتداءً إلى أن نظام الوساطة العقارية ولائحته التنفيذية، وكذلك قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم (164) بشأن تنظيم مهنة السمسرة العقارية لم نجد فيها تنظيم خاص لمسؤولية الوسطاء العقاريين في حالة تعددهم، مما يستدعي ذلك الرجوع

إلى القواعد العامة في القانون المدني، وكذلك القوانين التجارية ذات العلاقة بهذه المسألة، لمحاولة التوصل إلى طبيعة هذه المسؤولية.

انطلاقاً مما تقدم، وفي إطار القواعد العامة للقانون المدني فإن مسؤولية المدينين إذا كانت ناتجة عن إخلال بالتزام عقدي فلا يوجد تضامن بينهم إلا بموجب نص نظامي أو اتفاق (المادة 222) من نظام المعاملات المدنية، والمادة (341) من القانون المدني (الكويتي)، أما إذا كانت مسؤوليتهم ناشئة عن فعل ضار، ففي هذه الحالة يكون المسؤولون متضامنين في التعويض عن الضرر (المادة 127) من نظام المعاملات المدنية، والمادة (228/1) من القانون المدني (الكويتي)، وخلاصة القول أنه يعد الوسيط العقاريين في حالة تعددهم متضامنين في نطاق المسؤولية التقصيرية طبقاً للقواعد العامة.

أما بالنسبة للمسؤولية العقدية، وبعد الرجوع إلى القوانين التجارية ذات العلاقة بتنظيم أعمال السمسرة، فقد نص المشرع الكويتي صراحة في المادة (320) من قانون التجارة الكويتي على أنه "إذا فوض عدة سمسرة بعقد واحد، كانوا مسئولين بالتضامن عن العمل المكلفين به، إلا إذا رخص لهم في العمل منفردين".

وباستقراء النص السابق يعد الوسيط متضامنين تجاه العميل في تنفيذ عقد الوساطة، ويسألون بالتضامن في مواجهة العميل عند ارتكابهم الخطأ، بشرط أن يتم تفويضهم بعقد واحد، أما إذا تم تفويض كل وسيط بموجب عقد مستقل فلا تضامن بينهم، كذلك إذا رخص العميل لكل وسيط بعمل منفرد فلا تضامن بينهم حتى وإن تم تفويضهم بعقد واحد فيكون كلاً منهم مسؤولاً عن خطئه الشخصي.

وفيما يتعلق بموقف المنظم السعودي، فلم ينص صراحة على ما تقدم، ولكن أحالت المادة (31) من نظام المحكمة التجارية صراحة على تطبيق العرف والعادة في أحكام السمسرة، وقد جرى العرف التجاري على افتراض التضامن بين المدينين في حالة تعددهم في المسائل التجارية، ولا يمكن نفي هذا التضامن إلا بناء على اتفاق صريح أو نص نظامي (الجبر، 1417هـ، ص 46)، وعليه فإنه إذا تعدد الوسطاء العقاريون في صفقة عقارية معينة يفترض بينهم التضامن في المسؤولية العقدية، بشرط أن يلتزم الوسطاء معاً بالأداء ذاته، أما إذا تعددت واختلفت الأداءات فلا يوجد تضامن بينهم (عامر، و عامر، 1979م، ص 441).

ومن الجدير بالذكر هنا أن تشير إلى مسؤولية نائب الوسيط العقاري، والسؤال المطروح في هذا الصدد هو ما حدود مسؤولية الوسيط العقاري عن خطأ نائبه؟

أجاز المشرع الكويتي للوسيط العقاري في إقامة نائب عنه، بشرط حصوله على ترخيص مسبق من إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة، كما يشترط أن يكون النائب مرخص له بممارسة أعمال السمسرة العقارية (المادة 7) من قرار وزير التجارة والصناعة رقم (164) لسنة 2020م، كما أن المشرع الكويتي نص صراحة على مسؤولية نائب الوسيط العقاري "يكون السمسار أو نائبه مسئولاً عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين أو الغير... " (المادة 17) من القرار السابق).

