وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثليجي –الأغواط –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

موضوع:

السمسرة في المعاملات العقارية بين الشريعة والقانون

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

-تخصص عقاري -

إعداد الطالبة:

- داحة حكيمة

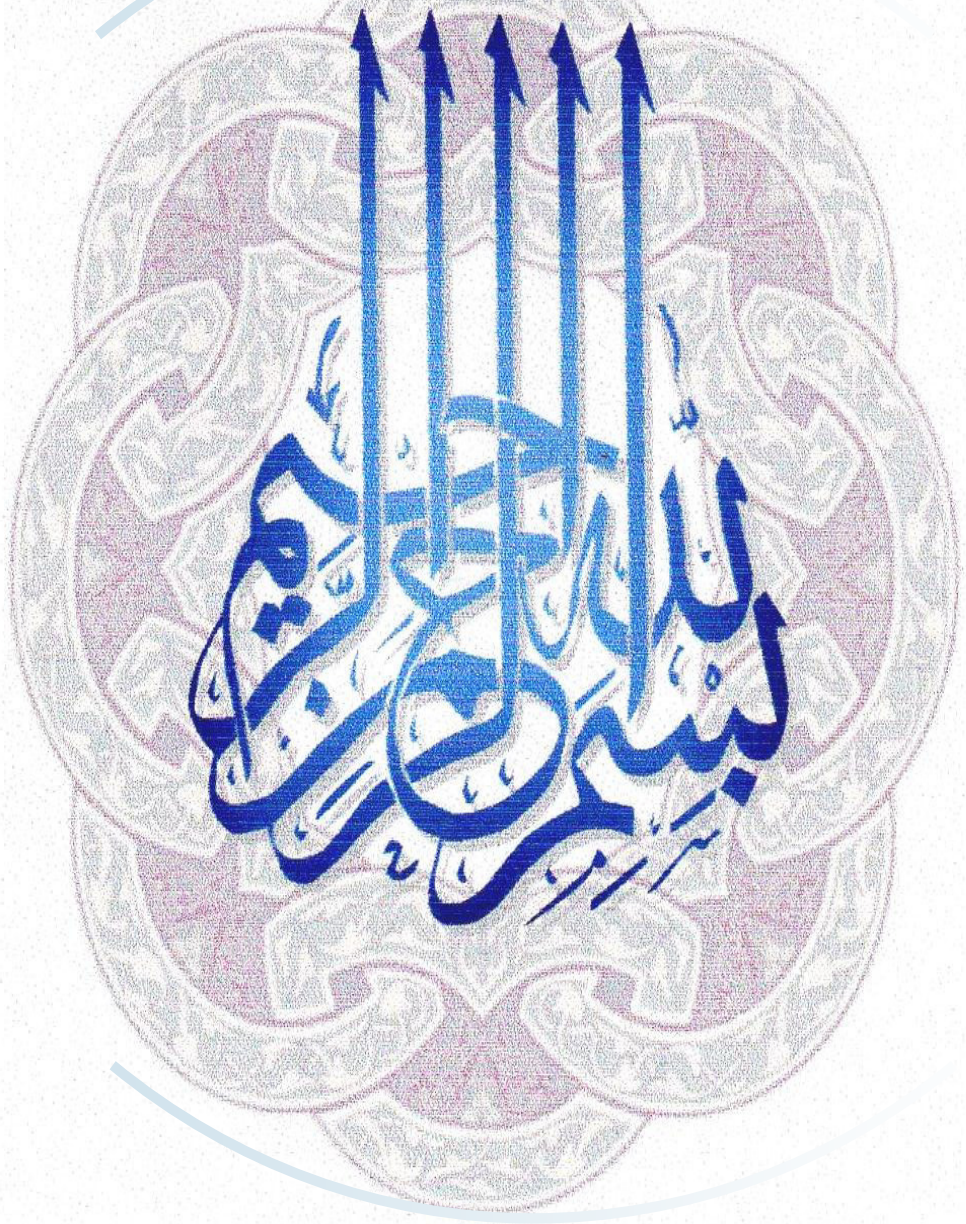
إشراف الدكتور:

د/- بطيمي حسين

لجنة المناقشة

1-	الأستاذ	بن صالح الحاج عيسى	رئيسا
2-	الأستاذ	بطيمي حسين	مشرفا و مقررا الأستاذ
3-	الأستاذ	بوزيدي التيجاني	مناقشا

السنة الجامعية: 2017-2018


بسم الله الرحمن الرحيم

الإهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أغلى ما أملك في الدنيا وإلى اللذين

تحق لها العبادة بعد الرحمن

إلى أمي التي لطالما رافقتني في مسيرتي الدراسية و كانت الحافز

الأول للمواصلة

وإلى سندي في الحياة زوجي وبناتي حفظهم الله وأطال الله في عمرهم

حكيمة

شكر وتقدير

أحمدك ربي حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، وأشكرك على أن وفقتني لإتمام هذا العمل المتواضع.

ويسعدني بعد ذلك أن أتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي بطيمي حسين على قبوله على إنجاز هذا العمل المتواضع، وعلى التوجيهات العلمية... مما كان له الأثر الواضح والجلي على ما تم إنجازه.

فله مني فائق الشكر والعرفان.

كما لا يفوتني أن أشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد لإنجاز هذه المذكرة.

حكيمة

الفهـــــرس

الفهـــــــرس	الصفحة
شكر	
إهداء	
الفهرس	
المقدمـــــة	أ
الفصل الأول : السمسرة في الشريعة والقانون	
المبحث الأول : مدلول السمسرة في الفقه الإسلامي	07
- المطلب الأول : مشروعية السمسرة في الفقه الإسلامي	09
- الفرع الأول :الحكم التكليفي للسمسرة	09
- الفرع الثاني :الصفة الشرعية للسمسرة	11
- المطلب الثاني :القيم والشروط الواجب توافرها في السمسار في الفقه الإسلامي	14
- الفرع الأول :القيم الأخلاقية والسلوكية للسمسار	15
- الفرع الثاني :شروط الكفاءة المهنية للسمسار	17
المبحث الثاني :السمسرة في التشريع الوضعي	19
- المطلب الأول :مفهوم عقد السمسرة	20

- الفرع الأول : السمسرة لغة واصطلاحا	20
- الفرع الثاني :السمسرة في القانون	21
- الفرع الثالث : خصائص السمسرة	22
- المطلب الثاني :التعريف بالسمسار والشروط الواجب توافره فيه	25
- الفرع الأول : التعريف بالسمسار وأنواعه	25
- الفرع الثاني :الشروط الواجب توافرها في السمسار	32
الفصل الثاني : أحكام السمسرة في المعاملات العقارية في الفقه الإسلامي والقانون	
المبحث الأول:الضمان في عقد السمسرة وكيفية انتهاءه في الفقه الإسلامي	40
- المطلب الأول : الضمان في عقد السمسرة	40
- الفرع الأول :ضمان الثمن المقبوض	40
- الفرع الثاني :ضمان البيع	41
- المطلب الثاني :انتهاء عقد السمسرة في الفقه الإسلامي وآثارها	44
- الفرع الأول : انتهاء عقد السمسرة	44
- الفرع الثاني:الآثار المترتبة على انتهاء عقد السمسرة	45
المبحث الثاني :التزامات السمسار وانقضاء عقد السمسرة في المعاملات العقارية	48
- المطلب الأول : التزامات السمسار	48

- الفرع الأول : التزامات السمسار بصفته تاجرا	48
- الفرع الثاني : الالتزامات التي يفرضها عقد السمسرة على السمسار	55
- المطلب الثاني : انقضاء عقد السمسرة	58
- الفرع الأول : انقضاء عقد السمسرة بالطرق العادية	58
- الفرع الثاني :انقضاء عقد السمسرة بالطرق الغير عادية	61
الخاتمة	66
التوصيات	66
قائمة المراجع	

.

المقدمـــة :

أ_ موضوع البحث:

إن السمسرة فكرة قديمة كانت سائدة في اغلب ميادين التعامل بين الأشخاص وخاصة في ميادين التعامل التجاري ،إلا أنها لم تحظ باهتمام كاف يغطي جوانبها كافة .

ولكن في الوقت الحاضر ونظرا للتطور السريع والواسع في الميادين كافة بشكل عام وفي التعامل التجاري بشكل خاص ، فإن التاجر أصبح يتعين في مباشرة نشاطه التجاري بعدد كبير من الأشخاص ، حيث لا يستطيع في الغالب أن يباشر نشاطه التجاري على الوجه الأكمل بمفرده ،خاصة إذا كانت التجارة التي يقوم بها على قدر من الأهمية ،لذا فان التاجر يعمد إلى التعاقد مع بعض الأشخاص بعقد يسمى عقد السمسرة .

وبما أن هذه العقود أصبحت ضرورة ملحة بالنسبة لأغلب التجار لمساعدتهم في القيام بأعمال تجارتهم على الوجه الأكمل ، فان المشرع صار ملزما بالاهتمام بهذه العقود ومن التشريعات اللازمة لها التي تغطي جوانبها كافة .

ففي مثل هذه العقود تنحصر مهمة السمسار أساسا في التقريب بين التاجر وغيره من الأشخاص سواء كان هؤلاء الأشخاص عملاء أو أصحاب مصانع أو أصحاب متاجر لهم علاقة بالتجارة التي يمارسها هذا التاجر لإبرام عقود مقابل اجر[1].

[1] - القيلوبي سميحة ،شرح العقود التجارية ،ط2 ،القاهرة ،دار النهضة العربية ،1992 ،ص218

- إذن يعتبر السمسار شخصا مهمته تقريب وجهات النظر بين مصدر الأمر وبين طرف آخر وتنتهي مهمته متى تم التقارب بين الطرفين والإنفاق على شروط العقد بينهما .[2]
- إن مهمة السمسار تقتصر على الوساطة بين شخصين يريدان أن يتعاقدا دون أن يكون تابعا أو نائبا عن احدهما في إبرام العقد بل مجرد وسيط يقتصر دوره على التقريب بين طرفي العقد دون أن تترتب في ذمته أية التزامات أو تتولد له حقوق شخصية عن هذا العقد[3].

لذا سيرتكز البحث على دراسة موضوع أساسي وهو مفهوم عقد السمسرة وأطرافه والآثار المترتبة عليه وغيرها من الأمور التي لها علاقة بموضوع عقد السمسرة والتي سأعالجها على وجه التفصيل.

ب_اهمية الموضوع:

يرتكز هذا البحث على دراسة موضوع أساسي وهو مفهوم عقد السمسرة وأطرافه و أحكامها وغيرها من الأمور التي لها علاقة بموضوع عقد السمسرة في الشريعة والقانون والتي سأعالجها على وجه التفصيل

ويرجع اهتمامي بدراسة هذا الموضوع (السمسرة) لأهميته من الناحية العلمية والنظرية فعلى الرغم من كثرة الكتابات القانونية الباحثة في عقد السمسرة إلا أنها كانت مجرد دراسات وصفية وموجزة أي لم تشتمل على أجزاء عقد السمسرة من الناحية الفقهية والقانونية بشكل تفصيلي .

ج_أهداف البحث:

_تحليل عقد السمسرة من حيث بيان مفهوم هذا العقد في الشريعة الاسلامية والتشريع العضوي من حيث الشروط الواجب توافره فيه و التزاماته وطرق انقضاؤه

_ معرفة مدى مسؤولية السمسار عن الإخلال بإحدى التزاماته المترتبة عن عقد السمسرة.

[2] - سامي محمد فوزي ،مبادئ القانون التجاري ،عمان ،منشورات مكتبة جامعة البلقان التطبيقية ،2003،ص137 .
[3] - العكيلي عزيز ،شرح القانون التجاري ،ج1 ،عمان ،مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ،1998 ،ص 305 .

د_المنهج المتبع في الدراسة :

تم الاعتماد في هذه الدراسة المنهج العلمي المقارن الذي يعمل على تحليل العناصر والأركان وتوضح الاسباب وربط الاسباب بالنتائج المترتبة ويقارن بين الآراء الموجودة في الشريعة الاسلامية والواقع القانوني .

هـ_الاشكالية :

يعتبر عقد السمسرة من عقود التوسيط وتقتصر مهمة السمسار فيها على الوساطة بين شخصين أو تقريب وجهات النظر من أجل ابرام أو إجراء صفقة بينهما.

فالمشكلة هنا أنه على الرغم من شيوع استخدام السمسرة من قبل السماسرة إلا أن الكثير منهم لا يعرفون مدلولها في الفقه الاسلامي والالتزامات الملقاه عليهم في التشريع العضوي وذلك بموجب عقد السمسرة

لذا سيرتكز البحث عن الالتزامات المترتبة على عقد السمسرة فقهيا وقانونيا وبالخصوص في المعاملات العقارية

و_خطة البحث:

الفصـــل الأول :السمسرة في الشريعة والقانون

المبحث الأول: مدلول السمسرة في الفقه الاسلامي

المطلب الأول :مشروعية السمسرة في الفقه الاسلامي

الفرع الأول: الحكم التكليفي للسمسرة

الفرع الثاني :الصفة الشرعية للسمسرة

المطلب الثاني: القيم والشروط الواجب توافرها في السمسار في الفقه الاسلامي

الفرع الأول:القيم الأخلاقية والسلوكية للسمسار

الفرع الثاني :شروط الكفاءة المهنية للسمسار

المبحث الثاني :السمسرة في التشريع الوضعي

المطلب الأول:مفهوم عقد السمسرة

الفرع الأول :السمسرة لغة و اصطلاحا

الفرع الثاني :السمسرة في القانون

الفرع الثالث: خصائص عقد السمسرة

المطلب الثاني: التعريف بالسمسار والشروط الواجب توافره فيه

الفرع الأول:التعريف بالسمسار و أنواعه

الفرع الثاني :الشروط الواجب توافرها في السمسار

الفصـل الثانـــي : أحكام السمسرة في المعاملات العقارية في الفقه الاسلامي والقانون

المبحث الأول: الضمان في عقد السمسرة وكيفية انتهاءه في الفقه الاسلامي

المطلب الأول :الضمان في عقد السمسرة

الفرع الأول : ضمان الثمن المقبوض

الفرع الثاني : ضمان المبيع

المطلب الثاني :انتهاء عقد السمسرة في الفقه الإسلامي وآثاره

الفرع الأول :انتهاء عقد السمسرة

الفرع الثاني :الآثار المترتبة على انتهاء عقد السمسرة

المبحث الثاني : التزامات السمسار وانقضاء عقد السمسرة في المعاملات العقارية

المطلب الأول:التزامات السمسار

الفرع الأول :التزامات السمسار بصفته تاجرا

الفرع الثاني :الالتزامات التي يفرضها عقد السمسرة على السمسار

المطلب الثاني : انقضاء عقد السمسرة

الفرع الأول :انقضاء عقد السمسرة بالطرق العادية

الفرع الثاني : انقضاء عقد السمسرة بالطرق الغير عادية

الخـاتمـــــة

التـوصـــــيات

المـــراجـــع

المبحث الأول : مدلول السمسرة في الفقه الإسلامي

يقصد بالسمسرة في مجال المعاملات المالية بأنها الوساطة بين البائع والمشتري ومن في حكمها في تنفيذ عمليات البيع والشراء ونحو ذلك نظير أجر معلوم يتم التراضي عليه بين الأطراف وتعتبر السمسرة نوع ذو طبيعة خاصة من أنواع الوكالة طبقا للأوامر الصادرة من الطرف المعطى لها إلى السمسار .

أولا – اللغة :

البيع والشراء وهي كلمة خارجية معربة استعملت في زمن الجاهلية والسمسرة حرفة السمسار وسمسار الأرض هو العالم بها.

ما يؤخذ من كتب اللغة :

ان السمسرة تطلق على الوساطة بين طرفي المعاملة المالية عموما وعلى الوساطة بين البائع والمشتري خصوصا ،كما تطلق على السفارة بين شخصين في علاقات غير مالية .[1]

ثانيا– الاصطلاح :

عرف الفقهاء السمسرة بتعريفات متقاربة منها :

1– **عرفها الحنفية** بأنها اسم لمن يعمل للغير بالأجر بيعا وشراءا [2]

2– **عرفها المالكية** بتعريفهم للسمسار بأنه الطواف في الأسواق بالسلع أو ينادي عليها بالمزايدة [3].

[1] – لسان العرب (باب الراء فصل السين)380/4 القاموس المحيط (باب الراء فصل السين).

[2] – المبسوط للسرخسي 89/18.

