

آثار عقد الوساطة العقارية

Effects of the real estate brokerage contract

الكلمات الافتتاحية:

الوساطة العقارية - الوسيط العقاري - الموسط

Keywords:

Real estate brokerage - real estate broker - Real Estate Consultant

Abstract

Due to the importance of real estate transactions, individuals prefer to turn to a real estate broker, as he is a professional in the field of the real estate sector, and whenever a physical mediation contract is concluded between the real estate broker and the mediator, he takes his decision to arrange obligations on the shoulders of its parties, as the real estate broker is obligated to inform about the information of the transaction being brokered. He is also obligated to carry out his work by searching for a contractor who agrees to contract with his agent and working to bring their points of view closer

الأستاذ الدكتور جليل حسن
الساعدي،



Dr.jalel@colaw.uobaghdad.edu.iq

Jalil Hassan Al-Saadi

سارة وضاح كاظم

sarah.wadah2201m@colaw.uobaghdad.edu.iq

Sarah Waddah Kazem

together. His mission ends at this point unless he is a guarantor of implementation, in which case he is obligated to guarantee. Just as the real estate broker is obligated to work for the benefit of his agent, he is not permitted to appoint himself as a party to the deal. The broker is responsible for agreeing, in addition to his obligation to implement and maintain what was done by him in his books. In return for that, the broker is committed to paying the real estate broker's wages and refunding the expenses.

الملخص

نظراً لأهمية المعاملات العقارية يفضل الأفراد اللجوء وسيط عقاري فهو مهني محترف في مجال القطاع العقاري، ومتى ما أبرم عقد الوساطة العقارية بين الوسيط العقاري والموسط آخذ حكمه بترتيب التزامات على عاتق اطرافه، حيث يلتزم الوسيط العقاري بالأعلام عن معلومات الصفقة محل الوساطة، كما يلتزم بالقيام بعمله بالبحث عن متعاقد يرضى التعاقد مع موسطه والعمل على تقريب وجهات النظر بينهما، وتنتهي مهمته عند هذا الحد ما لم يكن ضامناً للتنفيذ فيلتزم عندئذ بالضمان، كما يلتزم الوسيط العقاري بالعمل لصالح موسطه فلا يجوز له ان يقيم نفسه طرفاً في الصفقة المتوسط في ابرامها، فضلاً عن التزامه بتقيد ما تم على يده في دفاتر والحفاظ عليها وفي مقابل ذلك يلتزم الموسط بسداد اجر الوسيط العقاري ورد المصاريف.

المقدمة

اولاً: التعريف بالموضوع: - للوساطة مفهوم يختلف بحسب المجال الذي تستخدم فيه، وبتطبيق هذا المفهوم على القطاع العقاري يتبين المفهوم والغرض من القيام بالوساطة، ولاسيما مع الأهمية المتزايدة التي تحظى بها العقارات في العقود

القليلة الماضية وتزايد اقبال الناس في شراء وبيع واستئجار العقارات بسبب عامل الوقت اوعدم خبره البعض في مواقع العقارات ومواصفاتها ومن هنا ظهر دور الوساطة العقارية في التوفيق بين الطرفين، ويرتب عقد الوساطة العقارية بمجرد إبرامه التزامات على عاتق كلاً من الوسيط العقاري والموسط، وهذا ما سنتناول بحته ببيان التزامات كلاً من الوسيط العقاري والموسط.

ثانياً: أهداف البحث :- يهدف هذا البحث الى بيان الالتزامات الناشئة عن عقد الوساطة العقارية واستعراض تجارب القانون المصري والفرنسي والامريكي بهذا الخصوص وربط واقعها بالواقع العراقي ومقارنتها.

ثالثاً: إشكالية البحث :- تتمثل إشكالية البحث في عدم معالجه المشرع العراقي للوساطة العقارية بقانون خاص بل عدها صوره من صور عقد الدلالة المنظمة بموجب قانون الدلالة العراقي رقم ٨٠ لسنة ١٩٨٧ ولم يضع المشرع احكاماً تفصيله لها لذا توجب محاوله لفت النظر والمبادرة الى سن قانوناً خاصاً للوساطة العقارية رابعاً: منهجية البحث :- سنعتمد في بحثنا على المنهج الوصفي التحليلي بعرض الآراء الفقهية والنصوص القانونية ذات الصلة بعقد الوساطة العقارية ،ومنهجاً مقارناً بمقارنه القانون العراقي بالقانون المصري والفرنسي والامريكي. خامساً: خطة البحث:-

المطلب الأول: التزامات الوسيط العقاري

المطلب الثاني: التزامات الموسط

المطلب الأول: التزامات الوسيط العقاري : يقع على عاتق الوسيط العقاري جملة من الالتزامات وهذا ما سنحاول ايضاحه في هذا المطلب.

الفرع الأول : التزام الوسيط العقاري بالأعلام : في البدء يجب على الوسيط العقاري البحث عن المعرفة، فيبدأ بجمع المعلومات عن العقد الذي يتوسط فيه، خاصة اذ ما



أدركنا ان الوسيط العقاري ملزم بتقديم النصح والتبصير للموسط والمتعاقد معه، ولا يجوز للوسيط العقاري ان يجري تحريات غير مألوفة عن ملابس الصفقة، لان هذا التدقيق يتجاوز حدود التزامات الوسيط العقاري، وانما المطلوب منه ان ينتبه الى الامور التي لا تخفى على وسيط عقاري حريص. ويرتبط الالتزام بالأعلام بفكرة حماية المستهلك، بوجود طرفين غير متكافئين، أحدهما محترف مهني ذو خبرة (الوسيط العقاري)، والطرف الاخر مستهلك، مما يقتضي حماية الطرف الضعيف من احتمالية استغلاله من الطرف القوي، وزجه في عقد يسبب خسارة له^(١). وهذا الالتزام يساعد المتعاقد في معرفة تفاصيل العقد، وبالتالي توجيه لاتخاذ قراره بالدخول بالمشروع او العدول عنه^(٢)، فهذا الالتزام^٣ يساعد في حماية رضا المتعاقد ويمكن تعريف الالتزام بالأعلام على انه ((اخطار او اعلام أحد المتعاقدين الذي يكون في مركز قانوني اقوى من المتعاقد الاخر الطرف الاخر في العقد بكافة البيانات عند ابرام العقد والتي تساهم في تكوين الرضا الحر المستنير والتي تمكن المتعاقد الضعيف من الاقدام على العقد عند ابرامه او التحلل منه إذا شاء ثم ايجاد نوع من التعاون بين الطرفين لتنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع موجبات حسن النية في التعامل وحماية الثقة المشروعة في العقد))^(٤). والالتزام بالأعلام هو غير الالتزام بالتحذير، فالالتزام بالتحذير يتحدد مداه في بيع الاشياء الخطرة كبيع المنظفات السامة او المواد التي تحوي على مركبات كيميائية، حيث خطورتها راجعة الى ذاتها، او قد تكون الخطورة راجعة الى طريقة استخدامها كالأجهزة الكهربائية^(٥). ويلزم الوسيط العقاري بالأعلام عن جميع بيانات العقد الذي عهد الية التوسط في ابرامه، كعيوب العقار محل العقد، وما يؤثر على سعره ارتفاعاً وانخفاضاً، والافصاح عما يعرقل تنفيذ العقد، وعليه بذل العناية اللازمة في القيام بمهمته، فالوسيط العقاري تنتهي مهمته عند حد ابرام العقد إلا إذا اشترط الضمان^(٦). ويجب على الوسيط



العقاري القيام بعمله بحسن نية وامانه، وهذا ما حرص المشرع العراقي على تأكيده في المادة (٩) من قانون الدلالة رقم ٥٨ لسنة ١٩٨٧ بنصها على ((ان يكون اميناً في اطلاع الطرفين على جميع البيانات التي يعلمها عن الصفقة والظروف الخاصة بها)). كما نصت المادة ٢٠٠ من قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على ((على السمسار ولو لم يكن مفوضاً الا من أحد طرفي العقد ان يعرض الصفقة على الطرفين بأمانه)). اذ يدل ذلك على توجه المشرع الى حماية أطراف الصفقة، إذ أن الوسيط العقاري ملزم بأن يبين لطرفي العقد المعلومات المتعلقة بالصفقة بكل صدق ونزاهة وامانة^(٧)، كما يجب ان يكون الدلاء بالمعلومات بطريقة واضحة ومفهومة^(٨). وعلى الوسيط العقاري ان يتجنب الكذب في التزامه بالأعلام، كأن يعلم المتعاقد بوجود عمارات سكنية في منطقة تحتوي على ملاعب، وحمامات سباحة، ومقامه حول جزيرة خضراء، وتتوافر فيها جميع المواصفات ويتبين خلاف ذلك^(٩). وفي فرنسا ذهبت المادة (٩٥ - ٢) من مرسوم ٧٢-٦٨٧، لسنة ١٩٧٢ والمعدل لقانون رقم ٩-٧٠ الصادر في ٢ يناير ١٩٧٠ الى إلزام الوسيط العقاري بالإعلام عن معلومات الصفقة المتوسط في ابرامها^(١٠). اذ يجب على الوسيط العقاري ان يفصح عن اي معلومة تؤثر على البائع او المشتري او موضوع المعاملة، ويجب عليه عدم اخفاء المعلومات والالتزام بالشفافية، ويجب على الوسيط العقاري ان يكون استباقي بهذا الموضوع، دون ان ينتظر ان تطرح عليه اسئلة ليحجب عليها، وقد تكون بعض هذه المعلومات مرتبطة مباشرة بالعقار حتى ولو لم تؤثر على المظهر او الجودة او الوظيفة، كمشاكل التربة او وجود حشرات او حيوانات ضارة او حالات خاصة مرتبطة باستخدام المبنى كتاريخ المبنى، اذ يجب ان يفصح عن العيوب المتعلقة بالجدران الداخلية والاسقف والارضيات والجدران والنوافذ والابواب والانظمة الكهربائية في حال وجود عيب. كما يجب الافصاح عما إذا كان العقار مشترك مع ملك الاراضي المجاورة، مثل الجدران

والاسوار والممرات، والتي قد يكون لاستخدامها او مسؤولية الصيانة تأثيرها على العقار المعني، كما يفصح عن اي دعاوى قضائية تؤثر على العقار، ويشهد البائع ان المعلومات الواردة صحيحة، ويعتمد المشترون المحتملون على هذه البيانات في اتخاذ قرارهم^(١١). وعلى الصعيد الامريكي يلتزم الوسيط العقاري بالإفصاح عن كل ما هو متعلق بالعقار، ومن بين الامور التي يفصح عنها وجود العقار في منطقة خطر الفيضانات، وهذا ما اكدت عليه الوكالة الفيدرالية لإدارة الطوارئ، وبيان ما إذا كانت المنطقة تنطوي على خطورة حرائق عالية، او تقع على خطر الزلازل، إذ ان هذه الزلازل تعرض العقار الى انهيارات كبيرة^(١٢). ويلتزم الوسيط العقاري بالأفصاح عن كل ما يشكل خطراً بيئياً اذ يوصي الدكتور (Dr. Sheldon Winicour) الحكومة الفيدرالية بان تضع تشريع موحد، يلزم وسطاء العقارات بأجراء اختبارات للمنازل بحثاً عن غاز الرادون والكشف عن نتائجه للمتعاقد^(١٣). بالإضافة الى مخاطر غاز الرادون، يوجد غاز الفورمالديهايد، وهو غاز متطاير عديم اللون ذو رائحة مميزة قابل للذوبان بشدة في الماء، وبالتالي فهو مهيج للأغشية المخاطية للعينين والجهاز التنفسي العلوي، ويستخدم الفورمالديهايد في الجدران والسقف، ويتفاعل الفورمالديهايد (UFFI) حتى ولو تم تركيبه بشكل صحيح مع الحرارة والرطوبة الموجودة في الهواء، مسبباً مشاكل صحية، ونظراً لاختلاف الحساسيات الفردية تجاه الفورمالديهايد فان نطاق الامراض المرتبطة به يكون واسع، اذ تشير بعض الدراسات الى وجود علاقة ايجابية بين سرطان الانف والتعرض المحتمل للفورمالديهايد، وتشير الدراسات الى تورط الفورمالديهايد في احداث سرطان الانف وسرطان الرئة وتهيج العينين والحنجرة والصداع والربو.