وبتأمل النص السابق نجد أن نائب الوسيط العقاري تكون مسؤوليته شخصية عن تصرفاته، وعليه فالأصل أن النائب يُسأل عن أخطائه تجاه العميل أو الغير، ومع ذلك فإنه قد يُسأل الوسيط العقاري عن الأخطاء التي وقعت من نائبه كما لو صدرت منه شخصياً، ويكون الوسيط ونائبه متضامنين، وذلك في حالة إذا فوض الوسيط عنه نائباً دون حصوله على ترخيص من الجهة المختصة، أما إذا رخص للوسيط العقاري في إقامة نائب عنه فلا يُسأل شخصياً إلا عن خطئه في اختيار النائب أو إذا أخطأ في التعليمات التي يصدرها لنائبه كما لو زوده بمعلومات غير صحيحة، وهذا طبقاً لما قرره المشرع الكويتي في المادة (319) من

قانون التجارة الكويتي، والتي جاء فيها "1- إذا أناب السمسار غيره في تنفيذ العمل المكلف به دون أن يكون مخصصاً له في ذلك، كان مسؤولاً عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو، ويكون السمسار ونائبه متضامنين في المسؤولية2- وإذا رخص للسمسار في إقامة نائب عنه دون أن يعين شخص النائب، فلا يكون السمسار مسؤولاً إلا عن خطئه في اختيار نائبه أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات".

أما بالنسبة للمنظم السعودي فلم يتطرق لمسؤولية نائب الوسيط العقاري في نظام الوساطة العقارية ولائحته التنفيذية بل أوجب على الوسيط العقاري أن يقوم بممارسة أعمال الوساطة بنفسه (المادة 10/1 من نظام الوساطة العقارية)، وهو ما يتفق مع طبيعة عقود الوساطة التي تقوم على الاعتبار الشخصي، فالعميل حينما يكلف الوسيط العقاري يكون قد قصده بشخصه لما له من سمعة وخبرات بالسوق العقاري، وعليه فالأصل أنه لا يجوز للوسيط العقاري إقامة نائب عنه إلا بعد موافقة عميله على ذلك، أما إذا فوض الوسيط نائب عنه دون الحصول على موافقة عميله عندها يُسأل الوسيط عن أخطاء النائب كما لو صدرت منه شخصياً، أما إذا أجاز له العميل ذلك فلا يُسأل الوسيط إلا عن خطئه في اختيار النائب، ويصبح النائب مسؤولاً عن أخطائه قبل العميل أو الغير (قرمان ، 2017م، ص 41-42).

الفرع الثاني: مسؤولية الوسيط العقاري عن فعل الغير.

إن الوسيط العقاري قد يستعين بشخص أو مجموعة أشخاص لمساعدته في إنجاز أعماله، وتظهر حاجته في ذلك خاصة إذا كان شخصاً اعتبارياً، ويعمل هؤلاء الأشخاص تحت إشراف ورقابة الوسيط، وقد يتصرفون أثناء أداء مهامهم بتصرفات يترتب عليها إلحاق الضرر بالعميل أو الغير، وتتحقق في هذه الحالة مسؤولية الوسيط العقاري عن فعل الغير، وذلك خروجاً عن الأصل الذي يقضي بأنه لا يُسأل الشخص إلا عن فعله (عواد، 2024م، ص 192).

وفي هذا الصدد نصت المادة (129/2) من نظام المعاملات المدنية على أنه "يكون المتبوع مسؤولاً تجاه المتضرر عن الضرر الذي يحدثه تابعه بخطئه أثناء تأدية عمله أو بسبب هذا العمل، إذا كانت للمتبوع سلطة فعلية في رقابة التابع وتوجيهه ولو لم يكن المتبوع حرّاً في اختيار تابعه"، ويقابلها نص المادة (240) من القانون المدني الكويتي، وبناءً على ما تقدم فإنه يشترط لقيام مسؤولية الوسيط العقاري عن أعمال تابعيه شرطين وهما:

أولاً: وجود علاقة تبعية بين الوسيط العقاري وتابعيه.