[3]– منح التحليل على مختصر خليل 768/3 ، الشرح الصغير للدردير 305/5 .

3- **عرف الحنابلة السمسرة بقولهم:**تسمية مال معلوم لمن يعمل عملا مباحا ولو مجهولا أو لمن يعمل مدة ولو مجهولة[1].

4- **عرفها ابن تيمية** :بأنها التوسط بين المتعاقدين للتوفيق بينهما لإتمام العقد .[2]

وقد كان السماسرة يعملون في عهد النبي صلى الله عليه وسلم فقد روي على قيس الجهني رضي الله عنه انه قال (خرج علينا رسول الله صلى الله عليه وسلم ونحن نتبايع بالسوق وكنا ندعى بالسماسرة فقال صلى الله عليه وسلم يا معشر التجار إن الشيطان والإثم يحضران البيع فشوبوا بيعكم بالصدقة .[3]

- وقد تكون من قبيل التعاون بين الناس المأمور به شرعا وإن كانت بمقابل وقد قال الله تعالى (وتعاونوا على البر والتقوى ولا تتعاونوا على الإثم والعدوان) .

ورد عن فضيلة الشيخ محمد شلتوت شيخ الأزهر الأسبق أنه قال في تعريف السمسرة بأنها التوسط بين البائع والمشتري لتسهيل البيع وهي شيء مقصود للناس في حياتهم ،وكثيرا ما يحتاجون إليه فكم من أناس لا يعرفون طرق المساومة في البيع والشراء ولا يعرفون طرق الوصول إلى شراء أو بيع ما يريدون شراءه أو بيعه وكم من أناس لا تسمح مراكزهم بالنزول إلى الأسواق والاتصال بالبائعين والمشترين ولا يجدون من يقوم لهم بالبيع والشراء حسبة لوجه الله .[4]

1- شرح منتهى الازادات 89/18.

2 – مجموع الفتاوى لابن تيمية ، الناشر مجمع الملك فهد .

3 – شرح النووي على صحيح مسلم أبو زكريا يحي شرف النووي.

4 – عادل عبد الفضيل عبد السمسرة في الفقه الإسلامي والتطبيقات المعاصرة ،دراسة مقارنة ،دار الفكر الجامعي ،ص07.

المطلب الأول : مشروعية السمسرة في الفقه الإسلامي :

تعتبر مهنة السمسرة من احتياجات الناس في كافة المعاملات ولاسيما المعاملات المالية حيث يحتاج البائع إلى من يعاونه في بيع سلعته ويحتاج المشتري إلى من يدله عن ما يحتاجه من سلع وتأسيسا على ذلك يعتبر عمل السمسار من موجبات التجارة ويدخل في نطاق حاجة الناس إليها ولقد اجمع الفقهاء على مشروعية السمسرة وعمل السمسار واعتمدوا في ذلك على مجموعة من الأدلة المستنبطة من مصادر الشريعة .

- **الفرع الأول : الحكم التكليفي للسمسرة:** ويقصد به بيان مشروعية السمسرة وقد استدل الفقهاء على جوازها من القرآن والسنة والإجماع من الكتاب .

يقول الله تبارك وتعالى"وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان"[1]ويعتبر عمل السمسار أحد صيغ التعاون في تنفيذ عمليات البيع والشراء وما في حكمهما في إطار أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية .

أولا- السنة النبوية :

يقول الرسول صلى الله عليه وسلم " إن لله عبادا اختصهم لحوائج الناس يفزع الناس إليهم في حوائجهم أولئك الآمنون من عذاب الله ".

وتدخل مهنة السمسرة في نطاق قضاء حوائج الناس لأنها مما يحتاجها البائع والمشتري في تحقيق مقاصدهم ولقد أجاز رسول صلى الله عليه وسلم أعمال السماسرة في الأسواق .

[1] - القرآن الكريم ، سورة الأنعام ،الآية

ثانيا – الإجماع :

لم يرد على الفقهاء ما يشير إلى حرمة مهنة السمسرة بل اجمعوا على جوازها ووضعوا لها الضوابط الشرعية كما ورد عن ابن عباس رضي الله عنهما قوله عن السمسار"لا بأس بأن يقول الرجل للرجل" بع هذا الثوب فما زاد على كذا و كذا فهو لك [1]وتعتبر أعمال السمسرة من الأعمال المباحة شرعا وفقا للقاعدة الشرعية .

الأصل في العقود الإباحة فلا يحرم منها إلا ما حرمة الله ورسوله ولم يحرم الله عقدا فيه مصلحة للمسلمين بلا مفسدة وتأسيسا على ذلك أن أي عقد مستجد في الحياة المعاصرة يكون مقبولا شرعا إذا لم يتصادم مع دليل شرعي من الكتاب والسنة أوالإجماع أو القياس، وكان مما اقتضته مصالح الناس العامة ولم يشتمل على مفسدة راجحة.[2]

وخلاصة القول في مشروعية السمسرة :أنها من الأعمال المشروعة بأدلة من الكتاب والسنة والإجماع ما دامت تلتزم بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وبالقوانين والتعميمات والأعراف السائدة المتوافقة مع الشرع في إطار القاعدة الشرعية العامة الأصل في المعاملات الحل .

[1] – سيد سابق "فقه السنة الجزء الثالث ، ص141 .

[2] – د– على احمد السندوي ، جمهرة القواعد الفقهية في المعاملات المالية ،الجزء الأول –ص 295

الفرع الثاني : الصفة الشرعية للسمسرة

تدل عبارات الفقهاء عند الحديث عن عمل السمسار على أن السمسرة من قبيل الوكالة أو الجعالة أو الإجارة وذلك بالتفصيل الأتي :

1- مذهب الحنفية يرى الحنفية[1] أن السمسرة من قبيل الإجارة وان كانت بعض صور السمسرة عندهم إجارة فاسدة لجهالة الأجر أو جهالة مدة العمل قال الإمام أبو حنيفة رحمه الله تعالى " الدلال أجير مشترك" [2].

وقلل الحصفكي في الدر المختار ولا يستحق المشترك شيئا حتى يعمل كالقصار و الفتال والحمال والدلال والملاح .[3]

ولكن ما ذكره الحنفية من أحكام للأجير المشترك من حيث كون المنفعة معلومة يعارض هذا التكييف وكذلك وجوب الأجر واستحقاقه وقد سبق بيان ذلك عند تمييز السمسرة عن الإجارة .[4]

2- مذهب المالكية يرى المالكية [5] أن السمسرة إما من باب الجعالة أو الوكالة فقد سألوا مالكا عن البزاز يدفع إليه الرجل المال يشتري له به بزا ويجعل له في كل مائة يشتري له بها بزا ثلاثة دنانير ؟ قال لابأس بذلك قلت أمن الجعل هذا أم من الإجارة ؟قال هذا من الجعل [6] وذكر الدردير من المالكية أن السماسرة وكلاء.

---

[1] - المبسوط 89/18 الفتاوى البرازية 40/5

[2] - مجمع الضمانات ص 52، حاشية ابن عابدين 382/4 ، مجلة الأحكام العدلية (مادة 577)

[3] - الدر المختار للحصفكي 509/2 .

[4] - سوق الأوراق المالية ،مرجع سبق ذكره ،ص77 .

[5] - حشية العدوى 2-155 منح الجليل 2 742 البهجة شرح التحفة 2-171

[6] - المدونة الكبرى 4-452.

ومع وضوح عبارة الإمام مالك رحمة الله تعالى،إلا أن فقهاء المذهب المالكي ذكروا السمسرة في باب الإجارة ولعل هذا يرجع إلى تعريف السمسرة عند الفقهاء فقد عرفوها تعريفا يقترب عن عمل الأجير وليس الدلال [1] .

3- **مذهب الشافعية :**

يرى الشافعية أن العمل إن كان مضبوطا مقدر فهو إجارة وإن كان غير مضبوط فهو جعالة [2].

4-مذهب الحنابلة:

يرى الحنابلة أن السمسرة تدور بين الجعالة والإجارة [3]

5-مذهب العلماء المعاصرين :

ذهب بعض العلماء المعاصرين إلى أن السمسرة صورا مختلفة في التطبيق العلمي فقد تكون وكالة وقد تكون إجارة وقد تكون جعالة .[4]

وذلك بالتفصيل الآتي :

أ- **الوكالة :** بعض صور السمسرة قد تكون وكالة إذا توفرت فيها شروط الوكالة كأن يوجه الإيجاب إلى شخص معين وأن يحدد في هذا الإيجاب موضوع الوكالة من حيث العمل الموكل فيه والأجرة ،و أن يصدر قبول ممن وجه إليه الإيجاب والوكالة من العقود الجائزة أي التي يملك فيها المتعاقدان الرجوع عنها فالسمسرة التي تتضمن الوكالة مثلها وإنما اختصت بهذا الاسم لأن القائم بها قد تخصص في هذا النوع من النشاط فهي وكالة من نوع خاص .

[1] - سوق الأوراق المالية ،مرجع سبق ذكره، ص 78.
[2] - روضة الطالبين للنووي 275/5 .
[3] - المفتي 466/5 كشاف القناع 11/4 .
[4] - السمسرة وتطبيقاتها المصرفية مرجع سبق ذكر ص2-3 بتصرف التسويق والسمسرة في التطبيقات المصرفية ،مرجع سبق ذكره ،ص31 .

ب _الإجارة:بعض صور السمسرة قد تكون إجارة إذا لم تتوافر فيها خصائص عقد الإجارة أو الوكالة وهذا هو الكثير الغالب من صور السمسرة وذلك كما في الحالات الآتية :

- إذا كان الإيجاب موجها إلى الكافة أو إلى جماعة محدودة وليس إلى شخص معين كأن يقول من باع هذا المتاع فله عشرة دراهم فهذا إلتزام بإرادة منفردة أو بالوعد من جانب واحد وهو لا يصلح في الإجارة أو الوكالة بالأجر،لأن كل منهما عقد يحتاج إلى إيجاب وقبول .
- إذا كان الإيجاب موجها إلى شخص واحد ولم يرد عليه بالقبول ولكنه باع السلعة وفقا لشروط الموجب وجاء يطلب الإجارة فإنه يستحقها .
- إذا كانت الأجرة مجهولة كنسبة من ثمن البضاعة التي يشتريها أو يبيعها .
- إذا كان العمل المطلوب من السمسار غير معين التعيين الواجب في عقد الإجارة لأن إلتزام السمسار في هذه الحالة التزام بتحقيق نتيجة وغاية لا إلتزام بوسيلة وإن كثرت الوسائل [1].

ب–الرأي الراجح :إن بعض صور السمسرة التي تتوافر فيها شروط عقد الإجارة أو الوكالة بأجر تأخذ حكم هاته العقود إعمالا لإرادة المتعاقدين أما غالب عمليات السمسرة وصورها فمن باب الجعالة ويدل على ذلك .

1– جواز السمسرة ولو كان السمسار غير معين

2– صحة عقد السمسرة على عمل مجهول

3– عدم اشتراط قبول السمسار للعمل

4– جهالة أجرة السمسار في بعض الأحيان

5– أن السمسرة عقد غير لازم

6– عدم اشتراط توقيت مدة العمل في السمسرة

[1] - نفس المرجعين السابقين بتصرف .

7- كون السمسار لا يستحق الأجرة إلا بعد تمام العمل

8- سقوط العوض بفسخ العقد قبل تمام العمل [1]

المطلب الثاني : القيم والشروط الواجب توافرها في السمسار في الفقه الإسلامي :

يعرف السمسار بأنه الشخص الذي يقوم بعمليات السمسرة ويطلق عليه كذلك اسم الوسيط أو الدلال لأنه يتوسط بين البائع والمشتري كما أنه أحيانا يقدم معلومات تدلهما عن رغباتهم .

ويعتبر عمل السمسار من الأعمال المهنية والتي تتعلق بتقديم خدمات لمن يرغب من المتعاملين نظير أجر أو أتعاب يتم الاتفاق عليها في إطار القوانين والأعراف يطلق عليها أتعاب السمسرة وقد يطلق السمسار على القيم بالأمر الحافظ له .

وقد عرفه المالكية بأنه الطواف في الأسواق بالسلع أو ينادى عليها بالمزايدة [2] ولذا عرفه الشافعية بأنه المتوسط بين البائع والمشتري بأجر من غير أن يتأجر لإمضاء صفقة البيع أو الشراء أو الإجارة ويتقاضى أجرا مقابل سعيه في ترويج سلعة أو كراء عقار بأوفى ثمن ممكن .[3]

وعرف ابن حجر العسقلاني السمسار بأنه:هو في الأصل القيم بالأجر والحافظ له ثم استعمل في متولي البيع والشراء لغيره [4].

[1] - نفس المرجعين السابقين بتصرف .
[2] - منح الجليل على مختصر خليل 768/3 .
[3] - مغنى المحتاج 36/2 .
[4] - فتح الباري لابن حجز العسقلاني 434/4 .

الفرع الأول : القيم الأخلاقية والسلوكية للسمسار : وتتمثل في

1- **الصدق** : يلتزم السمسار في كل معاملاته بالصدق ودليل ذلك قول الله تبارك وتعالى" يأيها الذين آمنوا اتقوا الله وكونوا مع الصادقين"[1].والدليل من السنة النبوية قول رسول الله صلى الله عليه وسلم:" التاجر الصدوق مع النبيين والصديقين والشهداء" ويقول صلى الله عليه وسلم:"البيعان بالخيار حتى يتفرقا فان صدقا وبينا بورك في سعيهما وإن كذبا وكتما محقت بركة بيعهما"[2]

وتأسيسا على ذلك يجب على السمسار أن يكون صادقا في البيانات والمعلومات التي يقدمهما لعملائه من البائعين والمشترين وتجنب الكذب والغش والتدليس والكتمان وما في حكم ذلك من الأمور التي حرمتها الشريعة الإسلامية .

2- **الأمانة** : يلتزم السمسار بالأمانة في المعاملة مع المتعاملين معه لأن هذا من موجبات التعاقد معه بأن يكون وسيطا مؤتمنا ولقد أمر الله عز وجل بالأمانة فقال "إن الله يأمركم أن تؤدوا الأمانات إلى أهلها " [3] .

كما أكد الرسول صلى الله عليه وسلم على ذلك فقال "أد الأمانة إلى من ائتمنك ولا تخن من خانك" .[4]

وتأسيس على ذلك يجب على السمسار أن يتحرى الأمانة في كل معاملاته طبقا للأوامر الواردة له من العملاء ،كما يجب أن يكون أمينا في المشورة والنصيحة والتوصية التي يقدمها لعملائه عند طلبها فالمستشار مؤتمن كما يجب تجنب الغش والتدليس والتزويد والكتمان وما في حكم ذلك .

[1] - القرآن الكريم ،سورة التوبة ،الآية 119 .
[2] - حديث صحيح ، عن الترمذي .
[3] - القران الكريم ،سورة النساء الآية 58.
[4] - حديث صحيح ، عن احمد وأبو داود .

3- **الوفاء :** يلتزم السمسار بالوفاء بالعقود والعهود ولاسيما بالأوامر الواردة له من العملاء ، حيث أن ذلك من موجبات الثقة فيه كوسيط ودلال ولقد أمر الله سبحانه وتعالى بالوفاء فقال :" **وأوفوا بعهد الله إذا عاهدتهم ولا تنقضوا الإيمان بعد توكيدها وقد جعلتم الله عليكم كفيلا إن الله يعلم ما تفعلون** "[1] ويؤكد الرسول صلى الله عليه وسلم على قيمة الوفاء بالعهود بصفة عامة فيقول " من كان بينه وبين قوم عهد فلا يحلن عهدا ولا يشدنه حتى يمضي أمره أو ينبذ إليهم على سواء ".[2]

وتأسيسا على ذلك يجب على السمسار أن يلتزم بوعوده وعهوده حتى يكون موضع ثقة من المتعاملين معه فالعقود ملزمة .

4- **النصيحة :** يجب على السمسار أن يقدم النصيحة الصادقة والخالصة لعملائه وان يكون لهم موجها ومرشدا إلى الأفضل والأحسن وأن لا يخشى إلا الله ويؤمن إيمانا راسخا بأن الله هو الرزاق ذو القوة المتين .ودليل خلق النصيحة من القرآن الكريم قول الله تبارك وتعالى"**وتواصوا بالحق وتواصوا بالصبر** "[3]

ويقول الرسول صلى الله عليه وسلم "الدين نصيحة قلنا لمن ؟ قال : **لله ولكتابه ولرسوله ولائمة المسلمين وعامتهم** " وتأسيسا على ذلك يجب أن يكون السمسار مقداما في تقديم النصائح والتوصيات والإرشادات لعملائه لما فيه مصلحة لهم و أن لا يكون غشاشا أو مدلسا ويخالف عمله النية ، فلابد أن يطابق العمل المقصد ولا تحايل على النيات .