بالإضافة الى الاسبستوس اذ يشكل هذا الاخير مصدر قلق رئيسي للمشتري ومستأجر العقارات، اذ يستخدم الاسبستوس في مجال البناء، وتسقيف المنازل،



وانابيب صرف المياه، ويدخل في صناعة اغلفة الابواب المقاومة اذ له اثار سلبية مسجلة، فهو يدخل الى الجسم عن طريق الاستنشاق والابتلاع او عن طريق الجلد، اذ تهاجر جزيئاته عبر الدم او الجهاز اللمفاوي، ويسبب سرطان بطانة الخلايا او مرض داء الاسبست (تجويف القلب)، وقد يتسبب في تكوين تجويفات على الرئة مما يعوق عملية التنفس، كما تم ربط سرطان الجهاز الهضمي بالتعرض للأسبستوس^(١٤).

فالوسيط العقاري مسؤول اتجاه المتعاقد المحتمل بالكشف عن كل عيب في العقار بغض النظر عما اذا كان الوسيط يمثل البائع او المشتري، فهو واجب ائتماني على الوسيط العقاري ان يكشف عن الحقائق الجوهرية التي من شأنها ان تؤثر على قرار المشتري بإكمال الصفقة، ويتحمل الوسيط العقاري المسؤولية عند عدم الاعلام عن كل ما يؤثر على قيمة العقار وسلامته، مثل الاسبستوس والرادون والمواد الكيميائية العضوية وكافة تهديدات الصحة التي تضع الوسطاء على محك المسؤولية ، وهذا ما تؤكد عليه الرابطة الوطنية للوسطاء العقاريات في الولايات المتحدة الامريكية (NAR). وعدم الالتزام بواجب الافصاح قد يؤدي الى الغاء البيع، وهذا ما يستفاد من قضية (Roberts V. Estate of Barbagallo) التي سعى فيها أحد المشتريين الى الغاء البيع وسداد التكاليف، بعد ان اكتشف وجود الفورمالديهايد (UFFI) في جدران الشقة التي تم شرائها، حيث لم يفصح الوسيط العقاري عن ذلك مع علمه به، ووجدت المحكمة بان الوسيط العقاري كان الطرف الملزم بإصدار سياسات تتوافق مع المعايير القانونية للإفصاح وقد نسب اليه الخطأ^(١٥). كما يجب على الوسيط العقاري ان يفصح عن مخاطر الطلاء المحوي على الرصاص، اذ لاتزال العديد من المنازل في امريكا تحتوي على طلاء يحتوي على الرصاص، وقد تم حظر هذا الطلاء للاستخدام السكني عام ١٩٧٨، اذ يمكن ان يتقشر الطلاء الذي يحتوي على الرصاص، ويتحول الى غبار ملوث، وبالتالي يصبح خطر، كما يؤدي ابتلاع الطفل

للقرائق او استنشاق الغبار المحوي على الرصاص الى صعوبة في التعلم وتأخر في النمو، اذ يجب على الوسيط العقاري ان يفصح للمتعاقد المحتمل عن اي معلومات او اي تقارير حول الطلاء المحوي على الرصاص، على سبيل المثال موقع الاسطح المطلية به^(١٦). كما يجب على الوسيط العقاري ان يكون على علم بما تصدره هيئة حماية البيئة^(١٧) (EPA) من مخاطر تضمن العقارات السكنية عنصر الرصاص. كما لابد من الاشارة الى ان التفتيش الذي يجريه المتعاقد المحتمل، يعفي الوسيط العقاري من المسؤولية، وهذا ما يستفاد من قضية (Pfeiffer Ebby Halliday Real Estate Inc) اذ تلخص وقائعها بقيام المدعي بشراء منزل بوساطة شركة وساطة عقارية، اذ قام المدعي بإجراء فحص للعقار، وبعد الاغلاق والاستحواذ، واجه المشتري مشاكل في الاساس، فرفع دعوى على شركة الوساطة العقارية للفشل في الكشف عن العيوب، وكانت المشكلة هي ما اذا كان المشتري قد اعتمد على تصريحات شركة الوساطة العقارية، او على عمليات التفتيش الخاصة به، وتبين للمحكمة ان المشتري اعتمد على عمليات التفتيش الخاصة به الا ان الاخير استئناف الحكم، وايدت محكمة الاستئناف المدنية حكم المحكمة الابتدائية، ورأت المحكمة "من الناحية القانونية يشكل التفتيش الذي يجريه المشتري للمنزل، اساساً جديداً ومستقلاً لعملية الشراء التي تحل محل الفعل غير المشروع من قبل الوسيط العقاري، وبالتالي فان فشل الوسيط العقاري في الافصاح لم يكن سبباً منتجاً لأي ضرر يلحق بالمشتري^(١٨). وتباينت اتجاهات المحاكم في تحديد مسؤولية الوسيط العقاري بين مضيف وموسع، اذ قضت أحد محاكم ولاية كاليفورنيا بان الوسيط العقاري عليه واجب ايجابي في التحقق من العقار والكشف للمشتري المحتمل عن اي عيوب تم اكتشافها، بينما توصلت أحد محاكم ولاية فيرمونت الى نتيجة معاكسة، اذ رأت بان وسطاء العقارات ليسوا مهندسين انشائيين او مقاولين، وليس عليهم واجب التحقق من الاقرارات

التي يقدمها البائع^(١٩). كما ذهبت إحدى محاكم مقاطعة يولوا إلى التضييق من واجب الوسيط العقاري في الإفصاح، وذلك في قضية Carleton V. Tortosa، حيث رفع المدعي دعوى قضائية على الوسيط العقاري لعدم الإفصاح عن المسائل الضريبية على العقار، إلا أن المحكمة حكمت لصالح الوسيط العقاري بعدم إلزامه بتقديم المشورة للمدعي فيما يتعلق بالعواقب الضريبية^(٢٠). ويتضح من ذلك أن المحاكم فشلت في تحقيق توحيد معيار للنطاق واجب الوسيط العقاري في الإفصاح، بناءً على ذلك تحدد أغلبية المحاكم نطاق الواجب المستحق للمشتري على أساس كل حالة على حدة، حتى ولو كان الوسيط العقاري على علم بأنه مدين بواجب اتجاه المشتري المحتمل، ما لم يكن قد قرأ أحدث السوابق القضائية في ولايته، فلن يتمكن من التأكد من المدى الكامل لالتزاماته اتجاه أي منهما في معاملة معينة، كما صرح القاضي (كارد وزو) على الرغم من أن الولايات قد سنت قوانين منظمة للوساطة العقارية، إلا أنها فشلت في تحديد الواجبات الدقيقة التي يدين بها وسطاء العقارات اتجاه المشترون المحتملون^(٢١).

الفرع الثاني: التزام الوسيط العقاري بالقيام بالعمل المكلف به: يرتبط الوسيط العقاري مع الطرف الذي وسطه بعقد الوساطة العقارية، ويختلف هذا العقد عن العقد الذي يتولى الوسيط العقاري التوسط في إبرامه، والذي انعقدت الوساطة العقارية بمناسبة، فالالتزام الأساس الذي يقوم به الوسيط العقاري البحث عن متعاقد يود إبرام الصفقة والتقريب بين الطرفين، وحول هذا الالتزام تدور الالتزامات التي يلتزم بها الوسيط العقاري^(٢٢). إذ يتولى الوسيط العقاري، القيام بالعمل المكلف به من قبل الموكل^(٢٣)، دون التدخل في إبرام وتنفيذ العقد موضوع الوساطة^(٢٤)، ويثار تساؤل هل التزام الوسيط العقاري بالقيام بالعمل المكلف به التزام بنتيجة أم التزام بوسيلة؟ يقصد بالالتزام بنتيجة، هو ذلك الالتزام الذي يراد

منه تحقيق نتيجة معينة يردّها الدائن، فيعد المدين منفذاً لالتزامه اذ تحققت النتيجة المرجوة، ومخلّاً به اذ لم تتحقق النتيجة، ما لم يثبت السبب الأجنبي^(٢٥). اما الالتزام بوسيلة فيراد به بذل العناية في القيام بالعمل، فاذا بذل المدين العناية اللازمة، فيعد منفذاً لالتزامه، ولو لم تتحقق النتيجة المرجوة^(٢٦).

وينقسم الفقه في تحديد طبيعة التزام الوسيط العقاري بالقيام بعمله الى اتجاهين: الاتجاه الاول:- يرى جانب من الفقه ان التزام الوسيط العقاري بالقيام بعمله هو التزام بعناية، فالوسيط العقاري يبذل العناية اللازمة في العثور على متعاقد يرضى التعاقد مع موسطه، فتحقق النتيجة المرجوة لا يعتمد فقط على ما يتمتع به الوسيط العقاري من خبرة، بل تتدخل في ذلك امور لا دخل لأرادته بها، فقد لا يعثر الوسيط العقاري على متعاقد مناسب على الرغم من الجهد المبذول من قبله، او يشترط المتعاقد المحتمل تقسيط الثمن، بينما يريد الموسط سداده دفعه واحدة.

وعليه فالوسيط العقاري لا يلزم بتحقيق نتيجة للموسط، وانما يبذل العناية التي تتطلبها اصول المهنة في القيام بعمله، بالبحث عن متعاقد يرضى التعاقد مع موسطه بالشروط المطلوبة، والوسيط العقاري لا يتعهد بإنجاح المفاوضات بين الطرفين، وانما يبذل كل ما في وسعه في سبيل انجاح الصفقة، المتوسط في ابرامها^(٢٧).

فيلتزم الوسيط العقاري ببذل العناية اللازمة، مع مراعاة حسن النية في القيام بعمله، فيحضر لمن وسطه متعاقد مهيناً، فلا يكون شخص غير موجود كشركة وهمية انقضيت وصفيت شخصيتها، او شخصاً تعوزه الاهلية القانونية لأبرام التعاقد، او شخصاً معسر، كما يجب عليه مراعاة الشروط التي يقرها عميله في هذا الصدد^(٢٨) ومعيار المعقولة وسيله لقياس مقدار العناية^{٢٩}.

