

جامعة قطر  
كلية القانون

أحكام الوساطة العقارية في القانون القطري رقم 22 لعام 2017.

إعداد

ابراهيم عبدالله الكواري

قُدِّمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات

كلية القانون

للحصول على درجة الماجستير في

القانون الخاص

يونيو 2021/1442

© 2021. ابراهيم عبدالله الكواري. جميع الحقوق محفوظة.

## لجنة المناقشة

استُعرضت الرسالة المقدّمة من الطالب/ة ابراهيم عبدالله الكواري بتاريخ بتاريخ / / :، وُوفِقَ عليها كما هو آتٍ:

نحن أعضاء اللجنة المذكورة أدناه، وافقنا على قبول رسالة الطالب المذكور اسمه أعلاه. وحسب معلومات اللجنة فإن هذه الرسالة تتوافق مع متطلبات جامعة قطر، ونحن نوافق على أن تكون جزء من امتحان الطالب.

ابراهيم عبدالله الكواري

المشرف على الرسالة

أ.د. صلاح زين الدين

مناقش

الاسم

مناقش

الاسم

مناقش

إضافة مناقش

ملاحظة: عند الانتهاء من كتابة أسماء المشرفين، الرجاء إزالة الحقول الفارغة الزائدة من الصفحة.

تمّت الموافقة:

الدكتور محمد بن عبد العزيز الخليفي، عميد كليّة القانون

## المُلخَص

ابراهيم عبدالله الكواري، ماجستير في القانون الخاص:

يونيو 2021.

العنوان: أحكام الوساطة العقارية في القانون القطري رقم 22 لعام 2017.

المشرف على الرسالة: أ.د. صلاح زين الدين

هدفت الدراسة إلى الاطلاع على الأحكام الخاصة بالوساطة العقارية في قطر، والتحقق من مدى كفاية هذه الأحكام للوسيط العقاري وللمتعاملين معه من خلال فصلين رئيسيين، حيث تضمن الفصل الأول التعريف بالوساطة العقارية والترخيص بمزاولة مهنة الوساطة العقارية، بينما تناول الفصل الثاني عقد الوساطة العقارية والآثار المترتبة على عقد الوساطة العقارية.

ولتحقيق هذا الهدف استخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي من خلال الاطلاع على كافة المواد القانونية المتعلقة بالوساطة العقارية في القانون القطري للعام 2017، والعمل على تحليلها، وتفسيرها، ومقارنتها ببعض قوانين الوساطة العقارية في دولٍ أخرى للوقوف على جوانب القوة والضعف الواردة فيها. وقد خلصت الدراسة إلى عدد من النتائج التي بينت أبرز ما تضمنه قانون الوساطة العقارية القطري للعام 2017، وبناءً عليه تم تقديم عدد من التوصيات لمعالجة بعض مواطن القصور في قانون الوساطة العقارية.

## *ABSTRACT*

### **Provisions of Real Estate Brokerage in Qatari Law Number (22) of the Year 2017.**

The study aimed to examine the provisions related to real estate brokerage in Qatar, and to verify the adequacy of these provisions for the real estate broker and for those dealing with him through two main chapters. The first chapter included the concept of real estate brokerage and its licensing procedures, while the second chapter included the real estate brokerage contract and its relative implications.

To achieve this aim, the study used the descriptive and analytical approach by revealing all the legal materials related to real estate brokerage in Qatari law of the year 2017, analyzing, interpreting, and comparing them with some real estate brokerage laws in other countries to identify the strengths and weaknesses they included.

In the conclusion, the study provided a number of results, explaining the deficiencies that had marred some of the provisions of the real estate brokerage provisions of the year (2017), and accordingly provided a number of recommendations to reset the texts that had some deficiencies.

## شكر وتقدير

قال تعالى: (وَاللَّهُ أَخْرَجَكُمْ مِنْ بُطُونِ أُمَّهَاتِكُمْ لَا تَعْلَمُونَ شَيْئًا وَجَعَلَ لَكُمُ السَّمْعَ وَالْأَبْصَارَ وَالْأَفْئِدَةَ

لَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ) [النحل: 78]

من لا يشكر الناس لا يشكر الله... كان لبعض أساتذتي وبعض المتخصصين في مجال الوساطة العقارية الفضل الكبير في انجاز هذه الأطروحة، ويأتي على رأسهم العالم الجليل المشرف علي، الأستاذ الدكتور صلاح زين الدين، فله مني جزيل الشكر على مجهوداته وتوجيهاته التي كان لها الأثر الكبير في ظهور هذه الأطروحة بحالتها.

كما أتوجه بالشكر لأعضاء اللجنة الكرام على قبولهم مناقشة الأطروحة، وكل أذان صاغية للاستفادة من توجيهاتهم القيمة، والتي ستثري بلا شك الأطروحة.

وأشكر كل من ساهم معي في خروج هذا العمل المتواضع إلى الحياة، وكل من منحني من وقته وقدم لي مقترحاته ولم يبخل علي بأي معلومة أو جهد.

فلجميع جزيل الشكر والتقدير

## الإهداء

أهدي حصيلة هذا الجهد المتواضع  
إلى روح والدي.... رحمة الله عليه.  
وإلى من جعلت الجنة تحت أقدامها ورهن رضاها، إلى من كان دعاؤها سرّ نجاحي، إلى من  
عاشت معاناتي بكل لحظاتها .. أمي.  
إلى من وقفت بجانبني في كل لحظة من لحظات دراستي .. زوجتي.  
إلى من تجمعني بهم ذكريات الطفولة الجميلة .. أخواني وأخواتي .  
إلى رسالتي الحقيقية في الحياة وأزهار عمري .. أبنائي وبناتي.  
إلى كل من يحبني بصدق وإخلاص  
أهديكم بحثي في.....

## الفهرس

ج	شكر وتقدير .....
ح	الإهداء .....
1	المقدمة .....
1	تمهيد .....
1	أولاً: أهمية الدراسة .....
1	ثانياً: مشكلة الدراسة .....
2	ثالثاً: أسباب اختيار الموضوع .....
3	رابعاً: الصعوبات التي واجهت الباحث .....
3	خامساً: منهجية الدراسة .....
3	سادساً: خطة الدراسة .....
5	الفصل الأول .....
5	الوساطة العقارية .....
6	المبحث الأول .....
6	مفهوم الوساطة العقارية .....
6	المطلب الأول .....
6	التعريف بالوساطة العقارية وتمييزها عن غيرها من الأنظمة المشابهة .....

6.....	الفرع الأول.....
6.....	تعريف الوساطة العقارية في التشريع والفقهاء والقضاء (النشأة والأهمية).....
10.....	الفرع الثاني.....
10.....	تمييز الوساطة العقارية عن غيرها من الأنظمة المشابهة.....
12.....	المطلب الثاني.....
12.....	صور أعمال الوساطة العقارية وأركانها.....
12.....	الفرع الأول.....
12.....	صور أعمال الوساطة العقارية.....
14.....	الفرع الثاني.....
14.....	أركان الوساطة العقارية.....
23.....	المبحث الثاني.....
23.....	الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية ولجنة شؤون الوسطاء العقاريين.....
23.....	المطلب الأول.....
23.....	الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية.....
24.....	الفرع الأول.....
24.....	شروط الترخيص.....



38.....	الفرع الثاني
38.....	إجراءات الترخيص والتنازل عنه
44.....	المطلب الثاني
44.....	لجنة شؤون الوسطاء العقاريين وسجل قيد الوسطاء العقاريين
44.....	الفرع الأول
44.....	لجنة شؤون الوسطاء العقاريين
48.....	الفرع الثاني
48.....	سجل قيد الوسطاء العقاريين
51.....	الفصل الثاني
51.....	أحكام عقد الوساطة العقارية في القانون القطري وآثاره
51.....	المبحث الأول
51.....	عقد الوساطة العقارية (تعريفه وطبيعته وتميزه عن غيره من العقود)
52.....	المطلب الأول
52.....	تعريف عقد الوساطة العقارية وطبيعته
52.....	الفرع الأول
52.....	تعريف عقد الوساطة العقارية (في التشريع والفقهاء والقضاء)

55.....	الفرع الثاني
55.....	طبيعة عقد الوساطة العقارية
59.....	المطلب الثاني
59.....	تميز عقد الوساطة العقارية عن غيره من العقود
59.....	الفرع الأول
59.....	عقد الوساطة العقارية وعقد الوكالة
61.....	الفرع الثاني
61.....	الوساطة العقارية والوكالة بالعمولة
64.....	أثار عقد الوساطة العقارية (حقوق والتزامات أطرافه ومسئولياتهم)
65.....	المطلب الأول
65.....	حقوق والتزامات الوسيط العقاري ومسئوليياته
65.....	الفرع الأول
65.....	حقوق والتزامات الوسيط العقاري
70.....	الفرع الثاني
70.....	مسئوليات الوسيط العقاري
81.....	المطلب الثاني

81.....	حقوق والتزامات المتعاملين مع الوسيط العقاري ومسؤولياتهم.....
81.....	الفرع الأول.....
81.....	حقوق والتزامات المتعاملين مع الوسيط العقاري.....
82.....	الفرع الثاني.....
82.....	مسؤوليات المتعاملين مع الوسيط العقاري.....
86.....	الخاتمة.....
89.....	قائمة المصادر والمراجع.....

## المقدمة

### تمهيد

تلعب الوساطة العقارية دوراً بارزاً في تحريك رؤوس الأموال محلياً ودولياً في كافة الميادين الاقتصادية، وعلى مستوى المعاملات المدنية والتجارية. وتكمن أهمية الوساطة العقارية في إجراء البيع والشراء بين أفراد قد لا يكون لديهم معرفة ببعضهم البعض. كما أن الوساطة العقارية توفر الوقت والجهد لإيجاد الطرف الآخر لعملية البيع أو الشراء من خلال الوسيط العقاري.

وقد اتسم عقد الوساطة بالبساطة واليسر منذ القدم، إذ لم يكن هنالك مشكلات معقدة تستدعي تنظيم عقد الوساطة، ولكن التطور الاقتصادي والتنوع في الأعمال التجارية دفع العديد من التجار إلى التعاقد مع العديد من الوسطاء الذين على علاقة مع طبيعة التجارة التي يمارسونها، ولذلك فإن تنظيم الوساطة العقارية وتحديد أحكامها مسألة ذات أهمية كبيرة في الاقتصاد الوطني. ومن هنا ارتأيت أن أقوم بدراسة قانونية لأحكام الوساطة العقارية في القانون القطري رقم 22 لعام 2017.

### أولاً: أهمية الدراسة

تشهد دولة قطر طفرة عمرانية هائلة ونموً متزايداً في المجال العقاري. وقد أدى هذا التطور في السوق العقاري دون وجود قوانين منظمة وشاملة إلى وجود عشوائية سادت مجال الوساطة العقارية، كما ظهر وسطاء عقاريون دون الحصول على ترخيص، وغاب أي دور لوجود رقابة فاعلة في هذا المجال. مما جعل هناك حاجة ملحة إلى إصدار قانون خاص بالوساطة العقارية لضبط تلك العمليات وتنظيمها وتوجيهها توجيهاً قانونياً سليماً، وإنشاء شركات عقارية متخصصة في المجال العقاري تعمل على التوازن في السوق العقاري من خلال اتباع الوساطة النزيهة والفاعلية في البيع والشراء. وبالتالي تعظيم الفائدة الناجمة عن هذا القطاع بما يدعم الاقتصاد الوطني. الأمر الذي يجعل دراسة قانونية أحكام الوساطة العقارية في القانون القطري رقم 22 لعام 2017 مسألة مهمة لبسط أحكام هذا القانون أمام المخاطبين به لمعرفة ما لهم من حقوق وما عليهم من التزامات. وكذلك تقييم هذا القانون من خلال بيان جوانب القصور في أحكام الوساطة العقارية، ومن ثم تقديم التوصيات المناسبة التي تعالج ذلك.

### ثانياً: مشكلة الدراسة

يُعد قطاع العقارات من القطاعات النشطة في الاقتصاد الوطني القطري، وتُعد الوساطة العقارية "محرك" فاعلٌ في هذا القطاع والعاملين فيه، وكذلك الأشخاص الذين يقدمون على الاستثمار فيه. لذلك اهتم المشرع القطري في وضع القوانين والأنظمة التي تُنظم عمليات الأنشطة العقارية، وأبرزها القانون رقم (13) لسنة 2011 الخاص بتنظيم مزاولة أعمال الوساطة العقارية، والذي حل محله قانون الوساطة العقارية رقم 22 لعام 2017. ويهدف هذا الأخير، ضمان حق أطراف العمليات العقارية من بائع، ومشتري، ووسيط، والعمل على تنظيم عمل الوسطاء العقاريين، ووضع آلية وضوابط لمزاولة أعمال الوساطة العقارية في الدولة، وإنشاء جهة تختص بتنظيم شؤون الوساطة العقارية، وتأديب ومساءلة الوسطاء العقاريين الذين يخالفون أحكام ذلك القانون، إلا أنه ما زال هناك تحديات تواجه هذا القطاع أدت أحياناً إلى تدني مستوى نشاطاته خلال السنوات الماضية، مثل ارتفاع أسعار العقارات وقلة الطلب نتيجة وجود وسطاء غير قانونيين، إضافةً إلى وجود بعض الوسطاء الذين يحتاجون إلى الكفاءة العلمية والخبرة في شؤون السوق العقاري. مما يحتم الحاجة إلى دراسة الأحكام المتعلقة بالوساطة العقارية، من أجل الوقوف على الثغرات التي تتخلل تلك الأحكام، واقتراح الآليات المناسبة لمواجهة أو الحد من الصعوبات التي تواجه الوساطة العقارية في الدولة.

### ثالثاً: أسباب اختيار الموضوع

دعت الباحثة لاختيار موضوع " أحكام الوساطة العقارية الأسباب الآتية:

1 - يعد القطاع العقاري من القطاعات التي شهدت تطوراً ملموساً في السنوات الأخيرة، لاسيما ما بين (2004-2021). وقد كان هذا التطور سريعاً وشاملاً لكافة المناطق في الدولة.

2 - ندرة الدراسات القطرية التي في موضوع الوساطة العقارية.

3- حداثة قانون الوساطة العقارية رقم 22 لعام 2017 وعدم دراسة أحكامه بعد بصورة كافية، مما يجعل من ذلك تحدياً للباحث من خلال محاولة شرح أحكام هذا القانون لسد فراغ في المكتبة القانونية.

4 - بيان مدى نجاح المشرع القطري في تنظيم قانون الوساطة العقارية بما يتلاءم مع واقع الممارسة التجارية في الدولة والاستفادة من بعض القوانين العربية المنظمة لمهنة الوساطة العقارية.

## رابعاً: الصعوبات التي واجهت الباحث

واجهت الباحث خلال إعداده للدراسة عدد من التحديات، تتمثل فيما يلي:

1 - ندرة الدراسات في مجال الوساطة العقارية، مما شكل عائقاً أمام الباحث في الحصول على المعلومات التي تساعد في تحقيق أهداف الدراسة، خاصة الدراسات التي تبحث في الوساطة العقارية في دولة قطر.

2 - صعوبة الوصول الى المكتبات للحصول على المراجع بسبب انتشار جائحة فيروس كورونا.

3- ندرة الأحكام القضائية القطرية التي تتناول كافة تفاصيل أحكام القانون القطري نظراً لحدثته.

## خامساً: منهجية الدراسة

اتبع الباحث في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي في بيان أحكام الوساطة العقارية في القانون القطري، حيث تم التركيز على النصوص المنظمة للوساطة العقارية وتحليلها واستخراج النتائج المرتبطة بها، كما سوف نلجأ الى المنهج المقارن عند المقتضي، لبعض القوانين والاجتهادات القضائية العربية.

## سادساً: خطة الدراسة

فضل الباحث تقسيم الدراسة إلى فصلين متتاليين، وذلك على النحو الآتي:

### الفصل الأول: الوساطة العقارية

#### المبحث الأول: مفهوم الوساطة العقارية

المطلب الأول: التعريف بالوساطة العقارية وتمييزها عن غيرها من الأنظمة المشابهة

الفرع الأول: تعريف الوساطة العقارية في التشريع والفقهاء والقضاء

الفرع الثاني: تمييز الوساطة العقارية عن غيرها من الأنظمة المشابهة

المطلب الثاني: صور أعمال الوساطة العقارية وأركانها

الفرع الأول: صور أعمال الوساطة العقارية

الفرع الثاني: أركان الوساطة العقارية

**المبحث الثاني: الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية ولجنة شؤون الوسطاء العقاريين**

**المطلب الأول: الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية**

الفرع الأول: شروط الترخيص

الفرع الثاني: إجراءات الترخيص والتنازل عنه

**المطلب الثاني: لجنة شؤون الوسطاء العقاريين وسجل قيد الوسطاء العقاريين.**

الفرع الأول: لجنة شؤون الوسطاء العقاريين

الفرع الثاني: سجل قيد الوسطاء العقاريين.

**الفصل الثاني: أحكام عقد الوساطة العقارية في القانون القطري وآثاره**

**المبحث الأول: عقد الوساطة العقارية**

**المطلب الأول: تعريف عقد الوساطة العقارية وطبيعته**

الفرع الأول: تعريف عقد الوساطة العقارية

الفرع الثاني: طبيعة عقد الوساطة العقارية

**المطلب الثاني: تمييز عقد الوساطة العقارية عن غيره من العقود**

الفرع الأول: عقد الوساطة العقارية وعقد الوكالة

الفرع الثاني: الوساطة العقارية والوكالة بالعمولة

**المبحث الثاني: آثار عقد الوساطة العقارية**

**المطلب الأول: حقوق والتزامات الوسيط العقاري ومسؤولياته**

الفرع الأول: حقوق والتزامات الوسيط العقاري

الفرع الثاني: مسؤوليات الوسيط العقاري

**المطلب الثاني: حقوق والتزامات المتعاملين مع الوسيط العقاري ومسؤولياتهم**

الفرع الأول: حقوق والتزامات المتعاملين مع الوسيط العقاري

الفرع الثاني: مسؤوليات المتعاملين مع الوسيط العقاري

**الخاتمة (النتائج والتوصيات)**

## الفصل الأول الوساطة العقارية

مما لا شك فيه أن قطاع العقارات يُعد من القطاعات الهامة في الكثير من البلدان، وقد حظي باهتمام كبير من الناحيتين العلمية والعملية، وذلك لما له من دور كبير في الاقتصاد الوطني، وتيسير الشؤون الحياتية للكثير من أفراد المجتمع. فقد كان للعقار - على مر العصور - قوانين تضبط شؤونه وتيسر عملية البيع والشراء بين الطرفين، البائع والمشتري. بينما حديثاً، ونتيجة تعدد أنواع الوساطة العقارية، وتعدد سبلها ووسائلها، فقد تعددت القوانين والأنظمة المتعلقة بالوساطة العقارية، من أجل فض المنازعات والإشكالات بين أطراف الوساطة العقارية.

ونتيجة لما يشهده هذا القطاع من دور بارز في النشاط الاقتصادي القطري، فقد سُنت العديد من التشريعات التي تضبط عملية الوساطة العقارية، وقد تم تحديث العديد منها لمواكبة التطورات التي لحقت كافة جوانب الحياة: الاجتماعية، والاقتصادية، والتكنولوجية، وغيرها. وقد عملت هذه التشريعات والأنظمة على حل الخلافات والنزاعات المختلفة في الوساطة العقارية في قطر. ويمكن تناول هذا الفصل بالدراسة في مبحثين، وهما:

**المبحث الأول: مفهوم الوساطة العقارية.**

**المبحث الثاني: الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية ولجنة شؤون الوسطاء العقاريين.**



## المبحث الأول

### مفهوم الوساطة العقارية

من اللازم قبل الخوض في تناول الوساطة العقارية أن نتناول مفهوم الوساطة العقارية، وهو ما نبينه في المطلبين التاليين:

**المطلب الأول: التعريف بالوساطة العقارية وتمييزها عن غيرها من الأنظمة المشابهة.**

**المطلب الثاني: صور أعمال الوساطة العقارية وأركانها.**

## المطلب الأول

### التعريف بالوساطة العقارية وتمييزها عن غيرها من الأنظمة المشابهة

تستمد الوساطة العقارية مفهومها من مكونين أساسيين، وهما: الوساطة التي توفق بين البائع والمشتري من ناحية، ومن ناحية أخرى العقار الذي يتم حوله عملية الاتفاق، وبالتالي فإنه لا بد من التطرق لكل مفهوم على حدة ثم الجمع بينهما في التعريف. وبعد التعرف على مفهوم الوساطة العقارية سيتم التمييز بينها وبين الأنظمة المشابهة.

**الفرع الأول: تعريف الوساطة العقارية في التشريع والفقهاء والقضاء**

**الفرع الثاني: تمييز الوساطة العقارية عن غيرها من الأنظمة المشابهة**

## الفرع الأول

### تعريف الوساطة العقارية في التشريع والفقهاء والقضاء (النشأة والأهمية)

نتناول في هذا الفرع بيان تعريف الوساطة ثم بيان تعريف العقار، وذلك كما يلي:

**أولاً: تعريف الوساطة.**

لبيان تعريف الوساطة يلزم تناول تعريفها في اللغة ثم بيان تعريفها في الاصطلاح، وهو

ما يمكن بيانه على النحو التالي:

#### أ- الوساطة لغَةً

جاء في لسان العرب أن: "المتوسط بين طرفي الشيء يُسمى: وسيطاً"<sup>1</sup>، وفي القاموس المحيط: "والوسيط: المتوسط بين المتخاصمين"<sup>2</sup>، وجاء في الصحاح "التوسط بين الناس من الوساطة"<sup>3</sup>.

#### ب- الوساطة اصطلاحاً:

يغلب على لسان الفقهاء المتقدمين عند إرادة الحديث عن الوسيط في إتمام البيوع بين المتعاقدين استخدام مصطلح: الدلال، والسمسار، ويريدون بذلك: "المتوسطين بين البائع والمشتري لإمضاء البيع"<sup>4</sup>. فالوسطاء في العصر الحديث يطلق عليهم قديماً لفظ السماسرة، والدالين.

وقد جرى العرف على تسمية الوساطة بالسمسرة، وهي في الأصل كلمة فارسية، ويُقال سمسر السمسار، وجمعها سماسرة من الفعل سمسر، ومصدرها سمسرة، ويقصد بالسمسرة: حرفة السمسار، وتُطلق أيضاً على أجره<sup>5</sup>.

والسمسار هو الشخص الوسيط بين البائع والمشتري لإتمام عملية البيع، فهو يدل المشتري على السلع التي يريد شراؤها، كما يدل البائع على ثمن السلعة التي يريد بيعها<sup>6</sup>. بينما ينصرف معنى الوساطة في اللغة إلى ذات معنى السمسرة وهو التوسط بين شخصين، مثل التوسط بين طرفين متنازعين للمصالحة بينهما لإيجاد حل يفك الخصام بينهما، أو التوسط بين المشتري والبائع لإبرام صفقة.

وقد ورد في الحديث الشريف عن قيس بن أبي غرزة أنه قال " كنا فوجاً نسمى سماسرة في

<sup>1</sup> ابن منظور، لسان العرب، المجلد الثاني، دار صادر، بيروت، 2011، (٤٣٠/٧).

<sup>2</sup> القاموس المحيط للفيروز آبادي، مؤسسة الرسالة، (ص: ٦٩٢، مادة (و س ط).

<sup>3</sup> انظر: الصحاح (١٦٧/٣)، مادة (و س ط).

<sup>4</sup> مرقاة المفاتيح في شرح مشكاة المصابيح (١٩١٠/٥)، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، حاشية الدسوقي، دار الفكر، بيروت، 2002، (5/565). جاء في مرقاة المفاتيح: "وهم الآن المتوسطون بين البائع والمشتري لإمضاء البيع، جمع السمسار بالكسر، وهو في الأصل القيم على الشيء الحافظ له، ثم استعمل في المتوسط، وقد يطلق على المقوم".

<sup>5</sup> آيات عدنان وهاب، السمسرة وأحكامها الفقهية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة العلوم الإسلامية، عمان، الأردن، 2010، ص 4.

<sup>6</sup> غادة غالب يوسف، عقد السمسرة بين الواقع والقانون: دراسة مقارنة بين القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، 2008، ص 10.

عهد رسول الله (صلى الله عليه وسلم) فسمانا النبي (صلى الله عليه وسلم) بأحسن منه<sup>7</sup>، فقال: "يا معشر التجار، إن البيع يحضره اللغو والحلف، فشوبوه بالصدقة"<sup>8</sup>.

### ثانياً: مفهوم العقار

#### أ- العقار في اللغة:

يطلق العقار في اللغة على الأصول الثابتة من الدور والضياع. فقد جاء في الزاهر: "العقار) عند العرب: النخل، ثم كثر استعمالهم ذلك، حتى ذهبوا به إلى متاع البيت"<sup>9</sup>.

#### ب- العقار اصطلاحاً:

فقد ورد في مجمع الأنهر في معنى العقار: "هو ما له أصل وقرار كالضيعة والدار"<sup>10</sup>. وجاء في الشرح الكبير: "العقار: وهو الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر"<sup>11</sup>.

"والتجار بالعقار بيعاً وشراءً وكراء معروفة منذ القدم، ولها مزاياها التي تستهوي كثيراً من الناس، ومن أهمها كونه آمناً بإذن الله، قليلاً لتعرض للنكبات الانهيارات، وأن عوائده - وإن كانت ربما أقل من غيره في كثير من الأحيان - إلا أنها ثابتة ومستقرة، كما أنه يضيف على صاحبه شعوراً بالأمن والاطمئنان المادي؛ لأنه يراه ماثلاً أمامه، وهو قليلاً ما يتعرض للاستهلاك"<sup>12</sup>.

أما اصطلاحاً، فإن العقار يدل على الأشياء الثابتة التي تحوز على صفة الاستقرار، سواء كان ذلك في أصل نشأتها أو بصنع صانع، ولا يمكن نقلها من مكانٍ لآخر دون حصول خلل أو

<sup>7</sup> فمر بنا رسول الله - صلى الله عليه وسلم - فسمانا باسم هو أحسن منه: أي من اسمنا الأول، قيل: لأن اسم التاجر أشرف من اسم السمسار في العرف العام. أي إن اسم التاجر أكثر لباقة من اسم السمسار، فالتجارة مفهوم عام، وقد يصاحبها بعض الجهد والمشقة، بينما تُعرف السمسرة عند البعض بالكسب المادي دون التعب والجهد.

<sup>8</sup> أحمد بن حنبل أبو عبدالله الشيباني، مسند الإمام أحمد بن حنبل، مؤسسة قرطبة، القاهرة، 1998، (٥٦/٢٦)، وأبو داود في سننه، كتاب البيوع، باب في التجارة يخالفها الحلف واللغو برقم (٣٣٢٦).

<sup>9</sup> محمد بن القاسم بن بشار الأنباري أبو بكر، الزاهر في معاني كلمات الناس، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، 1992، (٤٦/٢)، وينظر أبو الحسن علي بن إسماعيل بن سيده المرسي، المخصص، دار احياء التراث العربي، بيروت، 2010، (١٦٨/٤) محمد بن محمد بن عبد الرزاق المرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، (١٠/13) مادة (ع ق ر).

<sup>10</sup> مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر (٤٥٨/٢).

<sup>11</sup> الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (١٤٥/٣).

<sup>12</sup> عبد المحسن يوسف الناصر، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة أم القرى، السعودية، 1989، ص ٣٧-٤٠.

فقد عُرّف العقار في المادة (112) من القانون المدني المصري بأنه " كل شيء مستقر في حيزه لا يمكن نقله دون حصول تلف"، وعُرّف في المادة (1/24) من القانون المدني الكويتي رقم (67) لسنة 1980م وتعديلاته بأنه "كل شيء مستقر بحيزه ثابتة فيه، لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". وعرفه القانون المدني الأردني في المادة (58) بأنه " شيء مستقر بحيزه ثابتٌ فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته".

أما في القانون القطري فقد عرف المشرع القطري العقار في المادة (1) في القرار رقم (81) لسنة 2020 بأنه " قطعة أرض ذات إحدائيات معينة وفقاً للدليل المساحي لدولة قطر، تكون مخصصة لتشييد بناء عليها وإنشاء مرافقه وخدماته، حسب المخطط الهندسي المعتمد".

### ثالثاً: تعريف الوساطة العقارية:

حينما نتأمل كلام أهل العلم نجد أنهم لا يطلقون لفظ الوساطة، أو أحد مرادفاته كالسمسار، والدلال إلا بوجود أطرافٍ أخرى جمعت بينهم الوساطة، وهما طرفا العقد "البائع، والمشتري"، بالإضافة إلى الوسيط الذي تم عن طريقه البيع والشراء<sup>14</sup>. وقد عرف البعض الوساطة العقارية بأنها: عقد على عوض معلوم مقابل السعاية بين عاقلين في عقار، لا نيابة عن أحدهما<sup>15</sup>.

ويظهر من خلال التعريفات اللغوية والاصطلاحية السابقة لكلمتي الوساطة والسمسرة أنهما ينصرفان إلى المعنى نفسه في الاستخدام، والفارق بينهما هو أن السمسرة في الأصل كلمة غير عربية بعكس الوساطة. ويرجع السبب في تعديل المشرع القطري لمسمى قانون تنظيم أعمال السمسرة في المجالات العقارية إلى مسمى قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية، ومسمى السمسرة والسمسار إلى مسمى الوساطة والوسيط هو إن المسميات المعدلة تعتبر أكثر حداثةً ولباقةً، وتليق بشكل أكبر لمن يزاول مهنة الوساطة وهي عربية الأصل، وأن خير ما يُستدل به في هذا الجانب ما روي عن قيس ابن أبي غرزة في قوله: "كنا في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم نسمى السماسرة فمر بنا رسول الله صلى الله عليه وسلم فسمانا باسم هو أحسن منه فقال: يا معشر التجار: إن البيع يحضره اللغو والحلف بالصدقة".

<sup>13</sup> محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، 2005، ص37.

<sup>14</sup> عبد الله بن صالح بن عبد العزيز، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2013، ص 29.

<sup>15</sup> غادة غالب يوسف، عقد السمسرة بين الواقع والقانون، مرجع سابق، ص 47.

لذلك يرى الباحث أن المشرّع القطري قد أصاب في تعديل هذه المسميات، المذكورة، كما أنه من المستحسن تعديل هذه المسميات في قانون التجارة القطري، خاصةً وان قانون الوساطة العقارية الصادر بموجب المرسوم القطري رقم (22) لسنة 2017 قد استخدم مصطلحي الوساطة والوسيط، حيث لا يقبل عملاً فيه استخدام مصطلحات متعددة لنفس المعنى المراد في قوانين تنظم ذات المهنة بشكل عام.

## الفرع الثاني

### تمييز الوساطة العقارية عن غيرها من الأنظمة المشابهة

تتشابه الوساطة (16) العقارية وتختلف مع الأنظمة الأخرى المشابهة كالصلح والتحكيم (17) وذلك على النحو التالي  
أولاً: تمييز الوساطة عن الصلح

#### أ- وجه الاتفاق:

تتفق الوساطة مع الصلح بأن كليهما طرق بديلة لفض النزاعات وفق الاجراءات الإدارية والمدنية، قوامها التوافق بين أطراف النزاع، فإن انعدم الاتفاق فلا وساطة ولا صلح، فكلاً منهما قد يكون عقداً يخضع للأحكام العامة للعقد من سبب، ورضائية، ومحل.