ويرى فقهاء المعاملات أن الدافع والباعث والحافز على التزام السمسار بهذه القيم الأخلاقية هو الإخلاص في العمل ابتغاء وجه الله سبحانه وتعالى بجانب الباعث المجتمعي والمهني .

---

[1] - القران الكريم ،سورة النحل ،الاية 91.
[2] - حديث حسن ،عن الترمذي
[3] - القران الكريم ،سورة العصر الآية 02 .

الفرع الثاني : شروط الكفاءة المهنية للسمسار :

1- أن يكون مؤهلا تأهيلا عليما مناسبا يمكنه من القيام بالمهام المكلف بها على الوجه اللازم وأن يكون على علم مستمر بالمستجدات في مجال المعاملات الأسواق .

2- المعرفة التامة بالجوانب القانونية التي تحكم المعاملات في الأسواق حتى يجنب عملائه مخاطر مخالفتها كما يجب أن يكون على علم تام بالجوانب الإجرائية اللازمة لتنفيذ الأوامر الواردة له من العملاء .

3- الذمة والإتقان في تنفيذ الأوامر الواردة له وفقا للقوانين والأعراف والنظم واللوائح وله أن يتعين في ذلك بالأساليب العصرية ولقد أوصى الرسول صلى الله عليه وسلم فقال " **إن الله يحب إذا عمل أحدكم عملا أن يتقنه** "

4- أن يأخذ السمسار بمنهج المعاصرة في كافة الأعمال والمعاملات فالحكمة ضالة المؤمن أينما وجدها فهو أحق الناس بها وأن يكون مقداما ومبدعا ومن أساليب المعاصرة الواجب عليه الأخذ بها ما يلي :

- أساليب شبكات الاتصالات المتقدمة وبرامجها المعاصرة
- أساليب شبكات الاتصالات المتقدمة وبرامجها المعاصرة
- نظم المعلومات المتكاملة العالمية الالكترونية
- نظم المواقع الالكترونية المتخصصة

5- أن يستعين السمسار بفريق من الخبراء والمستشارين من التخصصات ذات العلاقة بمعاملاته والذين يقدمون له المعرفة والمستورة والرأي السديد مما يحتاج ليقدمه لعملائه .

6- أن لا يمارس السمسار أي أفعال ضارة بالغير أو بالسوق وفقا للقاعدة الشرعية المتواترة(لا ضرر ولا ضرار والضرر يزال)كما يجب أن لا يقدم معلومات خاطئة ومظللة للعملاء ليكتسب من وراء ذلك بدون حق مشروع كما يجب ألا يساعد بعض العملاء .

7- أن لا يمارس السمسار أي أفعال ضارة بالغير أو بالسوق وفقا للقاعدة الشرعية المتواترة .

ويشترط في من يقوم بأعمال السمسرة بصفة عامة مجموعة من القيم والشروط يمكن تبويبها في فرعين وهما:

- قيم تتعلق بالتكوين الشخصي للسمسار من حيث خلقه وسلوكياته (الأخلاق والسلوك).
- شروط تتعلق بالجوانب الفنية من حيث المعارف والخبرة المهنية (الكفاءة المهنية) ويشترط قبل هذا أن يكون مميزا ولا يشترط أن يكون بالغا رشيدا لأن العقد لا يتعلق به وإنما يتعلق بالعاقدين وهو وسيط بينهما إلا إذا كان السمسار وكيلا في البيع أو الشراء فيشترط أن يكون بالغا عاقلا والسمسار قد يكون معنيا بأن يوجه إليه الإيجاب وقد يكون غير معين إلا أن الفقهاء اختلفوا في اشتراط تعيين السمسار الى مذهبين .
- **مذهب جمهور الفقهاء:**لا يشترط تعيين السمسار عند توجيه الإيجاب بل أن من علم أن فلانا يريد أن يبيع داره بكذا فبذل جهدا للبحث عن مشتري بشروط البائع فوجده فإنه يستحق العمولة أو السمسرة .[1]
- مذهب بعض الفقهاء كالظاهرية أن يكون السمسار معين لان الجعالة عندهم كذلك كما اختلف أيضا الفقهاء في إسلام السمسار إلى مذهبين :

[1] - السمسرة وتطبيقاتها المصرفية ،مرجع سبق ذكره ،ص5 .

جمهور من الفقهاء أجازوا توكيل غير المسلم

فالحنفية والشافعية والحنابلة قالوا:لا يشترط إسلام الوكيل أو الموكل فيجوز أن يكون غير المسلم وكيلا للمسلم ويجوز أن يكون المسلم وكيلا للذمي[1].

المبحث الثاني : السمسرة في التشريع الوضعي :

يتعين التاجر في الكثير من الأحيان في مباشرة أعماله التجارية بعدد من الأشخاص فلا يستطيع التاجر غالبا أن يباشر نشاطه التجاري بشكل كلي منفردا خاصة إذا كانت التجارة التي يقوم بها على قدر من الأهمية وبالتالي فهو يلجأ إلى طائفة من الأشخاص لتصريف أو الحصول على ما يحتاج إليه من سلع أو خدمات للتوسط بينه وبين عملائه سواء كانوا من التجار أومن أصحاب المصانع أو المتاجر الذين لهم علاقة بطبيعة التجارة التي يمارسها التاجر ومن هؤلاء الأشخاص تأتي فئة السماسرة وتنحصر مهمة السماسرة في التقريب بين شخصين لأجل إبرام عقود معينة مقابل أجر وهم يقومون بمهمتهم دون أن يكون احدهم تابعا بمعنى أنهم لا يرتبطون بعقد عمل وإنما يعمل كل منهم مستقل عنه ، والسمسار غالبا مالا تقتصر أعمال وساطته على تاجر معين بل يقوم بأعماله لعدة تجار دون أن يرتبط مع احدهم بعقد عمل كما لا يمنعه توسطه هذا من مباشرة وساطة أخرى مع شخص آخر وما تكون دراسته في هذا المبحث هو الحديث عن مفهوم عقد السمسرة في التشريع الوضعي .

[1] - المغني202/5 نهاية المحتاج 19/5

المطلب الأول :مفهوم عقد السمسرة :

سيتم في هذا المطلب دراسة التعريف اللغوي للسمسرة والتعريف الفقهي وفقا للتقييم التالي :

- **الفرع الأول : السمسرة لغة واصطلاحا :**

يقال في اللغة : سمسرة فلان توسط بين البائع والمشتري نظير أجر[1] ويقال للفرد سمسار والجمع سماسرة والسمسار ، الوسيط بين البائع والمشتري لتسهيل الصفقة، وسمسار الأرض العالم بها والسمسرة حرفة السمسار،وقد تطلق جعله[2] أي أجرته وما يعطى له كمقابل والسمسار في عقد البيع:اسم الذي يدخل بين البائع والمشتري متوسطا لإمضاء البيع ، فالسمسرة لفظ مستعمل كثيرا في العالم الإسلامي اليوم ، وكلمة سمسرة في الأصل فارسية إلا أنها صارت معربة وقد استعملها العرب في الجاهلية وهي الوسيط بين البائع والمشتري لإمضاء البيع أو هو الدال على مكان السلعة وصحبها ولا فرق لغة بين السمسار والدلال.[3]

وبالنظر إلى التعريفات الواردة في كتب اللغة يتبين أن السمسرة تطلق على الوسيط إلى إتمام بين طرفي العقد أن كانا بائع ومشتري أو غيرهما من المتعاقدين مع ملاحظة اشتراط وجود جعل لهذا الوسيط .

وقد عرف العرب قديما السمسرة ويبدوا أنها كانت معروفة قبل المسلمين قديما هذه المهنة .

[1] -معجم الوجيز : إصدار : مجمع اللغة العربية وزارة التربية والتعليم ، بجمهورية مصر العربية يحذف رقم الطبعة 1994 ،ص321.
[2] - انظر الوسيط ، الطبعة الرابعة 2004 مكتبة الشروق الدولية ، ص448.
[3] - موقع الموسوعة الحرة على الانترنت(http://ar.wikipedia.org/wiki) j

الفرع الثاني : السمسرة في القانون

لقد عرف فقهاء القانون عقد السمسرة بأنه عقد يلتزم بموجبه شخص يدعى السمسار أن يرشد شخصا آخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما أو أن يكون هو وسيطا له في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجرا .[1]

كما ورد مصطلح السمسرة في المادة 2 فقرة 13من القانون التجاري وهي بصدد تحديد أنواع الأعمال التجارية بحسب موضوعها ,في وقت الذي نصت فيه المادة المذكورة على عمليات التوسط باعتبارها عمل تجاري بحسب الموضوع

وللسمسرة أهمية كبيرة في الوقت الحاضر بسبب صعوبة الاتصال المباشر بين الأشخاص الذين يرغبون في التعاقد ،مما يستلزم في معظم الأحوال الاستعانة بسمسار يقوم بالتقريب بين طرفي العقد ،ولا تقتصر أهمية السمسرة على تسهيل إبرام العقود التجارية كعقد للبيع والتأمين والنقل وغيرها .

بل تعدتها إلى العقود المدنية كبيع العقارات وشرائها وتأجيرها [2].

وبالرغم من الدور الكبير الذي صار يلعبه السمسار اليوم ،إلا أن الاستعانة به أمر اختياري فبإمكان الشخص اللجوء إلى السماسرة والاستعانة بهم في ما يجريه من تعاقدات كما بإمكانه الاستغناء عن هؤلاء السماسرة والاعتماد على نفسه في البحث عن المتعاقدين وإبرام العقود معهم مباشرة دون وسيط إلا أن التشريعات المعاصرة قد أخذت في بعض الحالات المحددة بإلزام المتعاقدين على ما تتطلبه أغلب الأنظمة في حال التعامل في سوق الأوراق المالية (أو ما يعرف بالبورصة) ذلك أنه لما كانت سوق الأوراق المالية تعد من أهم المؤسسات المؤثرة في اقتصاديات الدول في الوقت الراهن .

[1] - المحامي حسام الدين الاحمد ،السمسرة والوساطة التجارية في ضوء القانون و الاجتهاد القضاء منشورات الحلبي القانونية ،الطبعة الاولى 2012،ص15 .

[2] - د* مصطفى كمال طه ،العقود التجارية وعمليات البنوك ،منشورات الجلي القانونية ،الطبعة الأولى 2006،ص63.

لأنها تلعب دورا مهما في عملية التطوير الاقتصادي والاجتماعي من خلال تمويلها لعمليات التنمية الاقتصادية في الدول المختلفة في ظل اتجاهها نحو العولمة في مجال الإنتاج والاستثمار و قد منح ذلك للأفراد والمؤسسات الاستثمارية الكثير من الفرص للاستثمار في الأوراق المالية عبر القارات في أسواق الأوراق المالية الناشئة التي تتمتع بتحقيق عائد مرتفع .[1]

لذلك نجد أن عمليات التداول في أسواق الأوراق المالية لن تتم إلا من خلال وسطاء يقومون بعمليات البيع والشراء وهؤلاء الوسطاء هم سماسرة الأوراق المالية وتسمى العمليات التي يقومون بها بالسمسرة المالية [2].

فإن كان الاستعانة بالسمسار أمر اختياري ،إلا في حالات قليلة فإننا نستطيع أن نقول بأن التعامل في البورصة أو سوق المالية (stole exclang) هو أهم استثناء يرد في التشريعات والأنظمة المعاصرة بشأن إلزامية الاستعانة بسمسار .

الفرع الثالث : خصائص عقد السمسرة

من التعريف الذي أورده قانون التجارة الأردني يمكن أن نستنتج خصائص عقد السمسرة على الوجه الأتي:

1- إن عقد السمسرة من العقود الرضائية التي لا يستوجب القانون لانعقادها إتباع أي شكل معين ويكفي لانعقاده تطابق الإيجاب والقبول بين من يريد أن يكلف السمسار مع هذا الأخير ولابد من توافر الأركان العامة لانعقاد العقد من رضا ومحل وسبب .

[1] - دكتور ناصر عثمان محمد عثمان ،عقود الوسطاء في سوق الأوراق المالية ،دراسة للقانون الواجب التطبيق على تلك العقود في العلاقات الدولية الخاصة ،الطبعة الأولى 2010 .
الناشر دار النهضة العربية ،القاهرة ،ص7 نقلا عن د.حسنة حامد ،نعمة الله ،أسواق الأوراق المالية ،دراسة نظرية مقارنة ،رسالة دكتوراه ،حقوق المنصورة 2005.

[2] - دكتور ناصر عثمان محمد عثمان ،عقود الوسطاء في السوق الأوراق المالية ،مصدر سابق ،ص28 وما بعدها .

وأن الأهلية اللازمة لانعقاد عقد السمسرة هي بلوغ سن الرشد وأن لا يكون هناك عائق قانوني كالحجز والإفلاس أو المنع،ذلك لأن القانون قد يمنع بعض الفئات من الناس من القيام بالسمسرة كما هو الحال بالنسبة للموظفين [1]

أما محل عقد السمسرة فهو قيام السمسار بالعمل المطلوب منه وينحصر في التوسط وتقريب وجهات النظر بين الطرفين بهدف الوصول إلى اتفاق ويجب أن لا يكون التوسط بهدف تحقيق اتفاق مخالف للنظام العام أو الآداب العامة وأن لا يكون المحل مستحيلا كما جاء في المادة 159 من القانون المدني الأردني .

أما السبب في عقد السمسرة فيجب أن يكون أيضا مشروعا وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة وهذا ما جاء به القانون الأردني في المادة 1/165.

2- إن عقد السمسرة من العقود التجارية وذلك لأن محل العقد هو السمسرة وأن هذه العملية تعتبر من الأعمال التجارية ،كما جاء في الفقرة (ب) من المادة (6) من قانون التجارة الأردني ولكن يعتبر عقد السمسرة تجاريا بالنسبة لأحد الأطراف ومدنيا بالنسبة للطرف الآخر في العقد ، فمثلا لو اتفق أحد الأشخاص مع سمسار لكي يتوسط لبيع سيارته بثمن معين ففي هذه الحالة يعتبر عقد السمسرة تجاريا بالنسبة للسمسار ومدنيا بالنسبة لبائع السيارة ويترتب على ذلك اللجوء في مواجهة من يعتبر عقد السمسرة بالنسبة له تجاريا إلى كافة طرق لإثبات وبالنسبة لمن تم اعتباره مدنيا أن يتم إتباع قواعد الإثبات في المسائل المدنية .

[1] - د-فوزي محمد سامي ،شرح القانون التجاري ،الجزء الأول ،دار الثقافة للنشر والتوزيع،عمان الطبعة السابعة 2006 ،ص308

وفي هذا المجال ورد قرار لمحكمة التمييز الأردنية تقول فيه(إن المدعية بتعاطيها أعمال السمسرة المنصوص عليها في المواد 99/أ/ج و9/أ من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966) ذات صفة تجارية.

