



المسؤولية المدنية للوسيط العقاري

م.د أرشد طه حطاب
كلية اليرموك الجامعة

الملخص

تلخّصت مشكلة البحث في أنّ هناك قصوراً في البحث العراقي ولا سيّما في مجال موضوع السماسرة العقاريين (الوساطة العقارية)، ولا ننسى أيضاً عدم إجراء بحث كامل لأحكام قانون الدلالة رقم (٥٨) لسنة ١٩٨٧، وهذا يمثل مشكلة للباحث الذي يجب عليه محاولة الوصول إلى أهداف البحث المرجوة منه، وهي شرح أحكام هذا القانون من أجل سدّ الفجوة في القواعد القانونية. وشرح لمدى نجاح القانون العراقي في تنظيم تشريعات الوساطة العقارية بما يتناسب مع واقع النشاط التجاري في البلد.

كما توصّل الباحث إلى نتائج أهمّها أنّ الوسيط العقاري هو الشخص المسؤول عن بيع أو إيجار العقارات من البائع، وإيجاد المشتري، أو المؤجر ويتوسّط بينهما ودون تفضيل أحدهما على الآخر، وينظّم عقداً بينهما، وتسمّى هذه العملية بالوساطة العقارية، فهي عقد مقابل عوض معلوم مقابل السعي بين عاقلين في عقار لا نيابة عن أحدهما. وأوصى الباحث بضرورة حصول الوسيط العقاري على مؤهل علمي أعلى من شهادة دراسة ابتدائية، في حال تعذّر حصوله على دورات تدريبية متخصصة في المجال العقاري إضافة إلى ضرورة إضافة مادة قانونية في قانون الدلالة العراقي تحتوي على شروط وضوابط تجديد إجازة الوساطة العقاري بصورة أكثر تفصيلاً من سابقتها.

Abstract:

The problem of the research was that there is a deficiency in Iraqi research, especially in the field of the subject of real estate brokers (real estate brokerage), and let's also not forget not to conduct a full research of the provisions of the Significance Law No. (58) of 1987, and this represents a problem for the researcher, who must try to reach the objectives of the research desired by him, which is to explain the provisions of this law in order to fill the gap in the legal rules. He explained the success of Iraqi law in regulating real estate brokerage legislation commensurate with the reality of commercial activity in the country.

The researcher also reached the most important results, the most important of which was that the real estate broker knew the person responsible for the sale or rent of real estate from the seller and found the buyer or lessor and mediated between them and without favoring one over the other, and organizes a contract between them and this process is called real estate brokerage. It is a contract in exchange for a known compensation for the pursuit between two people in real estate not on behalf of one of them.

The researcher recommended the need for the real estate broker to obtain a higher scientific qualification than a certificate of primary study, in case he cannot obtain specialized training courses in the field of real estate in addition to the need to add a legal article in the Iraqi semantic law containing the conditions and controls for the renewal of the license of real estate brokerage in more detail than the previous ones.

كلمات مفتاحية: الوسيط العقاري، المسؤولية المدنية، قانون، الوساطة العقارية.

**المقدمة:**

حدث ارتفاع كبير في نسب السكان نتيجة لتقدم الزمن، ولا ننسى أيضاً الحركة السكانية الهائلة وما ترتب عليها من نتائج أهمها، انتقال الناس من الريف إلى المدينة خلال العقدين الماضيين، كل هذه العناصر أسهمت في نمو وازدهار بيع وتأجير العقارات، وكل هذه الأشياء تحتاج إلى وجود شخص وقانون يضمن أن تكون هذه العمليات سليمة، وقانونية وبسيطة وأن تكون في متناول الجميع، ومن هنا يأتي الدور والاحتياج الكبير الذي تأتي فيه وظيفة الوسيط العقاري. إذ يلعب الوسيط العقاري دوراً مهماً في تدفق الأموال المحلية والدولية في الميادين الاقتصادية كافة، وكذلك في مجال المعاملات المدنية والتجارية، ومن بين الأمور الأخرى هو دور الوسيط العقاري في تسهيل شراء وبيع العقارات بين الأشخاص الذين قد يكونون أو لا يعرفون بعضهم البعض إضافة إلى ذلك، يوفر الوسيط الوقت والجهد من خلال تحديد موقع الطرف الآخر المشارك في عمليات البيع أو الشراء. كما يجب على الوسيط تحمل جميع المسؤوليات المذكورة في أعلاه.

والحقيقة هي أن المسؤولية المدنية، مع موقعها الفريد في محيط القانون من جميع جوانبه، كانت وستظل محور اهتمام ورعاية رجال الفقه والقضاء بل حتى التشريع، والتي هي موضع البحث والتدقيق لإيجاد الحلول التي تناسب التطوير والتجديد الذي يتابعونه في مختلف الأعمار، استجابة لمتطلبات المجتمع الاقتصادية والاجتماعية، والآراء والنظريات الناشئة عنها نتيجة لذلك، فإن البحث في هذا الموضوع يُعدّ أمراً بالغ الأهمية في التحقيق في هذا الالتزام المدني.

- منهج البحث:

نظراً لطبيعة موضوعنا — المسؤولية المدنية للوسيط العقاري — فإن الضرورة المنهجية تقتضي تبني عدة مناهج، وهي المنهج التحليلي، والاستنباطي للبحث في نصوص قانون الوساطة العقارية وتحليلها ومقارنتها مع غيرها من النصوص القانونية التي تتعلق بمسؤولية الوسيط العقاري المدنية.

- أهمية البحث:

تتمثل أهمية البحث في وجود مسؤوليات مدنية للوسيط العقاري في مجال الوساطة العقارية تؤثر إيجابياً في الأطراف المتعاملة مع الوسيط العقاري وتضمن للطرفين حقوقهم المتعارضة أيضاً

- مشكلة البحث:

هناك جملة من الأسباب تتلخص بما يأتي:

أولاً - باعتبار أن مهنة العقارات من الأعمال التي شهدت نمواً هائلاً في السنوات الأخيرة، وتحديدًا بين عامي (٢٠٠٣-٢٠٢١). كان هذا التطور سريعاً وشاملاً في جميع أنحاء البلاد، حيث أثر في جميع المناطق وعليه لا بُدّ من معرفة الوضع القانوني للشخص الذي يتوسط في هذه العملية.

ثانياً - هناك قصور في البحث العراقي ولاسيما في مجال موضوع السماسرة العقاريين (الوساطة العقارية)، ولا ننسى أيضاً عدم إجراء بحث كامل لأحكام قانون الدلالة رقم (٥٨) لسنة ١٩٨٧، وهذا يمثل مشكلة للباحث الذي يجب عليه محاولة شرح أحكام هذا القانون من أجل سدّ الفجوة في القواعد القانونية، وشرح لمدى نجاح القانون العراقي في تنظيم تشريعات الوساطة العقارية بما يتناسب مع واقع النشاط التجاري في البلد.

ثالثاً - حاجة المكتبات القانونية الى إثراء هذا النوع من المواضيع و ذلك لوجود قصور في البحث العراقي لاسيما في مجال بحثنا وهذا ما ذكر سابقاً .

- خطة البحث:

يقسم البحث على مقدمة ومبحثين، تناولنا في المبحث الأول، ما الوسيط العقاري وطبيعة المسؤولية الناشئة عنه؟ والذي انقسم على مطلبين، المطلب الأول: التعريف بالوسيط العقاري والذي ينقسم على فرعين تناولنا في الأول منه تعريف الوساطة العقارية، أما الثاني فقد خصص لصور أعمال الوساطة العقارية. كما تناول المطلب الثاني: طبيعة المسؤولية الناشئة بسبب الوسيط العقاري والذي انقسم على فرعين، الفرع الأول: المسؤولية الوسيط العقاري العقدية، أما الثاني منه فقد تناول مسؤوليته التقصيرية

بينما خصص المبحث الثاني لأحكام المسؤولية المدنية للوسيط العقاري والذي انقسم على مطلبين خصص الأول للحقوق والتزامات الوسيط العقاري، أما المطلب الثاني فهو لأركان مسؤولية الوسيط العقاري المدنية والآثار المترتبة عليه، ثم انتهى البحث بخاتمة تتضمن بعض النتائج والتوصيات.

المبحث الأول**ماهية الوسيط العقاري وطبيعة المسؤولية الناشئة عنه**



مما لا شك فيه أنّ سوق بيع العقارات يُعدّ الأهمّ من نوعه لعدة عوامل وأسباب، أهمّها ارتفاع عدد السكان ممّا رافقه من ازدياد في عدد المناطق السكنيّة والعقارات وتحوّل أغلب أصحاب رؤوس الأموال إلى تجارة العقارات وتأجيرها لما يعود لهم من مردود مستمر لا بأس به وجميع العوامل التي ذكرت في أعلاه تحتاج إلى شخص يُطلق عليه الوسيط العقاري (الدال) مَنْ هذا الشخص؟ وهل أعماله في صورة واحدة أو عدّة صور؟، كما يُعدّ هذا الشخص ملزماً بجملة التزامات إنْ أُخلّ بها تحققت مسؤولية، فما طبيعة هذه المسؤولية؟ كلّ ذلك سيتمّ التطرّق عنه خلال مطلبين

المطلب الأوّل

التعريف بالوسيط العقاري

تعريف الشيء لا يكتمل إلّا بالوقوف على أهمّ شروطه وأنواعه ولتوضيح ذلك سنقسم مطلبنا هذا على فرعين، نتناول في الفرع الأوّل منه تعريف الوسيط العقاري، أمّا الفرع الثاني فقد خُصّص لأنواع الوساطة العقاريّة.