#### ب- وجه الاختلاف:

يعتبر عرض الوساطة وجوبي على القاضي قبل أي إجراء آخر، أما عرض الصلح فهو أمر جوازي للقاضي أن يعرضه على الخصوم، وقد يتصلح الأطراف تلقائياً دون تدخل من القاضي، كما أن الوساطة تستند إلى شخص طبيعي أو معنوي يقوم بمهمة التوفيق بين أطراف

<sup>16</sup> فاطمة الزهراء فاشور، دور الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات العقارية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2018، ص ص 25-28.

<sup>17</sup> بربرة عبد الرحمن، شرح قانون الاجراءات المدنية، دار بغداد للطباعة والنشر، ط2، الجزائر، 2009، ص 522.

الوساطة تحت رقابة لجنة شؤون الوسطاء العقاريين بوزارة العدل القطرية، أما الصلح فيكون بإشراف القاضي الذي يتم تكليفه بالنظر في الأطراف المتنازعة.

### ثانياً: تمييز الوساطة عن التحكيم

#### أ- وجه الاتفاق:

يعتبر التحكيم اتفاقاً يتم من خلاله إحالة أطراف النزاع إلى محكمين لبت الحكم فيه بدلاً من تدخل القضاء، وبالتالي فإن كلاً من الوساطة والتحكيم وسائل بديلة للتقاضي الرسمي، كما أن كلا منهما يتفقان على نفس النتيجة، حيث يهدفان لحل النزاع بين الأطراف المتنازعة خارج أروقة القضاء.

#### ب- وجه الاختلاف:

تختلف الوساطة عن التحكيم من حيث طبيعة المهام، فبينما تكمن مهمة الوسيط بتقريب وجهات النظر والمواقف بين الخصوم وتقديم الاقتراحات وتوضيح الإجراءات لتلاقي وجهات النظر، فإن مهمة المحكم تكمن بإصدار قرار الحكم في النزاع بعد معاينة ودراسة وتفحص طلبات الخصوم تماماً كالقاضي.

## المطلب الثاني

### صور أعمال الوساطة العقارية وأركانها

تتم مهام الوساطة العقارية بصور وأشكال مختلفة، كما أنها تعتمد على مجموعة من الأركان، وهو ما يمكن تناوله في فرعين على النحو الآتي:

الفرع الأول: صور أعمال الوساطة العقارية

الفرع الثاني: أركان الوساطة العقارية

## الفرع الأول

### صور أعمال الوساطة العقارية

للساطة العقارية صور مختلفة تندرج ضمن أنواع الوساطة العقارية، مثل: الوساطة بالبيع والشراء، والوساطة بالتأجير وإدارة الأملاك والوساطة بالتطوير العقاري، والوساطة بالتمويل العقاري، ويمكن تناولها بالدراسة كما يلي:

أولاً: الوساطة بالبيع والشراء

من المعلوم أن البيع في اللغة هو "مقابلة الشيء بالشيء على وجه العوض، ولفظه في الأصل مصدر، ويرى البعض بأن البيع هو إخراج ذات عن الملك بعوض، أما الشراء فيقصد به إدخال ذات في الملك بعوض، أو هو تملك المال بالمال، ويعتبر اللفظان من الأضداد"<sup>18</sup>

وللوسطاء العقاريين عدد من المهام التي يمارسونها في مهنتهم، ومن أبرز تلك المهام هي الوساطة في عملية البيع والشراء، وهذا التوسط يأتي على صور عدة<sup>19</sup>: وهي:

#### الصورة الأولى: يتفق مالك العقار بأن يضع وثائق العقار عنده:

حيث يقوم الوسيط بالبحث عن مشتري العقار، من خلال تحديد سعر محدد أو يتيح لمن لديهم نية الشراء بإبداء السعر المناسب. ثم يقوم الوسيط بتسويقه، سواءً من خلال الوسائل الإعلامية المرئية أم المقروءة، أم من خلال عرضه على الزائرين في مكتبة، أم عرضه على الأشخاص

<sup>18</sup> ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج 6، حرف ش، مادة شرى، ص 263.

<sup>19</sup> - حول هذه الصور انظر: عبد الله بن صالح بن عبد العزيز، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، مرجع سابق، ص 41.

الذين تربطه بهم علاقة محددة، من أقارب أو أصدقاء.

**الصورة الثانية: أن يبادر الشخص الذي يريد شراء العقار إلى الوسيط العقاري:**

وذلك لغاية إيجاد عقار بمواصفات محددة، فيقوم الوسيط بالبحث عن العقار الذي يناسب تلك المواصفات، ثم يقوم بالتوفيق بين مواصفات المشتري للعقار والسعر الذي يطلبه مالك العقار. وفي الحالتين فإن الوسيط يأخذ عوضاً مقابل عمله وأتعابه.

**ثانياً: الوساطة بالتأجير وإدارة الاملاك**

يقصد بالتأجير "عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم ذات مدة معلومة"<sup>20</sup>، بينما يقصد بإدارة الأملاك "العملية التي من خلالها يتم الإشراف على العقارات السكنية والصناعية والتجارية، وصيانتها، والمحافظة عليها، بما في ذلك المنازل والشقق والوحدات السكنية"<sup>21</sup>

تُعد الوساطة بالتأجير وإدارة الاملاك أهم أعمال وسطاء العقارات. وصور هذا النوع يتمثل في الآتي<sup>22</sup>:

**الصورة الأولى: أن يأتي مالك العقار إلى الوسيط العقاري ويطلب منه البحث عن يقوم باستئجار عقاره.**

ويكون ذلك لمدة معينة وضمن شروط معينة، ثم يقوم الوسيط العقاري بإيجاد من يقوم باستئجار العقار والتوفيق بين الجانبين بما يرضي كل منهما.

**الصورة الثانية: أن يقوم طالب الاستئجار بطلب من الوسيط توفير العقار للاستئجار.**

ويكون ذلك ضمن شروط محددة، ثم يقوم الوسيط بالبحث عن العقار الذي يناسب تلك الشروط، والتوفيق بين الطرفين (المستأجر ومالك العقار)؛ ليحصل على العوض من جراء تلك العملية. أما إدارة الأملاك فهي تعني أن يطلب مالك العقار من الوسيط أن يقوم بالإشراف على كل ما يتعلق بالعقار المؤجر؛ من حيث تحصيل الأجر، متابعة الجهات الرسمية المتعلقة بعملية التشغيل، صيانة العقار، وذلك ضمن شروط يتم الاتفاق عليها بين الوسيط ومالك العقار، مقابل عوض يتفقان عليه.

**ثالثاً: الوساطة بالتطوير العقاري**

يقصد بالتطوير العقاري أنه: "مشاريع تشييد البنايات متعددة الطوابق أو المجمعات التي

<sup>20</sup> عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، السعودية، الطبعة الثانية، 2000، ص 19.

<sup>21</sup> حسين جمعة، الموسوعة العقارية الشاملة: إدارة الأملاك العقارية، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، مصر، الطبعة الثانية، 2014، ص 76.

<sup>22</sup> فاضل الهام وفراقة رمضان، دور الخبير العقاري كوسيط في حل المنازعات العقارية، ورقة بحثية مقدمة للمؤتمر الدولي حول العدالة البديلة كتدبير استثنائي للعمل القضائي، 24 و25 ديسمبر، 2018، عمان، الأردن.



تُستخدم للأغراض السكنية<sup>23</sup> وهناك العديد من الصور التي يتعامل من خلالها الوسيط العقاري<sup>24</sup> في مسائل التطوير العقاري، ومنها<sup>25</sup>:

**الصورة الأولى:** أن يشتري الوسيط العقاري أرضاً، ثم يقوم بعرضها للناس كمساهمة عقارية: حيث يعرضها بسعر محدد، قد يزيد أو يقل أو يساوي سعر شرائها، ثم يتكفل للمساهمين بتطوير العقار من إعداد المخططات، وتقسيم، وتعبيد، وتوفير الخدمات من الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، وغيرها، ثم يقوم بعملية تسويقها للراغبين بالشراء. وتكمن مهامه في تلك العملية بالبحث عن الموقع المناسب للأرض، والعمل على تطويرها، ثم القيام بتسويق المشروع الذي تم تطويره. وتتمثل فائدة الوسيط بهذه الحالة إما من خلال فائدة مستوفاة من البيع للمساهمين بسعر أعلى من سعر الشراء، أو نسبة من الأرباح، أو مبلغاً مقطوعاً. فالعرض بادئ ذي بدء من الوسيط.

**الصورة الثانية:** أن يكون عمل الوسيط العقاري محصوراً في تطوير العقار حيث يطلب مالك العقار تطوير العقار مقابل مبلغ مقطوع أو مقابل نسبة من الأرباح سواء كان مبنى أم أرض.

#### رابعاً: الوساطة بالتمويل العقاري

ظهر هذا النوع من الوساطة العقارية مؤخراً نتيجة وجود عدد من طالبي العقارات الذين يودون شراء العقار ولا يملكون ثمنه، حيث يقوم الوسيط العقاري بتيسير قنوات محددة يستطيع المستفيد أو طالب الشراء من شراء العقار بشكل مقسط. ويأخذ الوسيط مقابل هذا العمل مبلغاً مقطوعاً أو نسبة من مبلغ التمويل.<sup>26</sup>

## الفرع الثاني

### أركان الوساطة العقارية

تشتمل الوساطة العقارية على عدد من الأركان، والتي تشكل في مجملها الوساطة العقارية،

<sup>23</sup> ولاء الدين محمد ابراهيم، التطوير العقاري، مرجع سابق، ص 12.

<sup>24</sup> للمزيد حول المطور العقاري انظر بحث د. ياسر عبد الحميد الافتتاحات، التعديلات المستحدثة في قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي (أثرها على التكييف القانوني لعقد البيع على الخارطة)، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الامارات العربية المتحدة، السنة الرابعة والثلاثون- العدد الثالث والثمانون- ذو القعدة 1441- يوليو 2020، ص: 65-66.

<sup>25</sup> لطيفة بن حمود. منازل الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها - وفقاً للمادة. مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 52، (2019)، ص 7-28.

<sup>26</sup> محمد الصيرفي، التسويق الإلكتروني، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2016، ص 156.

وتتمثل هذه الأركان في الصيغة، وطرق التعاقد في الوساطة العقارية، والعاقدان، والعمل (أو العوض)، والعقار، وهو ما نتناوله بالتفصيل على النحو الآتي:

### أولاً: الصيغة

لابد في البداية تعريف الصيغة لغة واصطلاحاً، ثم بيان شروطها كما يلي:

#### أ- الصيغة لغةً:

الصيغة مصدر، والفعل صاغ، يُقال: صاغ الرجل الذهب يصوغه صوغاً؛ أي جعله حلياً فهو صائغ، ونقول صاغه الله صيغة حسنة، أي خلقه، وفلان حسن الصيغة أي حُسن الخلقه والقد، فالصيغة تأتي بمعنى العمل والتقدير<sup>27</sup>.

#### ب- الصيغة اصطلاحاً:

يقصد بالصيغة اصطلاحاً ما يصدر عن المتعاقدين دالاً عن الرضا بإتمام العقد<sup>28</sup>. ويعتبر عقد الوساطة العقارية كغيره من العقود، حيث أنه يحتاج تعبير عن نية المتعاقدين، ورضاهما، وهي الإيجاب والقبول، أو ما يحل محلها، مما يترتب عن ذلك الأثر الشرعي للعقد. فإن قال طالب الوساطة: توسطت تأجير بيتي، أو ببيع أرضي، وقال الآخر: رضيت، فقد انعقدت الوساطة. ومثل ذلك لو قال الوسيط: أعطني صورة لك أرضك، أسوقها، أو أوجرها، فأعطاه بناءً على ذلك صاحب العقار الصك فقد انعقدت الوساطة. فالقصد ما يدل على الرضا بين المتعاقدين بالعقد.

#### ج- شروط الصيغة:

للصيغة عدد من الشروط لحل أي نزاع بحيث يُرد على صورة العقد<sup>29</sup>، وهي ما يلي:  
**الشرط الأول:** اتحاد موضوع الإيجاب والقبول ضمن معنى واحد، سواءً في نوع العمل والعقد، أم طريقتة، أم مقدار المدة.  
فإن قال مثلاً: وسطتك لتعمل لدي مدة شهر، لتسوق عقاراتي في الدوحة، فقال: قبلت أسوق عقاراتك في الريان، فإن الوساطة لم تنعقد، إذ لا بد من اتحاد الإيجاب والقبول بنفس المعنى.

<sup>27</sup> الصحاح (4/1324)، القاموس المحيط (ص 786) مادة (ص و غ).  
<sup>28</sup> يُنظر علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية الطبعة، بيروت، لبنان، 1986، (2/232)، والشرح الكبير للشيخ الدردير، ومغنى المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (328/2).

<sup>29</sup> حول هذه الشروط انظر: عبد الله بن صالح بن عبد العزيز، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، مرجع سابق، ص 49.

**الشرط الثاني:** كونهما مفهومي الدلالة على إرادة التعاقد، بحيث يعلم كل من أطراف العقد مُراد الآخر دون لبس؛ لأن الإرادة أمر خفي، والايجاب والقبول يعدان كاشفان لها.

**الشرط الثالث:** وهو بالإجازة والمضاربة، وهو صدور القبول قبل رجوع الموجب عن ايجابه، وأن لا يفصل بينهما فاصل يُعد اعراضاً عن العقد. لأنه في حال صدور القبول بعد تراجع الموجب عن ايجابه؛ فإن القبول لا يقع على محل معتبر، ومثل ذلك إذا تشاعلا بما يقطع الحديث في العقد؛ فإن ايجاب الموجب يعتبر لاغياً ما لم يجده.

والهدف من هذه الشروط هو منع أي إشكال وحل للخلافات التي قد تنشأ بين الأطراف المتعاقدة.

**ثانياً: طرق التعاقد في الوساطة العقارية**

هناك عدة طرق للتعاقد عن طريق الوساطة العقارية، ويمكن إجمالها فيما يلي<sup>30</sup>:

#### أ- التعاقد المباشر

ليس المقصود بالتعاقد المباشر المعنى المعتاد، وهو أن يقوم المشتري بالشراء من البائع بالمشافهة، وإنما التوسط البسيط الذي يعبر عن وثيقة للتعاقدات من خلال المزاد.

ومن أمثلة ذلك أن يطلب مالك العقار من الوسيط البحث عن مستفيد من العقار، أو يطلب الراغب في الاستفادة من عقار من الوسيط البحث عن بائع للعقار. وفي الحالتين يكون التفاوض بالطريقة المباشرة بين الطرفين (البائع والمشتري) من خلال الوسيط.

#### ب- التعاقد عن طريق المزاد:

**للتعاقد عن طريق المزاد صور متعددة، منها ما يلي:**

#### 1- صور الوساطة العقارية بالمزاد:

في المعجم الوسيط فإن " المزاد هو موضع المزايدة، ويبيع المزاد هو البيع الذي يتم بطريق الدعوة إلى شراء الشيء المعروف، ليرسو على من يعرض أعلى ثمن"<sup>31</sup>.

وفي العصر الماضي فإن المزاد لا يخرج في الغالب عن صورته البسيطة، حيث كان يجتمع مجموعة من الناس في وجود السمسار، وذلك للمزايدة في شراء سلعة محددة. أما حديثاً ومع التقدم التقني الهائل في وسائل الاتصالات فإننا نجد التنوع في صور الوساطة العقارية الكائنة عن

<sup>30</sup> طارق علي حجي، النظام القانوني للتسجيل العقاري: دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2014، ص 64.

<sup>31</sup> المعجم الوسيط (409/1).

طريق المزداد، فمنها سار على الطريقة الاعتيادية البسيطة، ومنها ما تم الاعتماد فيه على الهاتف حيث يتصل الوسيط بمجموعة من الراغبين بالشراء، ويتم المزايدة هاتفياً، حتى يتم استقرار المبايعة على الأكثر سعراً، ومنها ما يعرض العقار على الشبكة العنكبوتية (الإنترنت)، وفتح المجال أمام زائرين الموقع للمزايدة من خلال الموقع الإلكتروني.

## 2- مزايدة من لا يريد الشراء:

يتفق أحياناً الوسيط مع وسطاء آخرين يتظاهرون بالرغبة في الشراء، فيصبح هنالك مزايدة في سعر الشراء، فينفذ في ذهن الراغب بالتملك حقيقة بأن هذا العقار يستحق هذا المبلغ وذلك لمكانته، ولمستوى جودته، فيزيد ويرفع من أجل ذلك.

## 3- الوساطة العقارية من خلال وسائل الاتصال الحديثة:

وذلك من خلال الهاتف أو الفاكس ونحوه. وهذه الطريقة لا غني عنها في العصر الحاضر لما فيها من اختصار للوقت والجهد، وكذلك من خلال الشبكة العنكبوتية (الإنترنت)، وهي من الطرق الناجحة في تسويق العقار، نظراً لكثرة أعداد زائري المواقع الإلكترونية، وهم يمثلون كافة فئات المجتمع؛ العمر، الثقافة، المادة، أو الجنس.

## ثالثاً: العاقدان

إذا كان العقد عبارة عن: " اتفاق بين طرفين، يلتزم بمقتضاه كل منهما تنفيذ ما اتفقا عليه"<sup>32</sup>، فإن العاقدين يُعدان من أبرز هذا الاتفاق.

### أ- تعريف "العاقدان":

يكون العقد بين طرفين، كل منهما محتاج لما عند الآخر، وهما في عقد الوساطة: طالب الوساطة من ناحية، والوسيط العقاري من ناحية أخرى، فطالب الوساطة يحتاج لما عند الوسيط من خبرة في تسويق العقارات، والوسيط العقاري يحتاج لما عند طالب الوساطة من عوض مقابل ما بذل من جهد<sup>33</sup>.

### ب- شروط العاقدين من حيث الأصل:

<sup>32</sup> المعجم الوسيط، (614/2).

<sup>33</sup> عبد الله بن صالح بن عبد العزيز، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، مرجع سابق، ص 61.

يُشترط في العاقدين في الوساطة العقارية ما يُشترط في كافة عقود المعاملات<sup>34</sup>.

الشرط الأول: حصول الرضا الخالي من الإكراه، والخطأ، والهزل، وسبق اللسان. وقد نص القانون القطري على ذلك في المادة 65 من القانون المدني رقم (22) لسنة 2004، والتي نصت على أن "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة الشائعة الاستعمال أو بالمبادلة الفعلية الدالة على التراضي، أو باتخاذ أي موقف آخر لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود منه".

### الشرط الثاني: العقل والتمييز.

فالعقل هو "أداة المعرفة والعلم والقدرة على التمييز بين الأشياء، والحجر دون الوقوع في المهالك، وضميم القول والفعل، فهو يميز بين النافع والضار، والخير والشر"<sup>35</sup>. وهذان الشرطان لا بد من تحققهما في كافة العقود، خاصةً العقود المتعلقة بالمعاوضات المالية، فلا بد ان يكون العاقدان عاقلين، حيث أنه لا يصح من مجنون، أو انسان غير بالغ.

### الشرط الثالث: البلوغ

وهذا الشرط اختلف فيه أهل العلم على أربعة أقوال؛ ما بين مانع، ومجيز، ومجيز أن أنفذه وليه وأذن<sup>36</sup>. وقد وضح البعض<sup>37</sup> التفريق بينها بقوله "فأما فالمانع، حين يدرك ولي أمر الصبي غير البالغ بأنه غير قادر على حسن التصرف بالمال فيمنعه من التصرف فيه. ومجيز، وهو اختبار الصبي غير البالغ في قدرته على التصرف بالمال للتجارة؛ فقد أمرنا الله باختبار اليتيم – وهو الصبي غير البالغ- هل يحسن التصرف أم لا؟، فإن أحسن التصرف فيه صح أمر الدفع إليهم لتمكينهم من التصرف بالمال، وذلك لحسن تصرفهم فيه. أما مجيز أن أنفذه وليه وأذن؛ من خلال تمكين وليه له حتى إذا ما أدرك حنكته في التعامل، أتاح له التصرف في المال".

### الشرط الرابع: الرشد

<sup>34</sup> حول هذه الشروط انظر: عبد الله بن محمد النبهاني، أحكام الوساطة العقارية في تنظيم المعاملات العقارية في القانون العماني. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة السلطان قابوس، عُمان، 2012، ص 71.  
<sup>35</sup> ياسر أحمد عبدالله وصفوان تاج الدين علي، العقل عند المتكلمين، مجلة كلية العلوم الإسلامية، المجلد 14، العدد 2، 2013، ص 6.

<sup>36</sup> علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية الطبعة، بيروت، لبنان، 1986، (176/4)، أحمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفراوي الأزهرى المالكي، الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني، دار الفكر، بيروت، لبنان، 1995، (73/2).

<sup>37</sup> عبد الله بن صالح بن عبد العزيز، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، مرجع سابق، ص 155.

وهو حُسن التصرف بالمال. وسن الرشد في القانون القطري هو ثمانية عشرة سنة كاملة، كما ورد في الفقرة (2) من المادة (49) من القانون المدني لسنة 2004.

**الشرط الخامس: الولاية على ما وسط به.**

حيث يُشترط أن يكون كل من العاقدين والياً على ما يتعاقد عليه، إما ملكاً أو وكالة؛ فلا يجوز للوسيط العقاري أن يتوسط ببيع عقار، أو تأجير، أو تمويله، أو تطويره من غير إذن مالكة. وذلك لما ورد من حديث حكيم بن حزام (38) عن النبي (صلى الله عليه وسلم) أنه قال: " يا رسول الله يأتيني الرجل فيريد مني البيع ليس عندي، أفأبتاعه له من السوق؟ فقال: " لا تبع ما ليس عندك"<sup>39</sup>. فهذا دليل على أن العقود لا تُنفذ إلا ممن له الولاية عليها.

#### **رابعاً: العمل**

يعد العمل الركن الرابع في الوساطة العقارية، و سنتناوله على النحو التالي:

#### **أ- تعريف العمل:**

يطلق أهل اللغة العمل دلالة على ذات الفعل، ففي مقاييس اللغة: " العين والميم واللام أصل واحد صحيح، وهو عام في كل فعل يُفعل"<sup>40</sup>.

أما في الاصطلاح فقد عرف العمل عند البعض بأنه "كل نشاط انساني يهدف إلى إنتاج، ويقتضي في ذلك بذل قدر من الجهد العضلي، أو العصبي، أو الذهني"<sup>41</sup>.

#### **ب- شروط العمل:**

يعتبر العمل أحد أركان الوساطة العقارية، ولهذا الركن عدة شروط، ومن تلك الشروط<sup>42</sup>

---

<sup>38</sup> هو أبو خالد حكيم بن حزام بن خويلد بن أسد بن عبد العزى بن قصي القرشي الأسدي، ابن أخي خديجة بنت خويلد - رضي الله عنها ولد في الكعبة، وكان من أشرف قريش ووجهها في الجاهلي الجاهلية والإسلام، توفي بالمدين بالمدينة سنة (54هـ).

<sup>39</sup> أحمد بن حنبل أبو عبد الله الشيباني، مسند الإمام أحمد بن حنبل، مؤسسة قرطبة، القاهرة، 1998، (26/24)، أبو داود سليمان بن الأشعث الأزدي، البيوع والإيجارات، بيع الإنسان، باب كراهية بيع الإنسان ما ليس عنده، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، 2002، برقم (1232)، والنسائي في سننه، كتاب البيوع، باب بيع ما ليس عند البائع، برقم (4613)، وابن ماجه أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، سنن ابن ماجه، أبواب التجارات، باب نهى الإنسان ما ليس عنده، وعن ربح ما لم يضمن، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة، مصر، 2002، برقم (2187)، أبو عبد الرحمن محمد ناصر الدين الألباني، إرواء الغليل في تخرج أحاديث منار السبيل، المكتب الاسلامي، بيروت، لبنان، 1985، (132/5).

<sup>40</sup> معجم مقاييس اللغة (145/4) مادة (ع م ل).

<sup>41</sup> معجم المصطلحات الاقتصادية، ص 388.

<sup>42</sup> معجم المصطلحات الاقتصادية، ص 388.

ما يلي.

**الشرط الأول: أن يكون العمل ضمن إطار العقارات، ولا يخرج عنه.**

وهذا الشرط وإن كان بديهياً، إلا أن المنظم أعار الاهتمام وأكد عليه في اللائحة المنظمة للمكاتب العقارية. إذ أن الخروج عن إطار العقارات في عمل الوساطة العقارية يفسد العقد بين أطراف الوساطة العقارية، مما يؤدي إلى إفساد عملية البيع والشراء بين البائع والمشتري. وفي هذا الحال، قد تنتج بعض المحاكمات القضائية التي تنال أحد الطرفين أو كلاهما.

**الشرط الثاني: تأكد الوسيط من سلامة العقد الذي يُراد منه التوسط لإيقاعه.**

يجب أن يكون العقد في الوساطة العقارية سليماً من الناحية القانونية بما يضمن سلامة أطراف العقد المتمثلة في البائع والمشتري والوسيط، كما يجب أن يكون سليماً من الناحية اللغوية. وعادةً ما يكون لعقد الوساطة العقارية صيغة معلومة يتم التقيد بها من قبل الوسيط.

**الشرط الثالث: يُشترط أن يكون العقد معلوماً، بعيداً عن الغرر الذي حرّمته الشريعة الإسلامية**

43

وهذا يشير إلى أهمية وضوح ما ينص عليه العقد، من حيث تحديد وقت إبرام العقد، والمكان الذي تم فيه، والمدة الزمنية للعقد التي يجب على البائع والمشتري الالتزام بها، وتضمين المعلومات اللازمة عن أطراف العقد بشكل دقيق ومفصل بما يتناسب مع بنود العقد. فلا يجوز أن يقول مالك العقار للوسيط: وسطتك في عقار. بل لا وأن يذكر جملة من المواصفات المزيّلة للإبهام.

**الشرط الرابع: أن يكون العمل مباحاً، فلا يجوز السمرة بوسيلة محرمة.**

وهذا يدل على أهمية ملاءمة العقد لما شرعه الدين الإسلامي الذي حرم العمل في الطرق غير الشرعية، سواءً كان ذلك في السلعة التي يتم التجارة بها، أم بالطريقة التي تنتهجها الأطراف التي تقوم بالعمل.

**الشرط الخامس: ان يكون العمل متقوماً**

وذلك بأن تكون منفعة الوسيط متقومه، لأن الوساطة جاءت لحاجة الناس، وما كان غير متقوم فلا حاجة لناس به. فإن الوسيط وإن كان عمله يسيراً، إلا أن وجوده هام لتيسير بيع السلع، ذلك لثقة الناس به، وقناعتهم بخبرته.

<sup>43</sup> جاء في صحيح مسلم عن حديث أبي هريرة (رضي الله عنه) أن النبي (صلى الله عليه وسلم) " نهى عن بيع الحصة، وعن بيع الغرر".

أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصة، والبيع الذي فيه عرز برقم (1513)، فإذا كان على سبيل الإجارة مثلاً وجب ذكر مقدار العمل، والزمن المحدد لذلك.

الشرط السادس: لا يتم العمل إلا بعد تفويض البيع والشراء للسمسار، أو تحديد الثمن له. وهذا شرط لازم لمنع حدوث الخلافات والمنازعات التي قد تنشأ بين أطراف العقد، إذ أن عدم تفويض السمسار بالبيع والشراء من قبل البائع والمشتري قد يؤدي إلى نشوء الكثير من الخلافات التي تبطل العقد، وتؤدي إلى اللجوء للمحاكم القضائية من أجل حل الخلافات بين الأطراف المتنازعة. ومن أمثلة أسباب الخلاف في عقد الوساطة العقارية عدم تحديد الثمن، أو عدم وضوحه. فثمن البيع والشراء يجب أن يكون محدداً ومتفق عليه من قبل أطراف العقد.

### خامساً: العوض

العوض هو الركن الخامس في الوساطة العقارية، و سنتناوله على النحو التالي:

#### أ- مفهوم العوض:

ورد في المطلع عن العوض أن: "العوض ما يُبدل في مقابلة غيره، وتقول منه: عاضني فلان وأعاضني وعوضني، وعاضني: إذا أعطاك العوض" <sup>44</sup>. شروط العوض:

للعوض عدة شروط، أبرز هذه الشروط <sup>45</sup> ما يلي:

#### الشرط الأول: أن يكون معلوماً للمتعاقدين.

يلزم في العوض أن يكون معلوماً للمتعاقدين علماً تنتفي معه الجهالة، ويمتنع معه الخلاف. عندما يكون العوض معلوماً لأطراف عقد الوساطة العقارية، فإن ذلك يزيل اللبس حوله، ويبعد الشك في وقوع الخلافات بين أطراف العقد.

#### الشرط الثاني: أن يكون العوض مملوكاً لدافعه، أو مسموحاً له فيه التصرف.

بعد الانتهاء من إبرام العقد بين أطراف الوساطة العقارية، فإن طرفي العقد (البائع والمشتري) يريدان العوض الذي من أجله تم إبرام العقد؛ فلا يجوز أن يجعل عوض الوساطة عيناً مملوكاً للغير دون أذنه.

#### الشرط الثالث: أن يكون المدفوع متقوماً شرعاً

كما يلزم في شروط العقد شرعية الوسيلة التي يتم فيها العمل، كذلك العوض يجب أن يكون

<sup>44</sup> محمد بن أبي الفتح بن أبي الفضل البعلبي، المطلع على ألفاظ المقنع، ص 255.  
<sup>45</sup> محمد بن عبد الله الخرشبي المالكي، شرح مختصر خليل للخرشي، دار الفكر للطباعة، بيروت، ب.ت، (209/2)، وأبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المهذب في شرح الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1992، (251/2)



مباحاً من قبل الشريعة الإسلامية، وذلك بأن يكون مباحاً، فلا يجوز دفع العوض من أشياء محرمة شرعاً.

#### الشرط الرابع: القدرة على تسليم العوض

تقتزن صلاحية العقد وسلامته بقدرة كل من البائع والمشتري على تسليم العوض للآخر، إذ أن ما لا يُستطاع تسليمه لا يمكن جعله عوض في باب الوساطة لشبهه بالمعدوم. ومن هذا الباب، فإن العقد لا يعتبر صحيحاً إذ لم يكن للبائع حق الملكية الكاملة بالعقار، أو إذا كان المشتري لا يمتلك ثمن العقار كاملاً كما تم الاتفاق عليه في العقد.

#### سادساً: العقار

تقع الوساطة العقارية على العقارات، وهذه الأخيرة لها عدة أنواع، ويجب أن تتوافر فيها شروط معينة، وهو ما نبينه على النحو التالي:

#### أ- أنواع العقود التي تقع عليها عقود الوساطة العقارية<sup>46</sup>:

- 1- الأراضي الخام: وهي تشمل الأراضي كبيرة المساحة، التي تحتاج إلى تطوير وتقسيم وتعبيد، وخدمات مختلفة.
- 2- الوحدات السكنية القائمة.
- 3- الأراضي المطورة: وهي الأراضي التي شملتها الخدمات.
- 4- المباني التجارية، من أسواق ومراكز التجارية.
- 5- الوحدات المبيعة على الخارطة حسب الوصف.
- 6- المزارع والاستراحات.

#### ب- الشروط العامة الواجب توافرها بالعقارات التي تقع عليها عقود الوساطة العقارية:

هناك شروط عامة يلزم توافرها في العقارات التي تقع عليها عقود الوساطة العقارية، وهي

ما يلي:

#### الشرط الأول: أن يكون العقار مستوفياً لشروط البيع فقهاً وقانوناً.

حدد الفقه الإسلامي شروطاً محددة لاستيفاء البيع، كما نص المشرع القطري على العديد من القوانين التي تضمن سلامة استيفاء البيع. فلا يجوز مثلاً التوسط في عقار يشوبه الخلاف.