وإن المدعي عليها وفيما يتعلقان بموضوع الدعوى ذو صفة مدنية وبالتالي فإن طبيعة العلاقة المدعى بها هي تصرف مدني ،الأمر الذي يترتب عليه أن القواعد التجارية في الإثبات تسري على من كان التصرف تجاريا بالنسبة له (المدعية ،السمسار) والقواعد المدنية في الإثبات تسري على من كان التصرف مدنيا بالنسبة له (المدعي عليهما) بمعنى أن المدعي عليهما يستطيعان الإثبات بمواجهة المدعية بالبيئة الشخصية والقرائن أيا كانت قيمة التصرف ،أما المدعية فلا تستطيع الإثبات بمواجهة المدعي عليهما ،بما يزيد على عشرة دنانير إلا بالكتابة في حال اعتراض الخصم،وحيث أن محكمة الاستئناف أنهت إلى أن البيئة الشخصية ليست مقبولة لإثبات وقائع الدعوى واعتبرت المدعية تبعا لذلك عاجزة عن إثبات التصرف المستندة له الدعوى المذكورة وأن من حقها تحليف الخصم اليمين .[1]

3- عقد السمسرة ليس عقد وكالة حيث أن السمسار لا يعتبر وكيلا عن الطرف الذي كلفه بالتوسط ولا وكيلا عن الطرف الآخر الذي يراد التواصل معه إلى اتفاق كما لا يعتبر وكيلا بالعمولة لأنه لا يتعاقد مع الغير باسمه ولحساب موكله ، ولكن يجمع بين الوكالة التجارية والسمسرة أنها من صور الوساطة التجارية ، أي المساهمة في إبرام العقود وعقد الصفقات وإن اختلفت درجة المساهمة بين التدخل في تكوين العقد أو مجرد التقريب بين الطرفين المتعاقدين .[2]

[1] - قرار تمييز حقوق رقم 96 لسنة 1999 بتاريخ 1999/10/02 والمنشور في مجلة نقابة المحامين العدد ،سنة 2000 ،ص3866 .
[2] - هاني دويدار ،الأعمال التجارية بالقياس ،دار الجامعة الجديدة ، مصر 2003 ، ص68

المطلب الثاني : التعريف بالسمسار والشروط الواجب توافره فيه

تعتبر السمسرة عقدا ينصب على نشاط تجاري يقوم به شخص يدعى السمسار وهذا الشخص قد يكون طبيعيا أو معنويا إذن السمسرة قد تقوم بها شركات متخصصة وبناء على ذلك يكون هذا المطلب موضوعه السمسار من حيث تعريفه والشروط الواجب توافرها فيها كما يلي :

الفرع الأول : التعريف بالسمسار و أنواعه

بما أن السمسار يعتبر احد أطراف عقد السمسرة واهم أطرافه لأنه هو محور هذا العقد لذا فكان لابد من التعريف بالسمسار .

- **تعريف السمسار :**

السمسار هو الشخص الذي يكلفه احد المتعاقدين التوسط لدى العاقد الآخر لإتمام صفقة بينهما يستحق له بمقتضى اتفاق صريح أو ضمني أن يستفيد أجرا من طبيعة عمله عند نجاح وساطته بإبرام الصفقة على يديه [1].

وتكمن مهمة السمسار في تقريب وجهات نظر طرفي التعاقد وتقديم ما لديه من معلومات تساعد على إبرام الصفقة كما يلعب دورا مهما في المفاوضات التي تتم بين الطرفين ،إلا انه يعتبر وكيلا عن الطرفين أو احدهم باعتبار أن الأعمال التي يقوم بها تعد أعمالا مادية ،كما انه لا يلتزم بأي إلتزام ناشئ عن العقد الذي تم إبرامه بين الطرفين .[2]

وقد جاء قرار محكمة النقض المصرية (نقض مدني 7 يونيو لسنة 1975) يؤكد على أنه " تختلف الوكالة التجارية عن أعمال السمسرة وتتميز كل منهما عن الأخرى إذ يقتصر عمل السمسار على التقريب

[1] - شعلة سعيد احمد ،قضاء النقض في المواد التجارية ط1 مشاة المعارف بالإسكندرية 2004 ،ص227

[2] - إسماعيل محمد حسين ،القانون التجاري ،مرجع سابق ،ص362 .

بين شخصين لإتمام الصفقة دون أن يكون له شأن فيما يتم التعاقد عليه فهو لا يمثل احد المتعاقدين ولا يوقع على العقد بوصفه طرفا فيه ،أما الوكيل بالعمولة في الوكالة التجارية فإنه يتعاقد مع الغير بإسمه دون اسم موكله الذي قد يجعله المتعاقد الآخر .[1] وطريقة عمل السمسار تحتم عليه أن لا يتدخل في العلاقات القانونية التي تتم بين الطرفين المتعاقدين ولا يكون في حاجة إلى ضمانات خاصة كتلك المقررة للوكيل بالعمولة.[2]

يختلف السمسار عن سائر الوسطاء التجاريين في أن هؤلاء مكلفون بالقيام بأعمال قانونية قد يصاحبها القيام بأعمال مادية تكون ملازمة لها،أما دور السمسار فينحصر في القيام بأعمال مادية من اجل عقد الصفقة موضوع السمسرة .[3]

فجاء في قرار محكمة التمييز الموقرة انه:"تختلف الأوضاع القانونية للسماسرة عن الأوضاع القانونية للوكلاء والوسطاء التجاريين إذ إن كلا من الفئتين تخضع لتشريع مستقل عن الآخر وأن المشرع في نظام الدلالين والسماسرة قد منع المحاكم في المادة الرابعة منه من سماع الدعوى بأجرة السمسار الذي يتعاطى المهنة دون ترخيص في حين لا يوجد نص كهذا يمكن تطبيقه على الوكلاء التجاريين الذين يتعاطون المهنة دون ترخيص أما مجرد النص على عدم جواز تعاطي مهنة الوكالة التجارية دون تسجيل أو ترخيص تحت طائلة العقاب كنص المادتين 3و21 من قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين فلا يكفي لمنع المحاكم من سماع الدعوى بأجورهم لان الأجر حق للوكيل متى قام بالعمل عملا بالمادة 857 من القانون المدني [4] .

[1]- مصطفى احمد بركات ،العقود التجارية وعمليات البنوك ،مرجع سابق ،ص166.
[2] - المرجع السابق ،ص66
[3] - إسماعيل محمد حسين ،القانون التجاري ،مرجع سابق ص335.
[4] - تمييز حقوق رقم 1984/516 (هيئة خماسية) تاريخ 1988/9/5 المنشور على الصفحة 1966 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1990.

فمن خلال النص السابق نرى انه لا يحرم الوكيل من المطالبة بأجره كما لا تمنع المحاكم من سماع الدعوى بالحق إلا بنص تشريعي أمر وليس بحكم استنباطي ولم يعرف المشرع الأردني السمسار على الوجه الخصوص واكتفى بتعريف السمسرة في المادة (01/99) من قانون التجارة [1]. وأشار للسمسار ذكرا بالإشارة إلى اسمه فقط في المواد (104/100) .

و نرى أن أعمال السمسرة تشمل الأعمال البحرية والأراضي والعقارات والأسهم والأسلحة بالإضافة إلى الأشياء التجارية فاعتبر نظام الدلالين والسماسرة كمن يزاول أعمال الوساطة بين البائع والمشتري في الأمور السابقة سمسارا .

المشرع المصري لم يعرف السمسار وإنما اكتفى بتعريف السمسرة بشكل عام في المادة (192) من قانون التجارة المصري [2]وأشارت إلى ذكر اسم السمسار في المواد (193-206) وهذا يتفق مع القانون الأردني .

أنواع السماسرة :

أولا : تنقسم السمسرة حسب نوع التفويض إلى السمسار البسيط والسمسار المزدوج وهي كما يلي :

أ- **السمسار البسيط:** وفي هذه الحالة يكون السمسار مفوضا من طرف واحد فقط .[3]

ب-**السمسار المزدوج :** وفي هذه الحالة يكون مكلفا أو مفوضا من كلا الطرفين

ثانيا – كما يمكن ان يكون السمسار شخصا طبيعيا أو شخصا اعتباريا كأن يكون شركة وساطة .

[1] - عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لان يرشد الفريق الاخر الى فرصة لعقد اتفاق ما ا وان يكون وسيطا له في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل اجر .

[2] - السمسرة عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثاني لإبرام عقد معين والتوسط في إبرامه .

[3] - طه – مصطفى كمال ،الوجيز في القانون التجاري ،ج2 ،الإسكندرية ،المكتب المصري الجديد 1971ص38.

أ- **السمسار الفرد:** هو أن يقوم السمسار بالعمل بشكل فردي [1]

ب-**السمسار الشركة :** هو أن تقوم شركة وساطة بأعمال السمسرة

ثالثا – كما يمكن تقييم السماسرة حسب الاحتراف لما يلي :

أ- **السمسار المحترف :** هو من يحترف القيام بأعمال السمسرة باعتباره تاجرا ويخضع للالتزامات المفوضة على التجار ويجوز إشهار إفلاسهم .[2] .

ب-**السمسار غير المحترف** :وهو من يقوم بأعمال السمسرة لمرة واحدة فقط وليس على وجه الاحتراف .

رابعا : كما يمكن تقسيم السماسرة حسب طبيعة العقد إلى :

أ- **السمسار الضامن:**

إن مهمة السمسار الضامن تنتهي على تقريب وجهتي نظر المتعاقدين وإبرام العقد بينهم ولا يمتد إلى تنفيذ الالتزامات التي يرتبها العقد ويبرم العقد مباشرة ومن قدمه السمسار للمتعاقد ،لذلك فالأصل أن ينتهي دور السمسار عند هذا الحد .

ولكن مهمة السمسار لا تقف عند هذا الحد فقد يكون السمسار ضامنا لإبرام العقد فلا يقتصر دوره على مجرد البحث عن شخص آخر يرتضى إبرام اتفاق أو عقد مع العميل ضمن الشروط التي يرغب بها العميل وإنما يمتد ليشمل ضمان توقيع العقد وقيام الاتفاق بين الطرفين كأن يتفق كل من العميل والسمسار على إيجاد شخص يرتجي شراء سلعة معينة من العميل بشروط وسعر

[1] - المرجع السابق ،ص38.
[2] - المرجع السابق ،ص38.

معين ومحدد فلا تنتهي مهمة السمسار هنا بأن يجد بائع السلعة التي يريدها العميل والتقريب بينهما في وجهات النظر إنما تمتد حيث يتم الاتفاق بين الاثنين وتوقيع العقد بينهما .

كما أنهم قد يصل بعهد السماسرة أحيانا ليس فقط اتفاق بين الطرفين ولكن إلى حد تنفيذ الصفقة والعقد فهذه الحالة السمسار مسؤولا عن تمام تنفيذ الالتزامات كافة التي يرتبها العقد [1] .

ولا يستطيع السمسار في هذه الحالة التخفيض من مسؤولية ضمان التنفيذ إلا إذا كان عدم التنفيذ يرجع إلى خطأ العميل ومثال ذلك إذا تأخر العميل في تسليم البضاعة المتفق عليها للمتعاقد الآخر مما يجعله يمتنع عن دفع الثمن أو كانت تلك البضاعة التي سلمها العميل للمتعاقد الآخر معينة والقوة القاهرة [2]

ضمان السمسار لتنفيذ العقد كما تقدم لا يفترض ويجب أن ينص عليه صراحة في العقد أو تؤكده ظروف التعاقد أو يدل عليه العرف التجاري ،كما قد يقوم شرط الضمان على عاتق السمسار بنص صريح من القانون [3].

وضمان التنفيذ تكون عمولة السمسار أكبر من العمولة العادية [4]

ب-**السمسار غير الضامن:**من المتعارف عليه أن مهمة السمسار تقتصر على التقريب بين وجهتي نظر المتعاقدين لإبرام العقد،لا تمتد إلى تنفيذ العقد وهذا ما يطلق عليه السمسار غير الضامن .

[1] - القليوبي ،سميحة ،شرح العقود التجارية ،مرجع سابق ،ص229.
[2] - القليوبي ،سميحة ،شرح العقود التجارية ،مرجع سابقة ص266.
[3] - المرجع السابق ،ص229-230 .
[4] - رضوان ،فايز نعيم ،العقود التجارية وعمليات البنوك الأوراق التجارية الإفلاس ،طبقا للأحكام القانون رقم (17) لسنة 1999 م ،ط4 القاهرة ،دار النهضة العربية ،ص94.

خامسا : نائب السمسار :

لقد نصت المادة (02/104) من قانون التجارة المصري بأنه (إذا رخص للسمسار في إقامة نائب عنه دون ان يعين له شخص النائب ،فلا يكون السمسار مسؤولا عن خطئه في اختيار نائبه أو عن خطئه فيما اصدر له من تعليمات لذلك لا يجوز للسمسار أن يثبت عنه في تنفيذ العمل المكلف به إلا إذا كان مرخصا له بذلك من قبل العميل فإذا رخص للسمسار في إقامة نائب عنه دون أن يعين له شخص النائب كان مسؤولا عن عمل النائب في حدود ما اصدر له من تعليمات وعن خطئه في اختيار نائبه ففي مثل هذه الحالة طبعا يجب على السمسار أن يختار نائب عنه يتمتع بسمعة طيبة وخبرة واسعة واضطلاع).

أما إذا عين له شخص النائب فلا يكون مسؤولا سوى عن عمل النائب في حدود ما أصدر له من تعليمات .[1]

أما إذا لم يرخص للسمسار أن يقيم نائبا عنه وعين نائبا له كان مسؤولا عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه ويكون كل من السمسار ونائبه متضامنين في المسؤولية .[2]

فبناء على ذلك يجوز للعميل الرجوع مباشرة على النائب للمطالبة بالتعويض من أضرار إصابة العميل من جراء خطأ هذا النائب في تنفيذ العمل وكما يجوز مطالبة كل من النائب والسمسار معا أو مطالبة السمسار وحده .[3]

أساس ذلك أن عقد السمسرة من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي مما يقضي بمسؤولية السمسار مسؤولية كاملة عن أعمال النائب الذي لم يرخص له في الاستعانة به والقانون الأردني لم ينص على

[1] - القليوبي سميحة ،شرح العقود التجارية ،مرجع السابق ،ص235.
[2] - طه مصطفى كمال ،الوجيز في القانون التجاري ،مرجع سابق 145.
[3] - القيلوبي سميحة ،مرجع سابق ،ص235 .

مثل هذه الحالة مباشرة في المواد المنظمة لأحكام عقد السمسرة ولكن بما أن قواعد الوكالة بوجه عام تسري على السمسرة فيما عدا ما جاء فيه نص خاص وذلك حسب نص المادة (2/99) .

وتنص المادة (1/183) انه ليس للوكيل أن يوكل غيره فيما وكل به كلمة أو بعضه إلا إذا كان مأذونا من قبل الموكل أو مصرحا له بالعمل برأيه ويعتبر الوكيل الثاني وكيلا عن الموكل الأصلي فنرى هنا أن المشرع الأردني حدد للعميل الحالات التي يدور له فيها مخاصمة نائب السمسار بشكل مباشر وهي :

1- أن يكون السمسار مخولا بتعيين نائب من قبل العميل .

اختيار نائبه، ففي مثل هذه الحالة طبعاً يجب على السمسار أن يختار نائباً عنه يتمتع بسمعه طيبه وخبرة واسعة واضطلاع أما إذا عين له شخص النائب فلا يكون مسئولاً سوى عن عمل النائب في حدود ما صدر له من تعليمات أما إذا لم يرخص للسمسار أن يقيم نائباً عنه، وعين نائباً له كان مسئولاً عن عمل النائب .كما لو كان هذا العمل قد صدر منه، ويكون كل من السمسار ونائبه متضامنين في المسؤولية فبناءً على ذلك يجوز للعميل الرجوع مباشرة على النائب للمطالبة بالتعويض من أضرار أصابه العميل من جراء خطأ هذا النائب في تنفيذ العمل، وكما يجوز مطالبة كل من النائب والسمسار معاً، أو مطالبة السمسار وحده أساس ذلك أن عقد السمسرة من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، مما يقضي بمسؤولية السمسار مسؤولية كاملة عن أعمال النائب الذي لم يرخص له في الاستعانة به .و القانون الأردني لم ينص على مثل هذه الحالة مباشرة في المواد المنظمة لأحكام عقد المسمسرة، ولكن بما أن قواعد الوكالة بوجه عام تسري على السمسرة فيما عدا ما جاء فيه نص خاص وذلك حسب نص المادة (2/99) . وتنص المادة (1/843)أنه : " ليس للوكيل ان يوكل غيره فيما وكل به كله أو بعضه إلا اذا كان مأذونا من قبل الموكل او مصرحا له بالعمل برأيه ويعتبر الوكيل الثاني وكيلا عن الموكل الأصلي".

فنرى هنا أن المشرّع الأردني حدد للعميل الحالات التي يجوز له فيها مخاصمة نائب السمسار بشكل مباشر وهي:

1 – أن يكون السمسار مخولا بتعيين نائب من قبل العميل،

2 – أن تكون طبيعة العمل المكلف به السمسار يتطلب تعيين نائب له وكذلك أن يقضي العرف له بذلك. وفيما عدا تلك الحالات لا يجوز الرجوع مباشرة على السمسار وذلك خلاف المشرّع المصري الذي أجاز مخاصمة النائب، أو الرجوع عليه مباشرة في حالة تعيين السمسار النائب له دون الحصول على إذن من العميل.