الاتجاه الثاني:- يرى ان التزام الوسيط العقاري هو التزام بنتيجة وليس التزام بوسيلة، وبالتالي فالوسيط العقاري يكون مسؤولاً في حالة عدم تحقق النتيجة، حتى في حالة بذله العناية اللازمة من قبله في تحقيقها، وعليه فلا يعفى من المسؤولية في حالة عدم تحقق النتيجة، فالقول بان التزام الوسيط العقاري التزام ببذل عناية يجعل التزامه بلا فائدة، فمصلحة العميل ستكون مهددة بسبب عدم تحقق النتيجة المزعومة^(٣٠) . ويؤيد الباحث موقف التوجه الاول فالالتزام الوسيط العقاري التزام بوسيلة لا بنتيجة، فالقول بان التزام الوسيط العقاري التزام بنتيجة، يتعارض مع عقد الوساطة العقارية، فالوسيط العقاري لا يلزم بتحقيق نتيجة بل كل ما يطلب منه بذل العناية اللازمة في العثور على متعاقد يرضى التعاقد مع موسطه، والعمل على تقريب وجهات النظر بينهما، اذ لا يصح القول بمسؤولية الوسيط العقاري بمجرد اخفاقه في العثور على متعاقد يرضى التعاقد مع موسطه، فالوسيط العقاري لا يستطيع ان يجبر الطرف الاخر على التعاقد. وعلى الوسيط العقاري الاسراع في ابلغ موسطه في أقرب وقت ممكن بالعثور على المتعاقد، وللوسيط العقاري ان يظهر او يخفي اسم موسطه، الا إذا اشترط في عقد الوساطة العقارية خلاف ذلك، اذ يحق للوسيط العقاري في فترة التفاوض ان يخفي اسم موسطه وكذلك اسم المتعاقد المحتمل عن الموسط، لكي يضمن عدم تواطئ الاطراف على الاضرار به بحرمانه من عمولته^(٣١) . اذ يملك طرف العقد سلطة تعديل العقد^{٣٢} .

وعلى الوسيط العقاري عند قيامه بعملة، ان يبقي على المعلومات التي حصل عليها سرية، ولكي يصدق على هذه المعلومات وصف السرية، لا بد ان تكون معرفتها حكراً على اشخاص معينين، وان تكون هنالك مصلحة في ابقاءها طي الكتمان، اما اذ كانت المعلومة متاحة للناس، فلا يصدق عليها وصف السرية^{٣٣} . فالالتزام بالمحافظة على السرية هو التزام بالامتناع عن عمل^(٣٤) .

الفرع الثالث : التزام الوسيط العقاري بضمان تنفيذ العقد : ذكرنا مسبقاً ان مهمة الوسيط العقاري تنتهي بمجرد ابرام العقد المتوسط فيه ولا يكون ضامن للتنفيذ، فلا يسأل عن تسليم العقار ولا دفع الثمن اذ ما كان وسيطاً في عقد البيع مالم يتفق خلاف ذلك^(٣٥) ، فاذا اشترط في العقد المبرم بين المتوسط والوسيط ضمان الوسيط العقاري للعقد فهذا الشرط معتبرة. فأحياناً يتغير نطاق مسؤولية الوسيط العقاري فيعهد اليه بإبرام العقد لحساب المتوسط، ففي هذه الحالة يكون وكيلًا وتحدد مسؤوليته على اساس الوكالة التجارية^(٣٦) . وقد يكتفى بتغير مسؤولية الوسيط العقاري الى تسهيل اجراءات التعاقد وفحص العقار وضمان سلامته عند التسليم، وبالتالي يسأل عن الخطأ في تنفيذ ما يعهد له القيام به، فالأصل ان الوسيط العقاري يكون غير مسؤول عن تسليم عقار مطابق للمواصفات المتفق عليها، الا انه إذا ثبت ان هنالك شرطاً او تعامل مسبق بين الطرفين بجعل الوسيط العقاري مسؤولاً عن التحقق في مواصفات العقار، فإنه يكون مسؤولاً عن تقاعسه في تنفيذ التزامه^(٣٧) . وقد يقتصر تغير نطاق مسؤولية الوسيط العقاري الى حد ضمان تنفيذ العقد، فيصبح الوسيط العقاري شأنه شأن الوكيل بالعمولة الضامن ويسمى بالوسيط العقاري الضامن^(٣٨) ، ويطلق على هذا الشرط بشرط الضمان، وبناءً عليه يكون الوسيط العقاري ضامن لتنفيذ ما يفرضه العقد من التزامات^(٣٩) .

الفرع الرابع : التزام الوسيط العقاري بان لا يقيم نفسه طرفاً في العقد المتوسط فيه لا يجوز للوسيط العقاري ان يقيم نفسه طرفاً في الصفقة التي يعهد اليه التوسط في ابرامها، وهذا ما يستفاد بصريح النص اذ نصت المادة (١٣) من قانون الدلالة رقم ٥٨ لسنة ١٩٨٧ على ((لا يجوز للدلال ان يقيم نفسه طرفاً في الصفقة التي يتوسط في ابرامها)) كما نصت المادة ٥٩٢ من القانون المدني العراقي رقم ٤ لسنة ١٩٥١ على ذات الالتزام بقولها ((... ليس للسماسرة ولا الخبراء ان يشتروا

الاموال المعهود إليهم بيعها او تقدير قيمتها)). وبذات النهج سار المشرع المصري اذ نصت المادة ٢٠١ من قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على ((لا يجوز للسمسار ان يقيم نفسه طرفاً في العقد الذي يتوسط في ابرامه)). كذلك نصت المادة ٤٨٠ من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ على ((لا يجوز للسماسرة ولا الخبراء ان يشتروا الاموال المعهود إليهم بيعها او تقدير قيمتها سواء كان الشراء بأسمائهم او باسم مستعار)). اما المشرع الفرنسي فقد منع الوسيط العقاري من ان يكون طرفاً في الصفقة المتوسط في ابرامها، وهذا يستفاد من الحظر الوارد في المادة ٨٥ من قانون التجارة الفرنسي، اذ منعت الوسيط بشكل مباشر او غير مباشر من التوسط في العمليات التجارية لمصلحته^(٤٠). ويتضح من ظاهر هذه النصوص انها منعت الوسيط العقاري من ان يكون طرفاً في الصفقة التي كلف في التوسط فيها، فاذا عهد الى الوسيط العقاري في بيع دار سكنية فلا يجوز له ان يشتريها لنفسه، ولعل السبب في ذلك واضح خشية ان يقدم الوسيط العقاري مصلحة على مصلحة مواسطة، فيقوم ببيع او شراء او ايجار العقار لنفسه، باقل من سعر السوق العقاري، على نحو يضر بمصلحة المواسط، لذا احتاط المشرع فصاغ المنع بنصوص قانونية واضحة، ومع ذلك يجوز للطرف الذي وسطه اجازة العقد، فيحكم العلاقة بينهم في هذه الحالة العقد الذي تم اجازته عقد البيع او عقد الايجار.... الخ، لا عقد الوساطة العقارية ويثار التساؤل هل يستحق الوسيط العقاري الاجر في هذه الحالة؟ يذهب رأي الى ان الوسيط العقاري يستحق الاجر في هذه الحالة، فالهدف من عقد الوساطة العقارية قد تحقق بالعثور على متعاقد، سواء اكان الوسيط العقاري نفسه او شخص اخر^(٤١). ويذهب رأي اخر، الى عدم استحقاق الوسيط العقاري الاجر، نظراً لتحوله الى متعاقد^(٤٢). فتعارض المصالح ينطبق على كثير من المضامين^(٤٣)، ومنها عقد الوساطة العقارية، فالإنسان جبل على حب مصلحته وتقديمه عند تعارضها



العقاري بشكل مؤقت او دائم اذ عمل كوكيل مزدوج دون علم وموافقة جميع الأطراف^(٤٩) . وقد يؤدي عدم الكشف عن الوكالة المزدوجة الى حرمان الوسيط العقاري من اجره، وهذا الاستنتاج الاخير مدعوم بالسوابق القضائية وهذا ما يستفاد من قضية Culver V. Judi، اذ ان الوسيط العقاري كان ممثلاً لكلا الطرفين البائع والمشتري دون ان يفصح عن ذلك وعندما سئل احد الاطراف نفس الوكالة المزدوجة، وجدت المحكمة ان هنالك وكالة مزدوجة لم يتم الكشف عنها ، مما حال دون استرداد عمولة الوسيط العقاري، اذ استثناف الوسيط العقاري الحكم، واكدت محكمة الاستئناف قرار المحكمة الابتدائية، ووضحت ما لم يكن كلا الطرفين على علم بالوكالة المزدوجة، فلا يمكن للوسيط العقاري استرداد عمولته من اي منهما^(٥٠). وفي قضية Glenn V. Rice انشأت المحكمة نفس السابقة التي تقضي بضرورة الكشف عن الوكالة المزدوجة لكلا الطرفين، والا فلن يتمكن الوسيط العقاري من استرداد عمولته من اي منهما^(٥١) . وعلى ذلك فأقدام الوسيط العقاري على تمثيل كلاً من البائع والمشتري يجعله عرضة لمخاطر مصادرة عمولته^(٥٢) . وعلى الرغم من شرعية الوكالة المزدوجة في كاليفورنيا، الا ان ولاية تكساس ترفض الوكالة المزدوجة، اذ يعتقد معارضو الوكالة المزدوجة ان الوسيط العقاري لا يمكنه تمثيل كل من البائع والمشتري دون المساس بمصالح احدهما او كليهما، اذ يعتقد معارضو الوكالة المزدوجة ان مشكلتها تكمن في ان البائعين والمشتريين لديهم مصالح متعارضة بطبيعتها، اذ يريد البائعون اعلى سعر وأفضل شروط، بينما يريد المشترون اقل سعر وأفضل شروط، فهل يمكن لوسيط واحد ان يمثل مصالح البائع والمشتري بشكل كامل في وقت واحد^(٥٣) .

وفي الحقيقة تنطوي الوكالة المزدوجة على ايجابيات تقابلها سلبيات، فمن ايجابيات الوكالة المزدوجة:



Effects of the real estate brokerage contract

سارة وضاح كاظم

الأستاذ الدكتور جليل حسن الساعدي



(١) التواصل السريع : عندما يمثل وكيل واحد كلا طرفي الصفقة، فهذا يعني تسريع المفاوضات والحصول على اجابات الاسئلة في الوقت المناسب من المشتري والبائع، فنضراً لعدم وجود وكيلين والاقتصار على وكيل واحد فهذا يؤدي الى تسريع الامور وعدم تعطيلها.

(٢) التوفيرات المحتملة : الوكالة المزدوجة تمكن الوكيل من الحصول على عمولات لكل من المشتري والبائع في معاملة واحدة، وعلى الرغم من ان الوكيل يحقق نفس النتيجة من خلال معاملتين منفصلتين، الا ان الوكلاء يميلون الى الحصول على عقود اقل حصرية وأقصر مدة مع عملائهم، فالوكيل الذي يحصل على عمولة مضاعفة يكون على استعداد للقبول عمولة اقل.

(٣) المزيد من المعرفة بالعقار.

استخدام الوكالة المزدوجة يعني الوصول الى مزيد من المعلومات حول العقار^(٥٤).
ومن سلبيات الوكالة المزدوجة:

(١) تضارب المصالح : أكبر عيب في الوكالة المزدوجة تضارب المصالح، والسبب في اهمية حظر الوكالة المزدوجة، يكمن في الطبيعة البشرية والحوافز المالية التي تجعل من الصعب على الوكيل ان يكون محايداً عند تمثيل كلا من المشتري والبائع او كلا من المالك والمستأجر.