#### الشرط الثاني: أن يكون الهدف من الشراء أو الاستئجار مباحاً.

<sup>46</sup> حسين عبد اللطيف حمدان. أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر، ط1، 2011.

وهذا يدل على شرعية القصد من وراء شراء أو استئجار العقار؛ فليس من المقبول أن يكون الهدف من شراء العقار تخزين سلعة محرمة، أو لاستخدامه في تجارة محرمة.

## المبحث الثاني

### الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية ولجنة شؤون الوسطاء العقاريين

أتاح المشرع القطري الترخيص لمزاولة أعمال الوساطة العقارية، سواءً للشخص الطبيعي أم المعنوي، وذلك ضمن مجموعة من الشروط. وقد حدد لجنة خاصة في وزارة العدل لمتابعة شؤون الترخيص وكذلك الرقابة على الوسيط العقاري بما يكفل كفاءة المهنة ونزاهتها. يتضمن الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية ولجنة شؤون الوسطاء العقاريين مطلبين أساسيين، وهما:

**المطلب الأول: الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية**

**المطلب الثاني: لجنة شؤون الوسطاء العقاريين وسجل قيد الوسطاء العقاريين.**

## المطلب الأول

### الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية

تعتبر مهنة الوساطة العقارية من المهن التي تعتمد على المعرفة والدراية والخبرة، ولذا فقد حدد المشرع القطري مجموعة من الشروط والإجراءات التي تكفل كفاءة الوسيط العقاري والحفاظ على حقوق المتعاملين معه، إضافةً إلى نزاهة أعمال الوساطة العقارية. يشتمل الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية على شروط الترخيص وإجراءات الترخيص والتنازل عنه.

**الفرع الأول: شروط الترخيص**

**الفرع الثاني: إجراءات الترخيص والتنازل عنه**

## الفرع الأول شروط الترخيص

حدد المشرع القطري (47)، في المادة (3) من قانون رقم (22) لسنة 2017 المنظم لأعمال الوساطة العقارية عدداً من الشروط الواجب توافرها في الوسيط العقاري حتى يتسنى له الحصول على الترخيص من الإدارة، وهي الوحدة الإدارية المختصة بشؤون الوسطاء العقاريين بوزارة العدل القطرية. وهذه الشروط تتمثل في الآتي:

### أولاً: شروط الشخص الطبيعي

عُرّف الشخص الطبيعي بأنه الشخص الذي يخوله القانون بأن يتمتع بالحقوق ويتحمل الالتزامات، حيث تبدأ شخصية الإنسان منذ ولادته حياً وتنتهي بالموت (48). وحسب المادة (3)

---

47- فقد نصت المادة (3) من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم مزاوله أعمال الوساطة العقارية على ما يلي:  
"يشترط فيمن يُرخص له بمزاولة أعمال الوساطة العقارية ما يلي:

أولاً: بالنسبة للشخص الطبيعي:

- 1- أن يكون قطري الجنسية.
- 2- أن يكون كامل الأهلية.
- 3- أن يكون محمود السيرة، حسن السمعة
- 4- ألا يكون قد صدر ضده حكم نهائي في جنائية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.
- 5- أن يجتاز الاختبارات والدورات التدريبية المتخصصة في المجال العقاري، والتي تحدد للجنة ضوابطها وآلية اجتيازها.
- 6- ألا يكون قد صدر ضده حكم أو قرار نهائي بإلغاء الترخيص.
- 7- أن لا يكون قد سبق له العمل بوزارة العدل، أو بأي من الوحدات الإدارية المرتبطة بشؤون العقارات والتخطيط العمراني بالوزارات الأخرى، ما لم يكن قد مضى على تركه العمل ثلاث سنوات على الأقل.
- 8- أن يكون له مقر ملائم في الدولة، وفقاً للمواصفات التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير، ومخصص لمزاولة أعمال الوساطة العقارية.

ثانياً: بالنسبة للشخص المعنوي:

- 1- أن يكون شركة، وفقاً لأحكام القانون المنظم للشركات التجارية، ويكون غرضها الرئيسي مزاوله أعمال الوساطة العقارية، وألا تقل نسبة مساهمة الشريك أو الشركاء القطريين فيها عن 51% من رأسمالها.
- 2- أن يكون مقر الشركة الرئيسي في الدولة.
- 3- ألا يكون قد سبق إشهار إفلاس الشركة بحكم نهائي.
- 4- أن تتوافر في المدير المسؤول عن الشركة الشروط المنصوص عليها في البنود من (1) إلى (7) من الفقرة "أولاً" من هذه المادة".

48- نصت المادة (39) من قانون رقم (22) لسنة 2004 بإصدار القانون المدني على أن " تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حياً، وتنتهي بموته".

لابد من عدة شروط يلزم توافرها في لشخص الطبيعي الذي يُرخص له في مزاولة الوساطة العقارية. وتتضمن شروط الشخص الطبيعي مايلي:

## 1- أن يكون قطري الجنسية.

من الملاحظ أن الشرط الأول بالنسبة للشخص الطبيعي يتعلق بحصول من يريد مزاولة مهنة الوساطة العقارية على الجنسية القطرية، حيث يمكن سهولة الاطلاع على سجله الشخصي، والحصول على المعلومات المطلوبة بسهولة عند الحاجة. ومن الجدير بالذكر بأن هذا البند لا ينطبق على شركات الوساطة العقارية، حيث سمح المشرع القطري للشركات غير القطرية التي تقيم في قطر على مزاولة مهنة الوساطة العقارية، وضمن شروط محددة (49).

## 2- أن يكون كامل الأهلية.

تعتبر أهلية الشخص شرطاً لازم بالنسبة للراغب بتقديم طلبه للحصول على ترخيص لمزاولة مهنة الوساطة العقارية في القانون القطري. ويقصد بأهلية الشخص أنها: "صفة يقدرها الشارع في الشخص تجعله صالحاً لأن تثبت له الحقوق، أو تثبت عليه الالتزامات، وتصح منه التصرفات"

49 - نصت المادة (1) من قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2019 بتحديد شروط وضوابط الترخيص لشركات ومكاتب الوساطة العقارية غير القطرية بمزاولة أعمال الوساطة العقارية بما يلي:  
" من يشترط للترخيص لشركات ومكاتب الوساطة العقارية غير القطرية بمزاولة أعمال الوساطة العقارية، ما يلي:

- 1- أن تكون الشركة أو المكتب ذا خبرة دولية متخصصة في مجالات الوساطة العقارية التي تحتاجها الدولة.
- 2- أن يكون ترخيص الشركة أو المكتب في بلده ساري المفعول طوال مدة عمله في الدولة.
- 3- ألا يكون قد سبق إشهار إفلاس الشركة أو المكتب بحكم نهائي.
- 4- أن يكون قد مضى على تأسيس الشركة أو المكتب خمس سنوات على الأقل، مع مزاولة أعمال الوساطة العقارية خلال تلك الفترة دون انقطاع. ويجوز بموافقة مجلس الوزراء، بناءً على اقتراح وزير العدل، الاستثناء من شرط المدة المنصوص عليه في هذا البند.
- 5- تقديم وثيقة تأمين تغطي المسؤولية المدنية الناشئة عن أعمال الشركة أو المكتب وفقاً لما تحدده الإدارة المختصة بشؤون الوسطاء العقاريين بوزارة العدل.

- 7-تقديم تعهد بتحمل الشركة أو المكتب المرخص له لجميع الالتزامات الناشئة عن مزاولة أعمال الوساطة العقارية بالدولة.
- 8-أن تتوفر في المدير المسؤول عن الشركة أو المكتب الشروط المنصوص عليها في البنود (2، 3، 4، 5، 6، 7) من المادة 3 من القانون رقم (22) لسنة 2017 المشار إليه".
- 9- ألا يقل عدد الوسطاء العقاريين المقرر عملهم في الشركة أو المكتب عن العدد الذي يحدده وزير العدل، وألا نقل خبرة كل منهم في مزاولة أعمال الوساطة العقارية عن خمس سنوات، ويجوز للوزير الاستثناء من مدة الخبرة.

(50)، وتنقسم الأهلية لنوعين، وهما: أهلية الوجوب وأهلية الأداء؛ أما أهلية الوجوب فهي: "مدى صلاحية الشخص ليكون له حقوق وتترتب عليه التزامات"، بينما تعرف أهلية الأداء بأنها: "صلاحية الشخص لاستعمال الحقوق التي يتمتع بها" (51).

وبذلك، فإن أهلية الوجوب ترتبط بوجود الإنسان، فمتى ما وُجد الإنسان وجدت أهلية وجوبه سواء أكان شخصاً طبيعياً أم معنوياً، فالشخص الطبيعي، كما سبق ذكره تبدأ حياته عند ولادته وتنتهي بموته، وأما الشخص المعنوي فإن أهلية الوجوب فتكون من خلال القيام بالإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون لتأسيسه، كالمؤسسات والشركات والجمعيات (52). أما أهلية الأداء فتدل على مدى صلاحية الشخص للقيام بالأعمال التي ترتب آثاراً قانونية، وبذلك فإن الفرق الجوهرى بين أهلية الأداء وأهلية الوجوب، أن أهلية الوجوب تعني مدى صلاحية الشخص بأن يتمتع بالحقوق وتثبت عليه الالتزامات، أما أهلية الأداء فتعني صلاحية الشخص لاستعمال هذه الحقوق التي ترتبت له، وعليه فإن مناط أهلية الأداء معيار الإدراك والتمييز، فالصبي غير المميز يتمتع بأهلية الوجوب دون تمتعه بأهلية الأداء (53). ومن المعلوم بأن الأهلية قد تصاب بإحدى العوارض فينتقص منها، ويصبح الشخص فاقد الأهلية لإبرام العقد (54).

ومن اللافت للنظر في هذا الإطار بأن الأهلية التي نصت عليها الفقرة الثانية من المادة (3) من قانون رقم (22) لسنة 2017 المنظم لأعمال الوساطة العقارية لم تنص عليها المادة (3) من قانون رقم (13) لسنة 2011 الخاص بتنظيم مزاولة أعمال الوساطة العقارية، بل ورد شرط تحديد العمر بأن يكون ثمانية عشر سنة على الأقل، وقد أصاب المشرع القطري بهذا التعديل، إذ أن الأهلية تُعتبر شاملة لعمر الثامنة عشر، وهي سن الوعي والإدراك عند الفرد.

---

50 - هدى محمد حسن، نظرية الأهلية: دراسة تحليلية مقارنة بين الفقه وعلم النفس، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، 2011، ص 87.

51 - عباس الصراف، جورج حزيون، المدخل إلى علم القانون، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، (الطبعة الخامسة عشرة)، 2014، ص 163-164.

52 عدنان السرحان، نوري خاطر، شرح القانون المدني: مصادر الحقوق الشخصية والالتزامات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، (الطبعة الخامسة)، 2012، ص 118-122.

53 وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، سورية، الطبعة الرابعة، 2010، ص 84.

54 قد يشوب الشخص عوارض تعيق أهليته، وهي صفات غير ذاتية قد تصيب الأهلية الوجوبية أو أهلية الأداء، ومن تلك العوارض: 1- الجنون، فالمجنون لا يقدر على التمييز بين الأمور الحسنة والقيحة. 2- العته، وهي اختلال في العقل، فالشخص المعتوه قليل الفهم فاسد التدبير. 3- السفه والغفلة، فالفهم هو عادة التذير في النفقة، والغفلة هي التصديق بكل ما يقال له. 4- العاهة المزوجة، مثل الأعمى والأصم.

وفي هذا السياق، فإن سن الثامنة عشر هي السن الذي سمحت به العديد من القوانين لممارسة المهن المختلفة، فهو يمثل سن البلوغ والوعي، حيث إنه السن الذي يتمتع فيه الشخص بالأهلية الكاملة بما يسمح له بمزاولة مهنة الوساطة في المجال العقاري، كما أنه يجعل متسعاً لإتاحة فرص العمل للأجيال القادمة. ويختلف العمر المسموح به لمزاولة مهنة الوساطة العقارية من بلدٍ لآخر وإن كانت أقل تلك الفئات العمرية هي سن الثامنة عشر كما حددها المشرع القطري (55).

### 3- أن يكون محمود السيرة، حسن السمعة.

أضاف المشرع القطري هذا الشرط لمجموعة الشروط اللازمة لحصول الشخص على ترخيص مزاولة مهنة الوساطة العقارية، وذلك لما لها من أهمية في تعريف الشخص للجهة المانحة للترخيص، وكذلك للعملاء. وهذا يعني أن السيرة الذاتية للشخص الراغب بالحصول على ترخيص مزاولة مهنة الوساطة العقارية يجب أن تكون خالية من العوارض التي قد تخل بأمانة الشخص ونزاهته، وذلك لأن الوسيط العقاري يجب أن يُشهد له بالأمانة والاستقامة.

تُعبّر الفقرة الخاصة بسيرة وسمعة من يتقدم لطلب ترخيص مزاولة مهنة الوساطة العقارية في القانون القطري عن الأخلاق الملازمة للمهنة، والتي تُعرف عادةً بالميثاق المهني، فالتحلي بالأخلاق المهنية أمر لازم لاستقامة العمل وديمومته، والمحافظة على جودة الأداء. ورغم أن هنالك أخلاق عامة لازمة لكل عمل مهني، إلا أن لكل مهنة أيضاً أخلاقيات محددة تتوافق مع رسالة المنظمة وأهدافها يتم تحديدها من قبل النصوص القانونية، أو التعليمات المنظمة، أو النقابات التي تضم تلك المنظمات (56).

### 4- ألا يكون قد صدر ضده حكم نهائي في جنائية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة (عدم محكومية).

<sup>55</sup> ورد في نص الفقرة الأولى من المادة (1) من القانون الأردني الخاص بتعليمات تنظيم المكاتب العقارية لسنة 2019 ألا يقل عمر من يتقدم بطلب الحصول على مزاولة مهنة الوساطة العقارية عن عشرين عام.

كما ورد في الفقرة (ب) من المادة (3) من القانون العُماني المنظم لأعمال الوساطة العقارية لسنة 2000 ألا يقل عمر من يتقدم بطلب الحصول على مزاولة مهنة الوساطة العقارية عن واحد وعشرين عام.

<sup>56</sup> - بلال خلف السكرانة، أخلاقيات العمل، دار المسيرة للطباعة والنشر، عمان، الأردن، الطبعة التاسعة، 2019، ص 47.

تشمل الجرائم المخلة بالشرف التقصير، أو الغش، أو التدليس، أو السرقة، أو النصب، أو التزوير، أو خيانة الأمانة (57). وهذا الشرط يُعتبر من الشروط الأساسية والبدئية في الوساطة العقارية، ذلك لأن الأعمال التجارية بصورة عامة تعتمد على الأمانة، وتبادل الثقة بين أطراف العقد، وبالتالي لا يجوز منح الترخيص لمن ثبت عليه ارتكاب جريمة مخلة بالشرف للحفاظ على سلامة العقد، وحماية لمن يتعامل مع الوسيط العقاري. فمن المعروف بأن القيمة العقارية غالباً ما تكون مكلفة.

وللتطبيق السليم لهذا الشرط نجد أنه من الضروري للشخص الراغب في الحصول على رخصة مزاولة المهنة في المجال العقاري أن يُقدّم مع المستندات اللازمة لطلب الترخيص شهادة صادرة عن أحد المراكز الأمنية القطرية تثبت عدم صدور حكم إدانته لأي جنائية أو جريمة مخلة بالشرف.

والسؤال الذي يتبادر للذهن في هذا السياق هو: إذا صدر حكم ضد الوسيط العقاري يقضي بإدانته بارتكاب جنائية أو جريمة مخلة بالشرف بعد حصوله على ترخيص مزاولة مهنة الوساطة العقارية هل يحق له الاستمرار بمزاولة مهنته في الوساطة؟. الجواب لا، فقد ألزم المشرع القطري الوسيط العقاري في المادة (5) من قانون تنظيم الوساطة العقارية أن يجدد قيد الوسيط كل سنتين خلال فترة قدرها شهر واحد، أو خلال ثلاثة أشهر إن استحضر عذر قبلته الإدارة (58). وعدا ذلك، اعتبر تاركاً للمهنة، وبالتالي فعلى الوسيط العقاري الذي يرغب بتجديد ترخيصه لممارسة مهنة الوساطة أن يقدم شهادة عدم محكومية مع طلب التجديد صادرة عن الشرطة القطرية، توضح عدم إدانته بجنائية أو جريمة مخلة بالشرف.

---

57 - هاشم منصور نصار، الجرائم المخلة بالشرف وأثرها على الوظيفة العامة (دراسة مقارنة)، مركز الكتاب الأكاديمي، 2018، ص86.

58 - نصت المادة (5) من قانون رقم (13) لسنة 2011، مكررة من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم مزاولة أعمال الوساطة العقارية على ما يلي:

"تصدر الإدارة، بعد استيفاء الرسم المقرر، الترخيص بمزاولة أعمال الوساطة العقارية، وتكون مدة الترخيص سنتان، قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى ماثلة ويجب أن يقدم طلب التجديد خلال الشهر السابق على تاريخ انتهاء الترخيص، ويجوز للإدارة قبول الطلب إذا تم تقديمه خلال الثلاثة أشهر التالية لانتهاء مدة الترخيص، متى قدم الطالب عذراً تقبله الإدارة".

5- أن يجتاز الاختبارات والدورات التدريبية المتخصصة في المجال العقاري، والتي تحدد اللجنة ضوابطها وآلية اجتيازها.

استناداً إلى هذه الفقرة من المادة (3) يتضح أنه حتى يحصل الشخص على الترخيص في المجال العقاري لا بد له من الحصول على شهادة تدريب يقدمها للإدارة، وهذا التدريب يعتبر كافٍ للشخص حتى يصبح ملماً بجوانب المهنة وضوابطها، ويصبح على قدر مقبول من توليها وإدارتها.

ومن الملاحظ هنا أيضاً أن المشرع القطري قد حذف الفقرة الرابعة من المادة (3) من قانون رقم (13) لسنة 2011 الخاص بتنظيم أحكام الوساطة العقارية والتي نصت على: "أن يجيد القراءة والكتابة" رغم أهميتها كشرط لازم للوسيط العقاري، ولكن من جانب آخر نجد أنه أضاف في الفقرة الخامسة من نفس المادة في قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أحكام الوساطة العقارية شرط حصول الشخص الراغب بالترخيص لمزاولة مهنة الوساطة العقارية على اجتيازه اختبارات ودورات متخصصة في الإجازة العقارية، وهذا شرط أعم وأشمل؛ لأن من يجتاز هذه الدورات لا بد له وأن يجيد القراءة والكتابة، كما أن حصوله على هذه الدورات المتخصصة في مجال الوساطة العقارية تجعله أكثر كفاءة في ممارسة تلك المهنة.

وفي هذا الإطار، يرى الباحث أن إضافة عبارة " أو الحصول على دبلوم في المجال العقاري" ذات أهمية في هذا الشرط، حيث أن منح الترخيص للشركات غير القطرية يتطلب انطباق الشروط (2-7) على المدير المسؤول عن الشركة العقارية أو المكتب العقاري والتي من ضمنها الشرط الخاص بالدورات التدريبية والاختبارات، وقد لا تُتاح الفرصة أمام الشخص الأجنبي القائم على إدارة الشركة أو المكتب العقاري الحصول على الشهادة المطلوبة في هذه الدورات في وطنه، ولكنه حاصلٌ على شهادة الدبلوم في المجال العقاري، وبالتالي فإن إضافة هذا الشرط الجزئي يعتبر ذا أهمية في هذا المجال.

6- ألا يكون قد صدر ضده حكم أو قرار نهائي بإلغاء الترخيص.

من المعلوم أن دوام ممارسة أعمال الوساطة العقارية يعتمد على مستوى انضباط الوسيط العقاري بالتعليمات والأنظمة المحددة من قبل المشرع، وتتضمن التشريعات الواردة في القانون المدني، والقانون التجاري، والوساطة العقارية. ويعتبر الالتزام بتلك التشريعات والعمل بها دالاً على مدى مصداقية الوسيط العقاري ونزاهته.



وعلى النقيض من ذلك، فإن الخلل في المواد المحددة في تلك التشريعات المختلفة يؤدي إلى وجود الخلل في مصداقية ونزاهة الوسيط العقاري، مما يؤدي إلى وضعه أمام العقوبات القانونية المترتبة على مخالفة تلك القوانين، والتي قد تتراوح ما بين وقف الترخيص المؤقت إلى الحبس ودفع الغرامات المالية الضخمة (59).

ومن المخالفات القانونية التي قد يرتكبها الوسيط العقاري الاستمرار في ممارسة مهام الوساطة العقارية رغم صدور حكم أو قرار نهائي بإلغاء ترخيصه، وذلك لما يترتب على ذلك من نتائج سلبية تعود على العملاء والوسيط نفسه. ولذا، ولأهمية هذا الشرط فقد أضاف المشرع القطري مجموعة من الشروط المتعلقة بالحصول على ترخيص مزاوله مهنة الوساطة العقارية. وبناءً عليه، تم تحديد العقوبة المترتبة على مخالفة هذا الشرط في المادة (24) من قانون العقوبات رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية، والمتمثل بالحبس لمدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تزيد عن مائة ألف ريال قطري، أو بإحدى هاتين العقوبتين (60).

7- ألا يكون قد سبق له العمل بوزارة العدل، أو بأي من الوحدات الإدارية المرتبطة بشؤون العقارات والتخطيط العمراني بالوزارات الأخرى، ما لم يكن قد مضى على تركه العمل ثلاث سنوات على الأقل.

رغم أهمية هذا الشرط في المجال العقاري إلا أنه كان مغيباً عن القانون رقم (13) لسنة 2013 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية، وتم إضافته في القانون المعدل رقم (22) لسنة 2017. ويأتي هذا البند على تعديلات تشريعات الوساطة العقارية من أجل زيادة مستوى الشفافية والنزاهة في المجال العقاري. فمن المعلوم بأن الخبرة التي يلم بها الموظف أثناء مسيرة عمله في المؤسسات ذات العلاقة بالمجال العقاري قد تحفزه للعمل في هذا المجال، وبالتالي إمكانية استغلال مكانه الوظيفي لتسهيل إجراءات مهام الوساطة العقارية متجاوزاً التعليمات والتشريعات ذات

---

59 - محمد قحدون، الجرائم الواقعة على العقار، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2020، ص 49.

60 - نصت المادة (24) من فصل العقوبات من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية على ما يلي:

"مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر، وبالغرامة التي لا تزيد على (100,000) مائة ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من زاول أعمال الوساطة العقارية دون أن يكون مرخصاً له بذلك، أو زاولها أثناء مدة سريان الحكم أو القرار الصادر بوقف الترخيص، وذلك مع إبعاد غير القطري من الدولة".

العلاقة على حساب مستوى الأداء الوظيفي، ونزاهة العمل الوظيفي، والأمانة المهنية التي تم تعيينه من أجلها.

وقد حدد المشرع القطري في المادة (160) من قانون رقم (11) لسنة 2004 بإصدار قانون العقوبات بالحبس مدة قدرها ثلاث سنوات وبغرامة لا تزيد عن عشرين ألف ريال قطري على كل من عمل على استغلال الوظيفة وإساءة استعمال السلطة<sup>(61)</sup>.

وبناءً على هذا النص الوارد في هذه المادة فإن الموظف الذي يكون على رأس عمله في المؤسسات الحكومية ذات العلاقة بالمجال العقاري أو تاركاً لها خلال مدة ثلاث سنوات تنطبق عليه تلك العقوبة.

**8- أن يكون له مقر ملائم في الدولة، وفقاً للمواصفات التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير، ومخصص لمزاولة أعمال الوساطة العقارية.**

ويعتبر المقر مالياً منقولاً معنوياً، وهو منفصل عن الأموال الأخرى التي يتعامل بها الوسيط للقيام بأداء مهامه، وهو يشتمل على مجموعة من العناصر المادية وغير المادية (المعنوية) التي يستخدمها الوسيط لإجراء العمليات المطلوبة في عمل الوساطة، وبدون تلك العناصر لا يمكن له أن يؤدي عمله. وقد تم تعريف المقر بأنه: "ملكية غير مادية يتألف من حق التاجر على الزبائن المرتبطين بمحله وبالعناصر اللازمة لاستثمار هذا المحل"<sup>(62)</sup>.

وانطلاقاً من هذه الأهمية لمقر الوسيط العقاري، فإن المشرع القطري يشترط أن يكون للوسيط العقاري مقراً أو مكتباً خاصاً يمارس فيه أعمال الوساطة العقارية<sup>(63)</sup>، ويريد المشرع من

---

<sup>61</sup>- نصت المادة (160) من قانون رقم (11) لسنة 2004 بإصدار قانون العقوبات على أنه " يُعاقب بالحبس مدة لا تجاوز ثلاث سنوات، وبالغرامة التي لا تزيد على عشرة آلاف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل موظف عام استعمل سلطة وظيفته للإضرار بأحد الأفراد، أو لجلب منفعة غير مشروعة له أو للغير".

<sup>62</sup> - عبد الله بن محمد النبهاني، أحكام الوساطة العقارية في تنظيم المعاملات العقارية، مرجع سابق، ص 67.

<sup>63</sup> - نصت المادة (1) من قرار وزير العدل رقم (3) لسنة 2020 بتحديد مواصفات مقر مزاولة أعمال الوساطة العقارية على النحو التالي:

1- أن يكون ملائماً ومخصصاً لمزاولة أعمال الوساطة العقارية دون أي نشاط آخر لذات المرخص له أو لغيره.

2- أن يكون مستوفياً لاشتراطات الأمن والسلامة والدفاع المدني.

3- أن يكون مرخصاً به كمقر لمزاولة نشاط تجاري من وزارة التجارة والصناعة.

4- أن يكون مزوداً بالتجهيزات اللازمة لاستقبال العملاء والحفاظ على سرية المعاملات.

هذا البند أن يكون للوسيط العقاري مكان خاص لحفظ الملفات والسجلات الخاصة بعقد الوساطة العقارية بين أطراف العقد، بحيث يتم الرجوع لتلك السجلات في أي وقت، كما أن المكتب العقاري هو مكان يلتقي فيه عملاء الوساطة العقارية لإجراء الحوار وإيضاح طبيعة العقد، وإجراء عملية العقد، وكذلك لتسهيل إجراءات التقاضي؛ فقد يلجأ الوسيط لإقامة دعوى مطالباً بحق، أو في حال إن تم إقامة دعوى ضده<sup>(64)</sup>. ومن الجدير ذكره في هذا الشرط هو كلمة "ملائم"، وهي ما تشير إلى ملائمة مقر الوساطة العقارية لحجم العمل الذي يمارسه الوسيط، وعدد العملاء المراجعين للمقر، مما يستوجب تصميمه ليناسب مع حجم العمل المطلوب، وهذا يختلف باختلاف حجم عمل الوسيط.

وبناءً على ذلك فإنه لا يُمنح ترخيص لمزاولة مهنة الوساطة العقارية لمن ليس له مقر وفق المشرع القطري لتنظيم أحكام الوساطة العقارية.

### ثانياً: بالنسبة للشخص المعنوي:

مثلاً تطلب توافر عدة شروط في الشخص الطبيعي حتى يمكنه مزاولة أعمال الوساطة العقارية، كذلك تطلب توافر بعض الشروط في الشخص المعنوي حتى يسمح له بمزاولة تلك الأعمال، ويمكن تناولها بالدراسة على النحو الآتي:

**1- يجب أن تكون الشركة وفقاً لأحكام القانون المنظم للشركات التجارية، ويكمن هدفها الرئيسي في مزاولة أعمال الوساطة العقارية، وألا تقل مساهمة أو مشاركة الشريك إن كان أو الشركاء القطريين فيها عن (51%) من رأسمالها.**

---

5- أن يكون مزوداً بالتجهيزات اللازمة لاستقبال العملاء من ذوي الإعاقة وكبار السن.

6- أن تُنبت على واجهته لوحة تعريفية باللغة العربية، على الأقل، مبيناً بها نوع النشاط، ورقم الترخيص الصادر بمزاولة أعمال الوساطة العقارية والبيانات الأخرى التي تحددها الإدارة المختصة بشؤون الوسطاء العقاريين بوزارة العدل.

7- أن يكون مزوداً بأجهزة الحاسب الآلي وبرامج البحث العقاري الحديثة.

8- أن يخصص به مكان آمن لحفظ سندات الملكية ومستندات العملاء وعقود الوساطة العقارية

9- أن يكون دائماً طوال مدة الترخيص بمزاولة أعمال الوساطة العقارية".

64 - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، مرجع سابق، ص 79.

2- وقد حددت المادة رقم (4) من قانون الشركات القطري رقم 11 لسنة 2015 أنواع الشركات التي تؤسس في دولة قطر (65)، وقد تناول الفقهاء بيان تلك الأنواع، وذلك على النحو الآتي (66):

أ. **شركة التضامن:** تتكون من شخصين طبيعيين أو أكثر، يقع عليهم المسؤولية بالتضامن في جميع أموالهم عن التزامات الشركة. يتكون اسم شركة التضامن من جميع الشركاء، ويجوز أن يقتصر على اسم شريك مع إضافة كلمة "وشركاه". كما يجوز أن يكون للشركة اسم تجاري خاص على أن يقترن اسمها بما يدل على أنها شركة تضامن.

ب. **شركة التوصية البسيطة:** تتضمن فئتين من الشركاء، وهم: (أ) الشركاء المتضامنون، وهم الشركاء الذين تقع عليهم مسؤولية إدارة الشركة بالتضامن من خلال أموالهم الخاصة ولجميع التزامات الشركة. (ب) الشركاء الموصون، وهم الشركاء الذين يساهمون في رأس مال الشركة، دون أن تقع عليهم المسؤولية اتجاه التزاماتها إلا من خلال مساهمتهم برأس مال الشركة.

ت. **شركة المحاصة:** تُوصف شركة المحاصة بانها شركة مستترة لا تسري بحق الغير، ولا تتمتع بالشخصية المعنوية، يحدد عقد الشركة غرضها، والتزامات الشركة وحقوق الشركاء، وآلية توزيع الأرباح، وطريقة إدارة الشركة. ويجوز إثبات عقد الشركة بكافة طرق الإثبات بما في ذلك القرائن والبيينة.

ث. **شركة المساهمة العامة:** يكون رأس مال الشركة مقسماً إلى أسهم متساوية القيمة وقابلة لعملية التداول، ويتم طرحها للاكتتاب العام، وتتم مساءلة الشخص بقدر مساهمته برأس المال. يجب ألا يقل عدد المساهمين في شركة المساهمة العامة عن خمسة أشخاص، وألا يقل اكتتاب الأسهم عن (20%) وألا يزيد عن (60%) من رأس مال الشركة.

---

65 - نصت المادة (4) من قانون الشركات القطري رقم 11 لسنة 2015 على أنه: "يجب أن تتخذ الشركة التي تُؤسس في الدولة أحد الأشكال التالية: شركة التضامن، شركة التوصية البسيطة، شركة المحاصة، شركة المساهمة العامة، شركة المساهمة الخاصة، شركة التوصية بالأسهم، الشركات ذات المسؤولية المحدودة".

66 - انظر: د. صلاح زين الدين ود محمد أبو سالم ود روان اللوزي، شرح قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، إصدار كلية القانون، 2020، ص 5، انظر أيضاً: د. فوزي محمد سامي، الشركات التجارية (الأحكام العامة والخاصة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، (الطبعة الأولى)، 2012، ص 25، غماتي عادل، قرومي ابتسام، النظام القانوني لرأس مال الشركات التجارية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة ام محمد بوقرة- بومرداس، الجزائر، 2015.

