

السياسة العقائدية
وتطبيقاتها القضائية

© جميع الحقوق محفوظة للناشر
دار الميمان للنشر والتوزيع - الرياض
الطبعة الأولى ١٤٣٤هـ جري - ٢٠١٣م

دار الميمان للنشر والتوزيع
المملكة العربية السعودية
الرياض ١١٦١٣ ص.ب. ٩٠٠٢٠
الموقع: www.arabia-it.com
البريد الإلكتروني: info@arabia-it.com
هاتف: ٤٦٢٧٣٣٦ (٠١) فاكس: ٤٦١٢١٦٣ (٠١)

الصف والإخراج الطباعي وتصميم الغلاف: دار الميمان للنشر والتوزيع

نشر مشترك



الرياض هاتف: ٤٦٢٧٣٣٦ (٠١) فاكس: ٤٦١٢١٦٣ (٠١)
القاهرة هاتف: ٢٧٩٤٩٣٧٠ (٢٠٢) فاكس: ٢٧٩٦٢٧٣٠ (٢٠٢)

الموقع: www.arabia-it.com
بريد إلكتروني: info@arabia-it.com



الرياض هاتف: ٤٧٩٨٨٨٨ (٠١) فاكس: ٤٧٩٨٤٠٠ (٠١)

الموقع: www.bankalbilad.com
بريد إلكتروني: shareia@bankalbilad.com

الوساطة العقائرية وتطبيقاتها القضائية

تأليف

دكتور عبد الباق بن صالح بن عبد العزيز السيف

عضو هيئة التدريس

بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية



للنشر والتوزيع بالرياض



أصل هذا الكتاب

رسالة علمية تقدم بها المؤلف إلى المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية لتيل درجة الدكتوراه في الفقه المقارن، بعنوان «الوساطة العقارية وتطبيقاتها المعاصرة» وقد نوقشت الرسالة يوم الأربعاء الموافق ١٨/٦/١٤٣٣هـ.

وتكونت لجنة الحكم والمناقشة من :

فضيلة الأستاذ الدكتور/ يوسف بن أحمد القاسم

أستاذ الفقه المشارك بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

مشرفاً

فضيلة الأستاذ الدكتور/ أحمد الخليل

أستاذ الفقه بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة القصيم

مناقشاً

فضيلة الأستاذ الدكتور/ عبد الله بن ناصر السلمي

أستاذ الفقه المشارك بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

مناقشاً

وقد قررت اللجنة منح الباحث درجة الدكتوراه في الفقه المقارن بتقدير ممتاز مع مرتبة الشرف الأولى مع التوصية بالطباعة.

والله ولي التوفيق

المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلن تجد له ولياً مرشداً، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله ﷺ.

أما بعد:

فإنه لا يخفى على متبصر عظمة شريعة الإسلام، شريعة محمد ﷺ وخاتمة الشرائع، ذاك أنها استوعبت جميع الحوادث مهما كانت جديدة، والقضايا مهما كانت خطيرة، من خلال قواعدها الكلية، ومبادئها العامة، وأدلتها التي تضبط الأمور المستحدثة، وتبين أحكامها نصّاً أو استنباطاً.

وإن من أبرز الأمور التي ينبغي أن يصرف المتسبون للعلم همهم في تبيانها للناس مسائل المعاملات المعاصرة، وما يتعلق بأمور معاش الناس التجارية؛ ليقع تعاملهم وفق شريعة ربهم، وعلى أسس سليمة من هدي نبيهم.

وإني أثناء بحثي عن موضوع أسجله لرسالة الدكتوراه، علمت من جمع من أصحاب الشركات، والمكاتب العقارية وجود كثير من المسائل المشككة التي يبحثون عمن يجلي لهم حكمها الشرعي، فأخذت بتدوينها، وسؤال أكبر كمّ ممكن من أصحاب المهنة عن المسائل المشككة عليهم في الباب، فتجمع لي عدد من المسائل التي لم تطرق أحكامها، سواء في أعمال الوسطاء، أو في مشاكل العوض، أو غيرها

من أعمال الوساطة العقارية، والتي تشكل منظومة صالحة للدراسة الأكاديمية.