الفرع الأوّل

تعريف الوسيط العقاري

إنّ مفهوم الوسيط العقاري يتكون من مفردتين أساسيتين الأولى هي الوسيط، والثانية العقاري ولأجل بيان التعريف الكامل للوسيط العقاري يجب علينا معرفة مفرداته أوّلاً.

فالوسيط لغة هو (اسم) صفة مشبّهة تدلّ على الثبوت من وسط، أو الوسط المعتدل بين شيئين أو شخصين^(١) أمّا اصطلاحاً فإنّ أغلب الفقهاء يطلقون اسم الدالّين على الوسطاء، فالوسطاء في عصرنا اليوم يطلق عليهم بالدالّيين، فالدلال من يعرض بضائع البائعين على المشترين لبيعها، والدلالة بكسر الدال هي اجرة الدلالة أو مهنته^(٢). أمّا العقاري فهو اسم منسوب إلى عقار وكلّ ما يتعلّق بهذا الاسم من أعمال كالإيجار، والبيع والترميمات^(٣). ويتّضح لنا أنّ الوسيط العقاري هو الشخص المسؤول عن بيع أو إيجار العقارات من البائع وإيجاد المشتري أو المؤجّر ويتوسّط بينهما ودون تفضيل أحدهما على الآخر، وينظّم عقداً بينهما وتسمى هذه العملية بالوساطة العقاريّة فهي عقد مقابل عوض معلوم مقابل السعي بين عاقدين في عقار لا نيابة عن أحدهما^(٤).

أمّا على مستوى التشريع فإنّ قانون الدلالة العراقيّ رقم (٥٨) لسنة ١٩٨٧ أشار الى الدلالة في مادة (١) على النحو الآتي:

أوّلًا — الدلالة: عمل ينبغي القائم به تسهيل إبرام عقد من العقود لقاء أجره.

ثانيًا — الدلال: الشخص الطبيعيّ، أو المعنويّ، الذي يمتنّ الدلالة.

إلى التوجّه نفسه ذهب المشرّع في مصر إذ عرفت المادة (١٩٢) من قانون التجارة المصريّ السمسرة بأنّها: " عقد يتعهّد

بموجبه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثانٍ لإبرام عقد معيّن والتوسط لإبرامه".

ومن خلال ما ذكر يتّضح لنا أنّ أغلب التشريعات عرفت الوساطة العقاريّة بشكل مختصر ومجزئ ولم تجمعها بتعريف واحد

، والأكثر من ذلك فإنّ التشريعات ركّزت على الوساطة عموماً ولم تحصرها بالعقارات وهذا ما يُعدّ تطبيقاً عاماً للقانون.

الفرع الثاني

صور أعمال الوساطة العقاريّة وتميّزها من غيرها

الوساطة العقاريّة ليست على نوع واحد وإنما على عدة أنواع أهمّها الوساطة بالبيع والشراء وإدارة الأملاك أو التمويل العقاريّ كلّ ذلك يميّزها من غيرها من الأوضاع المشابهة لها لذلك قسمنا هذا الفرع على نقطتين الأولى لصور الوساطة العقاريّة، أمّا الثانية فلتمييزها من غيرها من أوضاع:

أوّلًا: صور أعمال الوساطة العقاريّة

أعمال الوساطة ليست على نوع واحد وإنّما على عدة أنواع أهمّها:

١- الوساطة بالبيع والشراء

من المعروف أنّ البيع هو مبادلة مال بمال^(٥) وتعريفه الرسمي هو كما يأتي^(٦):

يقوم وسطاء العقارات بمجموعة متنوعة من الأنشطة كجزء من واجباتهم الوظيفيّة، ومن أبرز هذه الوظائف هي الوساطة في عمليات الشراء والبيع، ويمكن أن تتمّ هذه الوساطة بعدّة طرق، من أهمّها^(٧) هي أنّ يتفق صاحب العقار مع الوسيط لبيع الدار؛ إذ يقوم الوسيط في هذه الحالة بعرض العقار للبيع، والبحث عن المشترين من خلال وسائل الإعلام أو من خلال عرضه مراجعي مكتب الدلالة الخاصّ به، أو عرضه على الأصدقاء والأقارب، ويكون تحديد السعر إمّا من المالك وإمّا من الوسيط أو يتركّ تحديدّها إلى المشتري، وفي جميع الحالات يأخذ الوسيط حصته أو نسبته كمقابل عن عمله وأتعابه^(٨). أو أن يذهب المشتري إلى الوسيط العقاريّ وبالتالي يكون المشتري هو المراجع للمكتب العقاريّ لأسباب عديدة، أو لاها البحث عن مواصفات



خاصةً بالعقار كأن يكون بناءً حديثاً أو سعراً محدداً ، وثانيهما السرعة في إيجاد العقار المراد شراؤه ؛ لأنّ المكتب العقاري غالباً ما يملك عدداً لا بأس به من العقارات المعروضة للبيع. يكون دور الوسيط هنا بإيجاد العقار المناسب له ، وعرضه على المشتري والتوفيق بينهما مقابل الحصول على أتعابه^(٩)

٢- الوساطة بإدارة الأملاك والتأجير

إدارة الأملاك يقصد بها عملية الإشراف على العقارات سواء كانت سكنية أم تجارية أم صناعية وذلك بصيانتها والمحافظة عليها من الهلاك^(١٠).

أما التأجير فهو اتفاق يتم فيه الاستخدام المؤقت لسلعة، أو خدمة، أو عقار مملوك للغير، ويقوم الوسيط العقاري بإبرام عقد بينهما لفترة محددة من الزمن وببدل مالي ثابت يدفع مرّة واحدة، أو شهرياً بحسب الاتفاق المبرم بينهما^(١١). هذا النوع من الوساطة يُعدّ من أهم أعمال الوسطاء العقاريين فالتأجير، وإدارة الأملاك أكثر انتشاراً من البيع والشراء وحاله حال ما ذكر فإدارة الأملاك والتأجير هو أيضاً يتم بعدة طرق من أهمها هي عرض مالك العقار عقاره للإيجار عند الوسيط أذ يقوم الأخير بعرض^(١٢). في هذه الحالة يقوم الأخير بعرض العقار للإيجار وتوفير المستأجر وإبرام العقد بين الطرفين بما يرضي كلّ منهما، ولا ننسى إدارة الأملاك فإنّها تعني تخويل صاحب العقار للوسيط العقاري بالإشراف على كلّ ما يتعلّق بعقاره من حيث تحصيل الإيجار من المستأجر، ومتابعة الجهات الرسمية وصيانة العقار، وكلّ ذلك ضمن شروط عقدية بين المالك والوسيط العقاري^(١٣) أو أن يقوم المستأجر بطلب توفير عقار للإيجار من الوسيط العقاري تكون هذه الحالة بشروط محدّدة للعقار المراد استئجاره مثل المكان، أو حداثة العقار، أو بدل الإيجار، وهنا يقوم الوسيط بتوفير العقار المطلوب وإبرام عقد الإيجار بين المستأجر ومالك العقار، مقابل نسبة للوسيط يتفق عليه مع الطرفين^(١٤).

٣ - الوساطة بالتطوير العقاري

التطوير العقاري وهو عملية إدارة مشاريع بناء البنايات والمجمعات السكنية^(١٥) ويقوم الوسيط العقاري بتلك العملية من خلال عدة حالات أهمّها^(١٦):

أن يعرض الوسيط العقاري مساهمة عقارية على أرض هو مالكةا، إذ يقوم الوسيط في هذه الحالة بعرض الأرض بسعر محدّد يقلّ أو يزيد على سعر شرائها، ثمّ يقوم نيابة عن المساهمين بتطوير الأرض من خلال رسم التصاميم وتقسيمها ورصفها وتركيب المرافق كالكهرباء والمياه والصرف الصحيّ من بين أمور أخرى، قبل عرضها على المهتمين بشرائها، وتشمل مسؤولياته في هذه العملية تحديد الموقع الأكثر قبولاً للعقار والعمل على تطويره والترويج له في النهاية، وفي هذه الحالة، يتمّ تمثيل فائدة الوسيط، إمّا بالفائدة المحصلة من بيع الشركة للمساهمين بسعر أكبر من سعر الشراء، وإمّا بجزء من الأرباح، أو بدفع مبلغ مقطوع^(١٧)

أو قد يكون عمل الوسيط العقاري مقتصرأ على التطوير فقط، وتتمّ هذه الحالة ببرم عقداً بين مالك الأرض، أو العقار وبين الوسيط العقاري بشروط معينة متفق عليها بين الطرفين لأجل تطوير العقار ويكون المقابل في هذه الحالة، إمّا مبلغاً مقدماً متفقاً عليه وإمّا نسبة من الأرباح سواء كان مجمعاً سكنياً أم أرضاً خالية^(١٨).