ج. شركة المساهمة الخاصة: يجوز لعدد من الأشخاص، بحيث لا يقل عن خمسة أشخاص، أن يقوموا بتأسيس شركة مساهمة، بحيث لا تُطرح للاكتتاب العام وأن يتم الاكتتاب بكافة الأسهم وألا يقل رأس مال الشركة عن مليوني دينار.

ح. شركة التوصية بالأسهم: تتضمن فئتين من الشركاء، وهم: (أ) الشركاء المتضامنون، وهم الشركاء الذين تقع عليهم مسؤولية إدارة الشركة بالتضامن من خلال أموالهم الخاصة ولجميع التزامات الشركة. (ب) الشركاء الموصون، وهم الشركاء الذين يساهمون في رأس مال الشركة، دون أن تقع عليهم المسؤولية اتجاه التزاماتها إلا من خلال مساهمتهم برأس مال الشركة.

خ. الشركة ذات المسؤولية المحدودة: لا يقل عدد الشركاء في الشركات ذات المسؤولية المحدودة عن شخصين ولا يزيد عن خمسين. وتقع المسؤولية في التزامات الشركة بقدر حصة الشريك في رأس المال، ولا تُمثل حصص الشركاء بصكوك قابلة للتداول.

وهذا يشير في الفقرة (1) إلى أنه يمكن ممارسة أعمال الوساطة العقارية من خلال شركة قطرية بشكل منفرد، أو من خلال شركة أجنبية تشكل نسبة المساهمين أو الشركاء القطريين فيها (51%) على الأقل. ويهدف هذا النص إلى عدم السماح للشركات الأجنبية غير المسجلة لدى الإدارة المختصة في وزارة العدل من أجل الحصول على ترخيص مزاوله مهنة الوساطة العقارية، وكذلك تسجيلها في وزارة التجارة والصناعة القطرية.

## 2- أن يكون مقر الشركة الرئيسي في الدولة.

عمد المشرع القطري إلى هذا النص في الفقرة (8) من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية.

إن وجود مقر شركة الوساطة العقارية الرئيسي داخل الدولة يعد بالغ الضرورة لأطراف عدة، فهي مهمة بالنسبة للعملاء لتسهيل وتسريع إجراءات البيع والشراء، أو الإيجار والاستئجار للعقار، وهي مهمة للجهات الرسمية ذات العلاقة بالمجال العقاري، خاصة الإدارة المختصة، والتي تمتلك الحق بمراقبة الشركات العقارية، ودخولها لمتابعة بعض القضايا عند الضرورة متى شاءت

(67)، كما أنها هامة بالنسبة للشركة نفسها لمتابعة السوق العقاري، وتقييم أدائها ووضعها التنافسي بصورة أدق.

### 3- ألا يكون قد أشهر إفلاس هذه الشركة بحكم نهائي.

الإفلاس في القانون هو إعلان الشركة عن عدم قدرتها على الوفاء بالتزاماتها أمام الدائنين، مما يجعلها تضطر لتصفية كافة حساباتها البنكية وأموالها حتى تقوم بتسديد ما أمكن من تلك الالتزامات، وهو ما يؤدي في نهاية الأمر إلى خروجها من نطاق سوق العمل (68). ومن المعلوم أن الإفلاس (69) يعكس نتيجة سلبية حول سمعة الشركة وكفاءتها، مما يجعل من الصعوبة بمكان رجوعها من جديد للسوق لممارسة أعمالها، لأنها تكون قد خسرت سمعتها ومكانتها أمام العملاء والمنافسين.

يتضح من خلال هذه الفقرة (3) من قانون رقم (13) لسنة 2011، مكررة من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم مزاولة أعمال الوساطة العقارية أن المشرع القطري منع الشركة التي أشهرت إفلاسها من مزاولة مهنة الوساطة العقارية، وهذا يُظهر حرصه على هذا الجانب؛ وذلك لما قد يترتب عليه من قضايا مستقبلية قد يتم متابعتها من قبل العملاء على قضايا سابقة، مما يؤدي إلى تعطيل سير عملياتها الحالية والمستقبلية في المجال العقاري.

### 4- أن تتوافر في المدير المسؤول عن الشركة الشروط المنصوص عليها في البنود من (1) إلى (7) من الفقرة "أولاً" من هذه المادة.

ولم يكن هذا الشرط وارداً في المادة (3) من قانون رقم (3) لسنة 2011 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية، وكان مقتصرًا على شرط واحد في الفقرة الرابعة من المادة (3) للشخص المعنوي، وهي: "ألا يكون المسؤول عن إدارة الشركة قد صدر ضده حكم نهائي في جريمة مخلة

67 - نصت المادة (29) من قانون (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية على أنه: " يكون لموظفي الإدارة الذين يصدر بتحويلهم صفة مأموري الضبط القضائي قرار من النائب العام، بالاتفاق مع الوزير، ضبط وإثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لهذا القانون. ولهم في سبيل ذلك دخول مقر المكاتب والشركات العاملة في مجال الوساطة العقارية والاطلاع على مستنداتها وسجلاتها ودفاترها".

68 - قتيبة عبد الرحمن العاني، الإفلاس التجاري في الشريعة والقانون، مجلة الاقتصاد الإسلامي، 2017، ص 152.

69 - محمد عبد العزيز الخليلي، الإفلاس والصلح الواقي في قانون التجارة القطري، جامعة قطر-كلية القانون، 2017، ص 30. محمد عبد العزيز الخليلي، ملامح نظام الإفلاس في قانون التجارة القطري، المجلة الدولية للقانون، العدد (3)، 2013، ص 1-9.

بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره"، إلا أن المشرع القطري جعل الشرط الخاص بمسؤول شركة الوساطة العقارية أكثر شمولية ليشمل جميع الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي في البند "أولاً" من المادة (3) من نفس القانون، وذلك تفادياً لأي قضايا تترتب على خلل في مواصفات من يتولى إدارة شركة الوساطة العقارية. ولعل سبب تعديل هذا الشرط بصورته الشمولية ناتجاً عن تزايد الخلافات والنزاعات التي كانت تشهدها محكمة التمييز سواءً بين الشركة العقارية وعملائها من جانب، أم من خلال التقصير الذي كان يرد في جوانب محددة من أداء الوسيط العقاري نتيجة لغياب بعض الشروط من جانب آخر.

وهنا لا بد من الإشارة إلى أنه يُشترط فيمن يُقدّم طلب ترخيص لمزاولة أعمال الوساطة العقارية من الحصول على شهادة تثبت اجتيازه لدورة تدريبية متخصصة في المجال العقاري قبل حصوله على إذن الترخيص، والجدير بالذكر كذلك أن الإدارة المختصة في وزارة العدل هي من تضع الضوابط والآليات المطلوبة لاجتياز تلك الدورة كما نصت عليه الفقرة الخامسة من المادة (3) من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية، والتي نصت على ضرورة: "أن يجتاز الاختبارات والدورات التدريبية المتخصصة في المجال العقاري، والتي تحدد اللجنة ضوابطها وآلية اجتيازها". وهذا الشرط يعتبر مكرراً أيضاً بالنسبة للشركات الراغبة في الحصول على ترخيص مزاوله المهنة.

والسؤال الذي يتبادر للذهن في هذا الخصوص هو: هل يُشترط على العاملين في هذه الشركات أيضاً الحصول على شهادة اجتياز دورة تدريبية في المجال العقاري؟ في حقيقة الأمر لم يتطرق المشرع القطري إلى هذه المسألة، والذي يبدو أنه ليس شرطاً لازماً أن يجتاز العاملون في الشركات العاملة في هذا المجال مثل هذه الدورات، إذ أن ذلك اقتصر فقط على الوسيط الذي يتولى عملية الوساطة، ولكن يجب إضافة ذلك لنص الفقرة (5) من المادة (3) الخاصة بالشخص المعنوي لتصبح "أن يجتاز الاختبارات والدورات التدريبية المتخصصة في المجال العقاري، والتي تحدد اللجنة ضوابطها وآلية اجتيازها، ولا يُشترط ذلك على العاملين في الشركة من غير الوسطاء". وبذلك يصبح الشرط أكمل وأدق.

وبعد التأكد من استيفاء كافة الشروط المتعلقة بالحصول على ترخيص مزاوله مهنة الوساطة العقارية يتم تقديم الطلب مرفقاً معه جميع المستندات المطلوبة ليتم البت فيه من قبل الإدارة خلال

مدة أقصاها ثلاثون يوماً يتم فيها إخطار صاحب الشأن بالقبول أو الرفض، كما نصت عليه المادة (4) من قانون تنظيم أعمال الوساطة العقارية (70).

وفي حال قبول الطلب يتم منح ترخيص مزاوله مهنة الوساطة العقارية للراغبين فيها بعد استيفاء الرسوم الخاصة به وبقرار من الوزير وفق ما نصت عليه المادة (5) من قانون تنظيم أعمال الوساطة العقارية (71).

ومن ثم تقوم الوزارة بإدراج أسماء الأشخاص المرخص لهم في سجل خاص، كما نصت عليه المادة (7) من قانون رقم (13) لسنة 2011، مكررة من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم مزاوله أعمال الوساطة العقارية (72).

وإذا ثبت للإدارة أن الشخص الذي مُنح الترخيص مخالفاً للشروط المنصوص عليها في المادة (3) من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية، فلإدارة الحق في وقف الترخيص لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر، وفي حال ثبت خلال هذه المدة أن المرخص له قد أخلّ بأي شرطٍ من الشروط المنصوص عليها في المادة (3)، فيحق للوزارة إصدار قرار يسمح بسحب الترخيص من الشخص، وهذا ما ورد في نص المادة (14) من قانون رقم (13) لسنة 2011، والمعدّلة بالمادة (23) من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية (73).

---

70 - نصت المادة (4) من قانون رقم (13) لسنة 2011، ومكررة من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية على ما يلي: " يُقدم طلب الحصول على ترخيص مزاوله أعمال الوساطة العقارية أو تجديده على النموذج المعد لهذا الغرض، مرفقاً به المستندات المؤدة للطلب. وتتولى الإدارة البت في الطلب، وإخطار صاحب الشأن بقرارها فيه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه، وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسبباً، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد على الطلب رفضاً ضمناً له".

71 - نصت المادة (5) من قانون رقم (13) لسنة 2011، ومكررة من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية على ما يلي: "تصدر الإدارة، بعد استيفاء الرسم المقرر، الترخيص بمزاوله أعمال الوساطة العقارية، وتكون مدة الترخيص سنتان".

72 - يُنشأ بالإدارة سجل خاص لقيد المرخص لهم بمزاوله أعمال الوساطة العقارية، يصدر بتنظيمه وتحديد بياناته قرار من الوزير

73 - نصت المادة (14) من قانون رقم (13) لسنة 2011، والمعدّلة بالمادة (23) من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية على أن " للإدارة، وقف الترخيص مؤقتاً لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر في حالة مخالفة المرخص له أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له. ويجوز للإدارة إلغاء ترخيص مزاوله أعمال الوساطة العقارية في حالة



ومن الملاحظ من نص المادة (23) الخاصة بفصل إلغاء الترخيص في المجال العقاري، أن المشرع القطري قد أتاح للوسيط العقاري في هذه الحالة من رفع طلب بالتظلم إلى لجنة شؤون الوسطاء العقاريين في الوزارة، وخلال مدة عشرة أيام من إخطاره بوقف الترخيص، وعلى اللجنة أن تبث في طلب التظلم خلال مدة أقصاها أربعة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب. ومن المهم ذكره هنا أن قرار اللجنة بالقبول أو الرفض لا يعتبر نهائياً كما نصت عليه المادة نفسها إلا بعد اعتماده من الوزير خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور قرار اللجنة أو أن تنتهي هذه المدة دون اعتماد قرار اللجنة، مما يدل على منح المشرع القطري الفرصة الكافية للوسيط العقاري بإثبات التزامه بكافة الشروط المنصوص عليها في المادة (3).

## الفرع الثاني

### إجراءات الترخيص والتنازل عنه

#### أولاً: إجراءات الترخيص

ترتبط إجراءات ترخيص مزاوله مهنة الوساطة العقارية بالشروط المحددة لترخيص مزاوله المهنة، والتي تم شرحها آنفاً، فلا يستطيع مقدم الطلب الحصول على مزاوله المهنة إلا بتحقيق تلك الشروط كافة. وبناءً عليه، فقد نصت قانون الوساطة العقارية رقم (22) للعام 2017 في المادة الرابعة (74) على الاجراءات المترتبة على ترخيص مزاوله مهنة الوساطة العقارية. وتتمثل هذه الاجراءات بالآتي:

---

فقد المرخص له أحد الشروط المنصوص عليها في المادة (3) من هذا القانون. وللوسيط العقاري أن يتظلم إلى اللجنة خلال عشرة أيام من تاريخ إخطاره بقرار الوقف أو الإلغاء، وتبث اللجنة في التظلم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه، ولا يكون قرار اللجنة في هذا الشأن نهائياً إلا بعد اعتماده من الوزير خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره، أو انقضاء هذه المدة دون اعتماده".

74 - نصت المادة (4) من الفصل الثاني من قانون رقم (22) لسنة 2017 لتنظيم أعمال الوساطة العقارية على الآتي:

يُقدم طلب الحصول على ترخيص مزاوله أعمال الوساطة العقارية أو تجديده، إلى الإدارة، على النموذج المعد لهذا الغرض، مرفقاً به المستندات المؤيدة للطلب. وتتولى الإدارة البت في الطلب، وإخطار صاحب الشأن بقرارها فيه خلال خمسة عشر

## 1. تقديم طلب الحصول على مزاولة مهنة الوساطة العقارية:

يقوم الراغب بالحصول على ترخيص لمزاولة مهنة الوساطة العقارية بتعبئة النموذج المخصص للحصول على الترخيص، والمتضمن للبيانات الشخصية التي تبرز هوية مقدم الطلب. وهذا الإجراء يعتبر جزء أساسي من إجراءات الترخيص في تنظيم أحكام الوساطة العقارية على أن يُرفق مع نموذج الطلب المستندات الضرورية. والهدف من إرفاق المستندات في هذا الشأن هو توثيق الطلب والتأكيد على المعلومات المدونة في النموذج. وبعد إعداد الطلب والمستندات المرفقة يتم رفع الطلب إلى الإدارة من أجل البت فيه.

## 2. بت الإدارة في الطلب:

للإدارة جلسات منتظمة تتضمن اتخاذ إجراءات محددة، ومن تلك الاجراءات البت في طلب ترخيص مزاولة مهنة الوساطة العقارية. تنتظرُ الإدارة في الطلب المقدم وتعمل على تقييمه وفق الشروط المحددة للترخيص. وفي هذا السياق، فإن مقدم الطلب قد يكون شخص أو شركة ترغب القيام بالحصول على رخصة مزاولة مهنة الوساطة العقارية. فالمهمة المترتبة على الإدارة هي دراسة طلب الترخيص للتأكد من وجود كافة المستندات والوثائق المطلوبة، ومن ثم التحقق من استيفاء الشروط المحددة للحصول على الترخيص. وهذا البند يتوافق مع قانون تنظيم أحكام الوساطة العقارية الأردني (75)، حيث تقوم لجنة ترخيص ومراقبة المكاتب العقارية بدراسة طلبات

---

يوماً من تاريخ تقديمه، وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسبباً، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد على الطلب رفضاً ضمناً له.

وبجوز لمن رفض طلبه أن يتظلم إلى اللجنة خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار، أو من تاريخ اعتبار طلبه مرفوضاً ضمناً.

وتبت اللجنة في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد على التظلم رفضاً ضمناً له، ويكون قرار البت في التظلم نهائياً.

ولا تكون قرارات اللجنة نهائية إلا بعد اعتمادها من الوزير خلال ستين يوماً من تاريخ صدورها، أو انقضاء هذه المدة دون اعتمادها.

<sup>75</sup> ورد في الفقرتين الأولى والثانية من المادة (5) من قانون تنظيم المكاتب العقارية الأردني وتعديلاته رقم 53 لسنة 2001 أن لجنة ترخيص ومراقبة المكاتب العقارية تتولى ثلاث مهمات: 1- دراسة طلبات الترخيص المقدمة لها 2- التحقق من إلتزام المكتب العقاري بالشروط والمتطلبات القانوني. 3- تقديم التوصيات الى المدير لاتخاذ القرار المناسب.

رخص مزاولة مهنة الوساطة العقارية، ومدى توافق معلومات الطلب مع شروط الترخيص، ومن ثم تقديم التوصيات للمدير لاتخاذ القرار بالقبول أو الرفض.

وقد ألزم المشرع القطري الإدارة بالرد بالصورة المباشرة للرفض في غضون خمسة عشر يوماً، أو بالصورة غير المباشرة من خلال عدم الرد خلال هذه المدة، وبالتالي يكون طلب الترخيص قد رفض ضمناً. وفي كلتا الحالتين على إدارة اللجنة أن تحدد الأسباب من وراء الرفض. ويعتبر تحديد الأسباب من وراء الرفض عاملاً ذو أثر إيجابي لدى مقدم الطلب، فمن خلاله يستطيع معرفة الأسباب التي أدت إلى رفض طلبه، وبالتالي العمل على معالجتها؛ فإذا كان السبب يكمن في عدم اكتمال المستندات يستطيع مقدم الطلب إحضارها، ورفع الطلب مرةً أخرى للجنة.

وقد أتاح قانون تنظيم أحكام الوساطة العقارية لمقدم طلب الحصول على مزاولة مهنة الوساطة بعد إخطاره بقرار رفض الطلب بالتظلم للجنة المختصة خلال مدة ستين يوماً من تاريخ إخطاره برفض الطلب. وفي حال رفض الطلب بصورةً ضمنية، يكون انقضاء الفترة المسموح بها لرد الإدارة، وهي خمسة عشر يوماً، هي بداية المدة المسموح بها رفع تظلم مقدم الطلب للجنة للنظر فيه مرةً أخرى.

أتاح قانون الوساطة العقارية مدةً كافية لإدارة اللجنة لاتخاذ القرار في التظلم المرفوع من مقدم الطلب، وهي ثلاثون يوماً. وتعد هذه المادة مقنعة وكافية للنظر في التظلم وإعادة النظر في طلب الترخيص. ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد إشعاراً ضمناً لمقدم الطلب بالرفض النهائي لطلبه.

وقد جعل المشرع القطري قرارات لجنة شؤون الوساطة العقارية مرتبطة بقرار الوزير، فلا تعتبر قرارات اللجنة نهائية إلا بعد مصادقة الوزير عليها خلال مدة ستين يوماً من صدورها من قبل اللجنة، وفي حال تم انقضاء هذه المدة دون قرار الوزير يعتبر قرار اللجنة نافذاً، سواء كان القرار بالقبول أو الرفض.

### 3. صدور قرار ترخيص مزاولة مهنة الوساطة العقارية:

وضحت المادة الخامسة (76) من قانون الوساطة العقارية لسنة 2017 الاجراءات المترتبة على قبول طلب ترخيص مزاوله مهنة الوساطة العقارية، وأول هذه الاجراءات منح كتاب الترخيص لصاحب الشأن الحاصل على قرار الموافقة بعد أن استيفاء الرسوم المحددة. وهذا الترخيص مقترن بمدة محددة تبلغ سنتين من صدور قرار الموافقة قابلة للتجديد.

وتعتبر هذه المدة كافية؛ حيث تستطيع اللجنة تقييم أداء الوسيط العقاري من خلال الرقابة على أداءه وجمع المعلومات الكافية عن الشكاوي والتظلمات ضده في حال وجودها.

وقد حدد قانون تنظيم أحكام الوساطة العقارية القطري مدة شهر واحد قبل انتهاء مدة الترخيص من أجل تجديد الطلب، ويجوز للوسيط العقاري تجديد الطلب بعد انتهاء مدة الترخيص في مدة أقصاها ثلاثة أشهر على أن يقدم الوسيط العقاري عُذر تقبله الإدارة.

وبناء على قبول طلب ترخيص مزاوله المهنة من قبل الإدارة والمُصادق عليه من قبل الوزير تصدر الإدارة بطاقة مزاوله المهنة (77)، والتي تثبت هوية الوسيط العقاري، والتي تتضمن كافة البيانات التي تدل على العمل الرسمي للوسيط العقاري. تتضمن بطاقة مزاوله مهنة الوساطة العقارية على اسم الوسيط العقاري، ورقم القيد في السجل، ومدة الترخيص، ومقر العمل، وأي بيانات أخرى ترى الإدارة ضرورة إضافتها.

وفي الاجراء الأخير من اجراءات ترخيص الوساطة العقارية يتم إدراج اسم الوسيط العقاري ضمن الأسماء المدونة في سجل يُسمى "سجل قيد الوسطاء العقاريين" (78). يشتمل هذا السجل

---

<sup>76</sup> تُصدر الإدارة، بعد استيفاء الرسم الذي يصدر بتحديد قرار من الوزير، الترخيص بمزاولة أعمال الوساطة العقارية، وتكون مدة الترخيص سنتان، قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة. ويجب أن يقدم طلب التجديد خلال الشهر السابق على تاريخ انتهاء الترخيص. ويجوز للإدارة، قبول الطلب إذا تم تقديمه خلال الثلاثة أشهر التالية لانتهاء مدة الترخيص، متى قدم الطالب عُذراً تقبله الإدارة.

<sup>77</sup> نصت المادة (6) من قانون رقم (22) لتنظيم أعمال الوساطة العقارية على أن "تُسلم الإدارة للمرخص له بطاقة مزاوله أعمال الوساطة العقارية، تتضمن اسم المرخص له، ورقم قيده في السجل، ومدة الترخيص، ومقر عمله، وأية بيانات أخرى ترى الإدارة إضافتها".

<sup>78</sup> ينشأ بالإدارة سجل خاص يسمى "سجل قيد الوسطاء العقاريين"، لقيد المرخص لهم بمزاولة أعمال الوساطة العقارية، يصدر بتنظيمه وتحديد بياناته بقرار من الوزير.

على كافة أسماء الوسطاء العقاريين والبيانات اللازمة لتحديد كل منهم. وهذا السجل يتم إصداره وتحديد البيانات بناء على قرار من الوزير.

في إطار صدور قرار ترخيص مزاوله مهنة الوساطة العقارية من الملاحظ بأن المشرع القطري شرع بتوضيح الإجراءات اللازمة للحصول على ترخيص مزاوله المهنة والمنصوص عليه في المادة الرابعة والمادة الخامسة من قانون تنظيم الوساطة العقارية، ثم تعرض لكيفية تجديد الترخيص، ثم الانتقال إلى إصدار بطاقة مزاوله المهنة. ويرى الباحث بأنه من الأفضل الانتهاء من اجراءات الترخيص حتى تسلم بطاقة مزاوله المهنة، ثم الانتقال إلى اجراء تجديد طلب ترخيص مزاوله المهنة. وبناءً عليه، لا بد من نقل نص المادة السادسة المتعلقة بإصدار اللجنة لبطاقة مزاوله مهنة الوساطة العقارية قبل التعرض لإجراء تجديد طلب ترخيص مزاوله المهنة.

كما تجدر الإشارة هنا إلى أن المادة المتعلقة بإدراج الوسيط في سجل قيد الوسطاء العقاريين لا بد من أن تتبع المادة المتعلقة بإصدار اللجنة لبطاقة مزاوله مهنة الوساطة العقارية، وذلك لتنظيم اجراءات ترخيص الوساطة العقارية بطريقة متسلسلة وأكثر موثمة.

### ثانياً: أحكام التنازل عن الترخيص

تشمل أحكام التنازل عن الترخيص حالتين: الأولى، في حال التنازل عن الترخيص للغير، وفي الحالة الثانية في حال وفاة الوسيط العقاري. وفي كلتا الحالتين لم يسمح قانون تنظيم أحكام الوساطة العقارية القطري بانتقال مزاوله مهنة الوساطة العقارية للغير إلا بموافقة الإدارة.

فقد وضحت المادة السابعة من قانون تنظيم أحكام الوساطة العقارية رقم (22) لسنة 2017<sup>(79)</sup> بأن الترخيص لا يجوز نقله للغير، سواء من أقارب الوسيط أو من غير الأقارب. وفي هذا الشأن أتاح المشرع القطري للإدارة الحكم في اتخاذ القرار بنقل الترخيص للغير حسبما تراه مناسباً

---

<sup>79</sup> لا يجوز التنازل عن الترخيص للغير، ولا ينقل للورثة إلا بعد موافقة الإدارة، على أن يتم التحقق من توافر الشروط المنصوص عليها في هذا القانون. وتضع اللجنة ضوابط تصفية أعمال الوساطة العقارية في حالة وفاة الشخص الطبيعي المرخص له بمزاوله أعمال الوساطة العقارية.

على أن ينطبق على صاحب الشأن الشروط المحددة للوساطة العقارية. والسبب في عدم انتقال الترخيص للغير يرجع إلى أن الوساطة العقارية لا تعتبر شيء يتم بيعه أو توريثه، وإنما مهنة تركز على الوعي والمعرفة المستمدة من الخبرة والتعلم والتدريب. كما أنها تعتمد على مجموعة من الشروط التي سبق ذكرها في هذا الفصل.

والسؤال الذي يتبادر إلى الذهن في هذا الموضوع هو:

كيف يتم سداد المبالغ المستحقة على الوسيط العقاري بعد وفاته؟، وكيف يتم استحقاق المبالغ المطلوبة من المتعاملين لحساب الوسيط؟

والواقع أن قانون الوساطة العقارية في نص المادة السابعة من فصل الترخيص المتعلق بمزاولة أعمال الوساطة العقارية أكد بأن للجنة صلاحية وضع ضوابط تصفية أعمال الوساطة العقارية بالنسبة للشخص الطبيعي بعد وفاته، ولكن لم يتضح الآلية التي يمكن اتباعها من قبل اللجنة لإجراء عملية التصفية. ونشير في هذا الموضوع تحديداً على أنه يجب إضافة مادة لفصل ترخيص الوساطة العقارية تبين الآلية التي يتم بناء عليها تصفية أعمال الوساطة العقارية بعد وفاة الوسيط العقاري للشخص الطبيعي، بحيث يطلق عليها " ضوابط تصفية أعمال الوساطة العقارية".

يعتبر ممارسة أعمال الوساطة العقارية عملية مستمرة؛ فلا تتوقف على وقتٍ محدد، كما أن الوسيط العقاري قد يتعرض للعوائق أو المخاطر التي تحول دون مباشرة مهام الوساطة العقارية. والحقيقة أن المشرع القطري لم يغفل عن هذا الجانب، فقد وضحت المادة الثامنة<sup>(80)</sup> من نفس القانون، أن من حق الوسيط العقاري الاستعانة بمندوبين يقومون على انجاز مهام الوسيط العقاري على أن يتم ذلك من خلال شروط محددة، وقد أتاح المشرع القطري للوزير تحديد تلك الضوابط والشروط.

ولأهمية هذا الأمر، فقد تم التعرض له آنفاً في هذا الفصل، ولا بد من الإشارة هنا إلى أهمية إضافة مادة توضح الحالات التي يتم فيها الاستعانة بالمندوبين، وماهي أقصى مدة يمكن أن يحل

---

<sup>80</sup> للوسيط العقاري، أن يستعين في ممارسته لأعمال الوساطة العقارية بمندوبين، وفقاً للشروط والضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير.

بها المندوب محل الوسيط العقاري. كما يجب أن يتم تحديد الضوابط والشروط التي يمكن يحددها الوزير بهيئتها العامة، ويُترك المجال للوزير إضافة شروطاً أخرى يمكن أن يراها مناسبة من وجهة نظره.

## المطلب الثاني

### لجنة شؤون الوسطاء العقاريين وسجل قيد الوسطاء العقاريين

يتناول هذا المطلب بيان لجنة شؤون الوسطاء العقاريين وسجل قيد الوسطاء العقاريين، وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: لجنة شؤون الوسطاء العقاريين

الفرع الثاني: سجل قيد الوسطاء العقاريين

## الفرع الأول

### لجنة شؤون الوسطاء العقاريين

نتناول في هذا الفرع تعريف لجنة شؤون الوسطاء العقاريين واختصاصاتها، وذلك كما يلي:

أولاً: تعريف لجنة شؤون الوسطاء العقاريين

جاء في لسان العرب معنى "الجنة" يدل على " الجماعة يجتمعون لأمرٍ يرضونه. وجماعةً يوكل إليها فحص أمر أو إنجاز عمل" (81) بذلك، فإن اللجنة تدل على مجموعة من الأشخاص يجتمعون من أجل اتخاذ قرارات معينة حول شؤون ذات علاقة بأهداف اللجنة.

وتنص المادة 10 من القانون رقم (22) لسنة 2017 بتنظيم أعمال الوساطة العقارية على أنه "تُنشأ في الوزارة لجنة تسمى "الجنة شؤون الوسطاء العقاريين"، تُشكل من عدد من الأعضاء لا يقل عن خمسة، ويصدر بتشكيلها ونظام عملها ومكافأتها قرار من مجلس الوزراء. ويصدر بتسمية أعضاء اللجنة قرار من الوزير."

<sup>81</sup> ابن منظور، لسان العرب، المجلد الثاني، دار صادر، بيروت، 2011. (مرجع سابق)، ص 205.

وبصورةٍ مماثلةٍ للجنة شؤون الوسطاء العقاريين في قطر، يوجد لجنة مختصة لتنظيم شؤون الوساطة العقارية في كافة الدول التي حددت قوانين خاصة لتنظيم أحكام الوساطة العقارية. فقد أطلق عليها المشرع الأردني "لجنة ترخيص ومراقبة المكاتب العقارية"، في قانون تنظيم المكاتب العقارية لسنة 2019، وتُسمى في قانون تنظيم مهنة السماسرة العقاريين في مصر بـ "اللجنة الدائمة لتسوية المنازعات العقارية"، وفي قانون تنظيم أحكام الوساطة العقارية العماني بـ "لجنة فض المنازعات الاجارية".

وأياً كان المسمى الذي يطلق على هذه اللجنة، فإن المهمة الأساسية الموكلة بها اللجنة هي تسوية المنازعات بين أطراف الوساطة العقارية بصورة عادلة، ومراقبة عمل الوسطاء العقاريين من حيث درجة امتثالهم لأحكام الوساطة العقارية.

### ثانياً: اختصاصات لجنة شؤون الوسطاء العقاريين

حدد المشرع القطري المهام والاختصاصات المنوطة بلجنة شؤون الوسطاء العقاريين في المادة (11) من قانون الوساطة العقارية (82)، وتتمثل هذه الاختصاصات في الآتي:

#### أ- نظر تظلمات ذوي الشأن من قرارات الإدارة.

<sup>82</sup> التي تنص على أنه: "تتولى اللجنة مباشرة الاختصاصات التالية:

1. نظر تظلمات ذوي الشأن من قرارات الإدارة.
2. نظر الشكاوى المقدمة من أو ضد الوسيط العقاري.
3. تقدير أتعاب الوسيط العقاري في حال عدم تحديدها أو حدوث خلاف حول تقديرها.
4. المساءلة التأديبية للوسطاء العقاريين.
5. تحديد ضوابط وآلية اجتياز الاختبارات والدورات التدريبية المتخصصة المنصوص عليها في المادة (3) أولاً/ بند (5) من هذا القانون.
6. إصدار قواعد تحديد آداب وسلوك وتقاليدها مزاولة أعمال الوساطة العقارية.
7. أية مهام أخرى تكلف بها من قبل الوزير، مما يرتبط باختصاصاتها".