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في السمسار:

يحدد كل من القانون الأردني والقانون المصري شروطا واضحة لمزاولة مهنة السمسرة سواء أكان من يمارس هذه المهنة شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً، ويمكن إجمال هذه الشروط كما يلي :

1: الشروط الواجب توافرها في السمسار باعتباره تاجراً

يعتبر السمسار تاجرا بغض النظر عن طبيعة العقود التي يتوسط في ابرامها سواء كانت تلك العقود مدنية ام تجارية لذا فلا بد وأن تتوفر فيه الشروط الواجب توافرها في غيره من التجار وهي كما يلي :

أولاً الجنسية :

تسري قواعد الوكالة بوجه عام على السمسرة حسب نص المادة (99) من قانون التجارة الأردني, وبالرجوع إلى قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الأردني رقم 28 لسنة 2001، نرى أن المادة 3 منه نصت على أنه "يجب أن يكون الوكيل التجاري أو الوسيط التجاري أردنيا إذا كان شخصا طبيعياً أو

شركة أردنية مسجلة وفق أحكام هذا القانون", فبناءً على ذلك يشترط القانون الأردني على السمسار أن يكون أردني الجنسية كشرط لمزاولة المهنة وأن يكون مقيما في المملكة، هذا بالنسبة للطبيعيين،أما بالنسبة للاعتباريين فتعتبر ذات جنسية أردنية إذا تم تأسيسها وتسجيلها ومركزها الرئيسي في المملكة الأردنية حسب ما جاء في نص المادة (4)من قانون الشركات الأردني. فالشركة عندما يرخص لها وتسجل للعمل في الأردن لا بد وأن تخضع لعملها لأحكام القوانين الوطنية الأردنية .

حظر المشرّع الأردني حسب نص المادة (13) من قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الأردني على الشركات الأجنبية المسجلة للعمل في الأردن أن تزاول بالإضافة إلى أعمالها، تمثيل شركات أجنبية مؤسسة في الخارج بموجب وكالة تجارية واستثنى هذا الحظر الوكالات التجارية التي سجلت باسمها لهذه الغاية قبل نفاذ أحكام هذا القانون والأعمال التي تقوم بها أما إذا كانت الشركة وتخضع للقانون الأردني هي الأعمال التي تجريها الشركة في الأردن [1] التي مارست أعمال السمسرة في الأردن غير عاملة فيها, فإنه لا يجوز لها المطالبة بالأجر وذلك وفقا لقرار محكمة تمييز التي جاء فيه أن : " السمسرة عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الاخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما أو يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد مقابل أجر عملاً بالمادة (99 /1)من قانون التجارة وعليه فإن توسط الشركة (المميزة) مع المدعى عليهما على عقد اتفاقية البيع بين المدعى عليهما وشركة موردة لسلعة معينة مقابل أجر يخضع لنظام الدلالين والسماسرة [2]ولما كانت المدعية شركة عراقية مسجلة في سجل الشركات الأجنبية غير العاملة (مكتب إقليمي) في الأردن، وكان ما قامت به لا يعدو أن يكون سمسرة فتكون دعواها للمطالبة بأجور السمسرة غير مسموعة كونها غير مسجلة لتعاطي هذه المهنة عملاً . بالمادتين الثالثة

[1] - سامي، فوزي محمد، الشركات التجارية، دراسة مقارنة، ط1 ،عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999 ، 596-597

[2] – حقوق رقم 1359/ 1995هيئة خماسية تاريخ 25 /10 /1995 المنشور على الصفحة 926 من مجلة نقابة المحامين (2)لسنة 1996

والرابعة من نظام الدلالين والسماسرة "ونلاحظ أن القانون الأردني اشترط على السمسار سواء أكان شخصاً طبيعياً أو حكميا أن يكون أردني الجنسية, واشترط لحصول الشركة على الجنسية الأردنية أن يتم تأسيسها وتسجيلها بمقتضى أحكام قانون الشركات في الأردن و أن يكون مركزها الرئيسي في الأردن [1]

ثانياً السن:

لقد أحال قانون التجارة الأردني أهلية التاجر إلى أحكام القانون المدني وذلك طبقاً للمادة 15من نفس القانون، ولقد حددت المادة 43 من القانون المدني الأردني سن الرشد بثماني عشرة سنة شمسية كاملة . بالنسبة لنظام الدلالين والسمسارة العثماني فقد وضع استثناء لمن يريد مزاولة مهنة السمسرة وذلك لأن طبيعة أعمال السمسرة تتطلب من السمسرة وهو أن لا يقل عمره عن 20 سنة [2] السمسار الخبرة والمعرفة التي لا تتوفر لدى من هم دون العشرين سنة وفق النظام

و المشرع المصري فقد حدد سن الأهلية بالنسبة للسمسار باعتباره تاجراً إلى إحدى وعشرين سنة كاملة وذلك للمصري والأجنبي على حد سواء

كذلك أجاز القانون المصري للأجنبي الذي أكمل الثامنة عشرة من عمره وفق الشروط التي يقررها القانون أن يمارس أعمال السمسرة باعتبارها عملاً تجارياً وذلك بعد حصوله على الإذن من المحكمة المختصة. ولم يسمح المشرّع المصري لمن تقل سنه عن ثماني عشرة سنة أن يزاول التجارة في مصر، حتى لو كان قانون الدولة التي ينتمي إليها بجنسيته يجيز له ذلك .وهذا ما نصت عليه المادة (2,1/11) من قانون.

[1] - العكيلي، عزيز، القانون التجاري، الأعمال التجارية، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص194 453

[2] - المادة 2 الأشخاص الذين يشتغلون بالدلالة والسمسرة ينبغي أن لا يكون سنهم دون العشرين وأن يكونوا من ذوي الأمانة والعفة والاستقامة غير محكومين بجنحة أو جناية ما وهم مجبورين على أبراز شهادة إلى غرفة التجارة بحسن حالهم معطاة من اثنين من التجار المعروفين .

ثالثاً: التمتع بأهلية الأداء

يقصد بالأهلية هي صلاحية الشخص لإصدار إرادة صحيحة تترتب عليها أثارها القانونية, وبعبارة أخرى فالأهلية هي صلاحية الشخص لإصدار عمل قانوني على الوجه المعتمد به شرعاً قد تم تناول الأهلية بشكل مفصل في الصفحات السابقة وإذا تم تناولها لمرة أخرى يعد. تكراراً لا مبرر له اتفق كل من المشرّع المصري والمشرع الأردني على أنه لا بد أن تتوافر في الشخص المزاول لمهنة السمسرة الأهلية اللازمة للقيام بالأعمال التجارية, وذلك حسب الشروط التي يتطلبها كل من القانونين, وقد تمت الإشارة إليها بشكل تفصيلي في المبحث السابق.

2: الشروط التي تقتضيها مهنة السمسرة والواجب توافرها في السمسار

لا بد أن يتوافر في السمسار والمزاول لمهنة السمسرة شروطا خاصة تفرضها طبيعة هذه المهنة وهي كما يلي :

أولاً: حُسن السيرة والسلوك وعدم وقوعه تحت طائلة جناية أو جنحة مثبتة عليه

لا بد للسماسرة أن يكونوا من الأشخاص الذين يشهد لهم بالأمانة وحسن السيرة والسلوك والاستقامة، وأن لا يكونوا من الأشخاص المحكوم عليهم بجناية أو جنحة مخلة بالشرف والأمانة وأن لا يكونوا قد حُكم عليهم بالإفلاس ولم يرد إليهم اعتبارهم, وفق نظام الدلالين والسمسارة العثماني في المادة الثانية منه . يبدو ذلك واضحاً في نص المادة (3/ج) من قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية المصري [1]

[1] - عالية سمير، القانون التجاري الجزائري، من موقع الدكتور رأفت عثمان والمحامون العرب

ويعتبر هذا الشرط ضرورياً لأن مهنة السمسرة تعتمد كغيرها من الأعمال التجارية على الثقة والائتمان وإن عدم توفر شرط الأمانة في السمسار يؤدي إلى زعزعة الاستقرار الذي يتعين توافره في البيئة التجارية، كما يشترط عدم الإفلاس في السمسار لأن الافلاس لا يدعم الثقة التجارية في السمسار ولا الملائمة المالية التي يجب أن تتوافر في السمسار لكي يكون محل ثقة العملاء وبناء على ذلك اعتبر المشرّع إفلاس السمسار من الأسباب التي ينقضي بها عقد (2) السمسرة القانون الأردني يشترط في نظام الدلالين والسمسارة, وذلك حسب نص المادة (2) منه "أن يكونوا من ذوي الأمانة والعفة والاستقامة غير محكومين بجنحة أو جناية ما وهم مجبورون على إبراز شهادة إلى غرفة التجارة بحسن حالهم معطاة من اثنين من التجار المعروفين ."نلاحظ أن نظام الدلالين والسمسارة العثماني يشترط في الشخص الطبيعي الذي يريد مزاولة مهنة السمسرة, وحتى يرخص له بذلك, أن يكون أميناً و يُشهد له بحسن السيرة والسلوك والاستقامة وأن لا يكون قد حكم عليه بجناية أو جنحة لارتكابه لأحد الجرائم الموجبة لهذا الحكم، وأن لا يكون مفلساً وذلك حسب نص المادة (2)منه.

ثانياً التعليم والخبرة

لم يشترط القانون التجاري الأردني التعليم والخبرة فيمن يمارس مهنة السمسرة في قانونه التجاري ولا في نظام الدلاليين والسمسارة العثماني، وإنما اشترط ذلك في بعض السماسرة فمنهم على سبيل المثال سماسرة الأرزاق المالية لأن طبيعة الأعمال التي يمارسها السمسار هنا تحتاج الى خبرة ومعرفة ودراية فلا يستطيع ممارسة مثل هذه الأعمال إلا شخص متخصص.

أما القانون المصري فقد اشترط لاعتبار الشخص تاجراً أن يكون مزاولاً على وجه الاحتراف باسمه ولحسابه لعمل تجاري وقد ورد هذا في نص المادة (1/10)من قانون التجارة المصري.[1]

يتضح من خلال النص السابق ضرورة وجود الخبرة لاكتساب صفة الاحتراف التي اشترطتها المادة على كل شخص تنطبق عليه صفة التاجر .

ويبدو هنا أنه لا بد من توافر الإطلاع والمعرفة الواسعة لدى السمسار حتى يتمكن من النجاح في المهمة المكلف بها والمعرفة التامة بأحوال السوق.

ثالثاً القيد في السجل المعد لذلك :

يوجب القانون التجاري الأردني على السمسار شخصا طبيعيا كان أو اعتباريا أن يسجل اسمه في السجل المعد لذلك وفقاً لنظام الدلالين والسمسارة العثماني في المادة رقم (3) التي تنص على أن " الأشخاص الذين يريدون أن يتعاطوا الدلالة والسمسرة إذا تبين بأنهم حائزون على الأوصاف المحررة في المادة الثانية يقيدون بالدفاتر المخصوصة وفقا لذيل نظام غرفة تجارة الاستانة ويقسمون إلى ثلاثة أصناف بحسب درجاتهم وتعطى لهم الرخصة والشهادة بالصنف الذي يرغبون ان يعملوا فيه ."المشرع المصري فقد اشترطت المادة (1/30 (من قانون التجارة المصري أنه : "يعد في الجهة الإدارية المختصة سجل تقيد فيه أسماء التجار أفراداً كانوا أم شركات". كما تنص. (1 50) المادة (3/33 (من نفس القانون على أنه لا يجوز للتاجر أن يتمسك بعدم قيده في السجل التجاري للتحلل من الالتزامات التي فرضها عليه القانون, أو التي تنشأ عن معاملاته مع الغير بصفته تاجرا"، لذلك بما أن السمسار يعتبر تاجرا، لذا لا بد عليه أن يقيد في السجل التجاري حسب الشروط التي يتطلبها القانون.

[1] - **يكون تاجراً** : كل من يزاول على وجه الاحتراف باسمه ولحسابه عملا تجارياً"

أحكام السمسرة في المعاملات العقارية في الفقه الإسلامي والقانون

أسلفنا في الفصل الأول أن عقد السمسرة عقد من العقود التجارية الملزمة للجانبين، ومدلولها في الشريعة والقانون ويرتب هذا العقد التزاماتٌ متبادلة بين طرفيه وعمل السمسار يقتصر على التقريب بين الطرفين، وحملها على التعاقد دون أن يكون طرفاً فيه، لهذا فإن العقد يبرم بين البائع والمشتري مباشرة، دون أن يكون على السمسار إلتزامات يرتبها هذا العقد .وفي هذا الفصل سيتم الحديث عن أحكام عقد السمسرة في المعاملات العقارية بين الفقه الإسلامي والقانون

المبحث الأول : الضمان في عقد السمسرة وكيفية انتهاءه في الفقه الإسلامي :

يطلق بعض الفقهاء الضمان ويريدون به ضم ذمة إلى ذمة في المطالبة وقيل في الدّين فيكون هو الكفالة بمعنى واحد والبعض يفرق بين الضمان والكفالة بأن الكفالة تكون للأبدان والأصل أن السمسار أمين على الثمن أو المبيع إلا أن يتعدى أو يفرط أو يخالف شروط العقد وبذلك بالتفصيل الأتي :

المطلب الأول : الضمان في عقد السمسرة :

الفرع الأول : ضمان الثمن المقبوض :

1- **مسؤولية السمسار عن الثمن عند تلفه أو ضياعه:** فإذا تعاقد السمسار مع المشتري على عقد السمسرة فاخذ السمسار الثمن بأمر المشتري كما لو قال له : خذ الدراهم واحملها معك إلى البائع فيقبضها منه السمسار على ذلك ويذهب ليساوم البائع على البيع فتسقط منه فلا ضمان على السمسار ها هنا لأنه أمين للمشتري الذي أرسله ،إلا أن يضيع أو يفرط .[1]

أما إذا تعاقد السمسار مع البائع على عقد السمسرة فأخذ السمسار السلعة بأمر البائع وتم البيع بناءا على أمر البائع فأتى السمسار إلى المشتري وقبض منه الثمن ومضى ليدفعه إلى البائع فسقط منه ،فلا ضمان على السمسار لأنه أمين للبائع ووكيل له على البيع والقبض وفي هاتين الحالتين يستحق أجره كاملا .

ويرى الحنفية:انه إذا اخذ السمسار الثمن ليسلمه إلى صاحبه فضاع منه يصالح بينهما إلى النصف .[2]

ويشترط في كل ذلك عدم التعدي أو التقصير،فان تعدى السمسار أو قصر ضمن في كل الحالات .

[1]- السمسرة في الفقه الإسلامي والتطبيقات المعاصرة ،عادل عبد الفضل عيد ،دار الفكر الجامعي ،ص72.
[2] -مجمع الضمانات للبغدادي ،ص 91.

2- **مسؤولية السمسار عن نقص الثمن بعد تمام العقد:**فمن عادة بعض التجار أن ينقضوا الثمن بعد تمام البيع ،فصاحب السلعة هو الذي يخاصم هؤلاء التجار في اخذ ماله الذي به البيع ، إلا أن يقول التاجر لصاحب السلعة : أنا لا أعرفك فتكون الخصومة بين التاجر والسمسار .

وإذا اعلم السمسار أصحاب السلع بعادة هؤلاء التجار بأنهم ينقصون الثمن الذين بيع به فلا إثم عليه.

3- **مسؤولية السمسار عند اختلاف المتعاقدين على الثمن:**فإذا قال البائع للسمسار هذه السلعة اشتريها بعشرة دراهم فيعرضها السمسار زده درهما ،فيرضى البائع بالبيع ويأخذ جميع الثمن ويأخذ المشتري السلعة ويمضي بها وبعد ذلك يقول البائع ،غلطت بالثمن بان قلت اشتريها بعشرة وإنما اشتريتها على أربعة عشرة درهما وقال له المشتري :لم تغلط وإنما هذا منك ندم في البيع فلا ضمان ولا عهدة على السمسار ولا طلب حتى لو ذهب المشتري بسلعة .

أما غلط السمسار بمقدار الثمن بان اخبره البائع أن شراءه على أربعة عشر درهما وعلم ذلك بينه من صاحب السلعة أو اقر السمسار بالغلط والسمسار ضامن لفرق الثمن [1].

الفرع الثاني : ضمان البيع وتتمثل في :

1- **ضمان خلط المبيع** :وهاته الحالة إذا جمع السمسار سلعا كثيرة من عدد من التجار وكانت متماثلة بحيث يشتبه بعضها بعض فاختلطت ببعضها ثم أراد أن يردها إلى صاحبها .