لا يُسأل الوسيط العقاري عن أعمال تابعيه إلا إذا وجدت الرابطة التبعية بينهم، وتثبت علاقة التبعية للوسيط العقاري على تابعيه عندما يكون له سلطة فعلية في الرقابة والتوجيه على عمل محدد يقوم به التابع لمصلحة ولحساب الوسيط وإن لم يكن الوسيط حرّاً في اختيار وتعيين تابعه (الزقرد، 2015م، ص 390)، ولا يشترط لقيام علاقة التبعية وجود عقد بين الوسيط وتابعه، كما أنه لا يشترط الرقابة والتوجيه من الناحية الفنية بل يكفي لقيام التبعية أن يكون الوسيط هو صاحب الرقابة والتوجيه من الناحية الإدارية (الأحمد، 2024م، ص 293).

ثانياً: أن يصدر الخطأ من التابع أثناء أداء عمله أو بسببه.

حتى تنشأ مسؤولية الوسيط العقاري عن تابعه يجب أن تتحقق مسؤولية التابع، ويشترط لقيام مسؤولية التابع أن تتوفر أركان المسؤولية الثلاثة، وهي وقوع الخطأ من التابع، وإلحاق الضرر بالعميل أو الغير، ووجود العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، ويشترط لقيام مسؤولية الوسيط العقاري عن تابعه أن يكون التابع قد ارتكب الخطأ أثناء تأدية عمله أو بسببه، وهذه هي الضابط

الذي يحدد نطاق مسؤولية الوسيط عن أعمال تابعه، فلا يصح أن تكون مسؤوليته مطلقة عن كل خطأ يرتكبه تابعه، وعليه إذا انتقلت الصلة بين الفعل الضار والوظيفة، أي انقطعت العلاقة السببية بينهما، فلا يُسأل الوسيط عن ذلك، ويُسأل التابع عنها مسؤولية شخصية (السنهوري، 1964م، ص 1023-1024، الزقرد، 2015م، ص 394).

ولتوضيح ما سبق يعد الخطأ في حال تأدية الوظيفة إذا وقع من التابع وهو يقوم بعمل من أعمال وظيفته، ويستوي أن يكون خطأ التابع أمر به الوسيط أم لم يأمر، أو كان بعلمه أو بدون علمه وسواءً عارضه أم لم يعارضه، أما بالنسبة للخطأ الذي يكون بسبب العمل وهو عندما يكون بين الخطأ والعمل علاقة وثيقة بحيث لولا العمل لما استطاع التابع أن يرتكب هذا الخطأ (الأحمد، 2024م، ص 295-296)، كما لو أفشى تابع الوسيط العقاري أسرار الصفة العقارية أو بيانات أطراف الصفة التي اطلع عليها بحكم عمله.