تأخذ لجنة شؤون الوسطاء العقاريين على عاتقها حل النزاعات التي تنشأ نتيجة قرارات محددة تتخذها الإدارة بحق الوسطاء العقاريين أو بحق المتعاملين معهم. ومن قبيل ذلك تلك التظلمات التي يرفعها الوسيط العقاري عند وقف الترخيص من قبل الإدارة نتيجة لمخالفته بعض تشريعات الوساطة العقارية، حيث يقوم برفع التظلم للجنة للنظر فيه خلال مدة محددة أقصاها أسبوعين.

ولا يقتصر دور اللجنة على التظلمات بشأن القرارات الصادرة عن الإدارة، بل تنتظر أيضاً بالشكاوى المقدمة من الوسيط العقاري أو المتعاملين معه، كما هو مبين في البند الثاني من نفس المادة.

#### ب- تقدير أتعاب الوسيط العقاري (في حال عدم تحديدها أو حدوث خلاف حول تقديرها).

ومن باب الحرص على ترسيخ مبدأ العدالة في شؤون الوساطة العقارية، فإن اللجنة تحرص على تقدير أتعاب الوسيط العقاري في حال عدم تحديدها أو الاتفاق عليها في العقد، أو في حال حدوث خلاف بين الوسيط العقاري والمتعاملين معه حول تقدير قيمة هذه الأتعاب. وفي بعض الأحيان، قد يكون في عقد الوساطة العقارية أكثر من وسيط عقاري، وينشأ النزاع حول تقدير نسبة الأتعاب الخاصة بكل طرف منهم، مما يستدعي رفع هذا النزاع للجنة شؤون الوسطاء العقاريين من أجل البت فيه.

#### ج- المساءلة التأديبية للوسطاء العقاريين.

يتم مساءلة الوسيط العقاري تأديبياً من قبل لجنة شؤون الوسطاء العقاريين عند مخالفته بعض نصوص قانون الوساطة العقارية. وتعتبر المساءلة التأديبية رادعاً للوسيط العقاري لعدم استمراره بمخالفة بنود قانون الوساطة العقارية، وهي تختلف في إجراءاتها وأحكامها عن المساءلة الجنائية. وتتضمن أحكام المساءلة التأديبية اللوم، ووقف الترخيص لفترة مؤقتة، ووقف الترخيص بشكل تام، وذلك وفق طبيعة المخالفة التي يرتكبها الوسيط العقاري.

#### د- تحديد ضوابط وآلية اجتياز الاختبارات والدورات التدريبية المتخصصة.

من المعلوم أن من شروط الحصول على رخصة مزاولة مهنة الوساطة العقارية حصول صاحب الشأن على دورات تدريبية متخصصة واختبارات ذات علاقة بشؤون الوساطة العقارية من أجل رفع المستوى المعرفي لديه، ولابد لهذه الدورات والاختبارات من ضوابط وأحكام لرفع مستوى جودة مخرجاتها. تقوم لجنة شؤون الوسطاء العقاريين بتحديد تلك الدورات الضوابط من أجل رفع كفاءة عمل الوساطة العقارية. ومن المعلوم أن الجهة المختصة بالتدريب في وزارة العدل هي مركز الدراسات القانونية والقضائية، والذي يتولى عملياً تنظيم هذه الدورات التدريبية، وعقد الامتحانات عقب كل دورة من تلك الدورات بما يجعل هذه الدورات تؤخذ على محمل الجد؛ فليس المطلوب لاجتيازها مجرد الحضور، وإنما يلزم اجتياز الامتحانات المقررة لها.

#### هـ- إصدار قواعد تحديد آداب وسلوك وتقاليذ مزاولة أعمال الوساطة العقارية

لكل مهنة آدابها وسلوكياتها وتقاليدها التي يجب على كل من يعمل بها أن يحترمها ويلتزم بها في كل تصرفاته، ولا تخرج مهنة الوسيط العقاري عن تلك القاعدة؛ فمهنة الوساطة العقارية شأن المهن الأخرى، والتي تقوم على قيم وأخلاقيات ومبادئ تعمل على ضبطها وتحدد إطار العمل الذي تمارسه، وبالتالي رفع مستوى أدائها والمحافظة أيضاً على مصداقيتها أمام المتعاملين معها. ولذا، فقد أوعز المشرع القطري للجنة شؤون الوسطاء العقاريين تحديد آداب وسلوك وتقاليذ ممارسة أعمال الوساطة العقارية، حيث إنها الأكثر اضطلاعاً ومعرفةً بشؤون مهنة الوساطة العقارية.

#### و- أية مهام أخرى تكلف بها من قبل الوزير، مما يرتبط باختصاصاتها

يُعتبر عمل الوساطة العقارية متعدد المهام، وبالتالي فقد ينشأ أحياناً أمور دقيقة لم يتم تحديدها من قبل المشرع القطري تقوم بها لجنة شؤون الوسطاء العقاريين. وقد أتاح المشرع القطري للوزير من خلال البند السابع تحديد مثل هذه المهام التي قد تتكشف له في المستقبل، وهو نوع من المرونة منحه المشرع للوزير لتجنب ما قد ينشأ من أمور أو مشكلات لم تكن في ذهن المشرع عند وضع نصوص ذلك القانون.

## الفرع الثاني

### سجل قيد الوسطاء العقاريين

نظم المشرع القطري السجل الخاص بالوسطاء العقاريين بما يضمن سهولة التعامل مع البيانات المتعلقة بالوسيط وسرعة ايجادها كلما دعت الحاجة. فقد تضمنت المادة (1)<sup>83</sup> من قرار وزير العدل رقم (2) بتنظيم سجل قيد الوسطاء العقاريين للعام 2020 البيانات اللازم توافرها في السجل. كما بينت المادة (2)<sup>84</sup> من نفس القانون نوع البيانات التي يجب تضمينها في السجل بالنسبة للشخص الطبيعي والشخص المعنوي.

<sup>83</sup> تنص المادة (1) من قرار وزير العدل رقم (2) لسنة 2020 بتنظيم وتحديد بيانات سجل قيد الوسطاء العقاريين على ما يلي:

"ينظم سجل قيد الوسطاء العقاريين على النحو التالي:

1. تكون السجل من عدد من الصحائف، تخصص كل صحيفة منها لقيد وسيط عقاري مرخص له بمزاولة أعمال الوساطة العقارية.
2. تم ترقيم صحائف السجل والقيد فيها بحسب تاريخ صدور الترخيص بمزاولة أعمال الوساطة العقارية، وللإدارة المختصة بشؤون الوسطاء العقاريين بوزارة العدل تبويب البيانات التي تشملها صحائف القيد بالطريقة التي تراها مناسبة.
3. تُنشأ نسخة إلكترونية من السجل، تتضمن ذات البيانات الواردة بالسجل الورقي.
4. يتم مراجعة وتحديث البيانات الواردة بالسجل كل ستة أشهر، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك، ويجوز للوسيط العقاري طلب تعديل بياناته كلما اقتضى الأمر ذلك.
5. لا يجوز تعديل أو شطب بيانات السجل إلا بناءً على حكم أو قرار من الإدارة المختصة بشؤون الوسطاء العقاريين بوزارة العدل، ويتم تصحيح الأخطاء المادية بحضور ذوي الشأن."

<sup>84</sup> تنص المادة (2) من قرار وزير العدل رقم (2) لسنة 2020 بتنظيم وتحديد بيانات سجل قيد الوسطاء العقاريين على مايلي:

" يجب أن تشمل صحائف سجل قيد الوسطاء العقاريين على البيانات التالية:

أولاً: بالنسبة للوسطاء العقاريين القطريين:

بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

1. اسم الوسيط العقاري وعنوانه بالكامل ورقم الهاتف والفاكس والبريد الإلكتروني الخاص به.
2. رقم البطاقة الشخصية.
3. تاريخ منح الترخيص بمزاولة أعمال الوساطة العقارية وتاريخ تجديده.
4. رقم وتاريخ القيد في سجل قيد الوسطاء العقاريين.
5. تاريخ ومضمون القرارات التي تصدرها لجنة شؤون الوسطاء العقاريين بشأن الوسيط العقاري.
6. تاريخ ومضمون القرارات التأديبية أو الأحكام النهائية التي تصدر ضد الوسيط العقاري، والمتعلقة بممارسة أعمال الوساطة العقارية.
7. بيان الدورات المتخصصة التي اجتازها الوسيط العقاري في المجال العقاري.

بالنسبة للأشخاص المعنويين:

ويمكن تقسيم هذه البيانات المتعلقة بالشخص الطبيعي إلى أربع فئات، وعلى النحو التالي:

### أولاً: البيانات الشخصية:

تعد البيانات الشخصية على سلم أولويات البيانات اللازم توفرها في سجل قيد الوسيط العقاريين، والتي تتضمن اسم الوسيط وعنوانه، ورقم الهاتف والفاكس والبريد الإلكتروني، ورقم البطاقة الشخصية التي تحمل الرقم الوطني للوسيط، وذلك لسهولة التواصل مع الوسيط عند الحاجة.

### ثانياً: بيانات الترخيص:

تضمن السجل أيضاً البيانات الخاصة بالترخيص، وهي تاريخ منح ترخيص مزاوله مهنة الوساطة العقارية، والتاريخ الذي تم فيه قيد الوسيط بالسجل مع منحه رقم محدد يسهل الرجوع اليه في السجل عند الحاجة وعند تحديث البيانات.

### ثالثاً: القرارات المتخذة بحق الوسيط العقاري:

وقد تضمنت الفئة الثالثة من البيانات على القرارات المتخذة بحق الوسيط العقاري، مثل القرارات الصادرة من قبل لجنة شؤون الوسطاء العقاريين، وكذلك القرارات والأحكام الصادرة ضد الوسيط العقاري قضائياً.

### رابعاً: البيانات المتعلقة بالدورات التدريبية:

أما الفئة الرابعة، فهي البيانات الخاصة بالدورات التدريبية التي اجتازها الوسيط العقاري في المجال العقاري، والتي تعتبر شرطاً من شروط منح الترخيص للوسيط.

- 
1. اسم شركة الوساطة العقارية وعنوانها بالكامل ورقم الهاتف والفاكس والبريد الإلكتروني الخاص بها.
  2. تاريخ منح الترخيص بمزاولة أعمال الوساطة العقارية وتاريخ تجديده.
  3. رقم وتاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.
  4. رقم وتاريخ القيد في سجل قيد الوسطاء العقاريين.
  5. تاريخ ومضمون القرارات التي تصدرها لجنة شؤون الوسطاء العقاريين بشأن الشركة.
  6. تاريخ ومضمون القرارات التأديبية أو الأحكام النهائية التي تصدر ضد الشركة، والمتعلقة بممارستها أعمال الوساطة العقارية.
  7. اسم وبيانات المدير المسؤول عن الشركة، وبيانات المفوضين بالتوقيع عنها.
  8. تاريخ اجتياز المدير المسؤول عن الشركة للاختبارات والدورات المتخصصة التي اجتازها في المجال العقاري.

أما بالنسبة للشخص المعنوي فإنه يلزم أن يتوافر فيه بالإضافة إلى البيانات المتعلقة بالشخص الطبيعي، أن تشمل تاريخ ورقم قيد الشركة بالسجل التجاري، وكذلك البيانات الشخصية لمدير الشركة والمفوضين عنها، والدورات التدريبية التي اجتازها المدير.

## الفصل الثاني

### أحكام عقد الوساطة العقارية في القانون القطري وآثاره

يتضمن هذا الفصل عقد الوساطة العقارية والآثار القانونية على أطرافه مما يوجب المسؤولية القانونية، وهو ما يدفعنا لتناول موضوع المساءلة التأديبية والجنائية للوسطاء العقاريين، وذلك في مبحثين:

- المبحث الأول: عقد الوساطة العقارية (تعريفه وطبيعته وتميزه عن غيره من العقود)
- المبحث الثاني: آثار عقد الوساطة العقارية (حقوق والتزامات أطرافه ومسؤولياتهم)

### المبحث الأول

#### عقد الوساطة العقارية (تعريفه وطبيعته وتميزه عن غيره من العقود)

يتضمن عقد الوساطة العقارية في هذا المبحث تعريف عقد الوساطة العقارية وطبيعته، وما يميزه عن غيره من العقود في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: تعريف عقد الوساطة العقارية وطبيعته

المطلب الثاني: تمييز عقد الوساطة العقارية عن غيره من العقود

## المطلب الأول

### تعريف عقد الوساطة العقارية وطبيعته

الفرع الأول: تعريف عقد الوساطة العقارية (في التشريع والفقهاء والقضاء)

الفرع الثاني: طبيعة عقد الوساطة العقارية

## الفرع الأول

### تعريف عقد الوساطة العقارية (في التشريع والفقهاء والقضاء)

يعتبر عقد الوساطة كغيره من العقود التجارية التي تنشأ في ذمته أحد الطرفين أو كلاهما التزامًا تجاريًا<sup>85</sup>، فعقد الوساطة يعبر عن توسط بين شخصين أو أكثر يتعهد فيه الوسيط بالبحث عن راغب في عملية التعاقد بالشروط التي يحددها الطرف الثاني مقابل أجر يتم الاتفاق عليه يتم دفعه في حالة نجاح الوسيط في أداء ما التزم به.

وقد حظيت عقود الوساطة بشكل عام باهتمام المشرع القطري، وقد تنوعت لتشمل مجالات مختلفة؛ مثل الوساطة في الأوراق المالية، والوساطة لبيع وشراء السلع في السوق المركزي، وعلى مدى سنوات عدة حظيت قوانين عقود الوساطة العقارية بكل ذلك الاهتمام لما يتمتع به السوق العقاري من نشاط بارز في دولة قطر. ففي هذا المجال قام المشرع القطري بتنظيم عقد الوساطة بموجب عدد من القوانين:

تم صدور قانون التجارة رقم (27) بتاريخ 2006/7/27، وفي 27 ديسمبر من عام 2017 تم صدور القانون القطري رقم (22) بشأن تنظيم أعمال الوساطة العقارية، وفي 2019 تم صدور القانون رقم (28) والذي ركز على تحديد شروط وضوابط الترخيص لشركات ومكاتب الوساطة العقارية غير القطرية بمزاولة أعمال الوساطة العقارية، وفي نفس العام صدر القانون رقم (29) والذي عني بتشكيل لجنة شؤون الوسطاء العقاريين ونظام عملها ومكافآتها.

<sup>85</sup> د. علي جمال الدين عوض، العقود التجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1983م، ص 4.

وقد عرف المشرّع القطري عقد الوساطة العقارية في المادة (1) من القانون رقم (22) لسنة 2017 بأنه: " اتفاق للتوسط بين شخصين أو أكثر طبيعيين أو معنويين لإبرام عقد أو إجراء أي تصرف على عقار، بالشروط التي يقبلها صاحب الشأن"، أي أن عقد الوساطة لا يكون صحيحاً إلا إذا كان أطرافه سليمي العقل وعن رضا تام بينهما ليتم صحة العقد من حيث القدرة على الالتزام بشروطه.

كما ذهبت الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز القطرية<sup>86</sup> في تعريف عقد الوساطة وفق ما ورد في المادة الأولى في القانون رقم (13) لسنة 2011 والمتعلق بتنظيم أعمال الوساطة العقارية والتي نصت على أن:

" فلا يعتبر وكيلاً عن عميله في إبرام العقد ولا في التوقيع عليه"<sup>87</sup>.

أما الوسيط العقاري فهو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس أعمال الوساطة في المجالات العقارية ومرخص له بذلك من وزارة التجارة والصناعة طبقاً لأوضاع والشروط الموضحة في هذا المرسوم وقد يكون الوسيط مفوضاً من قبل أحد الطرفين أو كليهما<sup>88</sup>.

وقد حددت محكمة التمييز القطرية تعريف عقد الوساطة بأنه: "تعهد الوسيط لعميله بالبحث عن راغب في التعاقد لإبرام صفقة محددة مقابل اجر يسمى عمولة، دون أن يكون الوسيط طرف

---

<sup>86</sup> - كما جاء في القرار رقم 2016/175: "لما كان الثابت من الأوراق أن عقد السمسرة قد أبرم بين مورث القصر والمطعون ضده بتاريخ 2007/9/4 وأنتج آثاره بتمام الصفقة في 2007/9/11 قبل العمل بالقانون رقم 13 لسنة 2011 بتنظيم مزاولة أعمال الوساطة العقارية، فإنه يخضع لأحكام قانون التجارة رقم 27 لسنة 2006 المعمول به اعتباراً من 2007/5/13، والذي نص في المادة 327 منه على أن " السمسرة عقد يتعهد بموجبه سمسار لشخص، مقابل أجر، بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين والتوسط لإبرامه بالشروط التي يقبلها من كلفه بذلك " وفي المادة 328 على أن " يجوز أن يكون أجر السمسار نسبة معينة من الصفقة ... " وفي المادة 329 على أن "لا يستحق السمسار أجره إلا إذا كان إبرام العقد نتيجة لوساطته . ويستحق السمسار الأجر بمجرد إبرام العقد ولو لم ينفذ كله أو بعضه أو كان ترتيب أثره متوقفاً على استيفاء شكل معين يفرضه القانون" .

<sup>87</sup> وقد عرف المشرع الكويتي عقد السمسرة في المادة (306) من قانون التجارة: "السمسرة عقد يتعهد بموجبه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثاني لإبرام عقد معين والتوسط لإبرامه في مقابل أجر". وقد عرف المشرع المصري عقد السمسرة في المادة (192) من قانون التجارة: " السمسرة عقد يتعهد بموجبه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثاني لإبرام عقد معين والتوسط لإبرامه".

وقد عرفه المشرع الأردني من قانون التجارة الأردني في المادة رقم (99) من قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966 على انه: "عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لان يرشد فريق آخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد، وذلك مقابل أجر". كما عرفه احد الفقهاء: العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص يدعى السمسار من قبل شخص آخر يسمى مصدر الأوامر أو مفوض السمسار بإيجاد متعاقد لإبرام صفقة معينة مقابل أجر. راجع عبد الفتاح مراد، شرح العقود التجارية والمدنية، القاهرة، دار النهضة العربية، 2012، ص 93.

وعرفه البعض بأنه عقد يلتزم بمقتضاه الوسيط بإرشاد الطرف الآخر الى فرصة للتعاقد أو بالوساطة في مفاوضات التعاقد، وذلك مقابل أجر. راجع د. هاني دويدار، القانون التجاري، العقود التجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، الطبعة الأولى، صفحة رقم 115.

<sup>88</sup> عرف المشرع القطري الوسيط العقاري في المادة الأولى من قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية رقم (22) لسنة 2017 بأنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس أعمال الوساطة في المجالات العقارية ورخص له بذلك من وزارة الصناعة والتجارة طبقاً للشروط الموضحة في هذا القانون.



أو نائب عن أحد أطراف العقد الأصل لأن الوسيط يقوم بعمل مادي هو نقل شروط أطراف العقد الأصل، فلا يقوم بالتوقيع على عقد الأصل ولا تنشأ في ذمته أي التزامات ناتجة عن إبرام العقد الأصل" <sup>89</sup>.

وقد أضافت بذلك محكمة التمييز القطرية إلى التعريف الذي أورده لجنة فض المنازعات التجارية سابقاً أن دور الوسيط يقتصر على التقريب بين طرفي العقد بحيث تنتهي مهمته متى أبدى هذا التقريب إلى اتفاقهما لإبرام العقد بينهما مباشرة، ومتى تم إبرام العقد لا يكون الوسيط مسؤولاً عن تنفيذ التزامات العقد الذي تم بينهم. وقد استندت محكمة التمييز في هذا التعريف على المادة رقم (327) من قانون التجارة رقم (26) لسنة 2007- المقابلة للمادة (324) من القانون المدني السابق رقم (16) لسنة 1971، والذي ينص على أن عقد السمسرة هو: "عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد مقابل أجر يستحق عن وساطته إذا ما أدت إلى إبرام العقد بين الطرفين" <sup>90</sup>.

وبالتالي، فإن مفاد هذه المفاهيم لدى محكمة التمييز هو أن عقد الوساطة يُعد من العقود الرضائية التي يكفي لانعقادها تبادل الإيجاب والقبول وتطابقهما، وتقتصر مهمة الوسيط على الوساطة بين شخصين يريدان أن يتعاقدا دون أن يكون تابعاً أو نائباً عن أحدهما في إبرام العقد، بل مجرد وسيط يقتصر دوره على التقريب بين طرفي العقد بحيث تنتهي مهمته متى أدى هذا التقريب إلى اتفاقهما وإبرام العقد بينهما مباشرة، ومتى تم إبرام العقد لا يكون الوسيط مسؤولاً عن تنفيذ التزامات العقد الذي تم بينهما.

وما ذهب إليه محكمة التمييز القطرية لا يتفق واتجاه محكمة النقض المصرية حيث إن الأخيرة قد اعتبرت الوسيط وكيل يتم تكليفه من قبل أحد العاقدين التوسط لدى العاقد الآخر بهدف إتمام صفقة بعينها حيث قالت: " الوسيط هو وكيل يكلفه أحد العاقدين التوسط لدى العاقد الآخر لإتمام صفقة بينهما يستحق له بمقتضى اتفاق صريح أو اتفاق ضمني يستفاد من طبيعة عمله عند نجاح وساطته بإبرام عقد الصفقة على يديه، وليس يمنع عنه هذا الأجر الذي استحقه بتمام العقد أن يفسخ العقد فيما بعد" <sup>91</sup>. وهذا الرأي يخالف ما ذهب إليه القضاء القطري كما تم توضيحه أعلاه،

<sup>89</sup> محكمة التمييز القطرية، الدائرة المدنية والتجارية - رقم: 175 / 2016م

<sup>90</sup> محكمة التمييز القطرية، الطعن رقم 126 و 145 الجلسة رقم (17)، المنعقدة في نوفمبر لسنة 2009 تمييز مدني.  
<sup>91</sup> عبد الله بن محمد النبهاني، أحكام الوساطة العقارية في تنظيم المعاملات العقارية في القانون العماني، مرجع سابق، ص

فالوسيط ليس وكيل ولا نائب عن أي طرف من أطراف العقد الأصيل<sup>92</sup>.  
ومما سبق نستطيع أن نعرف عقد الوساطة في المجالات العقارية بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه شخص طبيعي أو معنوي مرخص له تجاه شخص آخر يسمى العميل بأن يبحث له عن راغب في التعاقد لإبرام عقد شراء، أو بيع، أو إيجار، أو استئجار عقار مقابل أجر. فالوسيط يقوم بمحاولة التوفيق بين مصلحة شخصين ساعيا إلى إبرام العقد بينهما فإن نجح في التوسط استحق أجره وإن لم ينجح لم يستحقه.

## الفرع الثاني

### طبيعة عقد الوساطة العقارية

تبرز أهمية طبيعة العقود في تحديد القانون الواجب تطبيقه عليها عند نشوء أي نزاع قد يُعرض أمام القضاء، حيث ذهب البعض أن عقد رضائي بينما ذهب البعض الآخر أنه عقد تجاري، لذا سوف نتطرق إلى طبيعة عقد الوساطة في بابين رئيسيين، وهما: الوساطة عقد رضائي، وتجارية عقد الوساطة، وذلك على النحو الآتي:

#### أولاً: الوساطة عقد رضائي

يُستفاد من المادة الأولى من القانون المنظم لأعمال الوساطة في المجالات العقارية أن عقد الوساطة من العقود الرضائية ذات الالتزامات المتقابلة. حيث يقع على عاتق كل طرف التزامات محددة، فالوسيط يلتزم بالبحث عن راغب في التعاقد بسعر يرضى عنه المالك، ويلتزم المالك بدفع الأجر الذي تم الاتفاق عليه مع الوسيط".

وبناءً عليه، يتبين بأن عقد الوساطة عقد يلزم بموجبه الوسيط بالبحث عن متعاقد آخر، فإن نجح في ذلك وأبرمت الصفقة يستحق الوسيط في هذه الحالة أجره، وإن فشل في العثور على متعاقد أو عثر عليه ولكن لم يتم إبرام الصفقة فلا يستحق في هذه الحالة أجر حتى وأن بذل في جهده، ولا يُلزم من تعاقد مع الوسيط بدفع أي تعويض مادي للوسيط، إلا في حالات استثنائية سيتم التطرق لها في متن الرسالة.

<sup>92</sup> محكمة التمييز بالدوحة، دولة قطر، الطعان رقما 126 و 145 الجلسة رقم (17)، المنعقدة في نوفمبر لسنة 2009 تمييز مدني.

ومن المعروف قانوناً أن عقد الوساطة يعتبر عقد تمهيدي يُمهد من أجل إبرام عقد أصيل لا يكون الوسيط فيه طرفاً، ولا يكون مسؤولاً عن تنفيذه.<sup>93</sup>

كما لا يقع على عاتقه التزام ناتج عن العقد الأصيل، ولكن قد يتفق المالك مع الوسيط على أن يتولى الوسيط إعداد مسودة عقد الوساطة الذي سوف يوقع عليه المالك مع المتعاقد، ولكن يعتبر في مثل هذا العمل فإن الوسيط لا يترتب عليه أي مسؤولية أو تبعية ناتجة عن إبرام هذا العقد من عدمه.

ويعتبر عقد الوساطة أيضاً من العقود التخييرية، فهو لا يلزم طرفي العقد الأصيل كما تم توضيحه أعلاه، فقد يتفق العميل مع مالك العقار على إبرام عقد البيع أو عقد الإيجار، وقد لا يتفقا على ذلك، مما ينجم عنه في الحالة الثانية عدم استحقاق الوسيط لأي أجر على الرغم من أن قد بذل جهود كبيرة في سبيل إيجاد المتعاقد، إلا في حالات محددة سيتم توضيحها في متن الرسالة والتي من ضمنها حالة الغش.

إن جوهر الطبيعة التجارية لعمل الوسيط هي تحقيق الربح من خلال مساعي الوساطة، وهذا الجوهر لا يختلف ولا يتأثر بطبيعة العقد الذي يتوسط الوسيط في إبرامه سواءً عقد بيع عقار أم شراء أو إيجار أم استئجار، ففي حال نجاح الوسيط في إبرام العقد فإنه يستحق الأجر حتى وإن تم بعد ذلك فسخ العقد بين الطرفين.<sup>94</sup>

ومن المهم ذكره هنا إلى أن الوسيط لا يعتبر تابعاً لمن تعامل معه، إذ أنه لا يعمل تحت إشرافه ورقابته، بل يتمتع بالاستقلال التام عن طرفي العقد الأصيل، ولا يقدر في هذا الاستقلال أن يكون الوسيط ملتزماً بتعليمات العميل في الوساطة التي تم تكليفه بها، لأن الوسيط يحتفظ مع ذلك بحريته في تنظيم مجموع نشاطاته واستقلاله عن نشاط العميل.<sup>95</sup>

### ثانياً: تجارية عقد الوساطة

يذهب البعض أن عقد الوساطة العقاري من العقود التي بموجبها يساهم الوسيط في عقد الصفقات لحساب الآخرين، فيقصد منها التوسط بين شخصين لإبرام عقد معين.<sup>96</sup> وقد اختلف الفقهاء في بيان مدى اعتبار عقد الوساطة عقداً تجارياً، فذهب رأي إلى اعتبار

<sup>93</sup> راجع الحكم الصادر من لجنة فض المنازعات التجارية في دولة قطر، في الجلسة رقم (12) من يناير لسنة 2001 بأنها سمسرة من شأنه ألا تتعدد مسؤولية السمسار فيما يتعلق بالعقد الذي توسط في انعقاده أو في تنفيذه، وإنما تظل العلاقة القانونية مباشرة بين المتعاقدين دون أن تمتد إلى الوسيط بينهما.

<sup>94</sup> طارق عبد الرؤوف صالح، الوكالات التجارية والسمسرة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008، الطبعة الأولى، ص 293.

<sup>95</sup> د. عبد الفضيل محمد أحمد، العقود التجارية، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، الدقهلية، 2010، ص 142.

<sup>96</sup> د. هاني دويدار، القانون التجاري، العقود التجارية، مرجع سابق، ص 19، د. عادل مقدادي، القانون التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2007م، ص 58.

أن عقد الوساطة يعتبر تجارياً بالنسبة للوسيط سواء كان هذا العقد مدنياً أم تجارياً، بينما ذهب الرأي الآخر إلى أن عقد الوساطة لا يعتبر تجارياً إلا إذا كان العقد الذي توسط في إبرامه تجارياً باعتبار أن نشاط الوسيط يعتبر تجارياً تبعاً للعقد الذي يتوسط في إبرامه، ويقرر الشراح الفرنسي وإن كل عمل من أعمال الوساطة يعتبر تجارياً، من غير أن يفرق بين طبيعة العمل التجارية أو المدنية<sup>97</sup>.

وحيث إننا أوضحنا سلفاً أن مصطلحي السمسرة والوساطة ينصرفان إلى ذات المعنى في القانون القطري، لذلك يتضح أن عمل الوساطة يعتبر عملاً تجارياً بالنسبة للوسيط العقاري باعتباره تاجر، وهذا ما نستنتجه من نص المادة الخامسة من قانون التجارة القطري رقم (27) لسنة 2006، والذي ينص بصريح النص على اعتبار أعمال الوساطة تجارية، حيث ورد فيه: "تعد بوجه خاص الأعمال الآتية أعمالاً تجارية...، (3) أعمال الوكالة التجارية والسمسرة"<sup>98</sup>.

هذا بالنسبة إلى التنظيم العام للوساطة، أما بالنسبة للتنظيم الخاص وهو قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية فينطبق على الوسيط ذات الحكم، حيث نجد أن المشرع القطري منع مزاوله مهنة الوساطة في المجالات العقارية بدون ترخيص صادر من وزارة التجارة والصناعة، وهذا ما تم النص عليه في المادة الثانية من القانون رقم (22) لسنة 2017، والتي نصت على أنه: "يُحظر مزاوله أعمال الوساطة العقارية دون الحصول على ترخيص بذلك من الإدارة، طبقاً لأحكام هذا القانون".

وقد اشترطت المادة 7 من قانون رقم (13) لسنة 2011 الخاص بتنظيم مزاوله أعمال الوساطة العقارية في دولة قطر إن يكون الوسيط مقيد في السجل التجاري، من خلال النص التالي: "ينشأ بالإدارة سجل خاص لقيود المرخص لهم بمزاوله أعمال الوساطة العقارية، يصدر بتنظيمه وتحديد بياناته قرار من الوزير".

وهنا ربما يتبادر إلى الذهن المسألة الآتية: هل تعد أعمال الوساطة في المجالات العقارية تجارية بالنسبة لمن يتعامل مع الوسيط العقاري أم يقتصر تكييف العقد بأنه تجاري إلى الوسيط فقط؟ وقد أجاب الحكم الصادر من لجنة حسم المنازعات التجارية على هذا التساؤل بقوله " ... فوكالة الوسيط في شراء منزل للسكن تعتبر تجارية بالنسبة إلى الوسيط، وإن كانت مدنية بالنسبة إلى الموكل، وطبقاً للمادة (327) من قانون التجارة رقم (27) لسنة 2006 باعتبار الوساطة عملاً

<sup>97</sup> د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، طبعه منقحة، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2005، ص 55.

<sup>98</sup> راجع المادة رقم 5 في القانون 27 التجاري القطري لسنة 2006.

تجارياً بالنسبة إلى الوسيط.

وهكذا يتضح مما سبق أن القضاء القطري فرق عند تكييف عقد الوساطة بين الوسيط وبين من تعامل معه، فقد اعتبره عملاً تجارياً بالنسبة إلى الوسيط في كل الأحوال، بينما يختلف الأمر بالنسبة إلى من تعامل معه، فقد يكون مدنياً إذا كان من تعامل مع الوسيط غير تاجر، أو كان تاجر ولم يقصد التعاقد مع الوسيط لأجل تجارته، ويعتبر عملاً تجارياً بالنسبة لمن تعامل مع الوسيط إذا كان تاجراً وكان هذا العمل متعلق بتجارته<sup>99</sup>.