من هنا جاءت فكرة البحث، فاستعنت بالله - جل وعلا - ليكون موضوع بحثي لمرحلة الدكتوراه «الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية» أدرس فيه مسائل الوساطة العقارية، وخاصة المسائل التطبيقية في أعمال الوسطاء، وأحكام العوض، وما يتعلق بذلك، أملاً - بإذن الله - أن يكون هذا البحث لبنة نافعة بتأصيل فقهي قويم في هذا الباب، والله أسأل أن يمدني بتوفيقه ويحوظني بتسديده إنه سميع مجيب.

أهمية الموضوع وأسباب اختياره:

- ١ - تعلقه بالمعاملات المالية، ولا يخفى حاجة الناس إلى تبيان أحكامها ليكونوا على بصيرة من أمر دينهم.
- ٢ - الانفتاح الكبير الذي شهدته الأسواق العقارية، وكثرة المسائل المتعلقة بالوساطة العقارية، خصوصاً مع تنوع طرق الوساطة، وكثرة الوسطاء في الصفقة الواحدة.
- ٣ - كثرة المخالفات الشرعية الحاصلة من كثير من الناس في هذا الباب، مما استدعى بيان أحكامه.
- ٤ - أهميته القضائية في الفصل بين الوسطاء عند تنازعهم في استحقاق العوض عند الوساطة، سواء فيما بينهم، أو مع بقية أطراف الصفقة.
- ٥ - حاجة الفقيه للإحاطة بمسائل وضوابط هذا الباب عند أئمة المذاهب الأربعة، واستجلاء العرف السائد فيما مرده إلى العرف.
- ٦ - توافق الرغبة الشخصية في البحث بموضوع يتعلق بالمعاملات مع حاجة المكتبات إلى إثراء هذا النوع من المواضيع الحية المعاصرة.

٧- عدم وجود بحث مستقل يبحث جميع الجوانب التي سأبحثها، مما دفعني لبحث هذا الموضوع؛ علّه أن يكون مساهمة من الباحث في خدمة هذا الباب الفقهي من أبواب المعاملات.

أهداف الموضوع:

- تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على عدة محددات أهمها:
- ١- جمع آراء أهل العلم المعتبرين حول المسائل الماثورة، واستقصاء اتجاهاتهم، وبيان أدلتهم تسهيلاً للوصول إليها.
 - ٢- السعي إلى إبراز الحكم الشرعي للمسألة، وذلك بالترجيح بين أقوال أهل العلم، وفقاً لأصول الترجيح المعروفة.
 - ٣- تسهيل الوصول للمعلومة لمن يحتاجها من القضاة وطلبة العلم وعموم المكلفين.
 - ٤- الكشف عن أصول وضوابط العلماء السابقين التي بنوا عليها أحكامهم.
 - ٥- الكشف عن العرف المعاصر فيما كان من المسائل مرده إلى العرف.
 - ٦- الجمع بين الدراسة النظرية والتطبيق القضائي، والمقارنة بين ما توصل له الباحث من نتائج وأحكام، وبين ما عليه العمل في المحاكم الشرعية، مع بيان ما هو محل اتفاق من هذه الصور، وما هو محل خلاف في الجانب التطبيقي.

الدراسات السابقة:

حرصت في المدة التي أعددت فيها خطة البحث على تتبع الدراسات السابقة

المتعلقة بهذا البحث، بسؤال المختصين، والنظر في فهارس المكتبات المركزية في الجامعات، كجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، وجامعة أم القرى، والجامعة الإسلامية، ومكتبة المعهد العالي للقضاء، ومراجعة مراكز البحوث، كمركز الملك فيصل للبحوث والدراسات، ومكتبة الملك فهد الوطنية، وزيارة المكتبات الكبرى، مما تبين لي من خلالها عدم وجود رسالة علمية أو كتاب يحوي عنوان هذا البحث.