(٢) المفاوضات الصعبة : الوكيل الذي يمثل الاطراف ذات المصالح المتعارضة لا يمكنه الدفاع عن اي منهما، اذ اقترح الوكيل المزدوج على المشتري تقديم عرض شراء بأقل من قائمة الاسعار، فان الوكيل يتعارض مع مصلحة البائع، وبالمثل اذ طلب الوكيل المزدوج من البائع عدم قبول عرض اقل من قائمة الاسعار، فانه يتعارض مع مصلحة المشتري^(٥٥). فمن الناحية العملية يستحيل على وكيل واحد ان يتعامل بشكل صحيح مع المسؤوليات الائتمانية والوفاء بها فتعارض المصالح في ممارسة الوكالة

المزدوجة يبدو واضحاً^(٥٦). لقد اتضح لنا ان الوكالة المزدوجة تحصل عندما يمثل الوسيط العقاري كلاً من البائع والمشتري معاً، فمن المحتمل جداً ان يكون هنالك تفضيل لمصلحة احد الاطراف على حساب الطرف الاخر، اذ ان الوسيط العقاري يتفاوض بين مصلحتين متناقضتين، ويعتقد الباحث ان الوكالة المزدوجة تخل بواجب الافصاح الائتماني، حيث يدين الوسيط العقاري لكل طرف بالكشف عن الحقائق التي يعرفها عن الصفقة والتي تؤثر على قرار الاطراف بالتعاقد، بالعمل للمصلحة احد الاطراف، وهذا ما يخل بالتوازن بين مصالح كلا الطرفين، وعليه الاجدر الاعتماد على الوكالة المنفردة، اذ هذا من شأنه ان يلغي مخاوف الوكالة المزدوجة.

الفرع الخامس : التزام الوسيط بقيد الصفقة التي توسط فيها في دفاتر والحفاظ على المستندات والاوراق المسلمة إليه يلتزم الوسيط العقاري بان يدون كافة تعاملاته التي يتوسط فيها في سجل موثق من كاتب العدل، والى هذا الالتزام اشارت المادة (٣/٩) من قانون الدلالة رقم ٥٨ لسنة ١٩٨٧ بقولها (يلتزم الدلال بان يمسك سجلاً يوثق من كاتب العدل تدون فيه اسماء المتعاقدين وماهية العقد وتاريخه ومحل وقيمته). كما نصت على هذا الالتزام المادة ٢٠٦ / ١ من قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ بقولها ((على السمسار ان يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تبرم بسعيه وان يحفظ الوثائق المتعلقة بها وان يعطي من كل ذلك صوراً طبق الاصل لمن يطلبها من المتعاقدين وتسري على هذا الالتزام احكام الدفاتر التجارية)). اما المشرع الفرنسي فقد نصت المادة ٥١ من مرسوم ٧٢-٦٧٨،^(٥٧) على ((جميع المدفوعات او التحويلات التي تتم لحامل البطاقة المهنية والتي تحمل عبارة "المعاملات الواردة على العقارات" يجب ان تذكر على الفور في السجل المعروف بسجل قانون ٢ يناير ١٩٧٠ وفق النموذج المعد بقرار من وزير الاقتصاد)). كما نصت المادة 10148 من قانون الاعمال والمهن لولاية كاليفورنيا على ((يجب على الوسيط

العقاري المرخص ان يدرج تعاملاته في سجل وان يحتفظ لمدة ثلاث سنوات بنسخ من جميع القوائم وايصالات الایداع والشيكات وسجلات الائتمان وغيرها من المستندات التي ينفذها او يحصل عليها فيما يتعلق باي معاملات يكون لها اثر حقيقي وتبدأ فترة الاحتفاظ من تاريخ اغلاق الصفقة او من تاريخ الادراج في حالة عدم اتمام الصفقة وتكون هذه السجلات خاضعة للفحص من قبل المفوض^(٥٨). يتضح من هذه النصوص ان مسك السجلات التزام قانوني على عاتق الوسيط العقاري، فبدون هذه السجلات والوثائق يفتح وسطاء العقارات على أنفسهم باب مشكلات المسؤولية المحتملة، وتسجل هذه الوثائق جوانب المعاملات العقارية المهمة، اذ غالباً ما تنسى التفاصيل مع مرور الوقت اذ لم يتم تدوينها^(٥٩)، فالكتابة لها أثر في الایثبات وتجنب المنازعات^(٦٠). اذ يجب على الوسيط العقاري ان يسجل ما تم على يده من معاملات مع شروطها الخاصة، وان يعطي نسخاً لكل من يطلبها من الاطراف المتعاقدة^(٦١) ويثار تساؤل هل ان الدفاتر التي يلتزم الوسيط العقاري بمسكها تختلف عن الدفاتر التي يلتزم التاجر بمسكها؟ المشرع المصري جاء بصريح النص بسريان احكام الدفاتر التجارية على الدفاتر التي يلتزم الوسيط العقاري بمسكها بقوله في المادة ٢٠٦ / ١ من قانون التجارة المصري ((... وتسري على هذا الالتزام احكام الدفاتر التجارية)) ويتبين من ذلك سريان احكام الدفاتر التجارية من حيث تنظيمها وحجيتها ومدة الاحتفاظ بها^(٦٢). ونظم المشرع احكام الدفاتر التجارية في قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ المعدل في المواد من ٢١ الى ٢٩^(٦٣). اما المشرع العراقي فقد سكت عن ايراد حكماً مماثل للمشرع المصري وينبغي مراعاة قواعد مسك الدفاتر التجارية، اذ يجب ان يكون الدفتر متسم بالدقة والوضوح، وخالي من الحك والشطب والكتابة بين اسطر الدفتر وهوامشه^(٦٤)، كما يجب ترقيم صفحات الدفتر^(٦٥)، ويجب تقديم هذه الدفاتر التجارية الى جهات رسمية سواء قبل استخدامها او اثناء استخدامها او عند انتهاء العمل بها

لأي سبباً كان كالوفاة او انتهاء النشاط او نفاذ صفحات الدفتر، فالمشرع العراقي قد حددتها بكتاب العدل استناداً الى المادة (٢/١٧) من قانون التجارة رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤، اما المشرع المصري فقد حدد جهة التقديم بمكتب السجل التجاري وذلك استناداً الى المادة (٣/٢٥) من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، اما المشرع الفرنسي فاستناداً الى المادة ٢ من مرسوم ٨٣-٢٠١٠. فتقدم الى كاتب المحكمة التجارية^(١٥). كما لابد من الاشارة الى ان التشريعات محل المقارنة، لم تبين البيانات التي يتم تدوينها في الدفتر، الا ان المشرع العراقي تولى تحديدها في المادة (٣/٩) من قانون الدلالة رقم ٥٨ لسنة ١٩٨٧ بنصها على ((ان يمك سجلاً تدون فيه اسماء المتعاقدين وماهية العقد وتاريخه ومحل وقيمته)). ويعتقد الباحث ان توجه المشرع العراقي بالنص على هذه البيانات قانوناً، يدفع بوسطاء العقارات الى تنظيمها في دفاترهم، خوفاً من الاخلال القانوني بالالتزام، كما ان ذلك يحول دون تباين بيانات الدفتر من وسيط عقاري لأخر. ويجب على الوسيط العقاري ان يدون في دفتري الصفقات التي توسط فيها في ابرامها مع بياناتها، وفي الخصوص اسماء المتعاقدين والعملية التي توسط فيها واساس احتساب العمولة، غير ان استحقاق الوسيط العقاري لعمولته لا يتوقف على هذا التدوين فهو يستحق أجره وان لم يدونها في دفاتره، ومن الناحية العملية يصعب على الوسيط العقاري ان يعرف البيانات التي تم الاتفاق عليها بين موسطه والمتعاقد الاخر، لذا يكتفى بتدوين هوية المتعاقدين وماهية الصفقة المتوسطة في ابرامها^(١٦). كما يجب على الوسيط العقاري المحافظة على ما تسلمه من وثائق ومستندات، والى هذا الالتزام اشارت المادة (٤/٩) من قانون الدلالة العراقي رقم ٥٨ لسنة ١٩٨٧ بقولها ((ان يحافظ على الوثائق والمستندات التي يستلمها من طرفي العقد وان يعطي وصلاً باستلامها)). اما المشرع المصري فقد أكد مسؤولية الوسيط العقاري على ما يسلم اليه من وثائق ومستندات في المادة (٢٠٢) من قانون

التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ بنصها ((يسأل السمسار عن تعويض الضرر الناجم عن هلاك او فقدان ما يستلمه من مستندات او اوراق او اشياء متعلقة بالعقد الذي يتوسط في ابرامه الا إذا اثبت القوة القاهرة)). ويتضح من ذلك ان الوسيط العقاري يتحمل مسؤولية هلاك ما يسلم اليه ويحكم عليه بالتعويض، الا إذا اثبت السبب الاجنبي، وجاء القانون العراقي خلواً من هذا الحكم، ولعل المشرع اكتفى بتطبيق احكام الوديعة الواردة في القانون المدني العراقي رقم ٤ لسنة ١٩٥١، حيث ألزمت المادة ٩٥٢ من الوديع ان يحفظ الوديعة كحفظه لماله^(٦٧). حيث تعد الوديعة واجبة الحماية من الناحية القانونية وضمانها متطلب قانوني^(٦٨) " فلولدائع دوراً في المحافظة على الاستقرار. وبالتالي تنهض مسؤولية الوسيط العقاري إذا لم يبذل العناية اللازمة في المحافظة على ما يسلم اليه، كهلاك المستندات التي يسلمها صاحب العقار الى الوسيط العقاري. وقد يتوسط الوسيط العقاري في بيع عقار على وفق نموذج، فيلزم بالاحتفاظ بالنموذج، ولعل اهمية ذلك تظهر في حالة وقوع نزاع بشأن مطابقة او عدم مطابقة العقار للنموذج المتفق عليه، وفي حالة عدم المطابقة يمكن المطالبة بالتنفيذ العيني كلما كان ذلك ممكن^(٦٩)، وهذا ما حرص المشرع المصري بالنص عليه في المادة (٢٠٦ / ٢) من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ بقولها ((في البيع بالعينة يجب على السمسار الاحتفاظ بالعينة مالم تكن قابلة للتلف الى ان يقبل المشتري دون تحفظ او تسوى جميع المنازعات بشأنها)). ولا نظير لهذا النص في قانون الدلالة العراقي النافذ.

المطلب الثاني: التزامات الموسط : اوضحنا في المطلب الاول التزامات الوسيط العقاري، التي يجب على هذا الاخير تنفيذها لصالح الطرف الذي وسطه، وفي مقابل ذلك يقع على عاتق الموسط التزامات يلتزم بها اتجاه الوسيط العقاري، كون عقد الوساطة العقارية من العقود الملزمة للجانبين، وهذه الالتزامات تتمثل بدفع الاجرة،



ودفع المصاريف، وهذا ما سنتولى ايضاحه بتقسيم هذا المطلب الى فرعين وعلى النحو التالي:

الفرع الاول: الالتزام بدفع الاجرة.

الفرع الثاني: الالتزام بدفع المصاريف.

الفرع الأول : الالتزام بدفع الأجرة : يعتبر عقد الوساطة العقارية من عقود المعارضات، فالوسيط العقاري يتولى البحث عن متعاقد للموسط، مقابل اجر يلتزم به الموسط، باعتباره التزام رئيسي على عاتقه، وتحدد عمولة الوسيط العقاري كأصل عام باتفاق الطرفين، على ان لا تتعدى حدود النسب المحددة من قبل المشرع، وهذا يستفاد من نص المادة (٦) من قانون الدلالة رقم ٥٨ لسنة ١٩٨٧ بنصها على ((اولاً: يستحق الدليل الاجر اذ ادت وساطته الى انعقاد العقد.

ثانياً: تكون اجرة الدلال كما يأتي:

أ. ٢٪ من العشرة الاف الدولى.

ب. ١٪ عما زاد على العشرة الاف.