ثانياً: تمييز الوساطة العقارية ممّا يتشابه معها من أوضاع

قد تشبه الوساطة العقارية مع الأنظمة المشابهة لها وقد تختلف عنها في أمور أخرى ومن أهمّ تلك الأوضاع هي الصلح والتحكيم وهذا ما سيتمّ معالجته وعلى النحو الآتي^(١٩)

١- تمييز الوساطة العقارية من الصلح

الوساطة والصلح نظامان مكملان لبعضهما البعض إذ نجدهما طريقتين بديلتين لحلّ المشاكل بما يتوافق مع الإجراءات الإدارية والمدنية لحلّ النزاعات بين الطرفين، كما أنّ كليهما يعتمد على اتفاق بين أطراف القضية. وأيضاً كلاهما يخضع للأحكام العامة في العقود وفيه شروط متفق عليها من جميع الأطراف^(٢٠) أما من ناحية الاختلاف فيُعدّ عرض الوساطة للقاضي واجباً قبل أي إجراء آخر، أمّا عرض الصلح فهو يعود إلى سلطة القاضي التقديرية لعرضه على الخصوم، إذ يكون عمل الوسيط العقاري في الوساطة التوفيق بين أطراف الوساطة تحت رقابة لجنة الوسطاء العقاريين في وزارة العدل العراقية، أمّا الصلح فيكون بإشراف القاضي المكلف بالنظر في الأطراف المتنازعة

٢- التمييز بين الوساطة العقارية والتحكيم

تشبه الوساطة والتحكيم بأنهما بدائل للتقاضي الرسمي، كما أنّ كليهما يهدف إلى حلّ النزاعات بين الأطراف المتنازعة خارج أروقة القضاء، والوساطة تُعدّ اتفاقاً طوعياً يتفق من خلاله أطراف النزاع والمحكمين أيضاً على حلّ نزاعاتهم بدلاً من إشراك القضاء، وبالتالي فإنّ كلاً من الوساطة والتحكيم هما وسيلتان بديلتان لحلّ النزاعات^(٢١)



إذ يعرف المحكم بأنه (الشخص الذي يعهد إليه الخصوم مهمة حل النزاعات المعروض عليه بالتحكيم)، وعرفه آخر بأنه: (شخص يتمتع بثقة الخصوم يتولى مهمة الفصل في نزاع معين بموجب اتفاق ميرم بينه وبين الأطراف المتحكمة ويكون حكمه ملزماً للمحكّمين)، أن هنالك من عرفه بأنه (شخص يتمتع بثقة الخصوم أولوه مهمة الفصل في خصومة قائمة فيما بينهم وقد يتم اختياره بقرار من المحكمة في حالات معينة) (٢٢)

بينما يختلفان في طبيعة منهاج العمل لكل منهما فتكون مهمة الوسيط العقاري تقريب وجهات النظر بين المالك والمشتري أو المؤجر وتقديم الاقتراحات لتلاقي وجهات النظر وإبرام عقد متفق عليه من قبل الطرفين. أما المحكم فيعمل على دراسة وتفحص طلبات الخصوم كالقاضي تماماً ثم إصداره حكماً بقرار النزاع

المطلب الثاني

طبيعة المسؤولية الناشئة بسبب الوسيط العقاري

عمل الوسيط هو التزام يستند إلى عقد يبرم بينه وبين البائع والمشتري أو يكون التزاماً مستنداً إلى قانون إن أخل به تثار مسؤوليته تلك المسؤولية (٢٣) التي تثار تتبع طبيعة الالتزام فقد تكون مسؤولية الوسيط عقدية أو قد تكون مسؤولية تقصيرية (٢٤) وبناءً على ما تقدم سنقسم مطلبنا هذا على فرعين، على النحو الآتي:

الفرع الأول

المسؤولية العقدية

يعرف الفعل العقدي بأنه إخلال بالالتزام عقدي (٢٥)، ويُعد الوسيط العقاري مخطئاً إذا لم يقدّم بتنفيذ التزامه الناشئ عن العقد، سواء كان عدم تنفيذ التزامه صادراً عن عمد أم إهمال أم عن تقصير. ويختلف الأمر بحسب ما إذا كان هذا الالتزام، التزاماً بتحقيق غاية فإذا لم تتحقق الغاية التي التزم بها تثار مسؤولية العقدية، فالبائع يُعدّ مخطئاً إذا لم ينفذ التزامه بتسليم المبيع، وهو التزم بتحقيق غاية، الحال ذاتها إذا كان محلّ الالتزام امتناعاً عن عمل، ولكن المتعاقد قام بذلك العمل. أما إذا كان التزم ببذل عناية فُيُعدّ الوسيط العقاري مخطئاً إذا لم يبذل العناية المطلوبة منه، وخير مثال الوسيط العقاري قد لا يبذل العناية اللازمة في السير في معاملته العقارية الموكلة إليه (تعقيبها) فهو يُعدّ مخطئاً بتنفيذ التزامه العقدي إذ إنه لم يبذل عناية الشخص الطبيعي — المعتاد — بشأن هذا الالتزام ما لم يحدّد القانون معياراً آخر قد يكون أخفّ، أو أشدّ من ذلك (٢٦).

"وهذا ما نصّ عليه المشرّع في المادة (١٥٠) من القانون المدني العراقي إذ نصّت على (يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية)" (٢٧)، وإلى التوجّه نفسه ذهب المشرّع المصري (٢٨)، وأيضاً المشرّع الفرنسي (٢٩). يشترط في المسؤولية العقدية للوسيط العقاري أن يكون الوسيط كامل الأهلية ولا يعتريه أي عارض من عوارض الأهلية وموانعها (٣٠) يشترط كذلك إغدار الوسيط من حيث المبدأ وعدم وجود اتفاق بين الوسيط والمتعاقدين على الإعفاء من المسؤولية أو تخفيفها (٣١).

"أما بشأن عبء الإثبات فيقع عبء الإثبات في المسؤولية العقدية على عاتق الدائن وعليه إثبات وجود العقد، أما الوسيط العقاري فيقع عليه عبء إثبات تنفيذ التزامه العقدي (٣٢)، أما من حيث مدى التعويض ومصدره فيمكن القول إن التعويض يشمل فيها الضرر المباشر المتوقع وقت انعقاد العقد ولا يشمل الضرر غير المتوقع، أما من حيث مصدر التعويض فلا تُعدّ المسؤولية مصدر التعويض وإنما العقد نفسه هو مصدره (٣٣) ومن ناحية التضامن ففي حالة تعدّد المسؤولين في المسؤولية العقدية فلا يفترض التضامن بينهم، وإنما لا بُدّ أن ينصّ عقد الوساطة العقارية على ذلك. أما بشأن التقادم فتتقدم دعوى المسؤولية العقدية للوسيط العقاري فتتقدم بمرور ١٥ سنة من وقت إبرام العقد، ما لم ينصّ القانون على خلاف ذلك" (٣٤)

الفرع الثاني

المسؤولية التقصيرية

تُعرف المسؤولية التقصيرية بأنها الإخلال في الالتزام القانوني العام المتمثّل بعدم إلحاق الضرر بالغير خارج نطاق العقد، ممّا يترتب على ارتكاب هذا الفعل من ضرر يصيب الغير جزاء يقع عليه، حيث إنّ كلّ إخلال بالالتزام العام يُنشئ مسؤولية تقصيرية على المخلّ به ليعوّض ما وقع على المضرور من أضرار ويمكن أن تثار مسؤولية الوسيط العقاري التقصيرية طبقاً للقواعد العامة الواردة في القانون المدني فتجد المسؤولية التقصيرية أساسها من القانون المدني (٣٥) فقد اعتمد المشرّع العراقي على الضرر كأساس لمساءلة الوسيط العقاري تقصيرياً فإذا سلك الوسيط سلوكاً سبّب ضرراً للغير يلزم بالتعويض فقد يتصرّف الوسيط العقاري تصرفات تسبب ضرراً للغير دون وجود عقد بين الطرفين ومنها أن يعطي أخباراً أو معلومات كاذبة لأحد الطرفين بشأن العقار المراد التعامل به قد تكون سبباً للإضرار به، أو يقوم الوسيط العقاري (المطور العقاري) بعمله دون حيطة أو حذر فيتلف العقار، أو يهدر المال فيكون التعويض على ما وقع من ضرر منه واجباً مفروضاً عليه بنصّ القانون استناداً



إلى القواعد العامة التي أشارت و بصورة صريحة إلى المسؤولية التي تترتب على الإضرار بالغير بغض النظر عما إذا كان فعل الوسيط عن عمد أو عن إهمال و رعونة و سواء كان فعله إيجابياً أم سلبياً ؛ إذ قد يكون إخلالاً بالواجب القانوني المفروض عليه عن طريق الامتناع الذي قد يترتب مسؤولية تقصيرية عليه ، ومن الأمثلة على ذلك امتناعه عن الإفصاح عن المعلومات المهمة بشأن العقار التي قد يترتب على إفصاحها العدول عن الصفقة العقارية^(٣٦) وفي المسؤولية التقصيرية يكفي فيها أن يكون الوسيط العقاري متمتعاً بأهلية التمييز. لا يشترط إعداره، أما بشأن إثبات المسؤولية التقصيرية على عاتق الوسيط العقاري فيتحمل عبء إثباتها المضرور إذ يُعدّ الدائن بالتعويض.