وقد جاء قرار محكمة النقض المصرية تعليقاً على تكييف عقد الوساطة أنه: "وإن كانت الوساطة عملاً تجارياً بطبيعته محترفاً كان الوسيط أم غير محترف، مدنية كانت الصفقة التي يتوسط الوسيط في إبرامها أم تجارية، إلا أن هذا الوصف لا ينضب ولا يتحقق إلا في شأن الوسيط وحده لا يتعداه إلى غيره، ممن قد يتعاملون معه، ذلك أن النص في المادة الثانية من قانون التجارة على اعتبار الوساطة عملاً تجارياً إنما يراد به أعمال الوساطة أو الوساطة في ذاتها، وهي من خصائص الوسيط وحده ولا شأن لعميله بها. وهو في ذلك لا ينصرف إلى اعتبار الوساطة عملاً تجارياً في حق الوسيط وفي حق عميله على السواء، بحيث يقال إن هذا الأخير إذ يطلب وساطة للوسيط في إبرام صفقة ما يباشر عملاً تجارياً هو الآخر، ومن ثم فإن عقد الوساطة يعتبر عملاً تجارياً من طرف واحد هو الوسيط وإنما في جميع الأحوال، ولا يجري عليه نفس الوصف بالنسبة للطرف الآخر، وإنما يختلف الوضع فيه باختلاف ما إذا كان هذا الطرف تاجراً أو غير تاجر، وتبعاً لطبيعة الصفقة<sup>100</sup> التي يطلب الوسيط التدخل فيها<sup>101</sup>.

لجميع ما سبق يتضح أن عقد الوساطة في المجالات العقارية يعتبر عقد تجاري بالنسبة إلى الوسيط في كل الأحوال، أما بالنسبة للطرف الآخر في العقد فوضعه يختلف عما إذا كان تاجراً من عدمه، وتبعاً للغرض من الصفقة التي يبرمها تجارية كانت أم مدنية.

<sup>99</sup> د. هاني دوريدار، القانون التجاري، العقود التجارية، مرجع سابق، ص 169.  
<sup>100</sup> المستشار سعيد أحمد شعلة، قضاء النقض المدني في المواد التجارية، القاهرة، 2007، ص 427.  
<sup>101</sup> محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 1746 جلسة 2008/5/20 الدوائر المدنية.

## المطلب الثاني

### تميز عقد الوساطة العقارية عن غيره من العقود

الفرع الأول: عقد الوساطة العقارية وعقد الوكالة

الفرع الثاني: الوساطة العقارية والوكالة بالعمولة

## الفرع الأول

### عقد الوساطة العقارية وعقد الوكالة

عرف المشرع القطري عقد الوكالة بموجب نص المادة (290) من قانون التجارة القطري رقم (27) من السنة 2006 بقوله: "عقد يلتزم بموجبه الوكيل بأن يتولى على وجه الاستمرار، وفي منطقة نشاط معينة، السعي والتفاوض على إبرام الصفقات لمصلحة الموكل مقابل أجر، ويجوز أن تشمل مهمته إبرام هذه الصفقات وتنفيذها باسم الموكل ولحسابه"<sup>102</sup>.

من خلال هذا التعريف يتضح وجه الشبه بين عقد الوكالة وعقد الوساطة في المجالات العقارية هو أن كلاهما عقدان ممهدان لعقد أصيل، وأن الوسيط يقوم بتلقي التعليمات من موكله، أن كلاهما يستحق أجره مجرد إتمام الصفة التي تم تكليفه بها.

أما بالنسبة لوجه الاختلاف بينهما هو أن محل عقد الوكالة القيام بعمل قانوني يرتبط بالبضائع، فالموكل في عقد الوكالة ينيب الوكيل ليقوم مقام نفسه في مباشرة عمل قانوني محدد ينصرف أثره لصالح الموكل، ففي حالة إبرام العقد يكون الحال كما لو كان الموكل هو من أبرم الصفقة، فيصبح الموكل دائناً أو مديناً بناءً على عمل الوكيل، ولا يلتزم شخصياً قبل من تعامل معهم من الغير، ولا يلتزمون هم أيضاً قبله بأي التزام، بل أن نتائج العمل الذي يقوم به الوكيل يلزم به موكله، حيث يجب أن يعمل الوكيل دائماً لحساب الموكل وعلى ذمة موكله، والأصل أن الوكيل يعمل باسم الموكل، إلا إذا أبيع له أن يعمل باسمه الشخصي<sup>103</sup>.

ووفق قانون التجارة القطري، فإن الوكالة تكون بالأجر إلا إذا تم الاتفاق بشكل صريح على خلاف ذلك، ويستحق الوكيل أجره إذا تم إبرام الصفقة التي تم تكليفه بها، أو ثبت أن عدم

<sup>102</sup> عرفت الوكالة في المادة 977 من القانون المدني المصري الجديد بأنها: "عقد يقيم به شخص غيره مقام نفسه في تصرف مجاز معلوم".

<sup>103</sup> د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، مرجع سابق، ص 336.

تنفيذها لسبب يرجع للموكل، أما إذا لم يقوم العميل بتنفيذ العمل الذي تم تكليفه بإنجازه بسبب آخر، ففي هذه الحالة فإن الوكيل يستحق تعويضاً يناسب الجهود التي بذلها<sup>104</sup>.

وفي المقابل، فإن محل عمل الوسيط في عقد الوساطة العقارية هو القيام بعمل مادي ألا وهو السعي وراء العميل لإبرام صفقة ترتبط بالعقار، أن الوسيط في عقد الوساطة لا يعد نائباً عن أحد طرفي العقد، ولا يوقع على العقد الأصلي باسمه الشخصي، إذ أن مهمته تعتبر مادية تقتصر على محاولة الوساطة بين طرفين قد لا يعرفان بعضهما البعض من أجل تمهيد إبرام عقد أصيل لا يكون الوسيط طرفاً فيه، وهو عقد شراء أو بيع أو إيجار أو استئجار عقار، فإن نجح في ذلك استحق الأجر المتفق عليه، وإن لم ينجح في إبرام الصفقة لا يستحق الأجر حتى إن بذل ما بذل من جهد. كما لا يترتب على الوسيط العقاري أي التزامات ناشئة عن إبرام العقد الأصيل اتجاه طرفي العقد الأصيل.

والسؤال الذي يتبادر للذهن هنا هو: هل اشتراط المشرع كتابة عقد الوساطة العقارية يعتبر أمراً لازماً لإثبات العقد أم أنه ركن لصحة انعقاد العقد؟

يعتبر عقد الوساطة العقارية من العقود الرضائية التي يعتمد انعقادها على الرضا والقبول بين الطرفين، ولا يعتبر من العقود التي يعتبر الشكل ركن في انعقادها، إذ أن الكتابة شرط لازم للإثبات وليست ركناً لانعقاد العقد، ولا يقدح في ذلك اشتراط القانون كتابة عقد الوساطة (105)، فكون العقد رضائياً لا يمنع أن يشرع المشرع في إثباته شكل مخصوص، حيث يجب التمييز بين وجود عقد الوساطة وطريقة إثباته، فما دام رضا المتعاقدين يعتبر كافياً في وجود العقد، فالعقد رضائي حتى وإن اشترط المشرع الكتابة لإثباته، لأن المشرع لم يشترط تسجيل هذا العقد بأي جهة رسمية، ومن ناحية أخرى فإن عدم كتابة عقد الوساطة العقارية لا يترتب عليه بطلان العقد،

---

<sup>104</sup> المادة 296 من قانون التجارة القطري رقم 27 لسنة 2006: يلتزم الموكل بأداء الأجر المتفق عليه للوكيل، ويجوز أن يكون هذا الأجر نسبة مئوية من قيمة الصفقة، وتحسب هذه النسبة على أساس ثمن البيع إلى العملاء، ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة 297 من قانون التجارة القطري رقم 27 لسنة 2006: يستحق وكيل العقود الأجر عن الصفقات التي تتم أو التي يرجع عدم إتمامها إلى فعل الموكل. ما لم يقض العقد بغير ذلك. كما يستحق الوكيل الأجر عن الصفقات التي يبرمها الموكل مباشرة أو بواسطة غيره، في المنطقة المخصصة لنشاط الوكيل، ولو لم تبرم هذه الصفقات نتيجة لسعي هذا الأخير، ما لم يتفق الطرفان صراحة على غير ذلك.

<sup>105</sup> محمد عزمي البكري، بطلان وإبطال العقود، مرجع سابق، ص 42.

وبالتالي فإن المادة (65) من قانون رقم (22) لسنة 2004 بإصدار القانون المدني (106) التي نصت على اشتراط كتابة العقد إنما هدفت لإثبات العقد وليست ركن لانعقاده. وقد دلت على ذلك الفقرة الثانية من نفس المادة بجواز التعبير عن الإرادة ضمناً مالم يستلزم القانون أو الاتفاق أو طبيعة المعاملة على ضرورة صلاحيته. وهذا على غير العقود الشكلية التي يعتبر الكتابة فيها شرط لازم لانعقادها، فهي لا تعد موجودة إلا بالكتابة، وبالتالي لا يمكن إثباتها باليُمن أو الإقرار كما هو في العقود العقارية (107).

## الفرع الثاني

### الوساطة العقارية والوكالة بالعمولة

عرف المشرع القطري عقد الوكالة بالعمولة في المادة 305 من قانون التجارة رقم 27 لسنة 2006 بأنه: "عقد يلتزم بموجبه الوكيل بأن يقوم باسمه بتصرف قانوني لحساب الموكل لقاء أجر".

في تطبيق أحكام هذا القانون: "يعتبر وكيلاً تجارياً كل من كان مرخصاً له وحده دون غيره بتوزيع السلع والمنتجات أو عرضها للبيع أو التداول أو أداء خدمات معينة في نطاق الوكالة نيابة عن موكله نظير أجر" 108

ويتبين من هذا التعريف أن وجه الشبه بين عقد الوكالة بالعمولة وعقد الوساطة في المجالات العقارية يكمن في أن كلا العقدين يعتبران من العقود المتصلة بالوساطة، حيث إن الوكيل بالعمولة هو وسيط يسعى للتعاقد مع الغير لغاية بيع بضاعة العميل مقابل عمولة يستحقها في حال نجاحه في اتمام عملية البيع، وأن كلا من الوسيط العقاري والوكيل بالعمولة يستحق أجر مقابل العمل الذي أتمه، وأن كلا منهما يعمل وفق تعليمات صادرة سواء من الموكل إلى الوكيل أو من العميل إلى

---

106 نصت المادة (65) من قانون رقم (22) لسنة 2004 بإصدار القانون المدني بما يلي: "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة الشائعة الاستعمال أو بالمبادلة الفعلية الدالة على التراضي، أو باتخاذ أي موقف آخر لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود منه".

107 عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، الجزء الأول، 2016، ص 112-113.

108 راجع النص في المادة الأولى قانون رقم (2) لسنة 2016 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (8) لسنة 2002 بشأن تنظيم أعمال الوكلاء التجاريين- على أنه "في تطبيق أحكام هذا القانون، يعتبر وكيلاً تجارياً كل من كان مرخصاً له وحده دون غيره بتوزيع السلع والمنتجات أو عرضها للبيع أو التداول أو أداء خدمات معينة في نطاق الوكالة نيابة عن موكله نظير ربح أو عمولة".



وفي الواقع فإن وجه المفارقة بين العقدين هو أن محل عقد الوساطة غي المجالات العقارية القيام بعمل مادي، وهو البحث عن العميل لغاية إبرام عقد أصيل يتمثل في بيع عقار أو شراءه أو استئجاره أو إيجاره. وأما محل عقد الوكالة بالعمولة هو أن يبذل الوكيل عناية التاجر العادي في بيع بضاعة الموكل.

ومن ناحية أخرى، فإن دور الوسيط ينحصر في التقريب بين المتعاقدين، بحيث لا يتدخل نهائياً في إبرام العقود بينهما؛ أي لا يعتبر تابعاً للعميل بالمعنى القانوني للتبعية، فلا يجوز للوسيط أن يكون طرفاً في العقد الأصيل الذي يسعى لإبرامه، كما أنه لا يتعاقد مع الغير باسمه الشخصي ولا يوقع على العقد، أي أنه لا يمثل أحداً في العقد الأصلي، وبالتالي فلا يسأل عن الالتزامات الناشئة من العقد الأصيل الذي تم إبرامه، فهو ليس وكيل ولا يعد نائباً عن أحد طرفي العقد الأصيل، إذ أن عمله أقرب إلى أن يكون عملاً مادياً وهو التقريب بين المتعاقدين وتسهيل تلاقي العرض والطلب، والبحث عن شخص يقبل التعاقد، ولا توجد إنابة كاملة أو ناقصة كما هو الحال في الوكالة بالعمولة.<sup>112</sup>

في حين أن الوكيل بالعمولة عليه أن يعمل وفق تعليمات مُوكلة، ويجب عليه التعاقد مع الغير باسمه، ولا يجوز له أن يصرح باسم موكله إلا إذا أجاز له ذلك، فالوكيل بالعمولة يظهر أمام

<sup>109</sup> د. هاني دويدار، القانون التجاري، العقود التجارية، مرجع سابق، ص 22.  
<sup>110</sup> وهي علاقة تختلف عن عقد الوساطة، فهو عقد من نوع آخر يتعهد بموجبه الوسيط بالبحث عن طرف آخر لإبرام عقد معين مقابل أجره، ولا يستحق أجره، ولا يستحق ذلك الأجر إلا إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد، وعماد التفرقة بينهما هو أن الوكيل التجاري يقوم بموجب تلك الوكالة بعمل قانوني يتمثل أساساً يتمثل في بيع بضاعة لحساب الموكل في مقابل أجر، أما الوسيط فكل ما يقوم به لا يتجاوز أن يكون من قبيل الأعمال المادية التي تستند إلى تقريب وجهات النظر بين الطرفين لإبرام عقد البيع، وبالتالي تختلف مسؤولية كلا منهما اتجاه الغير الذي يتعامل معه الوكيل التجاري، فبينما يلتزم الوكيل التجاري وحدة مباشرة اتجاه الغير الذي يتعاقد معه الذي لا تقوم علاقة بينه وبين المورد الأصلي، لا تتعد أي مسؤولية على الوسيط فيما يتعلق بالعقود التي أدت وساطته إلى إبرامها.

<sup>111</sup> وقد وضحت اللجنة أيضاً في بيان التفرقة بين عقد الوساطة وعقد الوكالة في أن: "الوكالة بصفة عامة هي عقد يقيم به الموكل شخصاً آخر مقام نفسه في مباشرة تصرف قانوني محدد، وإذا كانت الوكالة تجارية ومتعلقة بعمل معين كان للوكيل صلاحية القيام بالأعمال المرتبطة واللازمة لإنجاز هذا العمل، ويتعين على الوكيل أن يبذل في تنفيذ الوكالة التجارية عناية الشخص المادي، وفي حال أن أصدر الموكل تعليمات أمرة إلى الوكيل ولم يلتزم بها الأخير كان مسؤولاً عن الأضرار الناتجة عن ذلك. والوكالة تختلف عن السمسرة في أم مجالها تصرف قانوني بينما مجال السمسرة عمل مادي يكمن بالسعي وراء العميل" (لجنة فض المنازعات التجارية، قطر، القرار الصادر في جلسة رقم (23) من مارس 2010).

<sup>112</sup> د. عبد الفضيل محمد أحمد، العقود التجارية، مرجع سابق، ص 141، و د. هاني، دويدار، القانون التجاري، العقود التجارية، مرجع سابق، ص 23.

التعاقد بمظهر صاحب العمل الذي يعمل لحساب نفسه، ومن ثم يوقع على العقد بصفته طرفاً أصيلاً أو نائباً عن الموكل.<sup>113</sup> ويكون مسؤولاً أمام المتعاقد معه عن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد، ويكون صاحب الصفة في التقاضي بخصوص ما يترتب على العقد من حقوق والتزامات<sup>114</sup>.

وقد جاء في قرار محكمة النقض المصرية تعليقاً على التفريق بين الوكيل بالعمولة وبين أعمال الوساطة الآتي: " تختلف الوكالة التجارية عن أعمال الوساطة، وتتميز كل منهما عن الأخرى إذ يقتصر عمل الوسيط على التقريب بين شخصين لإتمام الصفقة دون أن يكون ذا شأن فيما يتم التعاقد عليه، فهو لا يمثل أحد المتعاقدين ولا يوقع على العقد بوصفه طرفاً فيه، أما الوكيل بالعمولة في الوكالة التجارية فإنه يتعاقد مع الغير باسمه دون اسم موكله الذي قد يجهله المتعاقد الآخر، وإن كان على الوكيل أن ينقل إلى ذمه موكله كل الحقوق وما تترتب على العقد من التزامات

115

---

<sup>113</sup> الأستاذ عبد الرحمن محمد النافع، أحكام الوكالة التجارية في القانون العماني، مجلس النشر العام، جامعة السلطان قابوس، 2009، ص 41 و 42.

<sup>114</sup> طارق عبد الرؤوف صالح، الوكالة التجارية والسوسة، مرجع سابق، ص 264.

<sup>115</sup> وجاء في الأحكام الصادرة من محكمة النقض المصرية أن: " السمسار، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، هو وكيل يكلفه أحد المتعاقدين التوسط لدى العاقد الآخر لإتمام صفقة بينهما بأجر مستحق له بمقتضى اتفاق صريح أو اتفاق ضمني يستفاد من طبيعة عمله عند نجاح وساطته بإبرام الصفقة على يديه".

راجع: الطعن رقم 539 سنة 39 ق، جلسة 1975/1/17، مجموعة المكتب الفني لمحكمة النقض، ص 26، ص 164. ويتضح أن قضاء محكمة النقض المصرية يذهب إلى أن السمسار يعتبر وكيل في عقد الصفقات وتسري عليه القواعد المتبعة في عقد الوكالة، كالقواعد المتعلقة بتحديد أجر في حال عدم الاتفاق مسبقاً على مقدار الأجر. وهذا ما لا تنفق معه، فعمل السمسار يختلف تماماً عن عمل الوكيل، كما تم توضيحه أعلاه، وبالتالي لا يمكن أن تُطبق عليه أحكام الوكيل. انظر: المستشار سعيد أحمد شعله، قضاء النقض المدني في المواد التجارية، مرجع سابق، ص 430.

## المبحث الثاني آثار عقد الوساطة العقارية (حقوق والتزامات أطرافه ومسئولياتهم)

يتضمن هذا المبحث الحقوق والالتزامات والمسؤوليات المترتبة على الوسيط العقاري والمتعاملين معه، وذلك على النحو التالي:

**المطلب الأول: حقوق والتزامات الوسيط العقاري ومسئوليته**

**المطلب الثاني: حقوق والتزامات المتعاملين مع الوسيط العقاري ومسئولياتهم**

## المطلب الأول

### حقوق والتزامات الوسيط العقاري ومسؤولياته

نتناول في هذا المطلب دراسة حقوق والتزامات الوسيط العقاري، ثم نبين المسؤوليات التي تقع على عاتقه بمناسبة ممارسته لهذه المهنة، وذلك في فرعين على النحو التالي:

#### الفرع الأول: حقوق والتزامات الوسيط العقاري

#### الفرع الثاني: مسؤوليات الوسيط العقاري

### الفرع الأول

#### حقوق والتزامات الوسيط العقاري

حدد المشرع القطري في المادة (12) من قانون رقم (22) لسنة 2017 بتنظيم أعمال الوساطة العقارية وجوب القَسَم على الوسيط العقاري كما ورد في النص التالي: " يؤدي الوسيط العقاري قبل مباشرته أعمال الوساطة العقارية أمام اللجنة اليمينية التالية:

"أقسم بالله العظيم، أن أقوم بواجبات مهنتي بشرف وأمانة وصدق، وأن أحافظ على أسرارها". ويتم إثبات أداء اليمين في محضر اجتماع اللجنة".

وفي حقيقة الأمر يعتبر هذا الشرط شرطاً لازماً سنّه المشرع القطري على كافة أصحاب المهن الذين يمتلكون رخص مزاولة المهنة في مجالاتها المختلفة. ويعتبر هذا القسم التزاماً من الوسيط العقاري بأخلاقيات المهنة، أو ما يسمى بالميثاق المهني القطري، والذي يُلزم صاحب المهنة الالتزام بأخلاقياتها من صدق، وأمانة، ونزاهة وسرية.

وقد نصت المادة أعلاه على ضرورة أداء هذا القسم أمام لجنة الوسطاء. وقد وضع المشرع القطري في المادة (13) من نفس القانون الأخلاقيات التي يجب على الوسيط العقاري التقيد بها، سواءً فيما يتعلق بطبيعة عمله أم بعلاقته مع العملاء، وقد تضمنت فقرات هذه المادة الشروط من (9-1) (116)، والتي يمكن توضيحها على النحو التالي:

---

116 - فقد نصت على أنه: "يجب على الوسيط العقاري الالتزام بما يلي:

1. مزاولة الأعمال بنفسه إذا كان شخصاً طبيعياً، وبواسطة المدير المسؤول إذا كان شخصاً معنوياً

2. المحافظة على سرية المعاملات والمستندات والعقود المسلمة إليه

3. عدم القيام بأي فعل أو الامتناع عن فعل يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين معه

## 1. مزاولة الأعمال بنفسه إذا كان شخصاً طبيعياً، وبواسطة المدير المسؤول إذا كان شخصاً معنوياً.

فيجب مزاولة أعمال الوساطة العقارية من قبل الوسيط نفسه في حالة الشخص الطبيعي، أو من قبل مدير الشركة العقارية في حالة كون الوسيط شخص معنوي. وبالتالي فقد استثنى المشرع القطري أن يوكل الوسيط العقاري من يقوم مكانه في إجراءات الوساطة العقارية، خاصةً المقربين إليه؛ كالإخوان أو الأخوات أو الأب أو الأم، وغيرهم. وهذا يدل على دقة نص هذه المادة في إنجاز مهام الوسيط العقاري، وتجنب وقوع الالتباس في المهام، مما يوفر الحماية الكاملة للعملاء، فالوسيط هو الأكثر علماً واضطلاحاً على نصوص التشريعات العقارية، وهو صاحب الشأن في إدارة أمور الوساطة العقارية، والأكثر ممارسةً لمهامها وتفصيلها، وبالتالي لا بد من اسناد مهام الوساطة العقارية إليه فقط.

والسؤال الذي يتبادر للذهن في هذا السياق هو: من يقوم بمهام الوساطة العقارية في حال عدم قدرة الوسيط العقاري على القيام بمهامه لسببٍ طارئ؟

فالوسيط العقاري قد يتعرض في وقت ما لظرف معين قد يعيقه عن القيام بمهام الوساطة العقارية، مما قد يؤدي إلى تعطل معاملات الوساطة العقارية بحق العملاء. وبالتالي لا بد من إضافة نص يوضح الشخص الموكل بالإنابة.

---

4. مسك دفاتر منتظمة ومرقمة الصفحات، تحدها وتعتمدها الإدارة، بدون بها أسماء وعناوين المتعاملين معه، والأعمال المفوض فيها لحسابهم، وملخص بالمستندات والعقود الخاصة بكل عملية والأتعاب المستحقة عنها.

5. وضع اسمه ونوع الشركة ورقم قيده في السجل على مقر مزاولة أعماله، وعلى جميع أوراقه ومطبوعاته ومراسلاته المتعلقة بأعمال الوساطة العقارية.

6. الاحتفاظ بالأوراق والمراسلات والنسخ الإلكترونية المتعلقة بأعمال الوساطة العقارية التي يفوض في القيام بها لمدة خمس سنوات بصورة منتظمة يسهل الرجوع إليها عند الاقتضاء.

7. تسليم صاحب الشأن إيصالاً باستلام المستندات والعقود والأوراق التي تسلمها منه للقيام بالأعمال المفوض فيها، وردها إلى ذوي الشأن عند انتهاء الأعمال المفوض فيها أو عند طلبها، دون إخلال بحقه في حبسها إن كان لذلك مقتضى.

8. إبلاغ الإدارة والجهات المعنية فور فقد أو هلاك أو تلف أي من الدفاتر أو المستندات أو العقود أو الأوراق المشار إليها في هذه المادة، وموافاتها بنتيجة التصرف.

9. تقديم كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بنشاطه إلى الإدارة فور طلبها".

وقد أوضحت المادة (15) من نفس القانون بأنه "لا يجوز للوسيط العقاري أو المندوبين العاملين لديه أو أقاربهم أو أصهارهم حتى الدرجة الثانية، أن يكونوا أطرافاً في أي من العقود التي فوضوا في التوسط لإبرامها. ولصاحب الشأن إذا لم يتضمن عقد الوساطة إجازة مسبقة بذلك، أن يرفع دعواه خلال ثلاث سنوات من إجراء التعاقد إلى المحكمة المختصة لإبطال التصرف، فإذا قضي بإبطاله سقط حق الوسيط في المطالبة بأتعابه".

وهذا يثبت أن المندوب عن الوسيط العقاري أو أحد من أقاربه أو أصهاره لا يجوز له التصرف في إجراءات العقد إلا من خلال إجازة مسبقة تكون موثقة ومنتفق عليها مع صاحب الشأن، وفي حال عدم توافر هذا الشرط؛ فإنه يجوز لصاحب الشأن خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات أن يرفع دعوى ضد الوسيط العقاري إلى المحكمة، وإذا ما تم إبطال العقد سقط حق الوسيط ولا يجوز له المطالبة بأتعابه.

والواضح من خلال هذا الشرط بأنه لم يتم وضع شروط محددة لمن يُجيز له الوسيط العقاري النيابة عنه، حيث أن الشخص الموكل بالإنابة عن الوسيط يجب أن يتمتع بالشروط التي يتمتع بها الوسيط نفسه. ولأن امتلاك الشروط الخاصة بالوسيط العقاري كافة قد يصعب تحقيقه في الشخص الموكل بالإنابة فإنه لا بد من إضافة الاختصار على تحقيق بعض منها، والتي من أبرزها "الخبرة". وبذلك فإنه يمكن إضافة الشرط التالي استكمالاً للشرط الأول "وإذا تعذر على الوسيط العقاري القيام بمهام الوساطة العقارية لأسباب مقنعة، فإنه يجوز له توكيل من ينوب عنه لإتمام من يقوم بالإنابة بمدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر على أن يكون له خبرة في مجال عمل الوساطة العقارية بمدة لا تقل عن سنة، وأن يجيد القراءة والكتابة، وألا يقل عمره عن ثمانية عشر عام".

## 2. المحافظة على سرية المعاملات والمستندات والعقود المسلمة إليه.

تعتبر سرية المهنة من أبرز شروط أخلاقيات المهنة بصورة عامة (117)، فهي تعكس قدرة الوسيط العقاري على الاحتفاظ بالمعلومات المتوافرة لديه، وعدم السماح للآخرين بتداولها

117 - انظر: بلال خلف السكارنة، أخلاقيات العمل، مرجع سابق، 2019، ص 48.

وإشاعتها، والتي تعيق في كثير من الأحيان من سير المعاملات العقارية، وإثارة النزاعات بين العميل صاحب الشأن والأفراد الآخرين، خاصة أقارب العميل. كما أن المحافظة على سرية المعاملات والعقود لدى الوسيط تعكس نزاهة الوسيط العقاري أمام العملاء والمنافسين الآخرين، فهي من الإيجابيات الجاذبة للعملاء لما يحظى به من الوسيط العقاري من نزاهة ومصداقية.

### 3. عدم القيام بأي فعل أو الامتناع عن فعل يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين معه.

يتصف هذا الشرط بالشمولية لتضمينه "أي" فعل يقوم به الوسيط العقاري أو يمتنع عن فعله، ويؤدي هذا الفعل إلى الإضرار بمصالح العملاء. وهذا يؤكد حرص المشرع القطري على حفظ حق المتعاملين مع الوسيط العقاري من خلال منع الضرر المتسبب عن الوسيط العقاري بكافة صورته. فمثلاً قد يقوم الوسيط العقاري بالتوسط بين البائع والمشتري لعقار في العقد ضمن مبلغ محدد في العقد، وفي الوقت نفسه يتقاضى مبلغاً آخر من المشتري غير المبلغ المحدد في العقد، فقد جاء هذا الشرط ضابطاً لكثير من السلوك العشوائي الذي قد يلجأ إليه الوسيط العقاري.

### 4. مسك دفاتر منتظمة ومرقمة الصفحات، تحدها وتعتمدها الإدارة، يدون بها أسماء وعناوين المتعاملين معه، والأعمال المفوض فيها لحسابهم، وملخص بالمستندات والعقود الخاصة بكل عملية والأتعاب المستحقة عنها.

يؤكد هذا الشرط ضرورة توثيق المعلومات بصورة شاملة، وتنظيم هذا التوثيق بشكل معتمد وموافق عليه من قبل الإدارة، وذلك من خلال دفاتر منتظمة ومرقمة تتضمن أسماء وعناوين المتعاملين، والأعمال الموكلة فيها الوسيط العقاري، إضافة إلى العقود والمستندات الخاصة بكل عملية، والأتعاب المستحقة للوسيط العقاري.

وقد هدف المشرع القطري من ذلك ضرورة امتلاك الوسيط العقاري لجميع البيانات اللازمة في عملية الوساطة العقارية من جانب حتى يسهل الرجوع إليها في أي وقت من جانب، ومن جانب آخر الحفاظ على حقوق أطراف الوساطة العقارية. فمن جانب سهولة الرجوع للبيانات، فإن الإدارة تحتاج لمثل هذه البيانات في حال الرقابة على الوسيط العقاري أو للأمر القضائي في حال تظلم المتعاملين أو تظلم الوسيط العقاري، وأما الحفاظ على حقوق أطراف الوساطة العقارية فإن البيانات

المدونة في دفاتر الوسيط يمكن الرجوع إليها من قبل المتعاملين للتأكد بكافة الأمور المتعلقة بالعقار، مثل التكاليف والموقع والتواريخ، وغيرها(118).

ومن المعلوم هنا بأن المشرع القطري لم يغفل عن البيانات الإلكترونية في هذا الإطار، بل ألزم الوسيط العقاري بضرورة الاحتفاظ بالأوراق والمراسلات الإلكترونية أيضاً بشكل منظم من خلال التخزين وفق التاريخ ووفق التصنيف المناسب لسهولة الرجوع إليها عند الحاجة، وهذا ما نصّت عليه الفقرة السابعة من نفس المادة (13).

#### **5. وضع اسمه ونوع الشركة ورقم قيده في السجل على مقر مزاوله أعماله، وعلى جميع أوراقه ومطبوعاته ومراسلاته المتعلقة بأعمال الوساطة العقارية.**

تلزم هذه الفقرة الوسيط العقاري الإفصاح عن مهنته من خلال وضع اسمه ونوع الشركة ورقم قيده في السجل على مقر الوساطة وعلى كافة الأوراق والمطبوعات الخاصة بأعماله، وبالتالي إثبات هوية الوسيط العقاري كمهنة تلتزم بقوانين وتشريعات الوساطة العقارية، وتسجيلها في غرفة التجارة والصناعة القطرية. ويكفل هذا الشرط شرعية الوسيط العقاري، وعدم الالتزام به يضع الوسيط العقاري تحت المساءلة التأديبية. ومن أهمية هذا الشرط منع مزاوله مهنة الوساطة العقارية دون إثبات هوية الوسيط، والحيلولة دون ممارسة مهنة الوساطة العقارية بشكل غير قانونية.