وإنما وجدت عدة دراسات تتكلم عن الموضوع من بعض جوانبه لعل من

أهمها:

١- الوساطة التجارية في المعاملات المالية: رسالة دكتوراه قدمها د/ عبد الرحمن بن صالح الأطرم، وهي رسالة نفيسة في الباب، تكلم الباحث فيها عن موضوع الوساطة عموماً، ثم خص الوساطة في المكاتب العقارية بمبحثين يقعان في خمس عشرة صفحة، وبعد مقارنتي لمسائل بحثي مع مسائل بحث الرسالة، تبين لي أن من أهم خصائص رسالة د/ عبد الرحمن الأطرم الشمولية في الكلام عن الوساطة، والتركيز على الوساطة التجارية، أما خطتي فمن أهم خصائصها التركيز على الوساطة العقارية وما يتعلق بها من مسائل، مما كان سبباً لأن أستوعب جملة واسعة من مسائل الباب المشكلة.

٢- نوازل العقار: رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية للباحث: أحمد العميرة، وبعد اطلاعي على البحث رأيت أن الباحث قد تكلم عن جملة من المسائل المهمة في الإحياء والمنح وطرق التملك عموماً، والمساهمات العقارية، وزكاة العقار، وعقود المشاركة بالوقت، ولم أره تكلم عن مسائل وأحكام الوساطة العقارية.

فبحثه متخصص في ذات العقار، أما بحثي فهو متخصص في بحث مسائل وإشكالات وسطاء العقار.

٣- الأحكام الفقهية لخدمات المكاتب العقارية: بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في الفقه المقارن للباحث زياد العجيان، وبعد اطلاعي على البحث رأيت أن الباحث قد تكلم عن جملة من المسائل المهمة في الباب، وهو بحث نفيس استفدت منه كثيراً، فجزى الله يراع خطته خير الجزاء، لكن مما يفترق بحثي عن هذا البحث أن الباحث لم يتكلم في بحثه عن جملة من المسائل المتعلقة تعلقاً حثيثاً في الموضوع مما تجده في ثنايا هذا البحث كأغلب المسائل المتعلقة بالعرض وأحكام تشاح الساعة فيه، والمستحق له، والشروط الجعلية فيه، وأحكام العربون المدفوع ومدى انقلابه إلى عوض للساعة، ومسؤولية أطراف عقد الوساطة في إخلالهم بالتزاماتهم، وعدم التفصيل في أعمال المكاتب في غير البيع والشراء من إدارة للأملاك والتطوير والحلول التمويلية. ولا يعني ذلك الإنقاص من تميز بحثه؛ بل إن خطته مناسبة لمرحلة البحث التكميلي في الماجستير، ولذا فقد اقتصر على جملة من المسائل المهمة.

وبعد هذه الجولة أجد أنه قد تميز بحثي عن البحوث السابقة بجملة من المسائل التي لم تبحث، والتي أرى أنها بمجموعها صالحة لتسجيل بحث أكاديمي.

منهج البحث:

١- تصوير المسألة المراد بحثها تصويراً دقيقاً قبل بيان حكمها؛ ليتضح المقصود من دراستها.

- ٢- إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق فأذكر حكمها بدليله مع توثيق الاتفاق من مظانه المعتمدة.
- ٣- إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف، فأحرص على أن أتبع ما يلي:
- أ- تحرير محل الخلاف إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف وبعضها محل اتفاق.
- ب- ذكر الأقوال في المسألة، وبيان من قال بها من أهل العلم، ويكون عرضي للخلاف حسب الاتجاهات الفقهية.
- ج- الاقتصار على المذاهب المعتمدة، مع العناية بذكر ما تيسر الوقوف عليه من أقوال السلف الصالح، وإذا لم أقف على المسألة في مذهب ما فأسلك بها مسلك التخيير.
- د- أوثق الأقوال من مصادرها الأصلية.
- هـ- أستقصي أدلة الأقوال، مع بيان وجه الدلالة، وذكر ما يرد عليها من مناقشات، وما يجاب به عنها - إن كان - ويذكر ذلك بعد الدليل مباشرة.
- و- الترجيح، مع بيان سببه، وذكر ثمرة الخلاف إن وجدت.
- ٤- الاعتماد على أمهات المصادر والمراجع الأصلية في التحرير، والتوثيق، والتخيير والجمع، وإن لم أجد نقلاً مناسباً في كتب المذهب المعتمدة فإني أنقل عن كتب المذهب عموماً.
- ٥- أذكر جملة من التطبيقات القضائية في مواضعها من البحث، وأقارن بين ما عليه العمل في المحاكم الشرعية وما توصلت إليه أثناء بحثي.