ومن ناحية التعويض ومصدره، فالتعويض يشمل الضرر المباشر المتوقع والضرر غير المتوقع^(٣٧) أما من حيث مصدر التعويض هو الفعل غير المشروع نفسه سواء كان سلبياً أم إيجابياً، من حيث التضامن إذا كان هناك أكثر من مسؤول في المسؤولية التقصيرية قام التضامن فيما بينهم بحكم القانون^(٣٨). أما بشأن تنقادم الدعوى في المسؤولية التقصيرية للوسيط العقاري فتتقضي بمرور ثلاث سنوات على العلم بالضرر وبالمسؤول عنه، أو بمرور ١٥ سنة على وقوع فعل غير المشروع^(٣٩) وهذا ما أشار المشرع العراقي^(٤٠) والمشرع في مصر^(٤١)

المبحث الثاني

أحكام المسؤولية المدنية للوسيط العقاري

إن الوسيط العقاري هو شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بجملة من الالتزامات ويتمتع بحقوق مقابلة لها، إن أخل بهذه الالتزامات تثار مسؤوليته متى ما توافرت أركانها من خطأ و ضرر و علاقة سببية ، عليه سنتناول في مبحثنا هذا مطلبين، الأول منه حُصص لحقوق الوسيط العقاري والتزاماته، أما المطلب الثاني فسنبحث فيه أركان تلك المسؤولية على النحو الآتي:

المطلب الأول

حقوق الوسيط العقاري والتزاماته

الوسيط العقاري باعتباره شخصاً صاحب عمل من الأعمال المهمة فهو يتمتع بجملة من الحقوق في أثناء أدائه عمله وفي الوقت نفسه عليه التزامات وواجبات يجب أن يحققها في هذا العمل، ولإيضاح ما تم ذكره سأقسم هذا المطلب على فرعين:

الفرع الأول

حقوق الوسيط العقاري

"السبب الرئيس و الأهم وراء كل مهنة أو عمل ما، هو الأجر و تأتي الوساطة العقارية في مقدمة هذه الأعمال؛ إذ يُعدّ الأجر من الحقوق التي يتمتع بها هذا الشخص إذ نجد أن المشرع في العراق قد ضمن حق الوسيط العقاري في الأجر ؛ إذ نصّت المادة (٦) أولاً من قانون الدلالة رقم (٥٨) لسنة ١٩٨٧ على (يستحق الدلال الأجرة إذا أدت وساطته الى انعقاد العقد) كما نصّت المادة (٧) على ذلك أيضاً إذ نصّت على أنه (يتحمل الطرفان المتعاقدان أجرة الدلال مناصفة، إلا إذا اتفق على خلاف ذلك) وإلى التوجّه نفسه ذهبت المادة (٨) بقولها (إذا تعدد أشخاص أي طرف من أطراف العقد، كانوا مسؤولين بالتضامن عن أجرة الدلال)".

ومن خلال تحليل المواد المذكورة في أعلاه نجد أن المشرع العراقي عدّ الأجر حقاً مقدساً للوسيط العقاري يلتزم به الطرفان المتعاقدان تُجاهه، ولا يقتصر الأمر على الحق بالأجرة بل إن للوسيط الحق في مهمته، إذ تُعدّ الوساطة العقارية من الأعمال الشريفة التي كُفّت يد من القائمين بها عن سؤال الناس بل وأغنت بعضهم، وجعلت أيديهم مبسوطة بالخير على الغير^(٤٢)

الفرع الثاني

التزامات الوسيط العقاري

كما أن للعاملين في عقد الوساطة العقارية حقوقاً فإنهم عليهم التزامات يجب عليه مراعاتها إذ جاء في المادة (١) ثانياً من قانون الدلالة رقم (٥٨) لسنة ١٩٨٧ إنه (الدلال الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يمتنن الدلالة) لذلك نجد القانون العراقي أشار إلى أول التزامات الوسيط العقاري إذ يجب عليه مزاوله أعمال الوساطة بنفسه في حالة كون الوسيط شخصاً طبيعياً، أو من قبل الشركة العقارية في حالة كون الوسيط شخصاً معنوياً، وهذا دليل على دقة نص هذه المادة في أهمية عمل الوسيط العقاري، وتجنّب الالتباس وبالوقت نفسه يوفر الحماية للعملاء، فالوسيط هو الأكثر علماً واطلاعاً على التشريعات، والنصوص العقارية. ولا بُد من أن تكون مهام الوساطة العقارية مسندة إليه حصراً.

كما ورد في المادة (١١) من القانون نفسه على أن ("الدلال مسؤول تُجاه طرفي العقد عن الصفقة التي يتوسط في إبرامها حتى لو تم إنجاز آخر كما يلتزم الوسيط العقاري أن يقوم بالتوقيع على نسخة العقد الذي توسط في إبرامه، ويحتفظ بنسخ منها



لمدة ٥ سنوات، وأن يمسك سجلاً يُوثق من الكاتب العدل، تدون فيه أسماء المتعاقدين، وماهية العقد، وتاريخه، ومحله وقيمه. وأن يحافظ على الوثائق والمستندات التي يتسلمها من طرفي العقد، وأن يعطي وصلاً بتسلمها. وأن يعطي صورة من بيانات السجل والعقود التي يحتفظ بها لمن يطلبها من ذوي الشأن^(٤٤) و يتضح من ذلك أن هدف المشرع العراقي من كل هذه الالتزامات هو حفظ المعلومات و سريتها التي توصل اليها الطرفان، ومراعاة جملة من الإجراءات الشكلية التي ينبغي أن يتحلى بها الوسيط العقاري، وأن يكون محايداً في الوقت نفسه، ولا يقف الأمر إلى هذا الحد فالوسيط العقاري ملزم الوفاء بوعده و عدم المماطلة و التسويف في مواعيده مع الناس، وأن يكون شفافاً و صادقاً في بيان العيوب المتعلقة بالعقار، وأن يتحلى بالأخلاق الرفيعة في الوساطة بالبيع و الشراء^(٤٥) فإن لم يراع ما تم ذكره تثار مسؤولية المدنية عقديّة كانت أم تقصيرية.

المطلب الثاني

أركان المسؤولية المدنية للوسيط العقاري واثارها

عموماً فإن المسؤولية المدنية وفقاً للقواعد العامة يستلزم لقيامها أركان ثلاثة، أولها الخطأ فالمسؤولية لا تقوم إلا بتوافره، أما الركن الثاني فهو الضرر، وثالثهما علاقة سببية بينهما، تلك المسؤولية التي لا تخلو من جزاء يترتب عليها، كلّ ذلك سيتم بحثه في مطلبنا الذي سيكون على فرعين:

الفرع الأول

اركان المسؤولية المدنية للوسيط العقاري

تمكن أركان المسؤولية المدنية للوسيط العقاري في الخطأ والضرر، والعلاقة السببية وهذا ما سيتم توضيحه على النحو الآتي:

أولاً- الخطأ

يُعرّف الخطأ بأنه انحراف بالسلوك لا يرتكبه الإنسان ليقظ لو أنّه أحيط بالظروف الخارجية نفسها التي أحاطت الفاعل^(٤٦)، وهناك نوعان من الخطأ إما أن يكون خطأ عمدياً ويحدث بارتكاب الوسيط العقاري فعله بسوء نية بقصد إلحاق الضرر بالغير، وإما أن يكون غير عمدي دون نية الإضرار بالغير إلا أن حكمهم واحد، وهو التعويض الكامل عن الأضرار الذي نشأ عنها^(٤٧).

ويختلف الأمر بحسب ما إذا كان التزام الوسيط العقاري التزاماً لتحقيق غاية، أو التزاماً ببذل عناية. ففي الالتزام تحقيق غاية يُعدّ الوسيط العقاري مخطئاً إذا لم يحقق غاية التزم في تحقيقها. فالوسيط العقاري يُعدّ مخطئاً إذا لم ينفذ التزامه ببيع، أو إيجار العقار، أو تقريب وجهات النظر بين المتعاقدين، وهذا التزم بتحقيق غاية، كذلك في حال كون محل الالتزام امتناعاً عن عمل، ولكن الوسيط العقاري قام بذلك العمل، وخير مثال على ذلك أن يمنع المتعاقدان الوسيط العقاري بأن يعرض الصفقة على الغير لكنه قام بعرضها بوسائل الدعاية والإعلان كافة.

أما الالتزام ببذل عناية فيُعدّ الوسيط العقاري مخطئاً إذا لم يبذل العناية اللازمة في ذلك. ومثال على ذلك الوسيط العقاري الذي يعمل بالتطوير العقاري فعليه أن يبذل عناية الرجال المعتاد بالعمل المعهود إليه، وعدم إهدار المال؛ لأنه سيعدّ مخطئاً إذا لم يبذل تلك العناية لكن هذا لا يمنع من أن يحدّد القانون معياراً آخر للعناية أخفّ، أو أشدّ من ذلك^(٤٨).

وهناك نظرية خاصة بالخطأ، وتُسمّى بنظرية تدرّج الخطأ، وهي قديمة هجرها الفقه المدني، تقسم الخطأ على درجات ثلاث: خطأ جسيم، وخطأ يسير، وخطأ تافه^(٤٩)، وما زالت بعض آثار هذه النظرية في بعض النصوص القانونية^(٥٠).