ويرى الحنفية: أن السمسار يضمن إذا خلط أموال الناس سواء السلع أو الائتمان إلا في موضوع جرت فيه العادة بالإذن والخلط .[2]

[1] - مسائل السماسرة ،ص34-35 .
[2] - مجمع الضمانات ص53 ،الأشباه والنظائر لابن نجيم 402/2.

ويرى المالكية انه لا تجوز شهادة السمسار بان السلعة التي باعها للمشتري هي لأحد التجار ويقسم السمسار ثمن السلعة بينهما ،بعد أن يحلف كل منهما بالله أن هذه سلعته ،كما يضمن السمسار قيمة السلعة التي بقيت ويقتسم التجار قيمتها بينهم وتكون السلعة للسمسار وهذا بعدما يحلف كل منهم بالله ما هذه سلعته ويضمن السمسار لفظه .[1]

2- **ضمان ضياع المبيع:** فهناك حالات لضياع السلعة و تلفها عند السمسار وهي :

أ- إذا ادعى السمسار تلف السلعة أو ضياعها ،اختلف الفقهاء في ذلك فيرى بعضهم أن السمسار يصدق في ذلك ولا ضمان عليه ، ولا يمين إلا أن يتهم لان السماسرة أمناء وكذلك الوكلاء وقيل أن عليهم اليمين ،أمناء كانوا أو غير أمناء ويرى بعضهم أنهم يضمنون ما تلف ،لأنهم صناع وليسوا وكلاء [2] .

ب-إذا اخذ السمسار السلعة ليعرضها ثم ردها إلى صاحبها،فتلفت أو ضاعت صدق ولا ضمان عليه ولو أنكر صاحب السلعة رد السلعة إليه .

ت-إذا نسى السمسار عند من وضع السلعة ضمن إذا لم يأذن له المالك بالدفع للسوق ،أما إذا أذن له بالدفع فلا يضمن [3].

[1] - مسائل السماسرة ،ص72 .
[2] - الشرح الكبير 26/4 مجمع الضمانات ،ص53 .
[3] - مجمع الضمانات ،ص53

3- **ضمان عيون المبيع**:فان علم السمسار بعيب المبيع وكتمه ثم اعترف انه كتمه ومضى البائع فبعد أن قبض الثمن ،غرم السمسار قيمة العيب وليس للمشتري أن يرد المبيع على السمسار،لأنه قد تعذر رد المبيع على البائع لذهابه وعدم معرفته [1]

أما إذا كان المشتري يعرف البائع فانه يرد إليه السلعة بخيار العيب .أما إذا كان ظهر عيب في المبيع ولم يكتمه السمسار ففي ذلك قولان :

- **الأول** : يرجع المشتري على البائع بخيار العيب ولاضمان على السمسار لانه أمين البائع .
- **الثاني** : أن الضمان والعهدة على السمسار.[2] لأنه هو الذي تولى البيع إلا إذا اشترط اشتراطا بينا أن العهدة والتبعة على صاحب السلعة .

والراجح هو القول الأول لان السماسرة أمناء ووكلاء وليسوا أجراء ولا صناعا فليس عليهم ضمان العيب وإنما يرجع المشتري على البائع بخيار البيع .[3]

4- ضمان استحقاق البيع فهذا إذا باع السمسار السلعة لرجل وقبض البائع الثمن فأتى رجلا وقال إني صاحب هذه السلعة واتى بينة تشهد له بذلك وحلف أنها سلعته ولم يهبها ولم يبعها فتكون السلعة له فيأخذها ولا عهدة على السمسار إذا كان معروفا بالسمسرة ولا يلتزم السمسار أن يذهب إلى البائع فيعلمه أن السلعة قد استحقت ،سواء بنفس البلد أم ببلد بعيد فليس عليه عناء السفر ولا عهدة ولا طلب عرف الرجل الذي باع أم لم يعرفه [4]

[1] - مجمع الضمانات ،ص53.
[2] - التسويق والسمسرة ،ص47.
[3] - مسائل السماسرة ، ص18.
[4] - مسائل السماسرة ،ص35-36 .

المطلب الثاني : انتهاء عقد السمسرة في الفقه الاسلامي وآثارها :

الفرع الأول : انتهاء عقد السمسرة :

وينتهي عند السمسرة بالفسخ والانفساخ وذلك على النحو التالي :

أولا- فسخ عقد السمسرة :

قال المالكية : للسمسار أن يفسخ [1] العقد قبل الشروع في العمل أو بعده ،أما رب السلعة فيستطيع الفسخ على الراجح قبل شروع العامل في العمل أما بعد الشروع فليس له أن يفسخ السمسرة لان العقد لازم عندهم لرب السلعة بعد شروع العامل في العمل كالحال في الجعالة التي تخرج عليها صورة السمسرة .

ويرى الشافعية والحنابلة أن عقد السمسرة من العقود الجائزة التي يجوز لطرفيها أو أحداهما فسخة بإرادته المنفردة لان هذا العقد ينحرج على عقد الجعالة وعقد الجعالة من العقود الجائزة وبالتالي فكل من العاقدين في عقد السمسرة أو إحداهما أن يفسخ العقد بعد الشروع في العمل وقبله ما دام أن الغاية من العقد لم تتحقق فإذا انخفضت الغاية وهي هنا إبرام الصفقة أو العمل الذي كلف به السمسار لم يصبح للفسخ معنى لأن الواقع لا يرتفع .

وصيغة الفسخ : أن يقول صاحب السلعة فسخت ،أوردت أو أبطلت أو رجعت في عقد السمسرة وكل لفظ يفيد هذا المعنى وان يخول للسمسار :فسخت أوردت أو أي لفظ يفيد قصد ترك العمل.[2]

[1] - الفسخ : هو حل رابطة العقدة أو رد الشيء واسترداد مقابلة والفسخ يكون غالبا في العقود والتصرفات (معجم المصطلحات والالفاظ الفقهية ،ص42)

[2] - السمسرة وتطبيقاتها المصرفية ، 25.

ثانيا –انفساخ عقد السمسرة :

يرى المالكية في الراجح عندهم أن السمسرة لا ينفسخ.[1] بموت احد المتعاقدين إلا قبل الشروع في العمل أما بعد الشروع في العمل فلا تنفسخ ويلزم العقد ورثة المتعامل مع السمسار فلا يكون لورثة رب السلعة أن يمنعوا السمسار من الاستمرار في العمل ولا يكون لرب السلعة أن يمنع ورثة السمسار من العمل إن كانوا أمناء قادرين على العمل .[2]

ويرى الشافعية أن عقد السمسرة ينفسخ بموت السمسار أو من تعامل معه وجنونه المطبق .

الفرع الثاني : الآثار المترتبة على انتهاء عقد السمسرة :

ويشمل هذا النوع :

- آثار فسخ عقد السمسرة
- آثار انفساخ عقد السمسرة
- حجية دفتر السمسار

وذلك بالتفصيل الآتي :

[1] - **الانفساخ هو** : انحلال العقد أما بنفسه وإما بإرادة احد المتعاقدين أو بإرادة احدهما وقد يكون الانفساخ اثر للفسخ (معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية ،ص318)

[2] - السمسرة وتطبيقاتها المصرفية ،ص26 .

1- آثار فسخ عقد السمسرة :

إذا كان هذا قبل الشروع في العمل فيرى جمهور الفقهاء انه لاشيء للسمسار إذا فسخ العقد قبل شروعه في العمل لأنه لم يعمل شيئا وكذلك لاشيء له إذا فسخ رب السلعة العقد وعلم بفسخه السمسار المعين قبل الشروع في العمل أو أعلن صاحب السلعة فسخ العقد وأشاعه قبل الشروع في العمل إذا كان العامل غير معين .[1]

أما إذا كان بعد الشروع في العمل فيرى الشافعية والحنابلة أن العامل إذا فسخ عقد السمسرة معينا أو غير معين بعد شروعه في العمل فلا شيء له لأنه يستحق الأجرة بتمام العمل وهو إتمام صفقة البيع والشراء مثلا وقد فوت ذلك على نفسه باختيار ولم تحصل للمتعامل معه فائدة من العقد فلا يلتزم له بشيء .

أما إن فسخ صاحب السلعة عقد السمسرة بعد شروع السمسار في العمل فيلزمه للعامل أجرة المثل فيما عمله،لان القول بجواز العقد يعني أن لرب السلعة أن يفسخه إلا أن عمل السمسار وقع مقوما ،فلا يضيع عليه بفسخ غيره فيرجع إلى بديله وهو أجرة المثل وليس للعامل أن يطالب بنسبة ما عمل من الجعل المسمى في العقد لارتفاع العقد بالفسخ ولأنه إنما يستحق الأجرة المسماة بالفراغ من العمل فكان له أجرة المثل عما قام به قبل الفسخ .[2]

وقال المالكية:يستحق السمسار الأجرة المسماة أن أتم العمل سواء أكان عالما بالفسخ أم لا و لا عبرة بفسخ صاحب السلعة ما دام قد تم بعد شروع السمسار في العمل عندهم .[3]

أما لو فسخ العقد السمسار والمتعامل معه معا فلا حق للسمسار لأنه شريك في الفسخ فقد أبطل حق نفسه فلا عبرة بفسخ المتعامل معه .

[1] -حاشية الدسوقي 68/4 تحفة المحتاج 36/2 .
[2] - تحفة المحتاج : 369/2 -370 ،السمسرة وتطبيقاتها المصرفية ،ص26.
[3]- حاشية الدقوقي على الشرح الكبير 67/4 .

2- آثار انفساخ عقد السمسرة :

يرى المالكية أن السمسرة يستحق في حالة موت صاحب السلعة وكذا وارث السمسار في حالة موت السمسار كل الأجرة المشروطة في العقد على الراجح إن قام بإتمام العمل .[1]

ويرى الشافعية انه إذا مات المتعامل مع السمسار بعد شروع السمسار في العمل ومضى السمسار في العمل وأتمه لورثة المتعامل معه،وجب له بنسبة ما عمله في حياة المتعامل معه من الجعل الشروط في العقد ولا شيء له فيها عمله بعد موت الجاعل لعدم إلتزام الورثة له بشيء وان مات السمسار فأتم وراثة العمل المتعاقد عليه،استحق بنسبة ما عمله مورثه قبل مورثه من الأجرة المشروطة في العقد أما إذا كان العامل الميت غير معين فأتم وارثه أو غيره العمل استحق جميع الأجرة .[2]

3_حجية دفتر السمسار:

إذا وجد في دفتر السمسار مبايعة مكتوبة بخطه فإن خطه يكون حجة للعرف التجاري بذلك لأن السمسار ونحوه لا يكتب شيئا في دفتره إلا العقود التي أجراها وماله وما عليه ولا يكتب في دفتره على سبيل التجربة للخط أو اللعب ومن ثم فيكون دفتره في اثبات الحقوق و الألتزامات وهذا فيما يكتب على نفسه بخلاف ما يكتبه لنفسه لأنه لو ادعاه بلسانه صريحا لايؤاخذ خصمه به فكيف إذا كتبه بنفسه ويشترط لذلك أن يكون دفتر السمسرة محفوظا عنده فلو كانت كتابته فيما عليه في دفتر خصمه فلا يعمل به لان الخط مما يزور و كذلك لو كان له كاتب والدفتر عند الكاتب لاحتمال كون الكاتب كتب ذلك عليه بدون علمه فلا حجة عليه إذا أنكره أو ظهر بعد موته وأنكر الورثة [3] .

[1] - حاشية الدسوقي على الشرح الكبير 67/4.
[2] - تحفة المحتاج 370/2 .
[3] - السمسرة في الفقه الإسلامي والتطبيقات المعاصرة ،عادل عبد الفضيل عبد ،دار الفكر الجامعي ،ص99.

المبحث الثاني :التزامات السمسار وانقضاء عقد السمسرة في المعاملات العقارية

إن مهمة السمسار تنتهي عندما يتم التقارب والاتفاق بين الطرفين، واتفاقهما وينعقد العقد بينهما، وذلك بعد أن قام السمسار بإرشادهما إلى فرصة تلاقي إرادتهما، فتختلف التزامات السمسار وفق ما يشتمل عليه العقد، وبطريقة تتفق مع ما يوجبه مبدأ حسن النية في تنفيذ الحقوق

المطلب الأول: التزامات السمسار:

يعتبر عقد السمسرة من العقود التجارية التي ترتب التزامات متبادلة بين الطرفين، وسيتم بحث هذه الالتزامات في فرعين، الفرع الأول الالتزامات التي يفرضها القانون على السمسار، والفرع الثاني الالتزامات التي تفرضها طبيعة مهنة السمسرة .

الفرع الأول: التزامات السمسار بصفته تاجراً:

بما أن السمسار يعتبر تاجرا, فيرتب عليه قانون التجارة التزامات كغيره من التجار وهي كما يلي :

أولاً: التزامات السمسار بتسجيل اسمه في السجل التجاري والحصول على رخصة بمزاولة المهنة:

السجل التجاري عبارة عن دفتر تفرد فيه لكل تاجر، سواء أكان فردا أم شركة، صفحة تقيد فيها البيانات الخاصة بالتاجر والنشاط التجاري الذي يمارسه وذلك لحصر عدد المتاجر والشركات التجارية في البلاد ليعطى كل من يتعامل مع التاجر فردا كان أو شركة صورة عن حالة النشاط التجاري حتى يكون على بينة من أمره .[1]

[1] - يونس، علي حسن، القانون التجاري، مصر، دار الفكر العربي، ص227.

يتعين على السمسار أن يسجل اسمه في السجل التجاري، وذلك كأحد الالتزامات التي تفرضها عليه القوانين والأنظمة والتعليمات، التي تنظم مهنة السمسرة [1] وقد حددت المادة (32) من قانون التجارة الأردني الملزمين بتقييد أسمائهم في السجل التجاري، ونصت تلك المادة على أنّ " كل تاجر وكل شركة ملزمون بالتسجيل يجب عليهما أن يذكرا المكان الذي سجلا فيه ورقم هذا التسجيل في مراسلاتهما وفواتيرهما ومذكرات الإيصال والتعريفات والمنشورات وسائر المطبوعات الصادرة عنهما "

ويجب على التاجر أن يقيد اسمه في السجل التجاري المخصص لذلك وهذا حسب نص المادة (1/30)من قانون التجارة المصري " يُعد في الجهة الإدارية المختصة سجل يقيد فيه أسماء التجار أفرادا كانوا أم شركات[2]

ومن خلال ما سبق نرى أنه يشترط للقيد في السجل التجاري:

1 –أن يكون القيد متعلقا بتاجر،

2 –أن يكون للتاجر محل تجاري[3]

نستخلص مما سبق عرضه أن كلاً من المشرّع الأردني والمشرع المصري أوجب على التاجر أن يقيد اسمه في السجل التجاري المخصص لذلك .

[1] - العكيلي، عزيز، الوجيز في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص71 .

[2] - يقابلها في مشروع قانون التجارة الفلسطيني المادة 1/30 التي نصت على "1–يعد في الجهة الإدارية المختصة سجل تقيد فيه أسماء التجار أرادا كانوا أم شركات" نرى أن هذا النص مطابق للنص المصري بشكل حرفي.

[3] - يونس، علي حسن، القانون التجاري، مرجع سابق، ص281–283

أما بالنسبة البيانات التي يشتمل عليها السجل التجاري الذي يقيد فيه السمسار فهي:

1- اسم السمسار ولقبه.

2- الاسم التجاري الذي يزاول فيه تجارته أو كنيته أو اسمه المستعار.

3- تاريخ ولادته ومكان إقامته4 .

4- جنسيته أو شهادة التجنس إن كان قد غير جنسيته5 .

5- نوع التجارة التي يمارسها السمسار6 .

6- الأماكن التي فيها فروع أو وكالات لمحله التجاري داخل الأردن، أسماء المفوضين بالتوقيع وإدارة المحل التجاري وألقابهم وتاريخ ولادة كل منهم ومكانه وجنسيتهم وشهادات امتياز الاختراعات التي يستثمرها التاجر [1]

أضاف المشرّع المصري على البيانات السابقة البيانات التالية : رأس مال التاجر الذي يستثمره في المحل الرئيسي للفرع والوكالات التابعة له، وعنوان المحل الرئيسي وعنوان الفروع والوكالات التابعة للمحل، والتاريخ الذي بدأ فيه التاجر أعماله التجارية في وتاريخ افتتاح المحل التجاري [2].