- ٦- التركيز على موضوع البحث، وتجنب الاستطراد.
- ٧- العناية بضرب الأمثلة خاصة الواقعية.
- ٨- تجنب ذكر الأقوال الشاذة.
- ٩- العناية بدراسة ما جد من القضايا مما له صلة واضحة بالبحث.
- ١٠- ترقيم الآيات، وبيان سورها مضبوطة بالشكل.
- ١١- تخريج الأحاديث من مصادرها الأصلية، وإثبات الكتاب، والباب، والجزء، والصفحة، وبيان ما ذكره أهل الشأن في درجتها - إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما - فإن كانت كذلك فأكتفي حينئذ بتخريجها منهما، أو من أحدهما.
- ١٢- تخريج الآثار من مصادرها الأصلية.
- ١٣- التعريف بالمصطلحات من كتب الفن الذي يتبعه المصطلح، أو من كتب المصطلحات المعتمدة.
- ١٤- توثيق المعاني من معاجم اللغة المعتمدة، وتكون الإحالة عليها بالمادة، والجزء والصفحة.
- ١٥- العناية بقواعد اللغة العربية، والإملاء، وعلامات الترقيم، ومنها علامات التنصيص للآيات الكريمة، وللأحاديث الشريفة، وللآثار، ولأقوال العلماء، وتميز العلامات أو الأقواس فأجعل لكل منها علامته الخاصة.
- ١٦- تكون الخاتمة متضمنة أهم النتائج والتوصيات التي يراها الباحث.
- ١٧- الترجمة للأعلام غير المشهورين بإيجاز بذكر اسم العلم، ونسبه، وتاريخ وفاته، ومذهبه العقدي والفقهي، والعلم الذي اشتهر به، وأهم مؤلفاته، ومصادر ترجمته.

١٨- إذا ورد في البحث ذكر أماكن، أو قبائل، أو فرق، أو أشعار، أو غير ذلك، فتوضع لذلك فهارس خاصة- إن كان لها من العدد ما يستدعي ذلك.

١٩- إتباع الرسالة بالفهارس الفنية المتعارف عليها، وهي:

- فهرس الآيات القرآنية.
- فهرس الأحاديث والآثار.
- فهرس الأعلام.
- فهرس المراجع والمصادر.
- فهرس الموضوعات.

خطة البحث:

وتشتمل على: مقدمة، وتمهيد، وبايين، وخاتمة، وفهارس، على النحو

التالي:

المقدمة: وتشتمل على: عرض الموضوع، وأهميته، وأسباب اختياره، وأهدافه، والدراسات السابقة، ومنهج البحث، وخطته.

الفصل التمهيدي وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: التعريف بالوساطة العقارية.

المبحث الثاني: الألفاظ ذات الصلة.

المبحث الثالث: أنواع الوساطة العقارية.

الباب الأول: الأحكام العامة لعقد الوساطة العقارية، وفيه ثلاثة فصول:

الفصل الأول: التخريج الشرعي والنظامي لعقد الوساطة العقارية، وفيه

مبحثان:

المبحث الأول: التخريج الشرعي لعقد الوساطة العقارية.

المبحث الثاني: التخريج النظامي لعقد الوساطة العقارية.