"كما لا ننسى بأنّه لا تقتصر المسؤولية المدنية للوسيط العقاري فقط على الخطأ في تنفيذ التزامه الصادر منه شخصياً، بل تشمل كذلك الخطأ الصادر من العاملين معه (تابعيه) بتنفيذ الالتزامات التي تقع على عاتقه، مثال ذلك الوسيط العقاري الذي يستخدم عمّالاً في إقامة البناء الذي التزم بإقامته، فيكون مسؤولاً مسؤولية مدنيّة عن الضرر الذي يحدث بسبب إخلال هؤلاء العمال في تنفيذ التزامه العقدي^(٥١) وهذا ما جاء في المادة (١١) من قانون الدلائلية رقم (٥٨) لسنة ١٩٨٧ و التي تنصّ على (الدلال مسؤول تجاه طرفي العقد عن الصفقة التي يتوسّط في إبرامها حتى لو تمّ إنجاز الأعمال اللازمة لإبرامها من تابعيه)"

ثانياً- الضرر

الضرر أذى يصيب الشخص في مصلحة مادية أو معنوية مشروعة له^(٥٢) وتدور المسؤولية المدنية للوسيط العقاري مع الضرر وجوداً وعدمًا؛ إذ لا تثار مسؤولية إذا لم يحدث ضرر. والعبء في إثبات حصول ضرر على المدعي الدائن باستثناء في حال كون محل الالتزام أن يدفع مبلغاً من النقود فيكون الضرر مفترضاً عند التأخر في الدفع.

"والضرر قد يكون مادياً يصيب الإنسان في ماله أو جسمه، وهو خسارة تصيب المضرور كإتلاف مال، أو إحداث إصابة تكبد المصاب نفقات"^(٥٣).



وقد يكون الضرر أدبياً فهو مالا يبدو في صدره خسارة مادية وإنما يتّضح في صورة ألم يصيب الشخص في شعوره وعواطفه , ويترتب عن إهانة أو تقييد للحرية , مثل سجن شخص دون وجه حق^(٥٤) ولم يأخذ المشرع العراقي بالتعويض عن الضرر الأدبي في مجال المسؤولية العقدية, وأخذ به في المسؤولية التقصيرية.

ففي المسؤولية العقدية يعوّض عن الضرر المباشر المتوقع. ويكون الضرر مباشراً إذا كان نتيجة طبيعية لخطأ الوسيط العقاري, أي: أنه لم يقم بتنفيذ التزامه على النحو الذي أوصحاه في ركن الخطأ.

"أما الضرر غير المباشر فإنه لا يترتب عوضاً لا في المسؤولية العقدية , ولا حتى في المسؤولية التقصيرية ؛ وسبب ذلك يعود لانعدام العلاقة السببية المباشرة بينه وبين خطأ الوسيط"^(٥٥).

وفي المسؤولية العقدية يُسأل الوسيط عن كلّ ضرر مباشر متوقع , أما الضرر المباشر غير المتوقع فإنه لا يُسأل عنه إلا إذا ارتكب المتعاقد غشاً أو خطأ جسيماً. ويجب أن يكون الضرر متوقعاً وقت التعاقد, فإذا لم يكن كذلك فلا يُسأل الوسيط العقاري عنه, ما لم يكن المتعاقد الآخر قد أخبره بما سيصيبه من ضرر في حال إخلال الوسيط بالتنفيذ.

ومن ناحية المعيار الذي يتوقع الضرر فهو معيار موضوعي, هو معيار الشخص الطبيعي-المعتاد-إذا كان في الظروف نفسها التي تم بها العقد ولو لم يتوقعه الوسيط بالذات.

"كما أشار إلى ذلك المشرع في العراق في المادة (١٦٩) (ثانياً وثالثاً) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١. ثانياً: ينشأ التعويض عن كلّ الالتزامات بال عقود إذا كانت هذه الالتزامات منفعة أو ملكية , أو غير ذلك الأمر سيان, أو أية حقوق أخرى أو التزامات بأعمال, أو الامتناع عن عمل أو أعمال, كما يشمل ذلك خسارة وربح الدائن سواء أكان ذلك بسبب عدم استيفاء الدائن لحقه أم التأخر عنه, بشرط محدد هو أن يكون الوسيط هو السبب بعدم الإيفاء به, أو بالوفاء به".

وثالثاً: "إذا كان المدين لم يخطأ أو يغش لا يجاوز التعويض المتوقع, إن كانت هناك خسارة أو ربح"^(٥٦).

ثالثاً- العلاقة السببية:

"ثالث ركن من أركان المسؤولية هو العلاقة السببية بين الخطأ والضرر, وهو ركن ضروري ومستقل عن الاركان السابقة, فمن البديهي ألا يسأل مخطئاً (الوسيط العقاري) إلا عن الأضرار التي تُعدّ نتيجة لخطئه"^(٥٧)

والعلاقة السببية في الوقت الحاضر لها دور كبير؛ إذ إنها الرابط التي تربط إخلال الوسيط العقاري بالضرر الذي أصاب غير الرابطة سبب بنتيجة, أي: أنها تجعل الضرر هو نتيجة الإخلال وقد حصرت أغلب التشريعات على النص صراحة على وجوب توافر العلاقة السببية في مختلف صور المسؤولية^(٥٨).

وقد تنقطع العلاقة السببية بالسبب الأجنبي, وفي تلك الحالة السبب الأجنبي لا يعدم العلاقة السببية وحدها بل هو ينهي الالتزام القانوني المفروض على الوسيط العقاري الذي يقتضي بعدم الإضرار بالغير, والذي يُعدّ الإخلال به هو الخطأ؛ إذ إن هذا الالتزام أصبح مستحيلًا بالسبب الأجنبي , وبالتالي فإن السبب الأجنبي لا يعدم العلاقة السببية وحدها بل ينفي صفة الخطأ كذلك^(٥٩).

والقضاء يذهب عموماً على إلقاء عبء الإثبات على عاتق المضرور الذي عليه أن يثبت أن خطأ الوسيط العقاري كان هو السبب الذي لحق الضرر به, وأن يقيم الدليل على ذلك لكي يطالبه بالتعويض^(٦٠)

"أما السبب الأجنبي فهو ما يقطع العلاقة السببية وهذا ما أشارت إليه المادة (٢١١) من القانون المدني العراقي إذ نصّت على أنه (إذا ثبت الشخص أن الضرر نشأ عن سبب أجنبي لا بُدّ له فيه كافة سماوية , أو حادث فجائي, أو قوة قاهرة , أو فعل الغير, أو خطأ المتضرر كان غير ملزم بالضمان مالم يوجد نص أو اتفاق على غير ذلك)^(٦١)".

بقدر تعلّق الأمر بموضوع بحثنا فأئنا نرى أن القوة القاهرة والحادث الفجائي من الممكن أن تسهم في قطع العلاقة السببية, وبالتالي يُعفى الوسيط العقاري من المسؤولية.

"أما إذا كان الخطأ مشتركاً فلا بُدّ من التمييز بين حالتين فإما أن يستغرق خطأ الوسيط العقاري خطأ المتضرر, وبالتالي تكون المسؤولية كاملة على الوسيط العقاري, وإما أن يحدث العكس فيستغرق خطأ المتضرر خطأ الوسيط العقاري فإن مسؤولية الأخير ترفع لانعدام الرابطة السببية"^(٦٢).

"أما إذا انقطعت العلاقة السببية بخطأ الغير فلا مسؤولية على الوسيط العقاري متى ما أثبت أن الضرر الذي أصاب الغير كان بسبب فعله فإذا أثبت أن الضرر كان نتيجة خطأ الغير وحده التزم وحده بالمسؤولية إن كان فعله يشكل خطأ , أما إذا كان لم يشكل خطأ كان من قبيل القوة القاهرة , أو الحادث الفجائي فلا تترتب أي مسؤولية عليه"^(٦٣).



الفرع الثاني

جزاء تحقيق المسؤولية المدنية للوسيط العقاري.

بعد أن بحثنا أركان المسؤولية المدنية لوسيط العقاري لا بُدَّ لنا من التطرُّق إلى الجزاء المترتب على تلك المسؤولية، ذلك الجزاء الذي لا يخرج عن نوعين فإما أن يكون جزاء المسؤولية التنفيذية العيني، وإما أن يكون تعويضاً نقدياً أو عينياً، والذي سيتم توضيحه على النحو الآتي^(٦٤).

أولاً - التنفيذ العيني

"وهو الأصل في تنفيذ الالتزامات، أي: أن يقوم الوسيط بالإيفاء بالتوسط فيه. وهو حقٌّ للدائن، لا يمكن للوسيط أن يعدله، أو يغيّر فيه إذا كان ممكناً، وينفذ التزامه بطريق التعويض.

كما أنّه حق للوسيط، أي: لا يستطيع الدائن أن يرفضه أيضاً، ويطلب الوسيط بالتنفيذ بمقابل (التعويض).