ثالثاً: لا يجوز ان تزيد اجرة الدلال على ١٥٠٠٠ مائة وخمسون ألف دينار)) وبالرجوع الى المادة (٧) من ذات القانون فنجدتها نصت على ((يتحمل الطرفان المتعاقدان اجرة الدلال مناصفة الا إذا اتفق على خلاف ذلك)). ويتضح من هذا النص انه حمل طرفي العقد اجرة الوسيط العقاري من دون تضامن بينهما، وعلى نقيض المادة ٧ اشارت المادة ٨ من ذات القانون الى التضامن بدفع الاجرة عند التعدد بنصها ((إذا تعدد اشخاص اي طرف من أطراف العقد كانوا مسؤولين بالتضامن عن اجرة الدلال)) فعلى سبيل المثال إذا اشترى أكثر من شخص عقار مشاع، جاز للوسيط العقاري ان يطالب اي منهم بعمولته^(٧٠). اما المشرع المصري فقد نص على اجر الوسيط العقاري في المادة ١٩٣ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ بنصها على ((اذ لم يعين اجر



السمسار في القانون او في الاتفاق وجب تعيينه وفقاً لما يقضي به العرف فاذا لم يوجد عرف قدره القاضي تبعاً لما بذله السمسار من جهد وما استغرقه من وقت في القيام بالعمل المكلف به)). كما نصت المادة ١٩٨ من ذات القانون على ((١- لا يستحق السمسار الاجر إلا ممن فوضه من طرفي العقد في السعي الى ابرامه ٢- إذا صدر التفويض من الطرفين كان كل منهم مسؤولاً قبل السمسار وبغير تضامن بينهما عن دفع الاجر المستحق عليه ولو اتفقا فيما بينهما على ان يتحمل أحدهما الاجر بأكمله)). وعلى الصعيد الفرنسي نصت المادة (٦) من قانون هوجيت على ((يحدد الاجر ويحدد الشخص المسؤول عنه من خلال اتفاق الاطراف))^(٧١) . كما نصت المادة ٧٣ من مرسوم ٨٧٢-٦٧ الصادر في ٢٠ يوليو ١٩٧٢ الذي يحدد شروط تطبيق قانون هويت على ((يلزم ان تحدد الوكالة مقدار الاجر والشخص المسؤول عن الوفاء به))^(٧٢) ومن ظاهر هذه النصوص يتضح انها أناطت تحديد اجر الوسيط العقاري والشخص المسؤول عنه الى اتفاق الاطراف، ولم تحدد اجر الوسيط العقاري بنسبة محددة، كما فعل المشرع العراقي، ونؤيد موقف المشرع العراقي بتحديد نسبة محددة للعمولة الوسيط العقاري، كون ذلك يضع حداً للجشع وسطاء العقارات واستغلالهم لعملائهم بطلب عمولات مرتفعة، كما ان ذلك سيقول من الخلافات حول اجرة الوسيط العقاري فيما بعد، الا أننا لا نؤيد موقفه بعدم مجاوزه اجر الوسيط العقاري ١٥.٠٠٠ الف دينار، كون هذه النسبة لا تنسجم مع غلاء المعيشة وارتفاع اسعار الدولار، لذا ندعو المشرع العراقي الى رفع هذه النسبة بما يتناسب مع الواقع الاقتصادي. وفي حال خلو عقد الوساطة العقارية من بنداً يحدد عمولة الوسيط العقاري، فان للقاضي تقديره وفقاً للعرف او استناداً الى ما استقر عليه التعامل بين الطرفين، وفي حالة انعدام العرف او التعامل المسبق يتولى القاضي تقديره بنفسه، ويعتمد القاضي في تقديره على ما بذله الوسيط العقاري من جهد، ومدى الصعوبات التي واجهته في تنفيذ عمله،

والمبالغ المالية التي أنفقها، بالإضافة الى السمعة التجارية التي يتمتع بها الوسيط العقاري^(٧٣). وفي هذا الخصوص قضت محكمة النقض المصرية ((.... ولما كان يبين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه ان المحكمة في حدود سلطاتها الموضوعية قدرت للمطعون عليه اجراً بنسبة ٢٥٪ من قيمة الصفقة وأبانت في حكمها ان هذا التقدير يتفق مع ما بذله من مجهود واهمية الصفقة التي تمت ببيع الفيلا كما انه يتفق مع العرف في هذا الشأن لما كان ذلك فان الحكم يكون قد التزم صحيح القانون))^(٧٤). كما جاء موقف القضاء الفرنسي مطابق للموقف القضاء المصري، عند عدم تحديد اجر الوسيط العقاري، بإعطاء القاضي سلطة تعيين الاجر عند عدم الاتفاق اذ قضت محكمة النقض الفرنسية بان ((الوكيل العقاري الذي لم تحدد عمولته عن طريق المفاوضات المتبعة بين الطرفين ووجد القاضي بان اجر الوكيل لم يتم تحديده قام هو بتحديد))^(٧٥). ومتى ما ثبت للوسيط العقاري الحق في العمولة فانه يرجع على موسطه، فان كان وسيطاً عن كلا طرفي العقد فانه يرجع عليهما معاً، وقد يتفق الطرفان فيما بينهم على ان يدفع عموله الوسيط العقاري أحدهما، الا ان هذا الاتفاق غير ملزم للوسيط العقاري فهو لم يكن طرفاً فيه حتى وان كان عالماً بمضمونه، ولكن إذا اتفق الطرفان مع الوسيط العقاري على طريق سداد العمولة والطرف الملتزم بها تعيين العمل بموجب هذا الاتفاق^(٧٦). وعلى الصعيد الامريكي تحدد عمولة الوسيط العقاري باتفاق الطرفين وينص عليها في العقد، وغالباً ما تتراوح ٤-٦٪ من سعر العقار، ويتم دفع العمولة مباشرة الى وسطاء العقارات، ويحضر على وكلاء العقارات تلقي العمولة مباشرة من العملاء، ويقوم الوسيط العقاري بمشاركة المبلغ المستلم مع جميع الوكلاء المشاركين في الصفقة^(٧٧)، وتقسم العمولة بالتساوي مع وكلاء العقارات^(٧٨)، علماً ان سعر العمولة في الولايات المتحدة مرتفع، ويتردد وسطاء العقارات في الافصاح عن عمولاتهم، ويتنافسون فيما بينهم

وينفقون الكثير من المال من اجل الحصول على العملاء، وهذا ما يحافظ على مستويات العمولة مرتفعة^(٧٩)، كما بدأت لجنة التجارة الفيدرالية بمطالبة وسطاء العقارات في الافصاح عن عمولاتهم^(٨٠). ومن الناحية العملية غالباً ما يدفع بائع العقار سعر العمولة كاملة عند الاغلاق، فوفقاً للمسح الذي أجرته الرابطة الوطنية للوسطاء العقاريات (NAR) لعام ١٩٩٩ فان ١٥٪ فقط من المشتريين قاموا بمكافأة وسطاء العقارات^(٨١)، كما لا بد للحصول الوسيط العقاري على العمولة ان يكون مرخصاً^(٨٢). فالمبدأ العام في الولايات المتحدة الامريكية ان عمولة الوسيط العقاري قد تكون نسبة مئوية من سعر بيع العقار او مبلغاً بالدولار يدفعها البائع، ويمكن التفاوض على خلاف ذلك بان يتحملها المشتري، وهذا ما أكدت عليه الرابطة الوطنية للوسطاء العقاريات (NAR) بان عمولات وسطاء العقارات قابلة للتفاوض^(٨٣). ولعل تساؤل قد يطرح هل يجوز للقضاء التدخل في تعديل عمولة الوسيط العقاري بالزيادة او النقصان؟ يذهب الفقه^(٨٤) الى جواز تدخل القضاء في تحديد عمولة الوسيط بالتخفيض متى ما تبين انها مبالغاً فيها، اذ قد يحتال الوسيط العقاري على الطرف الاخر، موهماً اياه بان الصفقة المتوسط فيها تحتاج الى نفقات كثيرة وجهود مضاعفة، ويتضح فيما بعد عدم صحة هذه الامور، لذا يمكن للطرف الاخر اللجوء الى القضاء، طالباً تخفيض عمولة الوسيط العقاري بما يتناسب مع الجهود المبذولة من قبل الوسيط العقاري. وبالرجوع الى قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ نجده قد حسم هذا الامر في المادة ١٩٣ بنصها ((يجوز للمحكمة ان تنخفض اجر السمسار اذ كان غير متناسب مع الجهد الذي بذله، إلا إذا دفع الاجر المتفق عليه بعد ابرام العقد الذي توسط السمسار في ابرامه)). ويتضح من ذلك ان المشرع اجاز تخفيض عمولة الوسيط العقاري، ولعل السبب وراء ذلك ضعف خبرة الطرف الاخر واحتمالية استغلاله من قبل الوسيط العقاري، الا ان النص لا يسمح بتخفيض عمولة الوسيط العقاري بعد

إبرام العقد المتوسط فيه، وسداد عمولة الوسيط العقاري^(٨٥). أما زيادة أجر الوسيط العقاري فقد ذهبت بعض المحاكم مذهب إيجابى من زيادة أجر الوسيط العقاري، متى اتضح أن الصفقة المتوسط في إبرامها تتطلب نفقات وجهود مضاعفة، مؤسسة حكمها على وفق المادة ٧.٩ من القانون المدني المصري. خاصة بعقد الوكالة التي حمى فيها المشرع الوكيل العادي للضعف خبرته، وهذا نقيض الوسيط العقاري الذي يعد مهني كثيرة الخبرة، فلا يغبن في تقدير جهوده وما يستحق له. كما أن طلب زيادة أجر الوسيط العقاري يؤدي إلى خرق استقرار التعاملات، وهذا ما يؤدي إلى إرباك التعاقدات في الميدان التجاري^(٨٦).

الفرع الثاني: التزام الوسط بدفع مصاريف الوساطة : قد يتطلب قيام الوسيط العقاري بمهمته إنفاق مصاريف لا تستلزمها مهنته، كنفقات الترويج والإعلان ومصاريف الانتقال إلى مكان تواجد العقار للتأكد من مطابقة العقار للمواصفات التي أفصح عنها موسطه، كالتأكد من مساحة العقار أو رقم القطعة أو الحي وعدد الطوابق والغرف وإيه بيانات أخرى، ويمكن للوسيط العقاري أن يطالب الموسط بهذه المصاريف على أساس عقد الوساطة العقارية ذاته أو على أساس نظرية الكسب بلا سبب^(٨٧). وبالرجوع إلى قانون الدلالة العراقي رقم ٥٨ لسنة ١٩٨٧ فلم نعثر على نص يعالج حكم المصاريف التي أنفقها الوسيط العقاري وهذا على عكس قانون التجارة الملغى رقم ١٤٩ لسنة ١٩٧٠ حيث نصت المادة ٢٣٢ منه على ((لا يجوز للدلال استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به إلا إذا اتفق على ذلك وفي هذه الحالة يستحق المصروفات ولو لم يتم إبرام العقد)). ويتضح من هذا النص أن المشرع حرم الوسيط العقاري من استرداد المصاريف التي أنفقها في تنفيذ مهمته، ولعل السبب في ذلك أنها تدخل ضمن إطار ممارسته مهنته. أما المشرع المصري فقد حسم الأمر في المادة ١٩٩٥ من قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة

١٩٩٩ بنصها على ((لا يجوز للسمسار استرداد المصاريف التي أنفقها في تنفيذ العمل المكلف به الا اذا اتفق على ذلك وفي هذه الحالة يستحق السمسار المصاريف ولو لم يبرم العقد))^(٨٨). فبما ان الوسيط العقاري تاجراً محترفاً فيقع على عاتقه تحمل مصاريف عقد الوساطة العقارية، فهي تدخل في إطار ممارسة مهنة الوساطة العقارية، كأجرة مكتب الوساطة العقارية، او اجره الاشخاص الذين يستعين بهم الوسيط العقاري في تنفيذ مهمته، وغيرها من النفقات التي تقع على عاتق الوسيط العقاري، الا اذا اتفق على خلاف ذلك، فينشأ للوسيط العقاري الحق في المطالبة بهذه المصروفات علاوة على الاجر المستحق له^(٨٩). وفي حالة غش الوسيط العقاري في القيام بالعمل المعهود اليه فانه يفقد حقه في المطالبة بهذه المصروفات، كتواطئ الوسيط العقاري مع الطرف الاخر اضراراً بمصلحة الطرف الموكل بالوسيط كتحديد ثمن غير حقيقي للعقار، فيحرم الوسيط العقاري من المطالبة بالاجر والمصروفات، ويسائل جزائياً باعتبارها خيانة امانة^(٩٠). وإذا اتضح ان عدم ابرام الصفقة راجحاً الى تقصير واهمال الطرف الموكل، فالوسيط العقاري المطالبة بالتعويض عن اتعابه والمصروفات التي بذلها في القيام بعمله، كما ان امتناع الموكل عن اتمام التعاقد يعني اخلاله بالتزامه الناشئ عن عقد الوساطة العقارية^(٩١). ويجب على الوسيط العقاري احترام المدة المحددة في عقد الوساطة العقارية في حالة تحديدها، لكي يستطيع المطالبة بالعمولة والمصاريف المستحقة له^(٩٢)، وفي المقابل فان عدم اقدام الموكل على التعاقد ضمن المدة المحددة، ينشأ للوسيط العقاري الحق بالرجوع على الموكل بالتعويض^(٩٣).