ومن الجدير بالذكر في هذا المقام أن تُشير إلى أن مسؤولية الوسيط العقاري عن فعله الشخصي تختلف عن مسؤوليته عن فعل الغير، فإن مسؤوليته الشخصية تقوم على الخطأ واجب الإثبات، وذلك على خلاف مسؤوليته عن خطأ تابعيه فهي تقوم على الخطأ المفترض الذي لا يقبل إثبات العكس (الأحمد، 2024م، ص 285)، وهو ما يستنتج من نص المادة (129) من نظام المعاملات المدنية السعودي حيث أشارت الفقرة الأولى منه على جواز أن يدفع متولي الرقابة مسؤوليته بإثبات أنه قام بواجب الرقابة أو أن الضرر كان لا بد من وقوعه ولو قام بواجب الرقابة، ولم يُشير المنظم إلى ذلك في مسؤولية المتبوع عن تابعه، ويتفق معه في ذلك المشرع الكويتي في المادة (238/1) والمادة (240) من القانون المدني الكويتي، وعليه لا يستطيع الوسيط دفع مسؤوليته عن خطأ تابعيه إلا بإثبات السبب الأجنبي. ولعل الحكمة من افتراض المسؤولية على الوسيط عن أعمال تابعيه يجعله أكثر حرصاً في الرقابة على تابعيه بما يكفل توقي وقوع الضرر (الزقرد، 2015م، ص 394)، كما قد يترتب عليها التيسير على المضرور - العميل أو الغير - في حصوله على حقه في التعويض وذلك بالرجوع على الوسيط الذي قد يعد أكثر يساراً من تابعه (عامر، و عامر، 1979م، ص 606)، وللوسيط الحق في الرجوع على تابعه بما دفعه من تعويض وذلك طبقاً للقواعد العامة (المادة 129/3) من نظام المعاملات المدنية السعودي، والمادة (241) من القانون المدني الكويتي).

3. الخاتمة

تناولنا في هذه الدراسة موضوع المسؤولية المدنية للوسيط العقاري، فقد أولى المنظم السعودي ونظيره المشرع الكويتي مهنة الوساطة العقارية أهمية خاصة من خلال حرصهم على وضع أنظمة خاصة لتنظيم هذه المهنة من أجل ضبط المعاملات بين الوسطاء العقاريين وعملائهم، وذلك باعتبار أن مهنة الوساطة العقارية من المهن المهمة في نطاق السوق العقاري، حيث ظهرت حاجة الأفراد والمستثمرين باللجوء إلى وسطاء عقاريين لما يتمتعون به من خبرة ومعرفة في المجال العقاري فضلاً عن اتساع دائرة علاقاتهم ومعارفهم في السوق العقاري مما يسهل اتصال هؤلاء الأفراد والمستثمرين بالبائعين أو المشترين وكذلك المؤجرين أو المستأجرين، وذلك بهدف إبرامهم لصيغة عقارية ناجحة، والوسيط العقاري عند قيامه بأعمال الوساطة العقارية قد يتصرف بتصرفات يترتب عليها إلحاق الضرر بالمتعاملين معه، وبالتالي تنشأ مسؤوليته المدنية.

وللإحاطة بموضوع الدراسة، قسمنا هذه الدراسة على ثلاثة مطالب تناولنا في المطلب الأول الطبيعة القانونية لالتزامات الوسيط العقاري، وعالجنا في المطلب الثاني طبيعة المسؤولية المدنية للوسيط العقاري بنوعيهما العقدية والتقصيرية، واستعرضنا في المطلب الثالث حدود ونطاق مسؤولية الوسيط العقاري، وتوصلنا من خلال هذه الدراسة إلى النتائج والتوصيات الآتية:

أولاً: النتائج.