ومع كونه الأصل في تنفيذ الالتزامات لكّنه يمكن للدائن أن يستعين بالتنفيذ بمقابل كطريقة احتياطية للتنفيذ، يتم ذلك في الحالات التي لا يكون فيها تنفيذ عيني، وفي مقدمتها الإمكان، إذ يجب إجبار الوسيط على التنفيذ العيني للالتزام أن يكون هناك إمكان للتنفيذ، أي: أن يكون ممكناً؛ لأنّه في حال كان التنفيذ مستحيلًا لا يمكن إجبار الوسيط على فعله.

حيث إذا كانت الأسباب لا علاقة لها بالوسيط فلا يمكن إجباره أو حتّى دفعه لتعويض مقابل، بعكس إذا كانت هذه الاستحالة هي بسبب الوسيط نفسه، أو عن خطأ قام به في هذه الحالة يكون ملزماً بالتعويض للدائن^(٦٥).

"هذا بشأن الإمكان، أمّا الشرط الثاني فهو ألا يكون التنفيذ العيني مرهقاً للوسيط؛ إذ أجاز المشرّع للقاضي بناءً على طلب الوسيط أن يرفض التنفيذ العيني إذا كان مرهقاً له. لكنّ المشرّع^(٦٦) ألزم القاضي في هذه الحالة أن يتوثّق من أنّ ذلك لا يسبب ضرراً جسيماً للدائن، فإذا كان تنفيذ الالتزام ممكناً في حدّ ذاته، ولكّنه يلحق بالوسيط ضرراً جسيماً فلا يحكم به القاضي مراعاة له بما له من سلطة تقديرية في ذلك، ونحن نعتقد أنّ المشرّع كان يهدف من وراء هذا المبدأ الالتزام بحسن النية في تنفيذ الالتزامات والمطالبة بها؛ ذلك أنّ إصرار الدائن على التنفيذ العيني بالرغم من كونه يسبب ضرراً جسيماً للوسيط يُعدّ تعسفاً في استعمال حقّه بما يتعارض مع مبدأ حسن النية الذي يحكم تنفيذ الالتزامات".

"واستكمالاً لهذا المنطق فإنّ المشرّع اشترط للعدول عن التنفيذ العيني إلى التنفيذ بمقابل ألا يترتب على هذا العدول إلحاق ضرر جسيم بالدائن؛ ذلك أنّ الدائن لا يمكن أن يوصف بالتعسف في هذا الفرض؛ لأن مصلحته في هذه الحال هي الأولى بالرعاية؛ لأنّه يطالب بالأصل في تنفيذ الالتزامات، وفي الوقت نفسه لا بُدَّ من إعدار الوسيط لإجباره على تنفيذ التزامه وإن اختلف بعضهم في هذه المسألة؛ إذ يرون أنّ الإعدار ليس شرطاً للتنفيذ العيني، ويستند أصحاب هذا الرأي إلى صحّة ما يقولونه بأنّ التنفيذ العيني يتمّ باختيار الوسيط، كما أنّه قد يقع بقوة القانون كما هي الحال في نقل الحقوق العينية الواردة على منقولات معينة بالذات، وهذا ما أشار إليه المشرّع العراقي^(٦٧) وكذلك المصري^(٦٨)، وفي كلتا الحالتين فلا حاجة للإعدار".

أمّا بشأن إجراءات الإعدار فقد اكتفت بتوضيحها نصّ المادة (٢٥٧) من القانون المدني العراقي^(٦٩) ومن جانبنا نذهب إلى خلاف الرأي السابق، بصحّة شرط الإعدار؛ ذلك أنّ الإعدار أمر ضروري، ومقدّمة لازمة قبل اللجوء إلى إجبار الوسيط على التنفيذ وذلك لعدّة أسباب^(٧٠).

ثانياً- التعويض

"يعرف التعويض بأنّه مبلغ نقدي، أو آية ترضية مادية تعادل منفعة الدائن التي كان سيحصل عليها، يتوجب بها حسن النية والثقة في المعاملة"^(٧١).

"والتعويض عموماً إما أن يكون تعويضاً عينياً، و تعويضاً نقدياً، وقد يكون التعويض عن عدم تنفيذ الالتزام أو عن التأخير في تنفيذ التزام^(٧٢) والتعويض على نوعين^(٧٣) تعويض عن ضرر مادي، وتعويض عن ضرر أدبي^(٧٤)، ويشمل التعويض عن الضرر المادي ما لحق المصاب من خسارة وما فاتته من كسب، أمّا التعويض عن الضرر الأدبي فلا يشمل هذين العنصرين، وإنّما يتولّى القضاء تحديده تبعاً للسلطة التقديرية^(٧٥)

"والتعويض يختلف تبعاً للمسؤولية التي تُثار على الوسيط العقاري، ففي المسؤولية العقدية يكون التعويض عن -الضرر المباشر المتوقع والخطأ الجسيم، أمّا في المسؤولية التقصيرية فيكون التعويض عن ضرر مباشر سواء كان متوقعاً أم غير متوقع"^(٧٦). "إنّ الطرف المتضرّر يريد تعويضاً يزيل أو يخفّف الضرر الذي لحق به إلى أقصى حدّ ممكن، وقد يُعدّ الشخص

المتضرّر أنّ التعويض العيني هو أهمّ الوسائل لتعويض الخسارة التي تلقّاها من الوسيط العقاري؛ لأنّه سيعيده إلى الوضع الذي كان عليه قبل حدوث الضرر، وهذا النوع من التعويض يُقدّم في الظروف التي يتم فيها الإيفاء بالالتزام عينياً"^(٧٧).



ولما كانت المسؤولية المدنية للوسيط العقاري تستوجب التعويض، وما توصل إليه الفقهاء أمكن لنا أن نقول: إن التعويض العيني من النادر أن يتم الحكم به من قبل القضاة، ويتم الحكم بتعويض نقدي بدلاً منه. ويرجع السبب في ذلك إلى أنه هناك جملة من الأفعال تصدر عن الوسيط العقاري من الصعب أن تعيد الوضع الذي كان عليه قبل التعاقد، ومنها أن يبيع الوسيط العقاري العقار الذي وعد به أحد المتعاقدين إلى شخص آخر حسن النية، فمن غير المعقول أن يُعاد العقار ويُلقى البيع، وبالتالي لا مجال للأطراف إلا باللجوء إلى التعويض النقدي^(٧٨) بعد إعدار الوسيط العقاري بذلك، وهذا ما نصت عليه المادة (٢٥٦) من القانون المدني العراقي التي جاء فيها (لا يستحق التعويض إلا بعد إعدار المدين ما لم ينص القانون على غير ذلك) كذلك المشرع المصري وذلك في قرار لمحكمة التمييز^(٧٩). ومن هنا يتجلى التعويض العيني المترتب على الإخلال بالعقد في أن العقد الذي أبرمه الغير مع المدين بالالتزام العقدي لا ينفذ في مواجهة الدائن، فيكون للأخير الحق في إلزام المدين بالعقد على تنفيذ التزاماته تنفيذاً عينياً، حتى لو كان هذا التنفيذ يؤدي بالمقابل إلى إخلال المدين بالعقد الذي أبرمه مع الغير، فالعقد الثاني ليس له حجية تجاه الدائن^(٨٠).

معروف أنه "التعويض العيني" لا يكفي لإزالة كل الأضرار التي تصيب الأشخاص في حقوقهم، أو في مصالحهم المشروعة أيّاً كان المركز الذي يشغله الشخص المضرور، وهذا التصور نلّمسه من خلال توجه المشرع في القوانين المدنية عندما قرّر بالتعويض النقدي وجعله إلى جانب التعويض العيني^(٨١)، فلا ينكر أن هنالك العديد من الأوضاع التي يصعب فيها على القاضي الحكم بتعويض عيني — كما لو أصبح الالتزام مستحيلًا بخطأ المدين —، أو كانت الشخصية محل اعتبار في العقد وامتنع عن القيام بما التزم به ولم تفلح وسائل الإكراه في قهره، فهنا لا يمكن إجباره على القيام بهذا العمل عينياً^(٨٢).

أما في الإخلال في العقود فهناك تعويض بين أطرافها، قد يعتدّ التعويض العيني فيكون من المستحيل التعويض السابق أن يكون ممكناً بطبيعته، فضلاً عن ذلك فإن التعويض العيني- في نطاق المسؤولية التقصيرية يكون بمنزلة الاستثناء بخلاف المسؤولية العقدية الذي يشكل هذا النوع من التعويض الأصل فيها^(٨٣)، وكما رأينا أن مسؤولية الغير عند الإخلال بالالتزام العقدي، وبحسب التكييف القانوني الذي انتصرنا له هي مسؤولية تقصيرية وليست مسؤولية عقدية، أضف إلى ذلك فإن التعويض العيني، يكون من الصعب تخيله إلا في خطأ الآخر المتسبب فيه؛ لأنه السلوك الذي يكشف عن تحقق سوء النية لدى الغير، وأمام ذلك لا يكون أمام القضاء غير اللجوء إلى التعويض النقدي الذي يقدر بمبلغ من النقود، وبالتالي فإنه أمام هذه التصورات يكون التعويض النقدي أمراً مقبولاً لجبر الضرر الذي أصاب المتضرر من جراء إخلال الوسيط العقاري بالتزامه.