#### **6. الاحتفاظ بالأوراق والمراسلات والنسخ الإلكترونية المتعلقة بأعمال الوساطة العقارية التي يفوض في القيام بها لمدة خمس سنوات بصورة منتظمة يسهل الرجوع إليها عند الاقتضاء.**

يلزم بيان السبب من وراء ذلك احتمالية الرجوع إليها عند الطلب من قبل المتعاملين مع الوسيط العقاري متى ما دعت الحاجة. كما يمكن الاستفادة منها من قبل الوسيط العقاري في تسهيل مهمات أخرى حول نفس العقار. كما أن الوسيط العقاري لا يستطيع الاستغناء عن الأوراق والمراسلات الإلكترونية في عمله من الناحية الأمنية، حيث يمكن أن يُطلب منه من قبل الجهات الأمنية مثل هذه المراسلات للتأكد من قضايا محددة، مثل غسل أموال أو تمويل إرهاب، أو غيرها.

---

118 - انظر: عبد الله بن محمد النبهاني، أحكام الوساطة العقارية في تنظيم المعاملات العقارية، مرجع سابق، ص 54



7. تسليم صاحب الشأن إيصالاً باستلام المستندات والعقود والأوراق التي تسلمها منه للقيام بالأعمال المفوض فيها، وردها إلى ذوي الشأن عند انتهاء الأعمال المفوض فيها أو عند طلبها، دون إخلال بحقه في حبسها إن كان لذلك مقتضى.

ومن باب الحرص على حفظ حقوق المتعاملين مع الوسيط العقاري، فقد ألزمت الفقرة الثامنة من المادة (13) تسليم المتعاملين إيصالاً يبين ثبوتية تسلم الوسيط العقاري للأوراق التي تم استلامها من قبله، وهي المستندات والعقود، وأي أوراق أخرى لها علاقة بإتمام العقد على أن يتم ردها للمتعامل مع الوسيط حال الانتهاء منها أو إذا تم طلبها من قبله دون أن يتم حبسها تحت أي مبرر. وهذا الشرط يتيح للمتعاملين استخدام أوراقهم في موضع آخر، ومن تلك الحالات عدم توفيق الوسيط العقاري الذي تم استلام الأوراق من المتعامل في إتمام عملية الوساطة، حيث يستطيع المتعامل في هذه الحالة من البحث عن وسيط آخر.

8. إبلاغ الإدارة والجهات المعنية فور فقد أو هلاك أو تلف أي من الدفاتر أو المستندات أو العقود أو الأوراق المشار إليها في هذه المادة، وموافاتها بنتيجة التصرف.

تعتبر الوساطة العقارية حلقة متكاملة يمثلها الوسيط العقاري والمتعاملين والإدارة، وهي بذلك تتم ضمن مصداقية وشفافية عالية المستوى، ومن أجل ذلك ومن الجدير ذكره هنا هو أن الوسيط العقاري قد يتعرض في المقابل لفقدان أوراق المتعامل أو تلفها، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثامنة من نفس المادة (13). وفي هذا الحال لا بد من إبلاغ الإدارة بهذا الشأن، وذلك لحمايه نفسه من المساءلة التأديبية من قبل الإدارة، ومن أجل اتخاذ الإجراءات السليمة والقانونية لاستبدال أوراق المتعامل دون الحاق الضرر في سير عملية الوساطة العقارية.

9. تقديم كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بنشاطه إلى الإدارة فور طلبها.

فقد أكدت الفقرة التاسعة على ضرورة تلبية طلب الإدارة إذا ما تم طلب توفير أي نوع من أنواع البيانات للإدارة، فهي صاحبة الشأن في الرقابة على عمل الوسيط العقاري بما يحفظ حقه وحق المتعاملين أيضاً.

## الفرع الثاني

### مسؤوليات الوسيط العقاري

تُعتبر المساءلة التأديبية والجنائية للوسطاء العقاريين جزءاً مهم ومكمل للأثار المترتبة على الوسيط العقاري، حيث تمثل الحد الرادع للمخالفات التي قد يرتكبها الوسيط العقاري، وبالتالي العمل على تنظيم مهنة الوساطة العقارية بصورة عادلة.

### أولاً: المساءلة التأديبية للوسطاء العقاريين

#### ثانياً: المساءلة الجنائية للوسطاء العقاريين والعقوبات المفروضة

### أولاً: المساءلة التأديبية للوسطاء العقاريين

يمكن أن نتناول المساءلة التأديبية للوسطاء العقاريين من خلال تناول الإجراءات التأديبية ضد الوسطاء العقاريين، ثم تناول الجزاءات التأديبية التي توقع عليهم، وذلك كما يلي:

#### 1- الإجراءات التأديبية ضد الوسطاء العقاريين

وفق قانون الوساطة العقارية رقم (22) لسنة 2017 بتنظيم أعمال الوساطة العقارية الموضح في المادة (19)(119)، فإن الوسيط العقاري الذي يخالف أي حكمٍ من أحكام قانون الوساطة العقارية يتعرض للمساءلة التأديبية. وقد حدد المشرع القطري طبيعة المساءلة التأديبية، حيث إنه لا يجوز اتخاذ أي إجراء تأديبي بحق الوسيط العقاري إلا بعد إجراء تحقيق معه، وأن يكون كتابياً وسماع أقواله، ويكون التحقيق بعلم من أحد القانونيين بوزارة العدل. والهدف من ذلك تحري العدالة في اتخاذ الإجراء القانوني المناسب بحق الوسيط العقاري؛ فقد يثبت من خلال جلسة المساءلة

---

119 - كل وسيط عقاري يخالف حكماً من أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له أو يخل بنظم وقواعد مزاوله أعمال الوساطة العقارية أو يسلك سلوكاً يسيء إلى تقاليدها، يُسأل تأديبياً ومع مراعاة أحكام المادة (23) من هذا القانون، لا يجوز توقيع جزاء تأديبي على الوسيط العقاري إلا بعد التحقيق معه كتابياً وسماع أقواله، بناءً على موافقة الإدارة، ويكون التحقيق معه بمعرفة أحد القانونيين بالوزارة. ويُعد المحقق بعد انتهاء التحقيق مذكرة بالرأي فيما هو منسوب إلى الوسيط العقاري، ويرفعها إلى اللجنة نصت المادة (23) على الآتي:

"للإدارة، وقف الترخيص مؤقتاً لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر في حالة مخالفة المرخص له أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ويجوز للإدارة إلغاء ترخيص مزاوله أعمال الوساطة العقارية في حالة فقد المرخص له أحد الشروط المنصوص عليها في المادة (3) (الخاصة بشروط مزاوله أعمال الوساطة العقارية) من هذا القانون. وللوسيط العقاري أن يتظلم إلى اللجنة خلال عشرة أيام من تاريخ إخطاره بقرار الوقف أو الإلغاء، وتبت اللجنة في التظلم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه، ولا يكون قرار اللجنة في هذا الشأن نهائياً إلا بعد اعتماده من الوزير خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره، أو انقضاء هذه المدة دون اعتماده".

التأديبية عدم مخالفة الوسيط العقاري لأحكام الوساطة العقارية، أو تحقق النقيض من ذلك من خلال إثبات مخالفته لحكم أو أكثر من أحكام الوساطة العقارية.

إذا ثبت من خلال مذكرة التحقيق مخالفة الوسيط العقاري لأحكام الوساطة العقارية، فسيتم بناءً عليه تحديد جلسة للنظر في المخالفات المنسوبة إلى الوسيط العقاري يتم فيها إبلاغ الوسيط العقاري قبل الموعد بعشرة أيام على الأقل<sup>(120)</sup>.

وقد أتاح المشرع القطري وقف الوسيط العقاري عن ممارسة مهام الوساطة العقارية أثناء مدة المساءلة التأديبية، بحيث لا تتجاوز هذه المدة عن ثلاثة أشهر، وعلى أن تكون مداوالات الجلسة وقراراتها وأسبابها سرية، وذلك من أجل المحافظة على نزاهتها.

## 2- الجزاءات التأديبية التي توقع على الوسطاء العقاريين

وقد حددت المادة (21) من قانون تنظيم أحكام الوساطة العقارية<sup>121</sup> الجزاءات التأديبية التي يتم يجب اتخاذها بحق الوسيط العقاري في حال مخالفته لأحكام الوساطة العقارية، وتدرج هذه الجزاءات وفق درجة المخالفة التي يرتكبها الوسيط العقاري، والتي تشمل:

- اللوم على المخالفة التي ارتكبها بحق المتعاملين أو أي حكم من أحكام قانون تنظيم الوساطة العقارية.
- وقف الترخيص لمدة مؤقتة أقصاها سنة، حيث يُمنع الوسيط العقاري من مزاوله مهنة الوساطة العقارية خلال هذه المدة، ويعود لمزاومتها حال انقضاء هذه المدة.

<sup>120</sup> نصت المادة (20) من قانون أحكام الوساطة العقارية على ما يلي:

تتولى اللجنة تحديد جلسة لنظر المخالفات المنسوبة إلى الوسيط العقاري، وفقاً لحكم المادة السابقة، وعليها تكليف الوسيط العقاري بالحضور أمامها قبل الموعد المحدد للجلسة بعشرة أيام على الأقل، ولها أن تجري بنفسها ما تراه لازماً من التحقيقات. ويجوز لها وقف الوسيط العقاري عن مباشرة أعمال الوساطة العقارية حتى انتهاء مساءلته لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر

<sup>121</sup> الجزاءات التأديبية التي يجوز للجنة توقيعها على الوسيط العقاري هي:

1. اللوم

2. وقف الترخيص لمدة لا تتجاوز سنة

3. إلغاء الترخيص نهائياً.

وفي حالة توقيع أي من الجزاءين المنصوص عليهما في البندين (2، 3) من الفقرة السابقة، يجب على اللجنة الأمر بنشر قرار الجزاء على الموقع الإلكتروني للوزارة.

- وقف الترخيص بحقه بشكل كامل، وبالتالي منعه من مزاولة مهنة الوساطة العقارية، وهي تمثل الجزاء الأشد من بين القوانين الجزائية بحق الوسيط العقاري.

ومن المعلوم بأن المشرع القطري قد حرص على النزاهة والشفافية في الجزاءات التأديبية بحق الوسيط العقاري، وذلك من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني للوزارة. والهدف من هذا النشر هو زيادة الوعي لدى الوسطاء العقاريين الآخرين من أجل معرفة الجزاءات التأديبية الخاصة بمخالفة أحكام الوساطة العقارية، وبالتالي تجنب الوقوع فيها. كما أن نشر الجزاء التأديبي بحق الوسيط على الموقع الإلكتروني يعد مرجعاً للمتعاملين مع الوسيط العقاري، من حيث زيادة الوعي لديهم بشأن شؤون الوساطة العقارية، والأحكام الخاصة بها، والمخالفات التي يمكن أن يقع بها الوسيط العقاري بحقهم، وبالتالي العمل على تجنبه.

### ثانياً: المساءلة الجنائية للوسطاء العقاريين في القانون القطري

تبعاً للالتزامات المترتبة على الوسيط العقاري التي نص عليها قانون الوساطة العقارية، والتي يجب على الوسيط العقاري العمل في إطارها، فقد حدد المشرع القطري أيضاً العقوبات المترتبة على مخالفة تلك الالتزامات.

إن السياسة العقابية تهدف إلى ترسيخ الأمن المجتمعي من خلال معاقبة المرتكب للجريمة<sup>(122)</sup>. ويمكن اعتبار العقوبة الوسيلة التي يلجأ إليها المجتمع من أجل مكافحة الجريمة، وبشكل عام فإن العقوبة تهدف إلى إصلاح المحكوم عليه، وإعادة الاعتبار للمجتمع ككل<sup>(123)</sup>.

ويمكن القول بأن العقوبة تدل على جزاء مترتب على صاحب المخالفة نتيجة قول أو فعل، سواء كانت تلك العقوبة مادية أو معنوية، أو كلاهما معاً. وبناءً عليه، فإن العقوبة المتعلقة بالوسيط العقاري هي الجزاء المترتب على الوسيط العقاري نتيجة مخالفته للالتزامات المحددة من قبل الإدارة، والتي تم إيضاحها آنفاً. ويمكن تناول المساءلة الجنائية للوسطاء العقاريين في القانون القطري من خلال الآتي

<sup>122</sup> - انظر: بياض هلني، دور المجالس الحقوقية والمواثيق الدولية في تفعيل العقوبات البديلة - دراسة مقارنة، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، 2017، عدد خاص، ص 154-165.

<sup>123</sup> - انظر: عبد الرزاق باسم، هل العقوبات البديلة كفيلاً بتحقيق الأهداف المرجوة من وضعها؟، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، 2017، عدد خاص، ص 96-103.

## أ. المساءلة الجنائية عن غسل الأموال عن طريق الوساطة العقارية

قبل الخوض في المساءلة الجنائية عن غسل الأموال عن طريق الوساطة العقارية لا بد لنا من استعراض مفهوم غسل الأموال، والتدابير الوقائية المحددة في القانون القطري، ومن ثم المساءلة الجنائية بحق غاسلو الأموال، وذلك على النحو الآتي:

### ■ مفهوم غسل الأموال

عرف البعض جريمة غسل الأموال بأنها جريمة اقتصادية تهدف إلى إضفاء شرعية قانونية على أموال محرمة لغاية حيازتها أو استبدالها أو إيداعها أو استثمارها أو نقلها<sup>(124)</sup>.

بينما عرفها البعض الآخر بأنها " جريمة تقوم على صناعة واقع زائف وجعله حقيقي من خلال تمويه وإخفاء الطبيعة الحقيقية للأموال المكتسبة بطرق غير مشروعة من خلال عمليات مادية وهمية لغاية اكسابها الوجه الشرعي " <sup>(125)</sup>.

وقد ورد في اتفاقية "باليرمو"، وهي اتفاقية مكافحة الجريمة العابرة للحدود، في المادة (6) لسنة 2000 بأن غسل الأموال "عملية تعبر عن تحويل أو نقل أملاك مصدرها جريمة جنائية، وذلك بهدف إخفاء مصدرها الغير مشروع، أو مساعدة شخص له علاقة بارتكاب الجريمة ذات الصلة للتهرب من المساءلة القانونية"<sup>(126)</sup>.

لقد اتسعت ظاهرة غسل الأموال وأصبحت ظاهرة عالمية، فالتطورات المصاحبة للعولمة وانفتاح الأسواق، وإلغاء القيود عن نقل الأموال وفرت لغاسلي الأموال السبل للقيام بغسل أموالهم وساهم إلى حد كبير في نشرها، وقد انتشر الفساد والجريمة في عالم المال والأعمال، وأخذ صوراً متنوعة، من السرقة، والاختلاس، والتزيف، والرشوة، والمتاجرة في المخدرات، وغير ذلك من الصور<sup>(127)</sup>.

<sup>124</sup> صالح بن عبد الرحمن السعد وخديجة بنت محمد العمودي، دور المحاسبة في الحد من عمليات غسل الأموال - الممارسة الحالية: دراسة ميدانية في المملكة العربية السعودية، مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية، 2019، المجلد (3)، العدد (12)، ص 86-109

<sup>125</sup> سمير الخطيب، الخطيب، مكافحة عمليات غسل الأموال"، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2007، ص 52.

<sup>126</sup> وليد محمد مساعدة وعبد الله طابيل الحسن، مدى استجابة البنوك العاملة في الأردن لتعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، المجلة الأردنية في إدارة الأعمال، المجلد (14)، العدد (3)، ص ص 389-411.

<sup>127</sup> صالح بن عبد الرحمن السعد وخديجة بنت محمد العمودي، المرجع السابق.

تُعد جريمة غسل الأموال من أكثر الجرائم التي تساهم إلى حدٍ كبير في عرقلة العمليات التجارية والاقتصادية، إذ أنها تهدد الدخل القومي للدولة وهيكله وتوزيعه، ومعدل الاستثمار، ومعدل الادخار والبطالة، وتخصيص الموارد، كما تنعكس آثاره على سوق الأوراق المالية والجهاز المصرفي.

نتيجة لتطور التشريعات المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في العديد من الدول وقيام بعض المؤسسات المالية بالإجراءات الوقائية التي تحول دون استغلال بعض الخدمات التي تقدمها في غسل الأموال وتمويل الإرهاب، إلا أن مرتكبي جريمة غسل الأموال قد لجأوا إلى المؤسسات غير المالية لتمرير عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

وقد استشعرت بعض الدول المخاطر الناجمة عن استغلال المهن غير المالية في عملية غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ومن تلك المهن الوساطة العقارية (128).

وفي هذا الإطار فقد صنف القانون رقم (20) لسنة 2019 (129) "المتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الوسيط العقاريين من ضمن المهن غير المالية التي يمكن من خلالها يتم عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وبالتالي فقد حدد لها مجموعة من التدابير الوقائية للحيلولة دون الانخراط في عملية غسل الأموال وتمويل الإرهاب متى باشرها مهام الوساطة العقارية.

#### ■ العقوبات المترتبة عن مخالفة الوسيط العقاري التزاماته بمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

يمكن تقسيم هذه العقوبات إلى قسمين، وهما: العقوبات المالية والعقوبات الإدارية، وعلى النحو الآتي:

#### أولاً: الجزاءات المالية

128 غسل الاموال عبر قطاع العقارات مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا، نوفمبر 2018 ، ص 2

129 من ضمن ما نصت عليه المادة (1) في قانون (20) لسنة 2019 بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب أنه " الأعمال والمهن غير المالية المحددة: تشمل الأعمال أو الأنشطة أو المهن التالية: الوسيط العقاريون، متى باشرها معاملات تتعلق بشراء أو بيع عقارات أو كليهما لصالح العملاء "

نصت المادة (82) من القانون رقم (20) بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2019<sup>(130)</sup> بعقوبة الحبس لمدة لا تزيد عن سنتين، أو بغرامة مالية أقلها خمسة ملايين وأكثرها عشرة ملايين ريال قطري كل من رؤساء وأعضاء مجلس إدارة أو العاملين أو ممثلي المؤسسات المالية وغير المالية في حال مخالفتهم بعمد أو ارتكاب فعل فيه إهمال جسيم للأحكام التي تحظر ممارسة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

وهذه العقوبة تقع على الوسيط العقاري سواء كانت مخالفة غسل الأموال وتمويل الإرهاب نُفذت عن فعل عمد أو عن إهمال. وتعتبر هذه العقوبة رادعة للوسيط العقاري المرتكب لمخالفة قانون مكافحة غسل الأموال. كما من الملاحظ بأن المشرع القطري حدد هذه العقوبة على مرتكب المخالفة دون تحديد حجم المخالفة، وبذلك فقد جرّم المشرع القطري مخالفة غسل الأموال وإن قل شأنها، لما لها من تأثير سلبي على المجتمع.

■ فرض جزاء مالي يتراوح ما بين (25000 إلى 100000 ريال) يومياً على الوسيط العقاري الذي يستمر في مخالفته تعليمات الالتزام بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رغم صدور الإنذار، وتختلف قيمة المخالفة المستحقة وفق شدة المخالفة<sup>(131)</sup>.

■ فرض عقوبة مالية لا تزيد عن (100,000,000) ريال على الوسيط العقاري الذي يثبت إدانته بالمخالفة، والمتمثلة في تنفيذ عمليات وساطة بين طرفين تم من خلالها غسل أموال أو تمويل للإرهاب<sup>(132)</sup>.

<sup>130</sup> تنص المادة 82 من القانون القطري رقم (20) المتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2019 على أنه "يعاقب بالحبس لمدة لا تتجاوز سنتين، أو بالغرامة التي لا تقل عن (5,000,000) خمسة ملايين ريال ولا تزيد على (10,000,000) عشرة ملايين ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من رؤساء وأعضاء مجالس إدارة الأعمال والمهين غير المالية المحددة (الوسيط العقاري) أو مالكيها أو ممثليها المفوضين عنها أو العاملين بها في حالة مخالفتهم عمداً أو بإهمال جسيم، الأحكام المنصوص عليها في المواد (8) و(9) و(10) و(11) و(13) و(14) و(15) و(16) و(17) و(18) و(20) و(21) من هذا القانون".

<sup>131</sup> تنص الفقرة الرابعة من المادة (44) من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2019 القطري على أنه "يفرض جزاء مالي على المؤسسة المالية أو الأعمال والمهين غير المالية المحددة المخالفة لا يقل عن (25,000) خمسة وعشرين ألف ريال، ولا يزيد على (100,000) مائة ألف ريال يومياً عن كل مخالفة مستمرة بعد الإنذار".  
<sup>132</sup> تنص الفقرة الخامسة من المادة (44) من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2019 على أنه "يفرض جزاء مالي لا يزيد على (1,000,000) مليون ريال على أي من المديرين أو أعضاء مجلس الإدارة أو المسؤولين التنفيذيين أو الإداريين".

■ فرض جزاء مالي لا يزيد على (1,000,000) مليون ريال على أصحاب القرار في شركة الوساطة العقارية، وهم: المديرون أو أعضاء مجلس الإدارة أو المسؤولين التنفيذيين، وكذلك الإداريين العاملين في الشركة. وهذه العقوبة يجب أن لا تتجاوز المليون ريال<sup>(133)</sup>.

## ثانياً: الجزاءات الإدارية

وضحت المادة (44) من قانون رقم (20) المتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب<sup>(134)</sup>

الجزاءات الإدارية بحق الوسيط العقاري الأحكام الصادرة حول مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وهذه المادة شملت الأشخاص ذوي العلاقة بالمخالفة من المدراء أو المسؤولين التنفيذيين، أو الإداريين، أو أي من أعضاء مجلس الإدارة. ومن المعلوم بأن الجزاءات المتعلقة بمخالفة الوسطاء العقاريين لأحكام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب قد تباينت في درجة شدة العقوبة وذلك وفق شدة المخالفة.

---

<sup>133</sup> تنص الفقرة السادسة من المادة (44) من قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2019 على أنه "يفرض جزاء مالي على المؤسسة المالية أو الأعمال والمهنة غير المالية المحددة المخالفة بما لا يزيد على (100,000,000) مائة مليون ريال".

<sup>134</sup> تنص المادة 44 من القانون رقم (20) المتعلق بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2019 على أنه "مع عدم الإخلال بأي جزاء أشد ينص عليه قانون آخر، يجوز لوزارة العدل، في حالة ثبوت مخالفة أي أعمال ومهنة غير مالية محددة (الوسيط العقاري) أو أي من مديريها أو أعضاء مجلس إدارتها أو المسؤولين التنفيذيين أو الإداريين، لأحكام القانون واللائحة أو أية قرارات أو توجيهات بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، اتخاذ كل أو بعض الإجراءات التالية:

1. توجيه إنذارات كتابية
2. إصدار أمر بتقديم تقارير منتظمة عن التدابير المتخذة.
3. إصدار أمر بالالتزام بتعليمات معينة.
4. تقييد صلاحيات المديرين أو أعضاء مجلس الإدارة أو المسؤولين التنفيذيين أو الإداريين، بالإضافة إلى تعيين مشرف إداري خاص، أو إخضاع المؤسسة المالية أو الأعمال والمهنة غير المالية المحددة أو المنظمة غير الهادفة للربح للرقابة المباشرة.
5. منع مرتكب المخالفة من العمل في القطاعات ذات الصلة بصورة دائمة أو مؤقتة.
6. إيقاف المديرين أو أعضاء مجلس الإدارة أو المسؤولين التنفيذيين أو الإداريين أو أمناء الصناديق الاستثمارية أو أمناء المنظمات غير الهادفة للربح عن النشاط بصورة مؤقتة أو طلب عزلهم أو استبدالهم.
7. وقف الترخيص أو تقييد أي نوع آخر من التصاريح، أو حظر استمرار العمل أو مزاوله المهنة أو النشاط، أو شطب الاسم من الجدول المقيد به.
8. سحب وإلغاء التراخيص وشطب التسجيل
9. ويجوز التظلم من القرارات المشار إليها وفقاً للضوابط والإجراءات والمواعيد التي تحددها اللائحة.
10. وفي الأحوال التي تتوافر فيها أسباب معقولة للاشتباه في ارتكاب جريمة، تحيل الجهة الرقابية الواقعة إلى النيابة العامة لمباشرة التحقيقات.
11. ويجب على الجهات الرقابية أن تُبلغ الوحدة بالإجراءات التي تتخذها تنفيذاً لأحكام هذه المادة".



### ثالثاً: العقوبات المفروضة على مخالفة قانون الوساطة العقارية

فيما يتعلق بالعقوبات التي فرضها المشرع على مخالفة قانون الوساطة العقارية بدولة قطر يمكننا أن نميز بين نوعين من العقوبات بحسب نوع المخالفة المرتكبة، وهو ما يمكن تناوله على النحو التالي:

#### أ. العقوبات المتعلقة بمخالفة قانون ترخيص مهنة الوساطة العقارية

وفق المادة (24) من قانون العقوبات المتعلق بالوساطة العقارية رقم (22) لسنة 2017<sup>(135)</sup>، فقد حدد المشرع القطري عقوبة الحبس لمدة أقصاها ثلاثة أشهر، بالإضافة إلى عقوبة مالية قدرها (100000) ريال قطري، أو بأحدهما على الوسيط العقاري الذي يزاول مهنة الوساطة العقارية دون إذن ترخيص من الإدارة. وهذه العقوبة تتضمن أيضاً الوسيط العقاري الذي يزاول مهنة الوساطة العقارية خلال مدة وقف الترخيص.

أما بالنسبة للوسيط العقاري غير القطري، فقد حدد المشرع القطري إبعاده من الدولة بالإضافة إلى عقوبة الحبس والغرامة المالية التي تم تحديدها.

#### ب. العقوبات المتعلقة بمخالفة الالتزام بسرية مهنة الوساطة العقارية:

نتيجة لما تمتاز به مهنة الوساطة العقارية من حفاظ على النزاهة والسرية، والمشار إليها في الفقرة الثانية من المادة (13) من قانون التزامات الوساطة العقارية، فقد ورد في نص المادة (25) من قانون العقوبات الجزائية بحق الوسيط العقاري الذي يفشي بمعلومات متفق على سريتها بين أطراف الوساطة العقاري<sup>(136)</sup> دفع غرامة مالية قدرها (20000) ريال قطري، كما حددت هذه

---

<sup>135</sup> - مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر، وبالغرامة التي لا تزيد على (100,000) مائة ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من زاول أعمال الوساطة العقارية دون أن يكون مرخصاً له بذلك، أو زاولها أثناء مدة سريان الحكم أو القرار الصادر بوقف الترخيص، وذلك مع إبعاد غير القطري من الدولة

<sup>136</sup> - نصت المادة (25) من قانون أحكام الوساطة العقارية على ما يلي:  
" مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالغرامة التي لا تزيد على (20,000) عشرين ألف ريال، كل من:

1. أفشى سراً من أسرار الصفقات المفوض في إبرامها، متى ترتب على ذلك ضرر بذوي الشأن.
2. امتنع عن رد المستندات والعقود والأوراق إلى ذوي الشأن عند انتهاء أعمال الوساطة العقارية أو عند طلبها، أو سلمها إلى غير ذوي الشأن دون مسوغ قانوني أو أمر قضائي واجب النفاذ.

المادة العقوبة المتعلقة بتسليم المستندات إلى المتعامل مع الوسيط العقاري حال الانتهاء منها، أو عند طلبها من قبل المتعامل والمشار إليها في الفقرة السابعة من نفس المادة (13).

وقد حدد المشرع القطري عقوبة ممتثلة بغرامة مالية قدرها (5000) ريال قطري على الوسيط العقاري الذي يزاول أعمال الوساطة العقارية دون الالتزام بأحكام المادة (13) والتي تم توضيحها مسبقاً، من هذا الفصل، وعلى الوسيط العقاري الذي لم يقم على اعتماد عقد وساطة عقارية مفصل يبين فيه بنود الاتفاق بينه وبين المتعاملين معه كما أشارت إليه الفقرة الأولى من المادة (14)<sup>(137)</sup> من قانون العقوبات المتعلقة بمخالفة تشريعات أحكام الوساطة العقارية. كما يستحق نفس الغرامة المالية الوسيط العقاري الذي يقوم بالإعلان عن حق التصرف بالعقار من بيع أو شراء دون اتفاق مع مالك العقار أو الشخص المفوض في حق التصرف، كما يتضح من خلال نص الفقرة الأولى من المادة رقم (31) من نفس قانون العقوبات<sup>(138)</sup>.

وقد حرص المشرع القطري على ضبط الوسطاء العقاريين في مخالفتهم لأحكام الوساطة العقارية من تشديد العقوبة على من عاد لمخالفة الالتزامات المترتبة على مهنة الوساطة العقارية من خلال مضاعفة العقوبة الخاصة بكل بند من بنود الالتزام بالوساطة العقارية، فقد نصت المادة (27) من قانون العقوبات على أن: "تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون في حالة العود، فضلاً عن الحكم بإلغاء الترخيص. ويعتبر الشخص عائداً إذا ارتكب جريمة مماثلة خلال ثلاث سنوات من تاريخ انتهاء تنفيذ العقوبة المحكوم بها عليه أو من تاريخ سقوطها بمضي المدة".

---

ويجوز، في حالة الإدانة، وفقاً لحكم هذه المادة أو المادة السابقة، الحكم بمصادرة الأموال محل الجريمة، وبإيقاف الترخيص للمدة التي تحددها المحكمة"

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يُعاقب بالغرامة التي لا تزيد على (5,000) خمسة آلاف ريال، كل من خالف أياً من أحكام المواد (13) وهي المادة المتعلقة بالالتزامات الوسيط العقاري والمشار إليها وتوضيحها سابقاً من هذا الفصل، والقرة الأولى من المادة (14)، وكذلك الفقرة الأولى من المادة (31) من قانون العقوبات.

<sup>137</sup> نصت الفقرة الأولى من المادة رقم (14) من قانون رقم (22) لسنة 2017 بتنظيم أعمال الوساطة العقارية على أن " يُحظر على الوسيط العقاري القيام بأي من أعمال الوساطة العقارية، أو الإعلان بأي وسيلة عن بيع أو شراء أو تأجير عقار أو إجراء أي تصرف عليه، إلا بعد استيفاء المستندات التالية: "عقد وساطة مكتوب، موضحاً فيه أسماء الأطراف المتعاقدة، ومواصفات العقار، وشروط الوساطة، وأتعاب الوسيط، وصفة ذوي الشأن في إجراء التصرف فيه، وأية بيانات أخرى تحددها الإدارة وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض.

<sup>138</sup> فقد نصت الفقرة الأولى من المادة رقم (31) من قانون رقم (22) لسنة 2017 بتنظيم أعمال الوساطة العقارية على أن "لا يجوز الإعلان عن بيع أو شراء أو تأجير عقار أو إجراء أي تصرف عليه، إلا من مالك للعقار أو شخص مفوض منه، أو أحد الوسطاء العقاريين المفوضين بالتعامل على العقار محل الإعلان".

وقد ميز قانون العقوبات في الوساطة العقارية بين العقوبات المتعلقة بالشخص الطبيعي والشخص المعنوي؛ فالعقوبات المادية المترتبة على الجانبين تعتبر موحدة مع الاحتفاظ بعقوبة الشخص الطبيعي المسؤول عن المخالفة، والمتمثل في الوسيط العقاري كما جاء في نص المادة (28) من قانون العقوبات، والتي نصت على أن: " يعاقب الشخص المعنوي المخالف، إذا ارتكبت باسمه أو لحسابه إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، بعقوبة الغرامة المقررة لتلك الجريمة، وذلك مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية للشخص الطبيعي التابع له".