- 1- أجاز المشرع الكويتي للوسيط العقاري إنابة شخص آخر عنه لمزاولة أعمال الوساطة العقارية، وذلك بشرط الحصول على ترخيص من إدارة التجارة والصناعة الكويتية، وأن يكون النائب مرخص له بممارسة أعمال السمسرة العقارية، ولم ينص المنظم السعودي على جواز ذلك.
- 2- لا يمكن اعتبار أن التزام الوسيط العقاري هو التزام بتحقيق نتيجة أو التزام ببذل عناية، وإنما يرجع تحديد ذلك إلى طبيعة الالتزام ومضمونه.
- 3- اتضح لنا أن المنظم السعودي والمشرع الكويتي لم يحدد في القوانين الخاصة بتنظيم مهنة الوساطة العقارية معيار العناية اللازمة التي يبذلها الوسيط العقاري في تنفيذ التزامه، وعليه فإنه يلتزم الوسيط العقاري ببذل عناية الرجل العادي لا الرجل الحريص وفقاً للقواعد العامة.
- 4- لم يتضمن نظام الوساطة العقارية نص يقرر بموجبه المسؤولية المدنية للوسيط العقاري عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء مزاولة أعمال الوساطة العقارية، على خلاف المشرع الكويتي الذي نص على بعض من صور المسؤولية المدنية للوسيط العقاري بنوعيتها العقدية والتقصيرية، وتتمثل في الآتي:
 - أ- النص صراحة على مسؤولية الوسيط العقاري عن كل خطأ يصدر منه لعدم التزامه بالأمانة أثناء عرض الصفقة العقارية على طرفيها.
 - ب- النص على التزام الوسيط العقاري بتعويض الأضرار والخسائر التي تلحق بأحد طرفي الصفقة العقارية نتيجة لقيامه بأعمال الوساطة العقارية عن طريق الغش أو الخداع أو في حالة مخالفة أصول المهنة.
 - ج- النص على مسؤولية الوسيط العقاري بتعويض المشتري عن الأضرار التي لحقت نتيجة لتقصير أو إهمال الوسيط في تنفيذ التزامه المتمثل في اطلاع المشتري على كافة المستندات والوثائق التي زوده بها البائع.
- 5- تبين لنا أن طبيعة المسؤولية المدنية للوسيط العقاري تجاه عميله هي مسؤولية عقدية، وذلك استناداً لطبيعة العلاقة بينهما الناشئة عن عقد الوساطة العقارية، ويشترط في ذلك أن يكون العقد صحيحاً أما إذا انتفت العلاقة العقدية بين الوسيط العقاري والعميل كأن يكون العقد باطلاً فنكون أمام مسؤولية تقصيرية لا عقدية، وفيما يتعلق بطبيعة مسؤولية الوسيط العقاري تجاه الطرف الآخر في الصفقة العقارية فهي مسؤولية تقصيرية لعدم وجود الرابطة العقدية.
- 6- يُسأل الوسيط العقاري عن فعله الشخصي، وكذلك يُسأل عن فعل غيره ممن يستعين بهم لمساعدته في إنجاز أعماله، واتضح لنا أن مسؤولية الوسيط العقاري الشخصية تقوم على أساس الخطأ الواجب الإثبات بينما مسؤوليته عن تابعيه تقوم على أساس الخطأ المفترض الذي لا يقبل إثبات العكس.

ثانياً: التوصيات.

- 1- نقترح على المنظم السعودي أن يجيز للوسيط العقاري إنابة شخص عنه في ممارسة أعمال الوساطة العقارية، وذلك بالشرطين الآتيين:
 - أ- أن يكون النائب مرخص له بمزاولة أعمال الوساطة العقارية.
 - ب- حصول الوسيط العقاري على الموافقة الكتابية من العميل لإنابة وسيط آخر عنه لممارسة أعماله.

- 2- نقترح على المنظم السعودي أن يحدد معيار العناية المطلوبة من الوسيط العقاري في تنفيذ التزامه بمعيار الرجل الحريص ليتناسب مع كونه رجل مهني يمتلك العديد من الخبرات والإمكانيات في مجال الوساطة العقارية.
- 3- نوصي المنظم السعودي بتنظيم المسؤولية المدنية للوسيط العقاري بقواعد خاصة تتناسب مع طبيعة مهنته دون أن تترك للقواعد العامة في نظام المعاملات المدنية لما تحمله هذه المسؤولية من طابع مهني، وذلك بالنظر إلى طبيعة النشاط، وصفة الشخص القائم بهذا النشاط.