الفصل الثاني: أركان الوساطة، وشروطها، وأحكامها، وفيه خمسة مباحث:

المبحث الأول: الصيغة.

المبحث الثاني: العاقدان.

المبحث الثالث: العمل.

المبحث الرابع: العوض.

المبحث الخامس: العقار.

الفصل الثالث: الشروط الجعلية والطلبات في عقد الوساطة، وفيه مبحثان:

المبحث الأول: الشروط الجعلية والطلبات المتعلقة ببذل العوض.

المبحث الثاني: الشروط الجعلية بين الوسيط المستحقين للعوض.

الباب الثاني: الآثار المترتبة على عقد الوساطة، وفيه فصلان:

الفصل الأول: الالتزامات الواجبة على أطراف عقد الوساطة، وفيه أربعة

مباحث:

المبحث الأول: الحقوق والالتزامات المتعلقة بوسيط العقار.

المبحث الثاني: الحقوق والالتزامات المتعلقة بمالك العقار.

المبحث الثالث: الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمستفيد في عقد الوساطة.

المبحث الرابع: الالتزام ببذل عوض الوساطة العقارية.

الفصل الثاني: المسؤولية المترتبة على عقد الوساطة، وفيه مبحثان:

المبحث الأول: المسؤولية المدنية في عقد الوساطة.

المبحث الثاني: المسؤولية الجنائية في عقد الوساطة.

الخاتمة، وتتضمن:

١- النتائج.

٢- التوصيات.

٣- الفهارس.

أهم الصعوبات:

واجهني في بحث هذا الموضوع جملة من الصعوبات، استعنت بالله تعالى في تجاوزها، كان من أبرزها:

١- عدم وجود فهرسة لأحكام الوساطة العقارية في المحاكم العامة، مما صعب على الباحث مهمة الوصول للأحكام القضائية في هذا الصدد، فاقضى الأمر مني السفر لزيارة المحاكم العامة والجزئية في مكة، والرياض، والدمام، والخبر، إضافة إلى المحكمة العامة بجدة، حتى تحصل لي بحمد الله كم لا بأس به من القضايا - وإن كان ما تحصل دون المؤمل.

- ٢- تباين الأعراف بين الوسطاء العقارين فيما كان من المسائل مرده للعرف، فاستعنت بالله جل وعلا للتوفيق بين الآراء، ورد المسائل لأصولها، والاجتهاد في إبراز الحكم المناسب لها.
- ٣- ندرة كلام أهل العلم المتقدمين في تفاصيل مسائل الوساطة، وذلك بسبب بساطة أعمالها، وعدم تعقدها وتشعبها فيما سبق، فاستعنت بالله لتخريج الفرع على الأصل وإلحاق الشبه بالشبه.
- وحرصت على ألا أنقل إلا من كتب المذاهب المعتمدة، لكن إن لم أجد بغيتي فإني أنقل من كتب المذهب عمومًا.

دكتور العبد المذنب
عبد الرحمن بن عبد العزيز السيف

شكر وتقدير

أرى لزاماً علي في صدر هذا البحث أن أتوجه بالشكر العظيم، والثناء الجميل لله - سبحانه وتعالى - الذي أعانني على إكمال هذا البحث بقوته، ووفقني لإتمامه برحمته، ويسر لي أسباب النجاح والتوفيق بلطفه ومنتته، فله الحمد والشكر في بادئ الأمر ونهايته.

كما أتوجه بالشكر إلى والديّ - حفظهما الله - على ما كان منهما من عون أثناء مسيرتي العلمية، وهما اللذان غرسا في نفسي حب العلم والعلماء، فلا أملك في هذا المقام إلا أن أقول: ﴿ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيْتَنِي صَغِيرًا ﴾ (١).

ثم أتوجه بالشكر لجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ممثلة في المعهد العالي للقضاء الذي يسر لنا السبل، وذلّل الطرق لمواصلة التعليم.