والآن يجب علينا أن نبين المقصود به من جهة، والعناصر التابعة له، وتبعاً لذلك فإن معنى الحكم بالتعويض النقدي هو توافر المنفعة النقدية للمضرور، بحيث تساوي هذه المنفعة في مقدارها مقدار ما لحقه من ضرر، بحيث توجد نوع من المقاصة تنشأ بين المنفعة والضرر ليعود الوضع إلى ما كان عليه قبل تحقق الضرر حكماً لا حقيقة، والسبب في ذلك هو أن الضرر لم يمح في الواقع وإنما جرى التعويض عنه^(٨٤)، أما عناصر هذا التعويض فإنها تنحلل إلى عنصرين، الأول: الخسارة اللاحقة، والثاني: الكسب الفائت، أي: أن محكمة الموضوع تقدر التعويض بقدر ما لحق الدائن أو كلا المتعاقدين من -خسارة وما فاتهما من الكسب لكن يُشترط أن يكون هذا الضرر ناتجاً عن التصرف الصادر عن الشخص غير العمد).

"ولما كانت مسؤولية الغير بسبب إخلاله بالعقد هي مسؤولية تقصيرية فإن الضرر الذي يُعوّض عنه في هذا النطاق هو ضرراً مادياً وأيضاً الضرر الأدبي الذي لحق الدائن أو كلا المتعاقدين، وهذا ما بينته المادة (٢٠٥) من القانون المدني العراقي التي جاء فيها (١- يتناول حق التعويض الضرر الأدبي كذلك، فكلّ تعدّي على الغير في حريته، أو في عرضه، أو في شرفه، أو في سمعته، أو في مركزه الاجتماعي، أو اعتباره المالي يجعل المتعدّي مسؤولاً عن التعويض. فإقدام الغير على الإخلال بالعقد الذي يكون الدائن طرفاً فيه، يُعدّ تعدّياً على الأخير في اعتباره المالي المتمثل بالمنافسة غير المشروعة^(٨٥)، وهذا التعدّي يشكل خطأ يجب على مرتكب الفعل الضار أن يجبره من خلال التعويض الذي يتخذ صورة التعويض النقدي".

- الخاتمة

بعد أن بحثنا في موضوع -المسؤولية المدنية للوسيط العقاري- وتطرّقنا إلى أهم المفاهيم الخاصة بهذه المسؤولية أساسها القانوني، والأحكام القانونية الخاصة بها، ومن خلال هذه المعالجة يمكن أن نستخلص جملة من النتائج والتوصيات وهي على النحو الآتي:

أولاً - النتائج:



١- يعرف الوسيط العقاري الشخص المسؤول عن بيع أو إيجار العقارات من البائع، وإيجاد المشتري أو المؤجر، ويتوسط بينهما ودون تفضيل أحدهما على الآخر، وينظم عقداً بينهما وتسمى هذه العملية بالوساطة العقارية فهي عقد مقابل عوض معلوم مقابل السعي بين عاقلين في عقار لا نيابة عن أحدهما.

٢- يتسع مفهوم الوسيط العقاري ليشمل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين المرخص لهم مزاوله هذا النشاط.

٣- يستطيع الوسيط العقاري أن يدفع مسؤولية المدنية من خلال نفي صفة الخطأ، أو ضرر، أو إثبات السبب الأجنبي.

ثانياً- التوصيات

١- ضرورة حصول الوسيط العقاري على مؤهل علمي أعلى من شهادة دراسة ابتدائية، في حال تعذر حصوله على دورات تدريبية متخصصة في المجال العقاري

٢- ضرورة إضافة مادة قانونية في قانون الدلالة العراقي تحتوي على شروط وضوابط تجديد إجازة الوساطة العقاري بصورة أكثر تفصيلاً من سابقتها.

٣- ضرورة تعديل المادة ٦ الفقه أولاً بفرعها أ، ب من قانون الدلالة التي نصت على تخصيص أجره الوسيط العقاري بالدينار قديماً، وجعلها تواكب الدينار العراقي حديثاً.

٤- من المستحسن إلغاء النقطة ثانياً من المادة (٤) من القانون نفسه التي حددت رخصة ممارسة الوساطة العقارية في نوع واحد من الأنواع المذكورة في المادة (٢). والتي لا توجد في بقية القوانين كالقانون المصري، أو الفرنسي، ولا نلاحظ التزام الدالين بها في الواقع.

٥- يرى الباحث وجوب تعديل النقطة ثانياً بفرعها (أ) و (ب) والنقطة ثالثاً التي نصت على تخصيص أجره الوسيط العقاري في زمن قد تغيرت فيه قيمة الدينار العراقي حديثاً

٦- تحديد الإجراءات اللازمة لوقاية الوسيط العقاري من التعرض لجريمة غسل الاموال المترتبة على اختراقه الأنظمة، والقوانين المتعلقة بتحريم غسل الأموال وغيرها

المصادر

١- ابن منظور، ٢٠١١، لسان العرب، دار صادر، المجلد الثاني، بيروت، الجزء السابع، ص ٤٣٠.

٢- وهاب، آيات، ٢٠١٠، السمسرة وأحكامها الفقهية، جامعة العلوم الإنسانية، الأردن، ص ٤.

٣- ابن منظور، مصدر سابق، ج ١، ص ٥٧٨.

٤- يوسف، غادة، ٢٠٠٨، عقد السمسرة بين الواقع والقانون، جامعة النجاح الوطنية، الأردن، ص ١٠.

٥- المادة (٥٠٦) من القانون المدني العراقي.

٦- ابن منظور، مصدر سابق، ج ١، ص ٢٦٣.

٧- عبد العزيز، عبد الله، ٢٠١٣، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، دار اليمان، الرياض، ص ٤١.

٨- الموقع الإلكتروني: www.khiyam.com

٩- الموقع الإلكتروني: www.akhbar-alkhaleej.com

١٠- جمعة، حسين، ٢٠١٤، الموسوعة العقارية الشاملة: إدارة الأملاك العقارية، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ص ٧٦.

١١- أبو سليمان، عبد الوهاب، ٢٠٠٠، عقد الإجازة مصدر من مصادر التمويل، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، ط ٢، ص ١٩.

١٢- رمضان، فاضل، ٢٠١٨، دور الخبير العقاري كوسيط في حل المنازعات العقارية، ورقة بحثية في المؤتمر الدولي حول العدالة البديلة، عمان، ص ٨.

١٣- الموقع الإلكتروني: www.bayut.com

١٤- عبد العزيز، عبد الله، مصدر سابق، ص ٤٥.

١٥- إبراهيم، ولاء، ٢٠١٦، التطوير العقاري، دائرة القضاء، أبو ظبي، ص ١٢.

١٦- عبد الحميد، ياسر، ٢٠٢٠، التعديلات المستحدثة في قانون المسجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات، العدد الثالث والثمانون، ص ٦٥-٦٦.

١٧- فريد، نصر، ٢٠١٨، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري، بحث منشور في مجلة كلية القانون، جامعة عجمان، الامارات، العدد ٣٥، ج ١، ص ٥١٣ مابعدھا

١٨- فريد، نصر، مصدر سابق، ص ٥٥١.