[1] - القضاة، سالم وآخرون، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الأولى، عمان، دار الصفاء للنشر والتوزيع 2000 –ص59

[2] - يونس، علي حسن، القانون التجاري، مرجع سابق، ص288

و إذا كان السمسار شركة فيجب أن يتضمن التصريح الذي يقدمه إلى السجل التجاري البيانات التالية:

1- اسم الشركة التجاري وعنوانها

2- أسماء الشركاء وجنسياتهم وأعمارهم وعناوينهم

3- المركز الرئيسي للشركة .

4- مقدار رأس مال الشركة وحصة كل شريك والغرض منها ومدتها إذا كانت محددة المدة

5- اسم الشريك المفوض أو أسماء الشركاء المفوضين [1]

قد أضاف المشرّع المصري بيانات أخرى على السابقة ذكرها وهي نوع الشركة، والغرض من تأسيسها، وتاريخ ابتداء الشركة وتاريخ انتهائها [2]

يجب على التاجر المبادرة بتسجيل اسمه في السجل التجاري وفق أحكام القانون التجاري الأردني والأنظمة التي توضح بمقتضاه خلال شهر يبدأ من تاريخ الوثيقة أو العمل الذي يراد قيده [3] .وإذا لم يبادر التاجر إلى تسجيل اسمه في السجل التجاري, أو خالف أحكام القيد في قيده السجل التجاري فإن قانون التجارة الأردني أشار في المواد (33 ,34) منه إلى الجزاء المترتب على أحكام القيد في السجل التجاري[4] الجزاء ما ياتي :

---

1 – كريم، زهير عباس، أبو حلو، الوجيز في شرح القانون التجاري الأردني، ج1 ،ص225-226

[2] - يونس، علي حسن، القانون التجاري، مرجع سابق، ص287

3 – انظر المادة (27)من قانون التجارة الأردني.

[4] – زيادات، أحمد، و العموش، ابراهيم، الوجيز في التشريعات التجارية الأردنية، ط1 ،عمان، دار وائل للنشر، 1996، ص76

1- **الغرامة:** و يجب ألا تزيد عن (20)ديناراً إذا لم يطلب التاجر إجراء القيد الإجباري في المواعيد المحددة له والحكم بهذه الغرامة يصدر عن المحكمة الصلحية بناءً على طلب مراقب سجل التجارة [1].

2- تأمر المحكمة بإجراء القيد الإجباري إذا لم يطلب التاجر إجراءه خلال 15 يوماً, فإذا لم يجرِ المحكوم عليه القيد فيه أثناء هذه المدة يغرّم بدينار عن كل يوم تستمر فيه المخالفة بعد الحكم الأول.[2]

3- الحكم بغرامة مقدارها عشرة دنانير إلى مئة دينار أو بالحبس من شهراً واحداً إلى ستة أشهر, أو الحكم بالعقوبتين معاً إذا قدم التاجر بسوء نية معلومات غير صحيحة للقيد في السجل التجاري. وتصحيح البيان الخاطئ بناءً على أمر من المحكمة الجزائية.[3]

ثانيا :- يلتزم السمسار بمسك الدفاتر التجارية: السمسار يعتبر تاجرا لذلك فإنه ملزماً بمسك الدفاتر التجارية، فقد نصت المادة (1/104)من قانون التجارة الأردني على أنه:

1- يجب على السمسار أن يسجل جميع المعاملات التي عقدت بواسطته, مع نصوصها وشروحها خاصة, وأن تحفظ الوثائق المختصة بها ويعطى عن كل ذلك صورة طبق الأصل لكل كما نصت المادة 1/206 من قانون التجارة المصري على أنه " (3)[4]من يطلبها من المتعاقدين "على السمسار أن يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تبرم بسعيه وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطي من كل ذلك صورا طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين وتسري على هذه الدفاتر

[1] - كريم، زهير عباس، مبادئ القانون التجاري، دراسة مقارنة،) 3)المرجع السابق، ص 172

[2] - مرجع سابق، ص172

[3] - التلاحمة، خالد إبراهيم، الوجيز في القانون التجاري، ط2 ،عمان، مكتبة المعتز للنشر والتوزيع، 2003 ،ص74

[4] - أما بالنسبة لمشروع قانون التجارة الفلسطيني فقد نصت المادة 01/204 انه : على السمسار أن يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تبرم بسعيه ،وان يحتفظ بالوثائق المتعلقة بها ، وان يعطي من كل ذلك صورا طبق الأصل لمن يطبقها من المتعاقدين وتسري على هذه الدفاتر أحكام الدفاتر التجارية وقد جاء هذا النص مطابقا لنص المادة 01/206 من قانون المصري CDعدالة .

أحكام الدفاتر التجارية". كما نصت المادة (21)من قانون التجارة المصري على أنه " على كل تاجر يجاوز رأس ماله المستثمر في التجارة عشرين ألف جنيه أن يمسك الدفاتر التي تستلزمها طبيعة تجارته وأهميتها على وجه الخصوص دفترا اليومية والجرد بطريقة تكفل بيان مركزه المالي وما له من حقوق وما عليه من ديون متعلقة بالتجار 62 بشكل منفرد لأن طبيعة عمل السمسار هذه لا تتطلب غالبا رأس مال على قدر من الأهمية وذلك خلاف معظم الأعمال التجارية الأخرى, بمعنى أن السمسار الفرد لا يلزم بمسك الدفاتر التجارية إلا إذا زاد رأس ماله عن عشرين ألف جنيه [1]

وأما بالنسبة للدفاتر التجارية التي يلتزم التاجر بمسكها فقد حددها قانون التجارة الأردني في المادة (16)منه. وهي دفترا اليومية و دفتر صور الرسائل ودفتر الجرد والميزانية, أما القانون المصري فقد ذكر أهمها وهي دفتري اليومية والجرد.

ولكن هل يلزم السمسار بتنظيم دفتر خاص يختلف عن الدفاتر الإلزامية الواردة في المادة (16)من قانون التجارة الأردني والمادة (21)من قانون التجارة المصري؟

إلا أنه أورد مجموعة من الآثار المترتبة على عدم مسك الدفاتر التجارية القانونية وهي كما يلي:

1- يفقد السمسار أداة هامة لإثباته حقوقه أمام القضاء في حال حدوث نزاع بينه وبين العميل على الأجر المتفق بينهما كما انه قد يكون أيضا أثبات ضد العميل

2- يحرم السمسار من طلب الصلح الواقي من الإفلاس وقد يتهم بالإفلاس التقصيري أو الاحتيال .[2]

[1] - القليوبي، سميحة، العقود التجارية، مرجع سابق، ص223

[2] - القيلوبي سمسحة ،شرح العقود التجارية ،مرجع السابق ، ص230.

3- يتم فرض الضريبة بشكل جزافي عليه وحرمانه من الإعفاءات المقررة في قانون ضريبة الدخل .[1]

أما بالنسبة للمشرع المصري فقد جاء نص المادة (29) من قانون التجارة المصري على معاقبة التاجر أو السمسار الذي لا يلتزم بمسك الدفاتر التجارية القانونية بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن ألف جنيه انقضت المادة على انه "يعاقب على مخالفة الأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل أو في القرارات التي تصدر تنفيذا لها بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن ألف جنيه .

ثالثا : الالتزامات بحفظ الوثائق والمستندات :

بما أن السمسار ملزم كما سبق أن ذكرنا بتسجيل المعاملات التجارية التي يقوم بها كافة بصفته تاجرا والمعاملات الخاصة بالصفقات التي تمت بواسطتها فانه كذلك بحفظ الوثائق والمستندات التي يتسلمها من طرفي العقد ، وان يعطي صورا طبق الأصل عنها إذا طلب منه احد المتعاقدين ذلك ،وتعتبر هذه المستندات والوثائق وديعة لدى السمسار لذا يتعين عليه المحافظة عليها وإعادتها لأصحابها عند انتهاء مهمته .[2]

هذا ما نصت عليه المادة (1/104) من قانون التجارة الأردني فقد فيها "يجب على السمسار ان يسجل جميع المعاملات التي عقدت بواسطتها مع نصوصها وشروحها الخاصة وان يحفظ الوثائق المختصة بها ويعطي عن كل ذلك صورة طبق الأصل لكل من يطلبها من المتعاقدين .

[1] - إسماعيل محمد حسين ،القانون التجاري ،مرجع سابق ،ص159 .
[2] - القضاة سالم وآخرون ،مبادئ ،القانون التجاري ، مرجع سابق ،ص159 .

الفرع الثاني: الالتزامات التي يفرضها عقد السمسرة على السمسار:

بما انه قد تم الإشارة سابقا للالتزامات التي يفرضها قانون التجارة على السمسار باعتباره تاجرا فإنه لا بد من الحديث عن التزامات عقد السمسرة نفسه على السمسار وهي كما يلي:

:أولاً:- تنفيذ الالتزام:

تقتصر مهمة السمسار على التوسط بين شخصين يريدان التعاقد، دون أن يكون السمسار طرفاً في العقد الذي يتوسط في إبرامه، لا بصفته أصيلاً أو نائباً عن أي طرف، أو تابعاً له و تنتهي مهمة السمسار متى أدت المفاوضات التي أجراها بين الطرفين، والمعلومات التي أعطاها إلى أبرام العقد بين العميل والشخص الآخر الذي ارتضى التعاقد مع العميل، لكن إبرام العقد لا يعتبر دائما وأبدا شرطا لحصول السمسار على الأجر لأن السمسار قد يجد المتعاقد الذي يبحث عنه العميل وفق شروطه إلا أن العميل قد عدل عن إبرام العقد [1]

ويترتب على السمسار من أجل تنفيذ المهمة المكلف بها، أن يعلم الشخص الذي تعاقد معه بكل المعلومات اللازمة بما يتعلق بالطرف الثاني الذي يحاول أن يتوسط لديه للتعاقد .

ويلتزم السمسار في أداء مهمته بأن يبذل عناية السمسار العادي الذي يعد حريصاً إذا قيس بعناية الرجل العادي .[2]

[1] - طه، مصطفى كمال، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص140

2 – التلاحمة، خالد إبراهيم، الوجيز في القانون التجاري، مرجع سابق، ص120

وهذا ما نصت عليه المادة(2/841):

1 –على الوكيل أن يبذل في تنفيذ ما وكل به العناية التي يبذلها في أعماله الخاصة إذا كانت الوكالة بلا أجر

2–وعليه أن يبذل العناية بها عناية الرجل المعتاد إذا كانت بأجر[1]

وهذا ينطبق على السمسار متى كان الطرف الآخر شخصاً معنوياً ويكون ملزماً بأن يحيط العميل بكافة المعلومات عن حقيقة هذا الشخص متى كان وجوده حقيقياً أو وهمياً

وكما يجب على السمسار أن يخبر العميل عن جميع الظروف المحيطة بالصفقة، من حيث وجود هذه الصفقة من عدمه، وهل يوجد نزاع حولها أم لا، وما هي المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها العميل، وكذلك عن حالة الأسعار في الأسواق، من حيث الارتفاع و الانخفاض [2]

فإذا كتم السمسار أية معلومات سواء كانت تلك المعلومات متعلقة بالشخص المتعاقد الآخر، أو كانت متعلقة بطبيعة الصفقة نفسها، وكانت تلك المعلومات ذات تأثير كبير في قبول العميل للصفقة أو عدم قبوله لها ففي هذه الحالة يكون السمسار مسؤولا عن تعويض العميل، وذلك تحت طائلة المسؤولية المدنية العقدية بالتعويض عن الضرر الذي يلحق العميل .[3]

1 – وذلك بالرجوع للمادة 2/99 والتي جاء فيها "تسري قواعد الوكالة بوجه عام على السمسرة.

2 – إسماعيل، محمد حسين، القانون التجاري، مرجع سابق، ص162

3 - العكيلي، عزيز، شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص441

ثانياً :- التزام السمسار بالمحافظة على العينات:

فإذا توسط سمسار في بيع أو شراء بضائع أو سلع معينة بمقتضى عينات عن تلك البضائع أو السلع كأن تكون تلك السلع عبارة عن أجهزة كهربائية أو ملابس أو أدوات منزلية، فقد ألزمه المشرّع بحفظ العينات عن تلك البضائع، فتبدو الحكمة من المحافظة على تلك العينات.

بحيث يمكن الرجوع لها عند حدوث نزاع بين المتعاقدين بشأن عدم مطابقة البضاعة للمواصفات المتفق عليها بينهما وفقاً للعينات التي تم إبرام العقد بموجبها [1]

وهذا ما نصت عليه المادة (2/104 (من قانون التجارة الأردني، فقد نصت على أنه في البيوع بالعينة يجب عليه أن يحتفظ بالعينة إلى أن تتم العملية"

وأما بالنسبة للمدة التيُ يطلب من السمسار فيها بالمحافظة على العينات فهي وفق التشريع الأردني إلى حين تمام العملية أي إلى أن يستلم المشتري البضاعة أو إلى اليوم الذي يعلن فيه قبوله للبضاعة دون تحفظ [2]

ثالثاً:- التزام السمسار بالقيام بالعمل المكلف به ما لم مؤذونا له بإنابة غيره:

يجب على السمسار أن يقوم بالعمل المكلف به بنفسه فلا يجوز له أن ينيب غيره بالقيام بالعمل المكلف به إلا إذا أجاز العميل ذلك وهذا ما نصت عليه المادة(1/843).

[1] - المرجع السابق ،ص 129.

[2] - المرجع السابق، ص431

1- ليس للوكيل أن يوكل غيره فيما وكل به كله أو بعضه إلا إذا كان مؤذونا من قبل الموكل أو مصرحا له بالعمل برأيه، ويعتبر الوكيل الثاني وكيلا عن الموكل الأصلي[1] "

رابعاً: التزام السمسار بأن لا يكون طرفا ثانيا في عقد السمسرة يلتزم السمسار بأن لا يقيم نفسه طرفا ثانيا في العقد الذي توسط في إبرامه، وذلك حتى لا يحدث تعارض ما بين مصلحته الشخصية ومصلحة من وسطه(العميل)[2]

المطلب الثاني :انقضاء عقد السمسرة :

بعد أن يتم إبرام عقد السمسرة بين العميل والسمسار مستوفيا لأركانه وشروطه المحددة وفقا للقواعد العامة في القانون المدني والقواعد الخاصة في القانون التجاري وبالتالي فان عقد السمسرة يرتب آثرا و ينقضي بصورة طبيعية،إلا انه قد يطرأ بعد إبرام العقد وقبل تنفيذه أسباب تؤدي إلى انقضاء عقد السمسرة .

الفرع الأول : انقضاء عقد السمسرة بالطرق العادية :

أولا – انقضاء عقد السمسرة بالتنفيذ وانقضاء الأجل المحدد للعقد وتكون كما يلي :

أ- **انقضاء عقد السمسرة بتنفيذ السمسار المهمة المكلف بها:**وهذا هو الطريق الطبيعي والمألوف لانتهاء كل عقد لذلك بما أن الإلزام المفروض على السمسار يتمثل في التوسط لإبرام عقد ما بين العميل والطرف الآخر البائع والمشتري .[3]

1 – راجع الصفحة 47-48 من الفصل الأول.

[2] - العكيلي، عزيز، الوجيز في شرح القانون التجاري، مرجع سابق، ص12

[3] - الرحمان عدنان إبراهيم ،شرح القانون المدني العقود المسماة في المقاولة الوكالة والكفالة ،ط1 عمان مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ،1996.

وإذا تم ذلك فان السمسار هنا قد قام بالمهمة المكلف بها بذلك يكون العقد قد انتهى بينه وبين العميل [1].

ب- انقضاء عقد السمسرة لإنهاء الأجل المحدد له :

فقد يكون عقد السمسرة مؤقتا في وقت معين أو محدد وذلك كما لو وسط العميل السمسار في البحث عن متعاقد يرتقي التعاقد معه لمدة شهر أو سنة من تاريخ إبرام عقد السمسرة فهذا السبب من أسباب انتهاء عقد السمسرة وفقا للقواعد العامة والتي لا تتعلق بالمهمة المكلف بها السمسار وإنما بالمدة التي تقتضي بتنفيذ هذه الأعمال وذلك حسب نص المادة (2/862) من القانون المدني والتي نصت على تبقي الوكالة بانتهاء الأجل المدة المحددة لانقضاء عقد السمسرة قد تكون هذه معينة محددة في الشهر أو السنة كما قد يكون غير محددة المدة بحيث لا يكون الوقت الذي ينقضي فيه عقد السمسرة معروفا ومثال ذلك إذا كان الاتفاق بين العميل والسمسار أن يوسط العميل السمسار طيلة حياة العميل أو طيلة حياة السمسار وبما أن اجل الإنسان غير محدد فان عقد السمسرة في هذه الحالة يعتبر غير محدد لميعاد معين .[2]

فإذا كان العقد محدد بمدة معينة فان السمسار يستحق الأجر عن العقود التي أبرمت بواسطة خلال هذه المدة أما بالنسبة للعقود الأخرى،و التي حال انتهاء المدة من تنفيذها فهو لا يستحق عنها أجر إلا إذا شكلت الجهود التي بذلها السمسار عنصرا أساسيا في إبرام العقد الذي توسط في إبرامه .[3]

كما أن عقد السمسرة ينتهي بانتهاء مدته قبل أن ينفذ السمسار العقد كما لو حدد العميل للسمسار أن يجد له مشتري لسيارته خلال شهر ومضى الشهر ولم يجد السمسار المشتري .