ثم أخص بالشكر والعرفان والتقدير المقرون بالثناء الجميل لمشرفي وأستاذي فضيلة الشيخ الدكتور: يوسف بن أحمد القاسم، الذي كان له الفضل - بعد الله - بإتمام هذا البحث، على ما أفادني به من توجيهات قيمة، وآراء سديدة، وتقويم مفيد، كل ذلك مع خلق جم، وأدب رفيع، فجزاه الله خير الجزاء وأحسنه، ووقفه إلى خيرى الدنيا والآخرة.

(١) سورة الإسراء، آية: ٢٤.

كما أشكر أصحاب الفضيلة الشيخ أ.د أحمد الخليل، والشيخ د. عبد الله السلمي على تفضلهما بقبول المناقشة، وعلى ما أفادا به البحث من توجيهات سديدة.

كما أشكر أصحاب الفضيلة القضاة، وأصحاب السعادة خبراء العقار في هذا البلد على ما تفضلوا علي به من أوقاتهم، وما أفادوني به من خبراتهم. ولا يفوتني شكر المجموعة الشرعية ببنك البلاد، التي استحسنت هذا البحث، ويسرت سبيل إخراجه للناس.

وأخيراً أشكر كل من أعانني في هذا البحث بإسداء مشورة، أو دلالة على معلومة، أو قدم رأياً، أو جهداً، أو استدراكاً، أو تصويماً.

أسأل الله العظيم أن يرزقنا الإخلاص فيما أظهرنا، وأبطننا، وأن يجعل هذا العمل مقبولاً عنده، كما أسأله أن يجنبنا الخطأ، وأن يغفر ما حصل لنا من عثرات القلم واللسان، إنه على ذلك قدير، وبالإجابة جدير.

تمهيد

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: التعريف بالوساطة العقارية.

المبحث الثاني: الألفاظ ذات الصلة.

المبحث الثالث: أنواع الوساطة العقارية.

المبحث الأول

التعريف بالوساطة العقارية

المطلب الأول: تعريف الوساطة لغة واصطلاحاً.

الوساطة لغة: معاني الوسط تدور عند أهل اللغة على العدل والنصف.

قال في مقاييس اللغة: «وسط: الواو والسين والطاء بناء صحيح يدل على العدل والنصف»^(١).

ومن معاني الوسيط في اللغة:

- ١ - أوسط الشيء: أفضله وخياره؛ ولذا سمي الحسيب في قومه بالوسيط^(٢).
- ٢ - والمتوسط بين طرفي الشيء يسمى: وسيطاً^(٣).
- ٣ - والمصلح بين اثنين يسمى: وسيطاً.

(١) مقاييس اللغة (٦/١٠٨)، مادة (وس ط).

(٢) ينظر: لسان العرب (٧/٤٣٠)، مادة (وس ط)، وجاء في القاموس المحيط (ص: ٦٩١)، مادة (وس ط) في معنى الوسيط «عدلاً خياراً»، وفي تاج العروس (٢٠/١٧٥)، مادة (وس ط): «وَسَطُ الشَّيْءِ أَفْضَلُهُ وَأَعْدَلُهُ».

(٣) ينظر: لسان العرب (٧/٤٢٦)، مادة (وس ط)، وجاء في تاج العروس (٢٠/١٧٣)، مادة (وس ط): «وَوَسَطُ الشَّيْءِ - مُحَرِّكَةٌ - مَا يَبِينُ طَرَفَيْهِ».

قال في القاموس المحيط: «الوسيط: المتوسط بين المتخاصمين»^(١).

قلت: ولا يخص ذلك بالمتوسط بين المتخاصمين، بل يشمل كل توسط بين اثنين فأكثر، قال في الصحاح: «التوسُّط بين الناس من الوساطة»^(٢).

وقال في القاموس المحيط: «وتوسط بينهم: عمل الوساطة»^(٣).

والمعنى الأخير هو الأنسب بموضوع بحثنا، إذ إن الساعي بين المتبايعين لإتمام الصفقة يسمى في الأعراف المعاصرة: وسيطاً، وهو الذي أخذ به علماء اللغة المعاصرون.