الخاتمة: -

اولاً: النتائج: -



١. للوساطة العقارية الدور البارز في تسهيل ابرام الصفقات العقارية من خلال الجهود التي يبذلها الوسيط العقاري في البحث والتقريب بين الطرفين.
 ٢. يلتزم الوسيط العقاري بجمله من الالتزامات كالالتزام بالإفصاح عن جميع المعلومات المتعلقة بالصفقة محل الوساطة والالتزام بالقيام بعمله بالبحث عن متعاقد يرضى التعاقد مع موسطه والعمل على تقريب وجهات النظر بين الطرفين فضلاً عن التزام الوسيط العقاري الائتماني فلا يجوز له ان يقيم نفسه طرفاً في الصفقة المتوسط في ابرامها فضلاً عن التزامه بقيد الصفقات التي يتوسط فيها بدفاتر خاص والمحافظة عليها.
 ٣. يلتزم الموسط بدفع الأجر المستحق للوسيط العقاري ورد المصاريف متى ما أتفق على ذلك.
- التوصيات: -

١. نوصي المشرع العراقي بسن قانون خاص بمهنة الوساطة العقارية يشتمل على جميع الاحكام التفصيلية بدلاً من هذا القصور التشريعي.
٢. نوصي المشرع بإيراد حكماً خاصاً يعالج المصروفات التي ينفقها الوسيط العقاري اسوة بالمشرع المصري وتقتصر عليه ايراد النص التالي ((لا يستحق الوسيط العقاري المصاريف التي يبذلها في سبيل ابرام العقد إلا إذا اتفق على خلاف ذلك)).
٣. لم ينص المشرع العراقي على التزام الوسيط العقاري في الاحتفاظ بالعينة عند بيع العقار على وفق نموذج والذي أخذ به المشرع المصري ونوصي المشرع العراقي بالآخذ بنسق المشرع المصري فهذا الالتزام يضمن ابرام الصفقة ويقلل من المنازعات بشأن مطابقة او عدم مطابقة العقار للنموذج المتفق عليه.

١ احمد بن مدني، الوساطة في المعاملات المالية، رساله ماجستير، كلية العلوم الإدارية، جامعة الجزائر، ٢٠٠٢، ص ٦٩.
٢ سهام سواوي طعمة الطائي، الالتزام بالإفصاح في المسائل التجارية، اطروحة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بغداد، ٢٠١٥، ص ٥٩.

٣ محمد فواز طباح، اهمية الالتزام بالأعلام، الجامعة العلمية لجامعة جيهان، مجلد ٤، عدد ١، ٢٠٢٠، ص ٢٦.
٤ د. أكرم محمد حسين التميمي، التنظيم القانوني للمهني (دراسة مقارنة في نطاق الاعمال التجارية)، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة النهريين، ٢٠٠٨، ص ٧٤.
٥ د. اسامة عمر الاشقر، الالتزام بالتبشير في العقود المالية من المنظور الفقهي، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، مجلد ٣٣، عدد ١، ٢٠١٨، ص ٤٠٨.

٦ د. ممتاز مطلب خبزي، د. حاتم غائب سعيد، عقد الوساطة التجارية والمركز القانوني للوسيط، مجلة جامعة تكريت للحقوق، عجل خاص، ٢٠٢٠، ص ٥٧.

٧ د. سميدة القليوبي، شرح قانون التجارة المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ط ٥، ٢٠٠٧، ص ٤٨٣.
٨ م. م كامل كاظم الدراجي، الالتزام بالتبشير في العقود الالكترونية (دراسة مقارنة)، مجلة رسالة الحقوق جامعة كربلاء، مجلد (١٣)، عدد (٣)، سنة ٢٠٢١، ص ٥٣٤.

٩ د. غسان رباح، قانون حماية المستهلك الجديد، منشورات زين الحقوقية، لبنان، ط ٢، ٢٠١١، ص ١١٧.

¹⁰ Article (2-95), Decret n° 72-678 du 27 juillet 1972, LigiFrance.

¹¹ Andrey Duquette, Quel est le rôle d'un agent immobilier, coatier immobilier, Dernieremise, ajouru, 2023, p.1

¹² Guys. Puccio, Disclosures in Real property Transactions, Publisher state of California Department of Real Estate, S.k, sixth Edition, 2005, P.7.

¹³ Dr. Sheldon Winicour, cleaning the Air on redon testing the duty of real estate brokers to protect prospective, Fordham law journal, v, v (15), n (3), 1987, p 772.

¹⁴ Barbra j. Eden, Toxic indoor Air commercial Real Estate transactions may be Hazardous to your fiscal health, Tulsa law review, Vol (24), N (3) y (1989). P.545.

¹⁵ Superior court of Pennsylvania, CT 1, 1987, 366 Pa. super. 559 (pa.super.ct.1987).
<http://casetext.com>

¹⁶ Wallance Puccio and Garrett, Disclosures in Real Property Transactions, Publisher state of California Department of Real Estate, sixth Edition, 2005, P.18.

¹⁷ EPA هي هيئة فيدرالية مستقلة تأسست عام ١٩٧٠ بأمر من الرئيس ريتشارد نيكسون ومهمتها حماية صحة الانسان والبيئة ويقع مقرها الرئيس في واشنطن وتصدر كتيبات عن مخاطر احتواء العقارات على الرصاص وتأثير ذلك على صحة الانسان.

¹⁸ Pfeiffer V. Ebby Halliday Real Estate, Inc, court of Appeals of Texas, Dallas Apr. 8, 1998, 747

S.W. 2d887, No 05-87-00458-Cv, <https://caserext.com>.

¹⁹ Dawn K. MC Gee, potential Liability for Misrepresentations in Residential Real Estate

Transactions let the Broker Beware, Fordham Ilrban Law Journal, vol (16), N (1), Y (1988), P.150.

²⁰ Carleton V. Tortosa, superior court of Yolo County No 68078, Stephan L. Mock, Judge, 1993,

<https://Law.justia.com>.

²¹ Dawn k. McGee. Potential Liability for Misrepresentation Residential Real Estate Transaction

Let the Broke Beware, Opacity, P.152.

^{٢٢} د. علي حسين يونس، العقود التجارية، دار الفكر العربي، مصر، ط١، بدون سنة نشر، ص٨٩.

^{٢٣} محمد حسن ابرازخ، مبادئ القانون التجاري، دار البركة، عمان، ط١، ٢٠٠١، ص٧٥.

^{٢٤} د. حسام الدين فتحي نايف، عقود الوسطاء في التجارة الدولية، دار النهضة العربية، مصر، ٢٠٠٢، ص١٥.

^{٢٥} د. نادية محمد مصطفى قزمار، حدود المسؤولية العقدية في إطار الالتزام ببذل عناية وتحقيق نتيجة، مجلة بحوث الشرق

الاطلس، مجلد (٧)، عدد (٤٨)، ٢٠١٩، ص٣٩٢.

^{٢٦} د. عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام، دار السنهوري،

بغداد، ط١٥، ٢٠١٤، ص٢٩.

^{٢٧} د. فايز نعيم رضوان، الوجيز في العقود التجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨ م، ص٣١٣، وينظر كذلك

د. سميدة القليوبي، شرح قانون التجارة، مصدر سابق، ص٤٨٣.

^{٢٨} د. ثروت حبيب، القانون التجاري، مكتبة الجلال الجديدة، المنصورة، ط١، بدون سنة نشر، ص٥٦.

^{٢٩} د. يونس صلاح الدين علي، العوامل المؤثرة على معيار المعقولة لتحديد الأهمال في القانون الإنكليزي، مجلة العلوم

القانونية، كلية القانون، جامعة بغداد، العدد (١)، ٢٠١٩، ص١٨٤.

^{٣٠} أحمد بن مداني، مصدر سابق، ص٨٧.

^{٣١} د. رائد أحمد خليل، الوساطة التجارية، المركز القومي للإدارات القانونية، القاهرة، ط١، ٢٠١٤ م، ص٧٠.

^{٣٢} د. جليل حسن الساعدي، محمد عبد الوهاب، المفهوم الحديث للطرف في العقد، مجلة العلوم القانونية، كلية القانون،

جامعة بغداد، مجلد (٣٢)، ٢٠١٧ م، ص١٤.

^{٣٣} خلف إبراهيم سليمان الكيكي، المسؤولية المدنية عن افشاء السر، المصرية للنشر والتوزيع، ط١، ٢٠١٩، ص٤٠.

^{٣٤} د. جليل محسن الساعدي، فاطمة نجم محمد، الالتزامات المترتبة على عقد الإعلان الإلكتروني، مجلة العلوم القانونية،

كلية القانون، جامعة بغداد، العدد (٣)، ج (١)، ص٤٨.

^{٣٥} د. محمود الكيلاني، الموسوعة التجارية المعرفية، دار الثقافة، عمان مجلد ٢، ط١، ٢٠٠٧، ص١٥٧.

^{٣٦} د. سميدة القليوبي، مصدر سابق، ص٤٩٠.

^{٣٧} وقد حكم في هذا الخصوص بإلزام السمسار بتعويض موطنه عما اطابه من اضرار، نتيجة تقصيره في اخطار هذا الاخير

برفض استلام المشتري لفصقة الاخشاب محل الوساطة، وتركه لها بمحطة الوصول، مما ادى الى تلفها، لما تبين للمحكمة

من ان السمسار قد تعدى في الحالة المعروضة الالتزامات المأوطة للوسيط، بان تتدخل في تنفيذ العقد الذي تم بوساطته،



Effects of the real estate brokerage contract

سارة وضاح كاظم

آثار عقد الوساطة العقارية

الأستاذ الدكتور جليل حسن الساعدي



حيث تسلم الاخشاب ممن وسطه وقام بأرسالها الى المشتري، مما كان يقتضي معه اخطار موسطه برفض المشتري للصفقة وتركه الاخشاب بالمحطة، الامر الذي ترتب عليه تلفها. بنظر: د. حمدي محمود البارود، مصدر سابق، ص ٤٦٤.

^{٣٨} د. علي حسين يونس، مصدر سابق، ص ٨٩.