- ١٩- فاشور، فاطمة الزهراء، ٢٠١٨، دور الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات العقارية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مولود معمري، الجزائر، ص ٢٥-٢٨.
- ٢٠- عبد العزيز، عبد الله، مصدر سابق، ص ١٥٣.
- ٢١- الموقع الإلكتروني www.talibdroit.com
- ٢٢- الغنيمي، طلعت، ١٩٥٤، التسوية القضائية للخلافات الدولية، رسالة دكتوراه، القاهرة، ص ١٢٤.
- ٢٣- قرار محكمة التمييز رقم ٦١٣/٦ تعويض/٢٠٠٨ بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٧.
- ٢٤- إلا أن ذلك لا يمنع من مسألة الوسيط العقاري جنائية فتكون عقوبته إلى الحبس مدة تصل إلى سنة و لا تزيد على ٣ سنوات في حالة ممارسة مهنة الوساطة العقارية دون الحصول على إجازة بذلك، وقد يعاقب بالحبس مدة تصل إلى سنة، ولا تزيد على ٣ سنوات في حالة امتناعه عن تمكين الأجهزة الرسمية من الاطلاع على سجلاته و الأوراق التي يحتفظ بها للمزيد ينظر نص المواد (١٤) و (١٧) من قانون الدلالة العراقي. ولا حاجة للخوض في تفاصيل تلك العقوبة لأنه لا يدخله في مجال بحثنا.
- ٢٥- الحكيم، عبد المجيد، وآخرون، ٢٠١١، عوارض الاهلية هي الجنون، والعتة، والسفه، و الغفلة أما موانعها فهي الغيبة، والعاهة المزوجة، والحكم بعقوبة جنائية، مكتبة السهور، طبعة جديدة، ج ١، ص ١٦٤.
- ٢٦- أحمد، عبد الرزاق، دت، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الالتزام بوجه عام، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص ٧٤٩.
- ٢٧- الوقائع العراقية إرقم العدد: ٣٠١٥ | تاريخ العدد: ١٩٥١-٠٩-٠٨ | رقم الصفحة: ٢٤٣ | مجموعة القوانين والأنظمة | تاريخ: ١٩٥١ |
- ٢٨- المادة (١٤٨) من القانون المدني المصري .
- ٢٩- نصت المادة (١٠٤) والتي تنص على (يجب أن يتم بحسن نية كل من التفاوض على العقود وإبرامها وتنفيذها).
- ٣٠- الحكيم، عبد الحميد، مصدر سابق، ص ٧٣.
- ٣١- بنيه، ناصر، ٢٠١٠، الاتفاق على الإعفاء من التعويض، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة الأوسط، ص ٦٠ وما بعدها.
- ٣٢- الموقع الإلكتروني www.Archives.univ-biskar.dz.bitstream
- ٣٣- العابدين، محمد احمد، ١٩٥٨، التعويض بين الضرر الأدبي و المادي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص ٥٩.
- ٣٤- زكي، محمود، ١٩٧٨، مشكلات المسؤولية المدنية، ج ١، مطبعا جامعة القاهرة، ص ٨.
- ٣٥- نصت المادة (٢٠٤) من هذا القانون على أنه (كل تعدي يصيب الغير بأي ضرر آخر غير مذكر في المواد السابقة يستوجب التعويض).
- ٣٦- احمد، عبد الرزاق، دت، الوسيط في شرح القانون المدني ج ١ نظرية الالتزام بوجه عام، دار التراث العربي، الإسكندرية.
- ٣٧- الحكيم، عبد المجيد، وآخرون، مصدر سابق، ص ١٦٨.
- ٣٨- المادة (١١٧) من القانون المدني العراقي.
- ٣٩- زكي، محمود، مصدر سابق، ص ٨.
- ٤٠- المادة (٢٣٠) من القانون المدني العراقي.
- ٤١- المادة (١٧٢) من القانون المدني المصري.
- ٤٢- عبد العزيز، عبد الله، مصدر سابق، ص ٤٣١.
- ٤٣- يقابلها نص المادة (١٧٤) من القانون المدني المصري.
- ٤٤- نص المادة (٩) أولاً ثانياً ثالثاً رابعاً خامساً من قانون الدلالة العراقي رقم (٥٨) لسنة ١٩٨٧.
- ٤٥- عبد العزيز، عبد الله، مصدر سابق، ص ٤٣٤.
- ٤٦- الذنون، علي، ٢٠٠٦، المبسوط في المسؤولية المدنية، ج ٢، الخطأ، ط ١، دار وائل للنشر، عمان، ص ١١٩.
- ٤٧- المرشدي، امل، دت، الخطأ في المسؤولية التقصيرية، بحث منشور على الموقع الإلكتروني www.mohamah.net.
- ٤٨- الذنون، مصدر سابق، ص ٦٨.
- ٤٩- الفضل، منذر، ٢٠٠٦، الوسيط في دراسة شرح القانون المدني، بين الفقه الاسلامي والقوانين المدنية العربية والأجنبية معززة بأراء الفقه وأحكام القضاء، ط ١، دار اراس للطباعة والنشر، أربيل.



- ٥٠- وخير مثال على ذلك نص المادة (١٧٠) من القانون المدني العراقي.
- ٥١- الحكيم، عبد المجيد، مصدر سابق، ص ٤٩.
- ٥٢- كما يعرف بأنه مايؤذي الشخص من النواحي المادية والمعنوية، ولا بُدَّ من وجود ضرر أصاب الغير أي حق ثابت يحميه القانون للمزيد ينظر: عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه، مصدر سابق، ص ٢٢٩، كذلك د. فتحي توفيق الفاعوري، الخطأ الجسيم في المسؤولية المدنية، بحث منشور على الموقع الإلكتروني www.jasj.com/iasg/.
- ٥٣- الحكيم، عبد المجيد، مصدر سابق، ص ١٦٧.
- ٥٤- حجازي، صالح، مفلح، يوسف، المسؤولية المدنية وأحكامها، المؤسسة الحديثة للكتاب - ط ١، طرابلس، ص ١٨٨.
- ٥٥- الذنون، مصدر سابق، ص ٣٣.
- ٥٦- جريدة الوقائع العراقية، رقم العدد: ٣٠١٥، تاريخ العدد: ٠٨-٠٩-١٩٥١، رقم الصفحة: ٢٤٣. ١٩٥١.
- ٥٧- الحكيم، عبد المجيد، مصدر سابق، ص ٢٣٩.
- ٥٨- ومن أهم تلك التشريعات المشرع العراقي في المادة (١١٨٦) من القانون المدني العراقي و المشرع الفرنسي في المادة (١٣٨٢)، والمادة (١٣٨٦) والمشرع المصري في المواد (١٦٣-١٦٥) من القانون المدني المصري، والمشرع اللبناني في المادة (١٢٢) من قانون الواجبات والعقود اللبناني.
- ٥٩- السنهاوري، عبد الرزاق، ١٩٦٤، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٣، دار احياء التراث، القاهرة، ص ١٢٢٠.
- ٦٠- شمس الدين، عفيف، مصدر سابق، ص ٣٩٢.
- ٦١- كما نصت المادة (١٦٨) من القانون نفسه السبب الأجنبي في المسؤولية العقدية بقولها (إذا استحال على الملتزم بالعقد أن ينفذ الالتزام عينيا حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه مالم يثبت أن استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبي لا يد له فيه) ويُراد بالسبب الأجنبي كل حادث خارج عن إرادة المدين ويكون هو سبباً للضرر.
- ٦٢- المعموري، أحمد، شويح، محمد، مصدر سابق، ص ١٩٨.
- ٦٣- الذنون، مصدر سابق، ص ٢٧٩.
- ٦٤- يعرف التنفيذ العيني بأنه: التنفيذ الذي يقوم به الدائن بالاستعانة بالسلطة القضائية لجبر المدين وقهره بعدم الإعذار على تنفيذ عين ماالتزم به إذا مانكل عن التنفيذ العيني الاختياري. ومن شروطه أن يكون ممكناً غير مستحيل، وأن يطلبه الدائن، وألا يكون فيه إرهاب للمدين.
- ٦٥- والتي نصت على للخصوم أن يطعنوا تمييزاً، لدى محكمة التمييز في أحكام البدعاء أو المحاكم الشرعية، ولدى محكمة استئناف المنطقة في الأحكام الصادرة من محاكم البدعاء كافة، وذلك في الأحوال الآتية.
- إذا كان الحكم قد بُني على مخالفة للقانون، أو خطأ في تطبيقه، أو عيب في تأويله.
- إذا كان الحكم قد صدر على خلاف قواعد الاختصاص.
- إذا وقع في الإجراءات الأصولية التي اتبعت عند رؤية الدعوى خطأ مؤثراً في صحة الحكم
- إذا صدر حكم يناقض حكماً سابقاً صدر في الدعوى نفسها بين الخصوم أنفسهم، أو من قام مقامهم وحاز درجة البتات.
- إذا وقع في الحكم خطأ جوهري.
- ٦٦- المادة (٢٠٣) أولاً من القانون المدني المصري التي نصت على (يجبر المدين بعد إذاره طبقاً للمادتين ٢١٩، ٢٢٠ على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً).
- ٦٧- المادة (٢٥٧) من القانون المدني العراقي.
- ٦٨- نص المادة (٢١٩) من القانون المدني المصري.
- ٦٩- فقد نصت المادة (٢٥٧) من القانون المدني العراقي على أنه (يكون إذار المدين بإنذاره و يجوز أن يتم الإذار بأي طلب آخر، كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى إنذار).
- ٧٠- الحكيم، عبد المجيد، مصدر سابق، ص ١٩.
- ٧١- الحكيم، عبد المجيد، مصدر سابق، ص ٤٣ وما بعدها.
- ٧٢- سعد، أيمن، ٢٠١٦، أحكام الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ص ١٥١.
- ٧٣- قرار محكمة التمييز رقم ٢٨٤/الهيئة الاستئنافية منقول/٢٠٢١ بتاريخ ٢٠٢١/٢/٧.
- ٧٤- قرار محكمة التمييز رقم ٢/الهيئة العامة/٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٦.
- ٧٥- المادة (١٩١٣) (٢١٣ف٢) والمادة (٢٠٧) من القانون المدني العراقي.



- ٧٦-الذنون، مصدر سابق، ص٣٥٢.
- ٧٧-السنهوري، عبد الرزاق، مصدر سابق، ص١٠٩٢.
- ٧٨- قرار محكمة التمييز رقم ٢٧/تعويض/٢٠٠٧ بتاريخ ٢٢/١/٢٠٠٧.
- ٧٩- قرار محكمة التمييز رقم ٥٢١/حقوقية/١٩٧٨، بتاريخ ١٠/١٥/١٩٧٩، منشور في الوقائع العدلية، السنة الثانية عشرة، العدد التاسع، ص٣٦.
- ٨٠-البدراوي، عبد المنعم، دبت، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري، أحكام الالتزام، ج ٢، مطبعة المدني، القاهرة، ص١٣٦.
- ٨١-المادة (٢٠٩) ثانياً من القانون المدني العراقي التي جاءت مطابقة لها بالنص المادة ١٧١ من القانون المدني المصري
- ٨٢-الحكيم، عبد المجيد، مصدر سابق، ص١٩.
- ٨٣-السنهوري، عبد الرزاق، مصدر سابق، ص١٠٩٣.
- ٨٤-الذنون، مصدر سابق، ص٢٧٨.
- ٨٥-الحكيم، عبد المجيد، ص٢٤٧.