قال في المعجم الوسيط: «(الْوَسِيط) الْمُتَوَسِّطُ بَيْنَ الْمُتَخَاصِمِينَ، وَالتَّوَسُّطُ بَيْنَ الْمُتَبَايِعِينَ أَوْ الْمُتَعَامِلِينَ، وَالمَعْتَدِلُ بَيْنَ شَيْئَيْنِ»^(٤).

أما الوساطة اصطلاحاً: فإنه يغلب على لسان الفقهاء المتقدمين عند إرادة الحديث عن الوسيط في إتمام البيوع بين المتعاقدين استخدام مصطلح: (الدلال، والسمسار). ويريدون بذلك: «المتوسطين بين البائع والمشتري لإمضاء البيع»^(٥).

فالوسطاء في العصر الحديث يطلق عليهم قديماً لفظ (السماسة، والدالين)، وسيأتي الكلام عن هذين المصطلحين.

ومهنة الوساطة مهنة رائجة على مر العصور الإسلامية، فعن قيس بن أبي غرزة

(١) القاموس المحيط (ص: ٦٩٢)، مادة (وس ط).

(٢) الصحاح (٣/ ١١٦٧)، مادة (وس ط).

(٣) القاموس المحيط (ص: ٦٩٢)، مادة (وس ط).

(٤) المعجم الوسيط (٢/ ١٠٣١)، مادة (وس ط).

(٥) ينظر: مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح (٥/ ١٩١٠)، والدر المختار وحاشية ابن

عابدين (٥/ ٦٥٦).

رضي الله عنه^(١) قال: كنا في عهد رسول الله -ﷺ- نسمى السماسرة، فمر بنا رسول الله -ﷺ- فسمانا باسم هو أحسن منه^(٢)، فقال: «يا معشر التجار، إن البيع يحضره اللغو والحلف، فشوبوه بالصدقة»^(٣).

المطلب الثاني: تعريف العقار لغةً واصطلاحًا.

العقار في اللغة: يطلق العقار في اللغة على الأصول الثابتة من الدور والضّياع.

جاء في الصحاح: «العقارُ - بالفتح -: الأرض والضّياع والنخل... والمُعقرُ:

(١) هو قيس بن أبي غرزة بن عمير بن وهب الغفاري، ويقال: الجهني، له صحبة، سكن الكوفة ومات بها.

ينظر: أسد الغابة (٤/١٣٩)، والإصابة في تمييز الصحابة (٥/٣٧٤).

(٢) جاء في مرقاة المفاتيح: «وهم الآن المتوسطون بين البائع والمشتري لإمضاء البيع، جمع السمسار بالكسر، وهو في الأصل القيم على الشيء الحافظ له، ثم استعمل في المتوسط، وقد يطلق على المقوم، (فمر بنا رسول الله -ﷺ- فسمانا باسم هو أحسن منه): أي من اسمنا الأول، قيل: لأن اسم التاجر أشرف من اسم السمسار في العرف العام، ولعل وجه الأحسن أن السماسرة تطلق الآن على المكاسين، أو لعل هذا الاسم في عهده -ﷺ- كان يطلق على من فيه نقص. اهـ». مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح (٥/١٩١٠).

(٣) أخرجه أحمد في مسنده (٥٦/٢٦)، وأبو داود في سننه، كتاب البيوع، باب في التجارة يخالطها الحلف واللغو برقم (٣٣٢٦)، والترمذي في سننه، كتاب البيوع، باب ما جاء في التجار وتسمية النبي إياهم برقم (١٢٠٨)، والنسائي في سننه، كتاب الإيمان والندور، باب في الحلف والكذب لمن يعتقد اليمين بقلبه برقم (٣٧٩٧)، وابن ماجه في سننه، كتاب التجارات، باب التوقي في التجارة (٢١٤٥).

قال عنه الترمذي: حسن صحيح، سنن الترمذي (٣/٥٠٦)، وقال الحاكم: «هذا الحديث صحيح الإسناد، ولم يخرجاه». المستدرک على الصحيحين (٥/٢).