^{٣٩} غادة غالب يوسف طرطور، السمسرة دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا / جامعة النجاح ٢٠٠٨، ط ٤.

⁴⁰ Article 85 du code de commerce, www.legifrance.gouv.fr

^{٤١} رائد احمد خليل، مصدر سابق، ص ٧٥.

^{٤٢} د. سميحة القليوبي، مصدر سابق، ص ٩٧٤.

^{٤٣} د. علي فوزي الموسوي، م.م علي حسين باتول، تعارض المصالح الناشئ عن ممارسة المصرف لأنشطته الاستثمار العالي،

مجلة جامعة بغداد، عدد خاص لبحوث التدريس مع طلبة الدراسات العليا، مجلد ٣٦، ٢٠٢١، ص ٨٨.

^{٤٤} د. علي عبد العالي الاسري، النظرية العامة للتعاقد الشخص مع نفسه، منشورات الحلبي، لبنان، ط ١، ٢٠١٢، ص ٢٥.

^{٤٥} عبد الرحمن محمد الزاير، تعارض المصالح في عقد الاشراف على المباني، مجلة الجامعة العراقية، مجلد (٢)، عدد ٥٢،

ص ٢٩٢.

⁴⁶ Robert E. Kroll, Dual Agency in Residential Real Estate brokerage conflict of interest and interesting conflict, golden gate university law Review, Vol (12), N (2), 1982, P309.

⁴⁷ Dual Agency, <https://www.texasrealestate.com>

⁴⁸ California civil code 2079.17, <https://codes.findlaw.com>.

⁴⁹ Article 10176, op.cit.

⁵⁰ See: culver V. Jodi, No. Do 12689 fourth Dist., Divone, 1991, superior court of San Diego country, <https://law.justia.com>

⁵¹ See: Glenn V. Rice, supreme court of California, 174 Cal.269 <https://casetext.com>.

⁵² Patricia A. Wilson, Nonagent Brokerage Real Estate Agent Missing in Action, university of Oklahoma college of Law Digital commons, Vol (52), N (1), 1999, P.89.

⁵³ Gina Rodrigues, the Dual Agency controversy. Why some states Ban Agents from representing Both Buyer and seller, 29th 2021, <https://www.homelight.com> \

⁵⁴ Saffrey Prince, is Dual Agency in Real Estate a cause for conceive, the journal of Real Estate finance and Economy, V (38), N (1), 2009, P.9 and beyond.

⁵⁵ Amy Fontanelle, De barah Kearns, Dual Agency in Real Estate Everything, should know. Jun 9, 2023, <https://www.forbes.com>

⁵⁶ Mark S. Nadel, obstacles to price competition in the Residential Real Estate Brokerage Market, Berkeley Business Law Journal, Vol (8), No (1), 2021, P.37.

⁵⁷ Article 51 Decret n° 72-678 du 20 Juillet 1972, <https://legifrance.gouv.fr>

⁵⁸ Article 10148 California code Business and professions, <https://codes.findlaw.com>

⁵⁹ Dr. Keith B. Dunnagan Esq, Records Retention for the California Real Estate Broker, 2018, Search published on, <https://www.bpelaw.com>

⁶⁰ Sean Louis Navarro, L'impact de L'écrit Electronique sur Le Droit De La preuve Francais, vd (106), N (3), 2004, P.47s.

^{٦١} د. أكرم ياملي، القانون التجاري، دار الثقافة والنشر، عمان، ط١، ١٩٩٨، ص ٢٧٠.

^{٦٢} كانت المجموعة التجارية الملفة تلزم السماسرة بكتابة كل عمل عقب اتمامه في محافظهم، وان يقيده يومياً في يومياتهم، بدون تخلل البياض بين الكتابة والحصول شطب ولا كتابة بين السطور ولا وضع كلمة فوق أخرى والتخريج مع بيان اسماء المتعاقدين وتاريخ العمل ووقت تسليم وجميع الشروط بياناً مضبوطاً، كما اشترطت المادة ٦٩ ذكر امر السنوات في الكشف الذي يعطى للعميل وقت التسليم، وتضيف ذات المادة انه اذا لم يجدد المتعاقدان نفس العمل الذي توسط السمسار فيه، ف المكتوبة على النحو السابق بيانه، يجوز تقديمها للمحكمة لتكون من اوجه اثبات الشروط التي حصل بموجبها العمل المذكور، كما كانت تقرر المادة (٧٠) من ذات المجموعة التجارية الملفة انه اذا طلب احد المتعاقدين من السماسرة صورة من دفاترهم مما يختص بالعمل الذي أجروه على ذمة المتعاقدين المذكورين وجب عليهم اعطاءه في اي وقت، وعلى السمسار ان يقدم الى المحكمة ما تطلبه من الدفاتر والبيانات، واذا امتنع السمسار عن اجابة طلب مما ذكر في المادة (٧٠) كان ملزماً بتعويض الخسارة الناشئة عن امتناعه، ينظر د. سميدة القليوبي، مصدر سابق، ص ٤٩٤.

^{٦٣} د. عصام حنفي محمود، القانون التجاري، دار النهضة العربية، مصر، ج ١، ط ١، ٢٠٠٨، ص ٢٤٤.

^{٦٤} فريد حنين جاسم البهادلي، قواعد مسك الدفاتر التجارية وطلتها بمكافحة الفساد (دراسة مقارنة)، مجلة دراسات تربوية وعلوم اجتماعية، مجلد (٦)، عدد (٥)، ٢٠١٩، ص ٨٠٠.

^{٦٥} د. فاروق ابراهيم جاسم، شروط انتظام الدفاتر التجارية التقليدية والالكترونية، مجلة الحقوق، مجلد (١٣)، عدد (١)، ٢٠١٨، ص ٢٠٣.

^{٦٦} د. سلمان بوذياب، مبادئ القانون التجاري (دراسة مقارنة)، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، بيروت، ط ١، ٢٠٠٣، ص ١٢٨.

^{٦٧} د. يونس صلاح الدين علي المسؤولية المدنية الناجمة عن اخلال الوديع بالتزامه بالمحافظة على الوديعة، مجلة العلوم القانونية، مجلد ٢، عدد ٢٠١٩، ص ١٩٩.

^{٦٨} سهام سواد طعمه، دور شركات ضمان الودائع المصرفية في تعويض المودعين، مجلة العلوم القانونية، عدد (١)، ٢٠١٩، ص ٤٤٠.

^{٦٩} د. الياس ناصيف، الوسيط في قانون التجارة، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ط ١، ج ٨، ٢٠٠٨، ص ٢٦٢.

^{٧٠} د. فاروق ابراهيم جاسم، مصدر سابق، ص ١٥٠.

⁷¹ Article 6, de la loi du 2 Janvier 1970, <https://www.legifrance.gouv.fr>

⁷² Article 73 du Decret 872-67, <https://www.legifrance.gouv.fr>

^{٧٣} د. علي عصام غصن، السمسرة (دراسة مقارنة)، دار الميراث، لبنان، ط ١، ٢٠١٤، ص ١٩٣.

^{٧٤} طعن ٥٣٩ / جلسة ١٩٧٥/١/٧، نقلاً عن د. سميدة القليوبي، شرح قانون التجارة المصري، مصدر سابق، ص ٥٠١.

⁷⁵ Lere chamber civile 8 mars 2012, pourvoi n° 11-1087, BICD no. 764 du 15 Jain 2012 et ligifrance.

^{٧٦} د. يسرى أبو سعدة، السمسرة وأحكامها في الفقه الإسلامي، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، مجلد ٣، عدد ٣، ١٩٧٨، ص ٢٧.

⁷⁷ Julien. R, Cpuel estle salaire des agents immobi lives aux, USA, 2021, https: investiv.us. تاريخ الزيارة ٢٠٢٣/١٢/٢٥

⁷⁸ Mark S. Nadel, obstacles to price competition in the Residential Red Stable brokerage market, Berkely Business law journal, v, v, Vol (18), N (1), 2021, p.91.

⁷⁹ Bill Adkinson, what's new in Residential Real Estate brokerage competition-An Ftc-Doj Workshop, june 9, 2018, Transcript, p.2.

⁸⁰ Liu P. Weidel, compensation structure of buyer brokers and residential real estate transactions, Cornell Real Estate Review, Vol (V), N (7), 2009.

⁸¹ Nataiya Defloured, Norm G. miller, International Residential Real Estate Brokerage Fees and implications for us Brokerage Industry, International Real Estate Review, Vol (5), N (1), 2022, p.9.

⁸² Jud G., D. Winkler, A note on Licensing and the market for Real Estate Agents, sownal of Real Estate finance and Economics, Vol (21), N (2), 2000, p.7.

⁸³ Melissa Stewart, buyer beware is paying the home buyers estate agent of university of Miami business law review (30), N (11), p.86.

^{٨٤} ينظر: د. عظام علي غصن مصدر سابق، ص ١٩٥، وينظر كذلك د. سميدة القليوبي، مصدر سابق، ص ٥١٧، وينظر كذلك حمدي محمود بارود، مصدر سابق، ص ٤٥٨.

^{٨٥} د. سميدة القليوبي، مصدر سابق، ص ٥١٩.

^{٨٦} د. علي حسين يونس، مصدر سابق، ص ٣١٤.

^{٨٧} د. حسن المصري، العقود التجارية، مكتبة الطفار، الكويت، ط ١، ١٩٩٠، ص ١٨٩.

^{٨٨} ابراهيم السيد احمد، راندا محمد جادر، الالتزامات والعقود التجارية، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ط ١، ٢٠١٠، ص ٣٥٩.

^{٨٩} د. علي عظام غصن، مصدر سابق، ص ٢٢٣.

^{٩٠} د. علي عظام غصن، مصدر سابق، ص ٣٥٩.

^{٩١} د. سميدة القليوبي، مصدر سابق، ص ٥٢٢.

⁹² Jean Pierre Divoux, La Fonction de l'agent immobilier, op.cit, p.192.

^{٩٣} د. مصطفى كمال طه، أساسيات القانون التجاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط ١، ٢٠٠٦، ص ٣٠٧.

المراجع والمصادر :-

المصادر العربية :-

أولاً: الكتب :-

١. ابراهيم السيد احمد، راندا محمد جابر، العقود والشركات التجارية، دار الجامعة، مصر، ط ١، ٢٠٠٧.
٢. اكرم يا ملكي، القانون التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط ١، ١٩٩٨.
٣. د. الياس ناصيف، الوسيط في قانون التجارة (العقود التجارية)، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ط ١، ج ٨، ٢٠٠٨.
٤. ثروت حبيب، القانون التجاري، مكتبة الجلال الجديدة، المنصورة، ط ١، بدون سنة نشر.
٥. حسام الدليل فتحي، العقود الوسيطاء في التجارة الدولية، دار النهضة العربية، مصر، ٢٠٠٢.
٦. علي ابراهيم سليمان الكيكي، المسؤولية المدنية عن افشاء السر، ط ١، ٢٠١٩.
٧. رائد احمد خليل، الوساطة التجارية المركز القومي للأصوات القانونية، القاهرة، ط ١، ٢٠١٤.
٨. سلمان بو دياب المبادئ القانون التجاري، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، بيروت، ط ١، ٢٠١٣.
٩. د. سمية القليوبي، شرح قانون التجارة المروري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٧.
١٠. عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير الوجيز في نظرية الالتزام، دار السنهوري، الوجيز في نظرية الالتزام، بغداد، ط ١، ٢٠١٥.
١١. د عظام طحفي محمود، القانون التجاري، دار النهضة العربية، مصر، ط ١، ٢٠٠٨.
١٢. علي حسين يونس، العقود التجارية، دار الفكر العربي مصر، ط ١، بدون سنة نشر.
١٣. د. علي عبد العال الاسري، النظرية العامة للعقود --مع نفسه، منشورات الحلبي ولبنان، ط ١، ٢٠١٢.
١٤. د. علي عظام غصن، السمسرة، دار الميراث، لبنان، ط ١، ٢٠١٢.
١٥. د. فاروق ابراهيم جاسم، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط ١، ٢٠١٨.
١٦. د. فائز نعيم رضوان ما الوجيز في العقود التجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨.
١٧. د. فريد مشرقي، اصول القانون التجاري المصرية، مكتبة الأنجلو المصرية مصر، ط ١.
١٨. د محمد حسن ابراهيم، مبادئ القانون التجاري، دار البركة، عمان، ط ١.
١٩. د. محمود الكيلاني الموسوعة التجارية المعرفية ادار الثقافة، عمان، مجلد ٢، ط ١.