ففي هذا الشأن إذا قامت شركة وساطة عقارية بمخالفة الفقرة السابعة من المادة (13) من خلال مزاوله مهنة الوساطة العقارية خلال فترة وقف الترخيص المتعلق بشأنها، فسيطبق عليها العقوبة المنصوص عليها في المادة (24) من قانون العقوبات، والمتمثل بدفع غرامة مالية قدرها (100000) ريال قطري مع الحبس لمدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر للوسيط العقاري المسؤول عن الشركة.

## المطلب الثاني

### حقوق والتزامات المتعاملين مع الوسيط العقاري ومسؤولياتهم

إن القوانين والأنظمة الخاصة بالوساطة العقارية لا تنحصر فقط في الوسيط العقاري، بل أيضاً في المتعاملين مع الوسيط. وقد حدد المشرع القطري في مواضع مختلفة من قانون الوساطة العقارية الحقوق والتزامات المتعلقة بالمتعامل مع الوسيط العقاري، وكذلك المسؤوليات المترتبة على المتعاملين. وبالتالي، فإن المطلب الحالي يمكن تناوله من خلال الآتي:

**الفرع الأول: حقوق والتزامات المتعاملين مع الوسيط العقاري.**

**الفرع الثاني: مسؤوليات المتعاملين مع الوسيط العقاري.**

## الفرع الأول

### حقوق والتزامات المتعاملين مع الوسيط العقاري

يجب أن يكون المتعامل مع الوسيط العقاري ذا صفة مؤكدة في عملية التعاقد، كأن يكون مالك للعقار الذي يريد بيعه أو تأجيره، أو من ينوب عنه قانوناً، فقد نصت المادة (31) من قانون رقم (22) لسنة 2017 الخاص بتنظيم أعمال الوساطة العقارية على أنه: "لا يجوز الإعلان عن بيع أو شراء أو تأجير عقار أو إجراء أي تصرف عليه، إلا من مالك للعقار أو شخص مفوض منه، أو أحد الوسطاء العقاريين المفوضين بالتعامل على العقار محل الإعلان". وكذلك نصت المادة (81) من قانون رقم (22) لسنة 2004 بإصدار القانون المدني "يجوز أن يتم التعاقد بطريق النيابة، ما لم يستلزم القانون حصوله بالأصالة".

ومن المعلوم أن التوكيل بالنيابة يجب أن يكون بموجب وكالة موثقة لدى الكاتب بالعدل تجيز له أن يمثل مالك العقار بنص واضح وصريح في هذا التصرف، وأن يكون العميل ذا أهلية للتعاقد، أي غير مصاب بأي عارض من عوارض الأهلية. وبالتالي، فإذا تم تعاقد الوسيط مع شخص ليس ذا صفة التعاقد؛ مثل عدم امتلاكه للعقار، أو لم يتم توكيله من قبل مالك العقار لإتمام البيع والشراء أو التأجير، أو كأن يكون مصاباً بأي عارض من عوارض الأهلية، فإن ذلك حتماً يترتب بطلان

العقد، وذلك لانعدام الصفة في إبرام العقد في الحالة الأولى، أو لانعدام الرضا في التعاقد في الحالة الثانية.

## الفرع الثاني

### مسؤوليات المتعاملين مع الوسيط العقاري

إن المقصود بالتعاقد هو إيجاب صادر من الطرف الأول على شيء محدد وضمن شروط محددة، وقبول صادر من الطرف الثاني على نفس الشروط دون تعديل، فإذا قام الطرف الثاني بإجراء تعديل على تلك الشروط فإنه سيكون هنالك إيجاب جديد يحتاج إلى قبول من الطرف الأول، فإذا قبل الطرف الأول ذلك التعديل تم العقد، وذلك لتطابق الإيجاب بالقبول، وإن رفض لم يتم العقد.

ويذهب بعض الفقهاء إلى أن الرضا فقط هو ركن العقد، إذ أن الأهلية تعتبر شرط في الرضا وليست ركناً منفصلاً عنه، وأما المحل والسبب فهما ركنان في الالتزام وليس في العقد، وهذا بخلاف ما ذهب إليه القانون المدني الفرنسي، حيث ذكرت المادة (1108) من القانون المدني الفرنسي أنه يجب توافر أربعة شروط لإتمام صحة العقد، وهم: الرضا، والأهلية، والمحل، والسبب.<sup>(139)</sup>

وسوف نتناول هذه الشروط بالتفصيل على النحو التالي:

#### أولاً: التراضي في الوساطة العقارية

كما ذكر في الفصل الأول، فإن عقد الوساطة العقارية يعتبر من العقود الرضائية التي تتم بالإيجاب والقبول، فإذا تخلف أحدهما تخلف الرضا وبطل العقد.

ومن المعروف أن الرضا يصدر عن تحرك الإرادة نحو شيء ما وتعلقها به، فالرضا إذن يفترض وجود الإرادة، وإن الشخص معدوم الإرادة لا يُعتد برضاه، كالشخص فاقد الوعي، أو

---

<sup>139</sup> د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، 2011، ص 183.

المجنون، أو الطفل غير المميز، وكذلك الشخص الذي انعدمت إرادته بالإكراه أو الاحتيال والغش (140).

ويعتبر من بلغ سن الثامنة عشر ميلادية ولم يقم به مانع قانوني يتعلق بشخصيته أو بنوع التجارة التي يمارسها أهلاً لممارسة التجارة في دولة قطر (141)، وهذا هو الأصل. واستناداً لهذا الأصل فقد اشترط المشرع القطري بالنسبة للوسيط الشخص الطبيعي في الفقرة (2) من المادة (3) من قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية رقم (22) لسنة 2017 أن يكون الشخص الوسيط كامل الأهلية، وما ورد في هذا القانون بشأن الأهلية أشمل، وبذلك لا بد من إتمام ثمانية عشرة سنة كاملة لمن أراد أن يمتهن هذه المهنة. وبهذا التوافق بين توحيد الفئة العمرية لمن هو مؤهل لممارسة التجارة دون مانع قانوني وممارسة مهنة الوساطة العقارية فإنه يشترط لصحة انعقاد عقد الوساطة العقارية في قطر أن يتم صدور الرضا والإيجاب من الشخص الوسيط البالغ من العمر ثمانية عشر عاماً على الأقل.

### ثانياً: محل الوساطة العقارية

يعرف محل الالتزام بأنه الشيء الذي يلتزم المدين القيام به، وهو إما أن يكون عيناً أو منفعة أو الالتزام بإعطاء شيء محدد، أو الالتزام بعمل أو الامتناع عنه (142).

وقد حدد المشرع القطري شرطين أساسيين لمحل عقد الوساطة العقارية (143)، وهما:

**1- محل الالتزام معيناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة. ويعد هذا الشرط كافياً لبطان العقد إن لم يتم تحقيقه.**

<sup>140</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، نفس المرجع السابق، ص 123.  
<sup>141</sup> تنص المادة (17) من قانون التجارة القطري لسنة 2006 بأن "كل قطري بلغ سن الرشد المقرر قانوناً، ولم يقم به مانع قانوني يتعلق بشخصه أو بنوع المعاملة التجارية التي يباشرها، يكون أهلاً للاشتغال بالتجارة".  
<sup>142</sup> غنام طارق فهمي، النظام القانوني لوكيل العقود التجارية، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الجيزة، مصر، الطبعة الأولى، 2015، ص 224.  
<sup>143</sup> نصت المادة (150) من قانون رقم (22) لسنة 2004 بإصدار قانون مدني على ما يلي:

"1- يلزم أن يكون محل الالتزام معيناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة، وإلا وقع العقد باطلاً.  
2 - وإذا تعلق الالتزام بشيء، وجب أن يكون هذا الشيء محددًا بذاته، أو بنوعه ومقداره ودرجة جودته. على أنه إذا تعين الشيء بنوعه، فإنه يكفي أن يتضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة جودته، ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، التزم المدين بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط".

2- في حال كان التزام العقد متعلقاً بشيءٍ محدد، يجب أن يكون هذا الشيء محدد بذاته، أو بذكر نوع ومقداره ودرجة جودته.

وفي حال إن تعذر تحديده بشكل مطلق، فإنه يجب على الوسيط العقاري ذكر نوعه، وكذلك مقداره بالوحدة المناسبة له، ويستحسن أيضاً في حال ذكر نوعه أن يتم تحديد درجة جودته، عالية أو متوسطة أم متدنية. فإن لم يتم ذكر جودة محل الالتزام ذهب ضمناً على أنه من الدرجة المتوسطة.

وبالنسبة لمحل عقد الوساطة العقارية فإن محل التزام الوسيط العقاري يتمثل في البحث عن راغبٍ في التعاقد لشراء عقار أو بيعه أو إيجاره أو استئجاره، فإذا وُجد راغبٌ في التعاقد وتم إبرام الصفقة، فإن الوسيط في هذه الحالة يستحق الأجر. وهذا المحل دون شك يعتبر محل مشروع وقابل للتعامل فيه وغير مخالف للقانون أو النظام العام.

### ثالثاً: السبب في الوساطة العقارية

يعرف السبب بالوساطة بأنه الغرض الذي يقصد إليه الملتزم من وراء التزامه، ويجب أن يكون السبب موجوداً ومشروعاً وغير مخالف للنظام العام أو الآداب، وإلا كان باطلاً (144). وقد نص القانون المدني القطري على ضرورة وجود السبب لإثبات صحة العقد وأن العقد يعد باطلاً إذا تغيب هذا الركن في عقد الوساطة (145).

---

<sup>144</sup> نصت المادة 156 من القانون المدني الأردني على أن " السبب هو الغرض المقصود المباشر من العقد، ويجب أن يكون موجوداً وصحيحاً ومباحاً وغير مخالف للنظام العام والآداب".

<sup>145</sup> نصت المادة (155) من القانون المدني لسنة 2004 في الفقرتين الأولى والثانية على الآتي:

"- يبطل العقد إذا التزم المتعاقد دون سبب أو لسبب غير مشروع.

- ويعتد في السبب بالباعث الدافع إلى التعاقد إذا كان المتعاقد الآخر يعلمه أو كان من المفروض حتماً أن يعلمه".

بينما نصت المادة (156) من القانون المدني لسنة 2004 على أن " يفترض أن للالتزام سبباً مشروعاً ولو لم يذكر في العقد، ما لم يقم الدليل على غير ذلك".

كما نصت المادة (157) من القانون المدني لسنة 2004 في الفقرتين الأولى والثانية على الآتي:

"- يعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك.

وبذلك، فإنه يجب أن يكون هنالك سببٌ مشروع لكل من الوسيط والعمل من عملية إبرام العقد، فبالنسبة للوسيط فإن سبب التعاقد هو حصوله على الأجر نتيجة بحث وإيجاد الراغب في بيع العقار أو شراؤه، أو تأجيريه أو استئجاره، وذلك وفق الشروط المحددة من قبل العميل، أما بالنسبة للعميل، فإن سبب التعاقد هو تحقيق مصلحته من خلال إيجاد مشتري للعقار أو بائعاً له، أو مستأجراً للعقار أو مؤجراً (146).

فإذا ما توافرت هذه الأركان بشروطها تم عقد الوساطة، ولكن في حال تخلف ركن على الأقل من هذه الأركان فإن النتيجة هي بطلان العقد.

والبطلان في هذا الحال هو عدم استجماع ركن من هذه الأركان الثلاثة مستوفية لشروطها. يُقصد بالبطلان بصفة عامة وصفاً يلحق بالتصرف القانوني المعيب، وذلك بسبب مخالفته لأحكام القانون المنظمة لإنشائه، مما يجعله غير صالح لينتج آثاره القانونية المقصودة، إذن فهو جزء قانوني بسبب إخلال ركن من أركان العقد، وهي الرضا والمحل والسبب (147).

وبطلان العقود نوعان؛ البطلان المطلق والبطلان النسبي؛ فأما البطلان المطلق فيتحقق عند فقدان ركن على الأقل من أركان العقد، مثل انعدام ركن الرضا، أو عدم القابلية في التعامل مع محل العقد، أو عدم مشروعية سبب العقد، وأما البطلان النسبي فيتحقق في حال وجود خلل في شرطٍ على الأقل من شروط الصحة التي يتضمنها القانون في أركان العقد (148)؛ مثل وجود نقص في أهلية أحد المتعاقدين، أو أن أهلية أحد المتعاقدين أصيبت مثلاً بعيب من عيوب الرضا، ومثال ذلك إذا أصيب رضا أحد المتعاقدين بالغلط في شخصية المتعاقد، أو في جوهر العقد أو قيمة العقد، ففي تلك الحالة يعتبر العقد باطلاً بطلاناً نسبياً، ويُوصف على أنه موقوف على إجازة من شرع البطلان لمصلحته، فإن أجازته أصبح العقد صحيحاً، وإن لم يجيزه بطل العقد.

---

- وإذا ثبتت صورية السبب، كان على من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يقيم الدليل على صحة ما يدعيه".

146 - غادة غالب يوسف، عقد السمسرة بين الواقع والقانون، مرجع سابق، ص 27.

147 محمد عزمي البكري، بطلان وإبطال العقود، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2017، ص 42.

148 برهان زريق، نظرية البطلان في العقد الإداري، المكتبة القانونية، دمشق، سوريا، الطبعة الأولى، 2002، ص 13-15.



## الخاتمة

تناولت هذه الدراسة البحث في أحكام الوساطة العقارية في ضوء القانون رقم (22) لسنة 2017 وتعديلاته، إضافةً إلى قانون رقم (27) لسنة 2006 بإصدار قانون التجارة، وقانون رقم (22) لسنة 2004 بإصدار القانون المدني وقانون الشركات القطري رقم 11 لسنة 2015، وقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2019. وكان هدف الباحث في اختياره لهذا الموضوع إيجاد مرجع يلبي حاجة الباحثين والمتعاملين في هذا المجال. وقد توصل الباحث من خلال هذه الدراسة إلى استخلاص عدد من النتائج، كما يقترح عدد من التوصيات وهو ما يمكن تناوله على النحو الآتي:

### أولاً: النتائج.

توصل الباحث من خلال دراسته لموضوع الرسالة إلى عدة نتائج، وهي ما يلي:

1. أن عقد الوساطة العقارية يعتبر عقد رضائي ملزم للجانبين. ويلزم بموجبه الوسيط بالبحث عن متعاقد، فإن نجح في ذلك وأبرمت الصفقة يستحق الوسيط الأجر، بينما أنه إذا فشل في العثور على متعاقد أو تم العثور عليه، ولكن لم تتم الصفقة، فإنه لا يستحق أن يحصل على العمولة المتفق عليها.
2. أن المشرع القطري قد أنشأ لجنة تتولى إدارة ومراقبة شؤون الوسطاء العقاريين تُسمى "لجنة شؤون الوسطاء العقاريين"، تُشكل من عدد من الأعضاء لا يقل عن خمسة، ويصدر بتشكيلها ونظام عملها ومكافآتها قرار من مجلس الوزراء.
3. أنه لا يجوز ممارسة الوساطة العقارية دون ترخيص يُمنح من قبل وزارة العدل، كما أن الترخيص يُمنح وفق شروط محددة ورد النص عليها في المادة (3) من قانون تنظيم أعمال الوساطة العقارية سواء للشخص الطبيعي أم الشخص المعنوي. وإذا تم الإخلال بشرطٍ على الأقل من شروط الترخيص يتم وقف الترخيص بمدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر، ويُسحب الترخيص إذا مارس الوسيط أعمال الوساطة خلال هذه المدة. وإذا تم ممارسة مهنة الوساطة العقارية من أحد دون ترخيص فإن المشرع قد قرر منعه من الخصوص على الأجر أو مقابل تلك الأعمال، ومن الناحية الجزائية يُطبق على المخالف العقوبة المنصوص عليها في المادة (24) من قانون الوساطة العقارية، والتي تتمثل في الحكم عليه بالسجن بمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر وغرامة لا تزيد عن (100000) ريال قطري، أو بكلتا هاتين العقوبتين.

- 1.الأصل أن يتم إثبات عقد الوساطة العقارية بالكتابة، غير أن عدم كتابة العقد لا يعني عدم إثبات صحته بطرق الإثبات الأخرى، إذ أن الكتابة التي اشترطها المشرع القطري لازمة للإثبات وليست ركن لصحة انعقاد الوساطة العقارية.
- 2.يلتزم الوسيط العقاري بنوعين من الالتزامات: التزامات بموجب قانون تنظيم أعمال الوساطة العقارية وقانون التجارة، التزامات يفرضها العقد
- 3.يلتزم العميل بدفع الأجر المستحق للوسيط العقاري، وكذلك دفع المصروفات إذا تم الاتفاق على ذلك.
- 4.ينقضي عقد الوساطة العقارية بالطرق الاعتيادية لانقضاء العقد، وهي: تمام التنفيذ للعقد، أو عدم التنفيذ لانتهاء الأجل المحدد، وإفلاس الوسيط أو العميل، واستحالة التنفيذ بسبب أجنبي لا علاقة للعميل أو للوسيط فيه.
- 5.يجوز التنازل عن الترخيص حاليتين: الأولى، في حال التنازل عن الترخيص للغير، وفي الحالة الثانية في حال وفاة الوسيط العقاري. وفي كلتا الحالتين لم يسمح قانون تنظيم أحكام الوساطة العقارية القطري بانتقال مزاولة مهنة الوساطة العقارية للغير إلا بموافقة الإدارة.
- 6.ينقضي عقد الوساطة بالطرق الطارئة، وهي نوعان: طرق تتعلق بالاعتبارات الشخصية، مثل الوفاة أو فقدان الأهلية، والثانية تتعلق بعقد الوساطة باعتباره عقد غير لازم.
- 7.أجاز قانون الوساطة العقارية للوسيط العقاري الاستعانة بمندوبين لمواصلة أنشطة الوساطة العقارية، ولكن لم يحدد الحالات التي يتم فيها الاستعانة بمندوبي الوسيط العقاري، وما هي أقصى مدة يمكن أن يحل بها المندوب محل الوسيط العقاري. كما لم يحدد قانون الوساطة العقارية شروط مندوب الوسيط العقاري.
- 8.تحديد الإجراءات اللازمة لوقاية الوسيط العقاري من التعرض لجريمة غسل الأموال، والعقوبات المترتبة على اختراقه للأنظمة والقوانين المتعلقة بجريمة غسل الأموال ومكافحة الإرهاب.

## ثانياً: التوصيات

توصل الباحث من خلال دراسته لأحكام الوساطة العقارية في القانون القطري إلى التوصيات الآتية:

1. من المستحسن إضافة مادة خاصة بتجديد العقد بعد المادة (6) المتعلقة بتسليم بطاقة مزاولة أعمال الوساطة العقارية، ولا تكون جزء من المادة رقم (5) المتعلقة بصدور الترخيص بمزاولة مهنة الوساطة العقارية من قبل الإدارة.

2. يرى الباحث ضرورة حصول الوسيط العقاري، الطبيعي أو من يمثل الشخص المعنوي، على مؤهل علمي في حال تعذر الحصول على دورات تدريبية متخصصة في المجال العقاري. يرى الباحث ضرورة توضيح متطلبات العاملين من لهم علاقة مباشرة بمهام الوسيط العقاري بالقدرات الوظيفية بخصوص الوساطة العقارية؛ مثل الخبرة اللازمة في شؤون الوساطة العقارية أو الدورات التدريبية المتخصصة في المجال العقاري.

4. يرى الباحث ضرورة إضافة مادة تحت مسمى: "ضوابط تصفية أعمال الوساطة العقارية" لفصل ترخيص الوساطة العقارية تبين الآلية التي يتم بناء عليها تصفية أعمال الوساطة العقارية بعد وفاة الوسيط العقاري للشخص الطبيعي.

5. يرى الباحث ضرورة إضافة مادة توضح من يقوم بمهام الوساطة العقارية في حال عدم قدرة الوسيط العقاري على القيام بمهام الوساطة العقارية في الحالات الطارئة، وما هي الشروط اللازم توافرها بالمندوبين، بحيث يتم إضافتها قبل المادة (15) من قانون الوساطة العقارية، والتي نصت على أنه "لا يجوز للوسيط العقاري أو المندوبين العاملين لديه أو أقاربهم أو أصهارهم حتى الدرجة الثانية، أن يكونوا أطرافاً في أي من العقود التي فوضوا في التوسط لإبرامها".

6. يرى الباحث ضرورة توضيح المشرع القطري الحالات التي يمكن فيها الاستعانة بمندوبي الوسيط العقاري، وما هي أقصى مدة يمكن أن يحل بها المندوب محل الوسيط العقاري، وما هي الشروط اللازم توافرها في مندوب الوسيط العقاري.

## قائمة المصادر والمراجع

### • الكتب الشرعية والحديث:

ابن ماجة، أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، جامع السنن، باب بيع ما ليس عند البائع، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، 2009، (2187).

ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، سنن ابن ماجة، أبواب التجارات، باب نهى الإنسان ما ليس عنده، وعن ربح ما لم يضمن، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة، مصر، 2002، (2187/2).

أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المهذب في شرح الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1992، (251/2).

أبو الحسن علي بن إسماعيل بن سيده المرسي، المخصص، دار احياء التراث العربي، بيروت، 2010، (١٦٨/٤).

أبو داود سليمان بن الأشعث الأزدي، البيوع والإجازات، بيع الإنسان، باب كراهية بيع الإنسان ما ليس عنده، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، 2002، (1232/2).

أبو عبد الرحمن محمد ناصر الدين الألباني، إرواء الغليل في تخرج أحاديث منار السبيل، المكتب الاسلامي، بيروت، لبنان، 1985، (132/5).

أحمد بن حنبل أبو عبدالله الشيباني، مسند الإمام أحمد بن حنبل، مؤسسة قرطبة، القاهرة، 1998، (٥٦/٢٦).

أحمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفراوي الأزهري المالكي، الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني، دار الفكر، بيروت، لبنان، 1995، (73/2).

عبد الرحمن بن محمد بن سليمان، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1998، (٤٥٨/٢).

علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية الطبعة، بيروت، لبنان، 1986، (176/4).

علي بن (سلطان) محمد، أبو الحسن نور الدين الملا الهروي القاري، مرقاة المفاتيح في شرح مشكاة المصابيح، دار الفكر، بيروت، لبنان، 2002، (1910/5).

محمد بن أبي الفتح بن أبي الفضل البعلبي، المطلع على ألفاظ المقنع، مكتبة السوادي للتوزيع، القاهرة، 1995، ص 255.

محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، حاشية الدسوقي، دار الفكر، بيروت، 2002، (145/3).

محمد بن القاسم بن بشار الأنباري أبو بكر، الزاهر في معاني كلمات الناس، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، 1992، (46/2).

محمد بن عبد الله الخرشي المالكي، شرح مختصر خليل للخرشي، دار الفكر للطباعة، بيروت، ب.ت، (209/2).

#### • قواميس ومعاجم اللغة:

إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، (614/2).

أحمد بن فارس بن زكريا أبو الحسين، معجم مقاييس اللغة (145/4) مادة (ع م ل).

الإمام أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح (1167/3)، مادة (و س ط).

شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني، مغنى المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، (328/2).

محمد بن محمد بن عبد الرزاق المرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، (110/13) مادة (ع ق ر).

محمد بن يعقوب الفيروز آبادي مجد الدين، القاموس المحيط، (692/1)، مادة (و س ط).

## • المراجع العامة

- أسامة الروبي، الوسيط في شرح قانون الإثبات العماني، دار الكتب القانونية، 2009
- برهان زريق، نظرية البطان في العقد الإداري، المكتبة القانونية، دمشق، سوريا، الطبعة الأولى،  
2002
- بلال خلف السكارنة، أخلاقيات العمل، دار المسيرة للطباعة والنشر، عمان، الأردن، الطبعة  
التاسعة، 2019
- حسين جمعة، الموسوعة العقارية الشاملة: ادارة الاملاك العقارية، مكتبة الأنجلو المصرية،  
القاهرة، مصر، الطبعة الثانية، 2014م.
- حسين عبد اللطيف حمدان. أحكام الشهر العقاري، ط، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2011م.
- سعيد أحمد شعلة، قضاء النقص المدني في المواد التجارية، القاهرة، 2007
- سمير الخطيب، مكافحة عمليات غسل الأموال، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2007، ص 76.
- طارق عبد الرؤوف صالح، الوكالة التجارية والسمسرة، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى،  
القاهرة، 2008.
- د. صلاح زين الدين ود محمد أبو سالم ود روان اللوزي، شرح قانون الشركات التجارية القطري  
رقم 11 لسنة 2015، اصدار كلية القانون، جامعة قطر، 2020.
- عادل مقدادي، القانون التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2007م
- عباس الصراف، جورج حزبون، المدخل إلى علم القانون، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان،  
الأردن، (الطبعة الخامسة عشرة)، 2014م
- عبد الرحمن محمد النافع، أحكام الوكالة التجارية في القانون العماني، مجلس النشر العام، جامعة  
السلطان قابوس، 2009

عبد الرحمن محمد النافع، أحكام الوكالة التجارية في القانون العماني، مجلس النشر العام، جامعة السلطان قابوس، 2009م

عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الاجراءات المدنية، دار بغدادي للطباعة والنشر، ط2، الجزائر، 2009، ص 522.

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، 2011م

عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، الجزء الأول، 2016م

عبد الفتاح مراد، شرح العقود التجارية والمدنية، القاهرة، دار النهضة العربية، 2012.

عبد الفضيل محمد أحمد، العقود التجارية، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، الدقهلية، 2010.

عبد الله بن صالح بن عبد العزيز، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2013

عبد الله بن محمد النبهاني، أحكام الوساطة العقارية في تنظيم المعاملات العقارية في القانون العماني. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة السلطان قابوس، عُمان 2012.

عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، السعودية، الطبعة الثانية، 2000

عبد المحسن يوسف الناصر، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة أم القرى، السعودية. 1989، ص ص 37-40.

عدنان السرحان، نوري خاطر، شرح القانون المدني: مصادر الحقوق الشخصية والالتزامات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، (الطبعة الخامسة)، 2012م.

علي جمال الدين عوض، العقود التجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1983م.

غنام طارق فهمي، النظام القانوني لوكيل العقود التجارية، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الجيزة، مصر، الطبعة الأولى، 2015م.

فوزي محمد سامي، الشركات التجارية (الأحكام العامة والخاصة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، (الطبعة الأولى)، 2012م.

لطيفة بن حمود. منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها -وفقا للمادة. مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 52، 2019م.

مجموعة العمل المالي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا/الأشخاص السياسيون ممثلو المخاطر في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، 11 نوفمبر، 2018م.

محمد الصيرفي، التسويق الإلكتروني، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2016م.

محمد صبري سعدي، النظرية العامة للالتزامات: مصادر الالتزام، العقد والإدارة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، القاهرة، مصر، الطبعة الثانية، 2007م.

محمد عزمي البكري، بطلان وإبطال العقود، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2017م.

محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، طبعه منقحة، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2005م.

محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، 2005م.

محمد عبد العزيز الخليفي، الإفلاس والصلح الواقي في قانون التجارة القطري، جامعة قطر-كلية القانون، 2017.

هاشم منصور نصار، الجرائم المخلة بالشرف وأثرها على الوظيفة العامة (دراسة مقارنة)، مركز الكتاب الأكاديمي، 2018م.



هاني دويدار، القانون التجاري، العقود التجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ، الطبعة الأولى، 2008م.

هدى محمد حسن، نظرية الأهلية: دراسة تحليلية مقارنة بين الفقه وعلم النفس، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، 2011.

ولاء الدين محمد ابراهيم، التطوير العقاري "دراسة مقارنة"، دائرة القضاء، أبو ظبي، الإمارات، 2016م

وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، سورية، الطبعة الرابعة، 2010م.

#### ● الرسائل العلمية:

آيات عدنان وهاب، السمسرة وأحكامها الفقهية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة العلوم الإسلامية، عمان، الأردن، 2010.

طارق علي حجي، النظام القانوني للتسجيل العقاري: دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2014.

غادة غالب يوسف، عقد السمسرة بين الواقع والقانون: دراسة مقارنة بين القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، 2008م.

غماتي عادل، قرومي ابتسام، النظام القانوني لرأسمال الشركات التجارية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة ام محمد بوقرة- بومرداس، الجزائر، 2015م.

فاطمة الزهراء فاشور، دور الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات العقارية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2018.

محمد قحودن، الجرائم الواقعة على العقار، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2020م.

#### ● الدوريات والمجلات القانونية:

بباض هلني، دور المجالس الحقوقية والمواثيق الدولية في تفعيل العقوبات البديلة – دراسة مقارنة، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، 2017، عدد خاص.

صالح بن عبد الرحمن السعد وخديجة بنت محمد العمودي، دور المحاسبة في الحد من عمليات غسل الأموال - الممارسة الحالية: دراسة ميدانية في المملكة العربية السعودية، مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية، 2019، المجلد (3)، العدد (12)

عبد الرزاق باسم، هل العقوبات البديلة كفيلة بتحقيق الأهداف المرجوة من وضعها؟، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، 2017، عدد خاص

فاضل الهام وفراقة رمضان، دور الخبير العقاري كوسيط في حل المنازعات العقارية، ورقة بحثية مقدمة للمؤتمر الدولي حول العدالة البديلة كتدبير استثنائي للعمل القضائي، 24 و 25 ديسمبر، 2018، عمان، الأردن.

قتيبة عبد الرحمن العاني، الإفلاس التجاري في الشريعة والقانون، مجلة الاقتصاد الإسلامي، 2017م.

محمد عبد العزيز الخليفي، ملامح نظام الإفلاس في قانون التجارة القطري، المجلة الدولية للقانون، العدد (3)، 2013.

وليد محمد مساعدة وعبد الله طایل الحسن، مدى استجابة البنوك العاملة في الأردن لتعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، المجلة الأردنية في إدارة الأعمال، المجلد (14)، العدد (3)

ياسر أحمد عبدالله وصفوان تاج الدين علي، العقل عند المتكلمين، مجلة كلية العلوم الإسلامية، المجلد 14، العدد 2.

#### ● القوانين والقرارات:

#### أ- القوانين والقرارات القطرية:

قانون رقم (11) لسنة 2004 بإصدار قانون العقوبات.

- قانون رقم (22) لسنة 2004 بإصدار القانون المدني.
- قانون رقم (27) لسنة 2006 بإصدار قانون التجارة.
- قانون رقم (13) لسنة 2011 بتنظيم مزاولة أعمال الوساطة العقارية.
- قانون رقم (11) لسنة 2015 بإصدار قانون الشركات التجارية.
- قانون رقم (22) لسنة 2017 بتنظيم أعمال الوساطة العقارية.
- قانون رقم (16) لسنة 2018 بشأن تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها.
- قانون (20) لسنة 2019 بإصدار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2019 بتحديد شروط وضوابط الترخيص لشركات ومكاتب الوساطة العقارية غير القطرية بمزاولة أعمال الوساطة العقارية.
- قرار وزير العدل رقم (3) لسنة 2020 بتحديد مواصفات مقر مزاولة أعمال الوساطة العقارية.
- قرار وزير العدل رقم (2) لسنة 2020 بتنظيم وتحديد بيانات سجل قيد الوسطاء العقاريين.

#### **ب- القوانين غير القطرية:**

- قانون التجارة الكويتي رقم (68) لسنة 1980.
- القانون العُماني: قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية لسنة 2000.
- قانون تنظيم المكاتب العقارية الأردني وتعديلاته رقم 53 لسنة 2001.
- القانون الأردني: تعليمات تنظيم المكاتب العقارية لسنة 2019.
- قانون السمسرة العقارية في مصر لسنة 2020.