4. قائمة المراجع

- الأحمد، شواخ محمد، (2024م)، الوجيز في نظام المعاملات المدنية السعودية مصادر الالتزام، ط1، مكة المكرمة: المكتبة الأسدية.
- التوبية، فاطمة حمد محمد، (2023م)، المسؤولية المدنية للوسيط المالي في القانون العماني دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، عمان.
- الجبر، محمد حسن، (1417)، القانون التجاري السعودي، ط4، الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية.
- حسين، محمد عبدالظاهر، (2001م)، صور ممارسة المهن الحرة وأثرها على مسؤولية المهني، بحث منشور في مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 1.
- حكم المحكمة التجارية بالدمام، الدائرة الثالثة، قضية رقم (4630349199)، وتاريخ 1446/3/9هـ.
- حكم المحكمة التجارية بالرياض، قضية رقم (2896) لعام 1440هـ.
- حمداوي، نورة، (2020م)، الالتزام ببذل عناية والالتزام بتحقيق نتيجة في ظل المسؤولية المدنية، مختارات من أشغال الملتقى الوطني حول مستقبل المسؤولية المدنية، جامعة أحمد بوقرة- بومرادم، الجزائر.
- خليفة، مريم، (2022م)، تأثير الغش على أحكام المسؤولية العقدية، بحث منشور في مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 1.
- الدناصوري، عز الدين، (1988م)، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء.
- الزقرد، أحمد السعيد، (2015م)، شرح نظام المعاملات المدنية السعودي الكتاب الأول مصادر الالتزام دراسة في العقد والمسؤولية المدنية، ط2، الرياض: مكتبة الرشد.
- سعد، نبيل إبراهيم، (2004م)، النظرية العامة للالتزام، الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة.
- السنهوري، عبد الرزاق، (1964م)، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، ج 1، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- شنب، محمد لبيب، (1977م)، دروس في نظرية الالتزام، دار النهضة العربية.
- عامر، حسين، عامر، عبد الرحيم، (1979م)، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، ط2، القاهرة: دار المعارف.
- العرعاري، عبد القادر، (2011م) مصادر الالتزامات الكتاب الثاني المسؤولية المدنية، ط3، الرباط: مكتبة دار الأمان.

العتار، عبد الناصر توفيق، (1990م)، مصادر الالتزام، القاهرة: مؤسسة البستاني للطباعة.

عواد، أحمد محمد، (2024م)، المسؤولية المدنية في النظام السعودي، ط3، الدمام: مكتبة المتنبي.

قانون التجارة الكويتي الصادر بمرسوم القانون رقم (68) لسنة 1980م.

القانون المدني الكويتي الصادر بمرسوم القانون رقم (67) لسنة 1980م.

قرار رقم (164) لسنة 2020م الصادر من وزير التجارة والصناعة الكويتي بشأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة العقارية.

قرمان، عبد الرحمن السيد، (2017م)، العقود التجارية وعمليات البنوك طبقاً للأنظمة بالمملكة العربية السعودية، ط7، مكتبة العالم العربي.

المطيري، سالم راشد عمران، (2017م)، أحكام مخالقات المكاتب العقارية وعقوباتها دراسة مقارنة، ط1، الرياض: دار الكتاب الجامعي للنشر والتوزيع.

النبهاني، عبد الله محمد سالم، (2012م)، أحكام الوساطة العقارية في تنظيم المعاملات العقارية في القانون العماني، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، عمان.

نظام المحكمة التجارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (32) وتاريخ 1350/1/15هـ.

نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/191) وتاريخ 1444/11/29هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (820) وتاريخ 1444/11/24هـ، المنشور في تاريخ 1444/12/1هـ.

نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 1443/11/30هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم (679) وتاريخ 1443/11/29هـ، المنشور في جريدة أم القرى بتاريخ 1443/12/23هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (132/ق) وتاريخ 1444/6/24هـ.

جميع الحقوق محفوظة IJRSP © (2025) (الدكتور/ فيصل صطوف العساف، الباحثة/ اسراء محمد العتيبي). تُنشر هذه الدراسة بموجب ترخيص المشاع الإبداعي (CC BY-NC 4.0).

This article is distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-Non-Commercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0).

Doi: doi.org/10.52133/ijrsp.v6.69.8