ثالثاً: البحوث القانونية :-

١. د اسامه عمر الأشقر، الالتزام بالتبشير في العقود المالية من المنظور الفقهي، مجله كليه الشريعة والقانون بطنطا، مجلد ٣٣، ٢٠١٨، 2018.18599/mksq.21608/doi.org/https
٢. د. جليل حسن الساعدي، فاطمة نجم محمد، الالتزامات المترتبة على عقد الاعلان الإلكتروني، مجله العلوم القانونية، كليه القانون، جامعة بغداد العدد ٢، ج ١، ٢٠١٧، 164/v33is/jols.35246/doi.org/https
٣. د. جليل حسن الساعدي، محمد عبد الوهاب، المفهوم الحديث للطرف في العقد، مجله العلوم القانونية، كليه القانون، جامعه بغداد، مجلد (٢) عدد (٥)، 145/v2is/jols.35246/doi.org/https
٤. سهام سوادي طعمه، دور شركات ضمان الودائع المعرفية في تعويض المودعين، مجله العلوم القانونية، كليه القانون، جامعه بغداد، عدد ١، ٢٠١٧، 132/v34i1/jols.35246/doi.org/https

٥. شهد قاسم، د. علي فوزي الموسوي، نطاق ضمان الودائع المصرفية، مجلة العلوم القانونية، كلية القانون / جامعه بغداد، مجلد (٣٧)، ج ٢، ٢٠٢٤، <https://doi.org/10.35246/jols.v38i1.637>
 ٦. عبد الرحمن محمد الزاير، تعارض المصالح في عقد الإشراف على المباني، مجلة الجامعة العراقية، مجلد (٢)، عدد ٥٢
 ٧. د علي فوزي الموسوي، م. م علي حسين باتول، تعارض المصالح الناشئ عن ممارسة المصرف لأنشطة الاستثمار المالي، مجله جامعه بغداد، عدد خاص لبحوث التدريس مع طلبة الدراسات العليا، مجلد ٣٦، ٢٠٢١، <https://doi.org/10.35246/jols.v38i1.637>
 ٨. فاروق ابراهيم جاسم، شروط انتظام الدفاتر التجارية التقليدية والإلكترونية، مجله الحقوق، مجلد (١٣)، عدد ١، ٢٠١٨.
 ٩. فريد حنين جاسم البهادلي، قواعد مسك الدفاتر التجارية وحلتها مكافحه الفساد، مجله دراسات تربوية وعلوم اجتماعيه، مجلد (٧)، عدد (٥)، ٢٠١٩.
 ١٠. كامل كاظم الدراجي، الالتزام بالتبصير في العقود الإلكترونية، مجله رسالة الحقوق، جامعه كربلاء، مجلد (١٣)، عدد ٣، ٢٠٢١.
 ١١. محمد فواز صباح، أهمية الالتزام بالأعلام في التعاقد الإلكتروني، المجلة العلمية لجامعة جيهان ما مجلد (٢)، عدد (١)، ٢٠٢١، <https://dx.doi.org/10.25098/4.1.4>
 ١٢. د حاتم غالب، ومعتاز مطلب، عقد الوساطة التجاري والمركز القانوني للوسط، مجله جامعه تكريت للحقوق اعدد خاص (٢٠٢٠).
 ١٣. د. نادية محمد مصطفى، حدود المسؤولية العقدية في إطار الالتزام ببذل عناية وتحقيق نتيجتها، مجله يحد الشرق الاوسط مجلد (٧)، عدد (٤٨)، ٢٠١٩.
 ١٤. د. يسرى ابراهيم ابو سعده، السمسرة واحكامها في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مجله البحوث الفقهية والقانونية، مجلد (٢)، عدد (٢٢)، ١٩٨٧، <https://doi.org/10.35246/jols.v38i2.668>
 ١٥. يونس صلاح الدين علي، العوامل المؤثرة على معيار المعقولية لتحديد الأهمال في القانون الانكليزي، مجلة العلوم القانونية، كلية القانون، جامعه بغداد، عدد ١، ٢٠١٩، <https://doi.org/10.35246/jols.v38i2.668>
 ١٦. د. يونس صلاح الدين علي، المسؤولية المدنية الناجمة عن اخلال الوديع بالتزامه بالمحافظة على الوديعة، مجله العلوم القانونية، مجلد ٣، عدد (٢)، ٢٠١٨، <https://doi.org/10.35246/jols.v34i2.240>
- ثانياً: الرسائل والاطاريح :
١. احمد بن مداني، الوساطة في المعاملات المالية ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الجزائر ٢٠٠٢.
 ٢. سهام سواوي طعمه الالتزام بالأفصاح في المسائل التجارية، أطروحة دكتوراه، كلية القانون، جامعه بغداد، ٢٠١٥
 ٣. غاده يوسف طرصور، عقد السمسرة بين الواقع والقانون (دراسة مقارنة) رسالة ماجستير، الكلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٨.



Effects of the real estate brokerage contract

سارة وضاح كاظم

الأستاذ الدكتور جليل حسن الساعدي

آثار عقد الوساطة العقارية



المصادر الأجنبية: -

First: Legal Books: -

1. Andrey Duquette, Quel est le rôle d'un agent immobilier, coauteur immobilier, Dernieremise, aujourd'hui, 2023, p.1
2. Guys. Puccio, Disclosures in Real property Transactions, Publisher state of California Department of Real Estate, S.k, sixth Edition, 2005, P.7.
3. Wallace Puccio and Garrett, Disclosures in Real Property Transactions, Publisher state of California Department of Real Estate, sixth Edition, 2005, P.18.
4. Dawn k. McGee. Potential Liability for Misrepresentation Residential Real Estate Transaction Let the Broker Beware, Opacity, P.152.
5. Bill Adkinson, what's new in Residential Real Estate brokerage competition-An Ftc-Doj Workshop, June 9, 2018, Transcript, p.2.
6. Jean Pierre Divoux, La Fonction de l'agent immobilier, op.cit, p.192.

Second: Legal Researches: -

1. Dr. Sheldon Winicour, cleaning the Air on redon testing the duty of real estate brokers to protect prospective, Fordham law journal, v, v (15), n (3), 1987, p 772.
2. Barbara j. Eden, Toxic indoor Air commercial Real Estate transactions may be Hazardous to your fiscal health, Tulsa law review, Vol (24), N (3) y (1989). P.545.
3. Dawn K. MC Gee, potential Liability for Misrepresentations in Residential Real Estate Transactions let the Broker Beware, Fordham Urban Law Journal, vol (16), N (1), Y (1988), P.150.
4. Robert E. Kroll, Dual Agency in Residential Real Estate brokerage conflict of interest and interesting conflict, golden gate university law Review, Vol (12), N (2), 1982, P309.
5. Patricia A. Wilson, Nonagent Brokerage Real Estate Agent Missing in Action, university of Oklahoma college of Law Digital commons, Vol (52), N (1), 1999, P.89.
6. Saffrey Prince, is Dual Agency in Real Estate a cause for concern, the journal of Real Estate finance and Economy, V (38), N (1), 2009, P.9 and beyond.
7. ⁹³Mark S. Nadel, obstacles to price competition in the Residential Real Estate Brokerage Market, Berkeley Business Law Journal, Vol (8), No (1), 2021, P.37.
8. Mark S. Nadel, obstacles to price competition in the Residential Real Estate brokerage market, Berkeley Business law journal, v, v, v, Vol (18), N (1), 2021, p.91.
9. Liu P. Weidel, compensation structure of buyer brokers and residential real estate transactions, Cornell Real Estate Review, Vol (V), N (7), 2009.



Effects of the real estate brokerage contract

سارة وضاح كاظم

الأستاذ الدكتور جليل حسن الساعدي

آثار عقد الوساطة العقارية



10. Nataiya Defloured, Norm G. miller, International Residential Real Estate Brokerage Fees and implications for us Brokerage Industry, International Real Estate Review, Vol (5), N (1), 2022, p.9.
11. Jud G., D. Winkler, A note on Licensing and the market for Real Estate Agents, sownal of Real Estate finance and Economics, Vol (21), N (2), 2000, p.7.
12. Melissa Stewart, buyer beware is paying the home buyers estate agent of university of Miami business law review, V (30), N (11), p.86.

Third: Articles: -

1. Dual Agency, <https://www.texasrealestate.com>
2. Gina Rodrigues, the Dual Agency controversy. Why some states Ban Agents from representing Both Buyer and seller, 29th 2021, <https://www.homelight.com> \
3. Amy Fontanelle, De barah Kearns, Dual Agency in Real Estate Everything, should know. Jun 9, 2023, <https://www.forbes.com>
4. Dr. Keith B. Dunnagan Esq, Records Retention for the California Real Estate Broker, 2018, Search published on, <https://www.bpelaw.com>
5. Julien. R, Cpuel estle salaire des agents immobi lives aux, USA, 2021, <https://investiv.us>.
تاريخ الزيارة ٢٠٢٣/١٢/٢٥

Fourth: Laws: -

1. Article (2-95), Decret n° 72-678 du 20 juillet 1972, LigiFrance
2. Article 85 du code de commerce, www.legifrance.gouv.fr
3. California Civil Code 2079.17, <https://codes.findlaw.com>.
4. Article 51 Decret n° 72-678 du 20 Juillet 1972, <https://legifrance.gouv.fr>
5. Article 10148 California code Business and Professions, <https://codes.findlaw.com>
6. Article 6, de la loi du 2 Janvier 1970, <https://www.legifrance.gouv.fr>
7. ⁹³ Article 73 du Decret 872-67, <https://www.legifrance.gouv.fr>

Fifth: Cases: -

1. Superior Court of Pennsylvania, CT 1, 1987, 366 Pa. super. 559 (pa.super.ct.1987).
<http://casetext.com>
2. Pfeiffer V. Ebby Halliday Real Estate, Inc, court of Appeals of Texas, Dallas Apr. 8, 1998, 747 S.W. 2d887, No 05-87-00458-Cv, <https://caserext.com>.
3. Carleton V. Tortosa, superior court of Yolo County No 68078, Stephan L. Mock, Judge, 1993, <https://law.justia.com>.
4. See: culver V. Jodi, No. Do 12689 fourth Dist., Divone, 1991, superior court of San Diego country, <https://law.justia.com>



Effects of the real estate brokerage contract

سارة وضاح كاظم

آثار عقد الوساطة العقارية

الأستاذ الدكتور جليل حسن الساعدي



-
5. See: Glenn V. Rice, supreme court of California, 174 Cal.269 <https://casetext.com>.
 6. Lere chamber civile 8 mars 2012, pourvoi n° 11-1087, BICD no. 764 du 15 Jain 2012 et ligifrance