[1] - العطير ،عبد القادر حسين ،الوسيط في شرح القانون التجاري ،مرجع سابق ،ص381-382
[2] - القليوبي سميحة ، شرح العقود التجارية ،مرجع سابق ،ص114.
[3] - المرجع السابق ،ص341.

ثانيا – انقضاء عقد السمسرة قبل تنفيذ لمهمة المكلف بها: بعد أن يتم إبرام العقد بين السمسار والعميل ويبدأ السمسار في تنفيذ المهمة المكلف بها ،فانه قد يطرأ سبب ما يحول دون إتمام السمسار لهذه المهمة فبالتالي تؤدي هذه الأسباب في حال توفرها إلى انقضاء عقد السمسرة وهذه الحالات كما يلي :

أ- استحالة تنفيذ عقد السمسرة :

إذا تم إبرام العقد بين العميل والسمسار وشرع السمسار في تنفيذ عقد السمسرة الذي بينهما ولكن أثناء هذا التنفيذ أصبح تنفيذ العقد مستحيلا وذلك كان يكون السمسار مكلف من قبل العميل بموجب عقد السمسرة بالبحث عن مشتري لسلع أو بضائع معينة ولكن بعد أن بذل السمسار كل جهد لإيجاد مشتري لهذه البضائع أو السلع ووجد المشتري صدر قرار من وزير الصناعة يمنع تداولها لذا عدل المشتري عن شراء تلك السلع فهذا السبب مستمد من المادة (484) من القانون الأردني والتي نصت على انه : ينقص الالتزام إذا اثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي لابد له فيه [1]

ب-إفلاس العميل أو السمسار :

فهذا السبب مستمد من الأحكام العامة للإفلاس والواردة في القانون التجاري الأردني والمصري،حيث نصت المادة (1/327) من القانون التجاري الأردني على انه "يترتب حتما على الحكم بالإفلاس ومن تاريخ صدوره تخلي المفلس لوكلاء التفليسية عن إدارة جميع أمواله بما فيها الأموال التي يمكن أن يحوزها في مدة الإفلاس"بناء على النص السابق نرى أن إفلاس العميل أو السمسار بعد إبرام عقد السمسرة يؤدي

[1] - المرجع السابق ،ص110

إلى انقضاءه لان كل من العميل المفلس والسمسار المفلس لا يستطيع التصرف في أمواله أو إدارتها بنفسه حيث تغل يده عنها ومن ذلك إبرام عقود السمرة .[1]

ج-**الفسخ** :بما أن عقد السمسرة عقد ملزم لجانبين لذا فهو يرتب التزامات متبادلة بين طرفين (العميل والسمسار) فإذا اخل احد الأطراف بأحد الالتزامات التي يرتبها عليه العقد فانه يحق للطرف الآخر المطالبة بتنفيذ العقد أو بالفسخ حيث ينتهي العقد إذا رفض التنفيذ لأن الفسخ ما هو إلا من جراء التخلف في التنفيذ، وذلك حسب نص المادة (1/246) من القانون المدني الأردني والتي نصت على انه " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف احد المعاقدين بما اوجب عليه العقد جاز للعاقد الآخر بعد أعذاره أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه كما يكون للعميل الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء مخالفة السمسار للعقد المبرم بينه وبين العميل أو عن الكسب الذي فات العميل من جراء هذه المخالفة وذلك إذ اختار العميل الفسخ فيكون للمحكمة أن تحكم به إذا كان له مقتضى"

الفرع الثاني : انقضاء عقد السمسرة بالطرق الغير عادية :

وترجع إلى أسباب تتعلق بعقد السمسرة باعتباره عقدا من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي أو لاعتباره عقد غير لازم وسيتم ذلك كما يلي :

أولا – انقضاء عقد السمسرة لأسباب ترجع إلى اعتبار الشخصي وتتمحور في :

أ- **وفاء السمسار أو فقدانه الأهلية**:فينقضي عقد السمسرة بوفاة السمسار وذلك لان عقد السمسرة من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي فلا يجوز للسمسار أن ينيب عنه غيره إلا بموافقة العميل 2

[1] - دويدار هاني محمد ،النظام القانوني للتجارة ،مرجع سابق ،ص754.
[2] - القليوبي سميحة :شرح العود التجارية ،ص242.

أما إذا تعدد السماسرة فان موت احدهم لا يؤدي إلى انتهاء عقد السمسرة بل ينتهي مع من توفى منهم دون الآخرين إلا إذا ينص على أن السماسرة يعملون مجتمعين ففي هذه الحالة ينتهي عقد السمسرة بموت احدهم .[1]هذا بالنسبة للسمسار إذا كان شخصا طبيعيا ،أما إذا كان السمسار عبارة عن شركة فإذا انحلت تلك الشركة فان عقد السمسرة ينقضي بانحلال الشركة مهما كان سبب هذا الانقضاء أو الانحلال حتى لو كان اختياريا باتفاق جميع الشركاء [2]

كما اوجب القانون على الورثة السمسار أو الوصي الاحتفاظ بالأوراق والمستندات الخاصة بتنفيذ عقد السمسرة واتخاذ جميع التدابير والوسائل اللازمة للمحافظة على مصالح العميل سواء كانت تلك المستندات قد تسلمها السمسار من العميل أو من غيره .

كما وينقضي عقد السمسرة بفقدان السمسار لأهليته وذلك كأن يصاب بجنون أو عته وان يكون قد صدر حكم قضائي عليه لذا فان فقدان السمسار لهذه الأهلية يؤدي إلى انقضاء عقد السمسرة وفقا للقواعد العامة.

ففي حالة فقدان السمسار لأهليته سبب الحجر عليه لإصابته بالجنون أو العته أو السفه فان القواعد العامة أو جبت على الوارث أو الوصي إذا كان يعلم بعقد السمسرة المبرم بين العميل والسمسار أن يخطر العميل بذلك وان يتخذ التدابير اللازمة كافة لحماية مصلحة العميل وذلك حسب نص المادة (4/862) من القانون المدني الأردني .

وكذلك بوفاة العميل أو فقدان أهليته فينقضي عقد السمسرة تلقائيا لأن ذلك يؤدي إلى انهيار الاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه عقد السمسرة وهذا إذا كان العميل شخصا طبيعيا .[3]

[1] - القليوبي سميحة ،شرح العقود التجارية ،ص112.
[2] - السرحان عدنان إبراهيم ، شرح القانون المدني العقود المسماة في المقاولة الوكالة و الكفالة ،ص174 .
[3] - القليوني سميحة ، شرح العقود التجارية .

وهذا ما نصت عليه المادة (3/862) تنتهي الوكالة بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير .

أما إذا كان العميل عبارة عن شركة وتم هذه الشركة فان عقد السمسرة يظل المدة اللازمة خلال فترة التصفية لكن يكون ذلك في حدود أداء إغراض التصفية فإن مثل هذه العقود تبقى سارية لحين تصفية الشركة وزوال الشخصية القانونية لها .[1]

وفي حالة تعدد العملاء أي موسطي السمسار فان وفاة احدهم لا تؤدي بالضرورة الى انقضاء عقد السمسرة ،إلا إذا كان عقد السمسرة غير قابل للتجزئة .[2]

كما أن فقدان العميل لأهليته يؤدي أيضا إلى انقضاء عقد السمسرة كما هو الحال بالنسبة للسمسار وذلك كأن يصاب العميل بالجنون أو العته أو السفه ويصدر حكم قضائي عليه بذلك من المحكمة المختصة [3]

أما إذا كان السمسار لا يعلم بالحجز المفروض على العميل لفقدانه الأهلية فان ذلك لا يؤدي إلى انقضاء عقد السمسرة بالنسبة إليه .

ثانيا – انقضاء عقد السمسرة لاعتبارات ترجع إلى أن عقد السمسرة عقد غير لازم فيما أن عقد السمسرة غير لازم إذن ينقضي بعزل السمسار أو اعتزاله فللعميل أن يعزل السمسار في الوقت الذي يريده قبل تنفيذ عقد السمسرة وفقا لقواعد الوكالة وذلك حسب نص المادة (863) من القانون المدني والتي نصت على"للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فانه لا يجوز للموكل أن ينهبها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه .

ويعتبر هذا العزل سببا من أسباب انقضاء عقد السمسرة لان عقد السمسرة من العقود المعقودة لمصلحة العميل والقائمة على الاعتبار الشخصي والثقة المتبادلة بين العميل والسمسار .

[1] - العطير عبد القادر ،الوسيط في شرح القانون التجاري ،ص366.
[2] - القليوبي سميحة ،شرح العقود التجارية ،ص111.
[3] - مرجع سابق ،ص366-367.

ويجب أن يكون عزل السمسار في وقت مناسب وبعذر مقبول وإلا كان العميل مسؤولا عن تعويض الضرر الذي أصاب السمسار من جراء عزلة في وقت غير مناسب وبعذر غير مقبول وهنا يستحق السمسار التعويض عما لحقه من خسارة وما فاته من كسب أيضا .

وحتى ينتج العزل آثار بالنسبة للسمسار يجب إعلام السمار به ولا يشترط أن يتم الإعلام بشكل معين بل المهم وصوله إلى علم السمسار.[1] ويجب على العميل الذي عزل السمسار أن يقوم بتعويضه إذا وقع إنهاء العقد دون إخطار سابق أو إذا احدث في وقت غير مناسب .[2]

- كما يجوز للسمسار أن يعزل نفسه بنفسه ويسمى (الاعتزال) أي يجوز له ان يعزل نفسه بإرادته المنفردة ويشترط حتى يكون اعتزال السمسار صحيحا كان يقوم بإبلاغ عميله عن ذلك العدول ولا يشترط في هذا الإبلاغ شكل معين فيمكن ان يكون على شكل كتابة أو خطاب أو شفاهيا .[3]

[1] - القليوني سميحة ،شرح العقود التجارية ،ص117.
[2] -قزمان منير ،الوكالة التجارية في ضوء الفقه والقانون ،الإسكندرية ،دار
[3] - دويدار هاني محمد ،النظام القانوني للتجارة ،مرجع سابق، ص107

الخاتمـــــة :

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد مفهوم عقد السمسرة في الشريعة الإسلامية والتشريع العضوي و أوضحت الدراسة مفهوم السمسرة بأنه عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما أو أن يكون وسيطا له في مفاوضات التعاقد مع العميل وبالشروط التي يريدها

كما بينت الدراسة أن مهمة السمسار تنتهي إذا نجح السمسار في التقريب بين الطرفين وتم إبرام العقد بينهما ولا يقوم السمسار بهذه المهمة تبرعا منه ولكن تكون لقاء أجر يدفعه له العميل

وأوضحت الدراسة أن عقد السمسرة ينقضي بالطرق العادية عن طرفين تنفيذ السمسار للمهمة المكلف بها أو انقضاء مدة عقد السمسرة أو قبل تنفيذ السمسار للمهمة المكلف بها كاستحالة التنفيذ أو إخلال العميل أو السمسار أو الفسخ أو تحقق الشرط الفاسخ ,ومن ناحية أخرى قد ينقضي بالطرق الغير عادية

هذا ولاحظنا أن المشرع الجزائري قد أغفل تنظيم عقد السمسرة وعلى العكس من ذلك فإن المشرع الأردني والمصري استدرك هذا الفراغ ونظم أحكاما وتشريعات خاصة بذلك .

التوصيات :

-ضرورة إضافة باب منفصل يسمى عقد السمسرة في قانون المعاملات العقارية مثله مثل بقية العقود التي تضمنها قانون المعاملات مثل عقد الإيجار -عقد الوكالة -الهبة .....الخ

-نأمل أن يضع المشرع الجزائري تنظيما لعقد السمسرة ضمن العقود التجارية خاصة مع زيادة وكثرة المعاملات العقارية التي تتم عن طريق السماسرة مما زاد في أهمية هذا العقد.

قائمة المراجع والمصادر :

أولا : القرآن الكريم

ثانيا : السنة النبوية

ثالثا : الكتب

1)القليوبي سميحة .شرح العقود التجارية .ط2 .القاهرة .دار النهضة العربية .1992

2)سامي محمد فوزي .مبادئ القانون التجاري.عمان.منشورات مكتبة جامعة البلقان التطبيقية 2003.

3)الكيلي عزيز .شرح القانون التجاري .ج 1-عمان .مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع -1998.

4) لسان العرب.القاموس المحيط

5) منح الجليل على مختصر خليل

6) مجموع الفتاوى لابن تيمية .الناشر مجمع الملك فهد

7) شرح النووي على صحيح مسلم ابو زكرياء يحي شرف النووي

8) عادل عبد الفضيل عيد.السمسرة في الفقه الإسلامي والتطبيقات المعاصرة .دراسة مقارنة .دار الفكر الجامعي

9) – د– على احمد السندوي ، جمهرة القواعد الفقهية في المعاملات المالية ،الجزء الأول

10) – السمسرة وتطبيقاتها المصرفية بتصرف التسويق والسمسرة في التطبيقات المصرفية

11) فتح الباري لابن حجز العسقلاني

12) معجم الوجيز : إصدار : مجمع اللغة العربية وزارة التربية والتعليم ، بجمهورية مصر العربية يحذف رقم الطبعة 1994

13) المحامي حسام الدين الاحمد ،السمسرة والوساطة التجارية في ضوء القانون و الاجتهاد القضاء منشورات الحلبي القانونية ،الطبعة الأولى 2012،

14) مصطفى كمال طه ،العقود التجارية وعمليات البنوك ،منشورات الجلي القانونية ،الطبعة الأولى 2006

15) دكتور ناصر عثمان محمد عثمان ،عقود الوسطاء في سوق الأوراق المالية ،دراسة للقانون الواجب التطبيق على تلك العقود في العلاقات الدولية الخاصة،الطبعة الأولى 2010

16) د–فوزي محمد سامي،شرح القانون التجاري،الجزء الأول،دار الثقافة للنشر والتوزيع ،عمان الطبعة السابعة 2006

17) هاني دويدار ،الأعمال التجارية بالقياس ،دار الجامعة الجديدة ، مصر 2003

18) شعلة سعيد احمد ،قضاء النقص في المواد التجارية ط1 مشاة المعارف بالإسكندرية 2004

19) إسماعيل محمد حسين ،القانون التجاري

20) رضوان ،فايز نعيم ،العقود التجارية وعمليات البنوك الأوراق التجارية الإفلاس ،طبقا للأحكام القانون رقم (17) لسنة 1999 م ،ط4 القاهرة ،دار النهضة العربية

21) عالية سمير، القانون التجاري الجزائري، من موقع الدكتور رأفت عثمان والمحامون العرب

22) يونس، علي حسن، القانون التجاري، مصر، دار الفكر العربي

23) القضاة، سالم وآخرون، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الأولى، عمان، دار الصفاء للنشر والتوزيع 2000

24) كريم، زهير عباس، أبو حلو، الوجيز في شرح القانون التجاري الأردني

25) زيادات، أحمد، و العموش، إبراهيم، الوجيز في التشريعات التجارية الأردنية، ط1 ،عمان، دار وائل للنشر، 1996

26) التلاحمة، خالد إبراهيم، الوجيز في القانون التجاري، ط2 ،عمان، مكتبة المعتز للنشر والتوزيع، 2003

27) الرحمان عدنان إبراهيم ،شرح القانون المدني العقود المسماة في المقاولة الوكالة والكفالة ،ط1 عمان مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ،1996.

28) دويدار هاني محمد ،النظام القانوني للتجارة

29) قزمان منير ،الوكالة التجارية في ضوء الفقه والقانون ،الإسكندرية