الرجل الكثير العقار»^(١).

وقال في مقاييس اللغة: «قال الخليل^(٢): (العقار) ضيعة الرجل، والجمع العقارات، يقال: ليس له دار، ولا عقار»^(٣).

وربما أطلق لفظ (العقار) على متاع البيت.

جاء في الزاهر: «(العقار) عند العرب: النخل، ثم كثر استعمالهم ذلك، حتى ذهبوا به إلى متاع البيت»^(٤).

وقد ورد لفظ العقار في السنة المطهرة في أحاديث منها:

١ - عن أبي هريرة^(٥) رضي الله عنه، قال: قال النبي ﷺ: «اشترى رجل

-
- (١) الصحاح (٢/ ٧٥٤)، مادة (ع ق ر).
- (٢) هو أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم الفراهيدي الأزدي اليماني، من أئمة اللغة والأدب، وواضع علم العروض، من كتبه: كتاب (العين) في اللغة، و(معاني الحروف)، وكتاب (العروض). توفي سنة (١٧٠ هـ).
- ينظر: معجم الأدباء (٣/ ١٢٦٠)، والأعلام للزركلي (٢/ ٣١٤).
- (٣) مقاييس اللغة (٤/ ٩٥) مادة (ع ق ر)، وينظر: الزاهر في معاني كلمات الناس (٢/ ٤٦)، الصحاح (٢/ ٧٥٤) مادة (ع ق ر)، والمخصص (٤/ ١٦٨)، وتاج العروس (١٣/ ١١٠) مادة (ع ق ر).
- (٤) الزاهر في معاني كلمات الناس (٢/ ٤٦)، وينظر: المخصص (٤/ ١٦٨)، وتاج العروس (١٣/ ١١٠) مادة (ع ق ر).
- (٥) هو أبو هريرة عبد الرحمن بن صخر الدوسي رضي الله عنه، الصحابي الجليل حافظ الصحابة، اختلف في اسمه واسم أبيه على عدة أقوال، أشهرها ما تقدم، قدم على النبي ﷺ عام خيبر. توفي سنة سبع، وقيل سنة ثمان، وقيل تسع وخمسين للهجرة.
- ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٤/ ١٧٦٨)، الإصابة في تمييز الصحابة (٧/ ٣٤٨).

من رجل عقارًا له، فوجد الرجل الذي اشترى العقار في عقاره جرةً فيها ذهب، فقال له الذي اشترى العقار: خذ ذهبك مني، إنما اشتريت منك الأرض، ولم أبتع منك الذهب. وقال الذي له الأرض: إنما بعته الأرض وما فيها. فتحاكما إلى رجل، فقال الذي تحاكما إليه: ألكما ولد؟ قال أحدهما: لي غلام. وقال الآخر: لي جارية. قال: أنكحوا الغلام الجارية وأنفقوا على أنفسهما منه وتصدقا^(١).

٢- وعن أنس بن مالك^(٢) رضي الله عنه قال: «لما قدم المهاجرون المدينة من مكة، وليس بأيديهم - يعني: شيئاً - وكانت الأنصار أهل الأرض والعقار..»^(٣).

العقار اصطلاحًا: المتأمل في كلام الفقهاء يجد أنهم قد اختلفوا في المراد بالعقار على اتجاهين:

الاتجاه الأول: وهو أن العقار ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله، كالأراضي،

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب أحاديث الأنبياء - صلوات الله عليهم، باب حديث الغار برقم (٣٤٧٢)، وأخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الأقضية، باب استحباب إصلاح الحاكم بين الخصمين، برقم (١٧٢١).

(٢) هو أبو حمزة أنس بن مالك بن النضر الأنصاري الخزرجي، خدم النبي ﷺ من أول مقدمه المدينة حتى وفاته، كان مكثراً من الرواية، ودعا له المصطفى بطول العمر، وكثرة المال والولد، فاستجيب له في ذلك، وشهد الفتوح مع النبي ﷺ، وسكن البصرة، وكان آخر من توفي بها من الصحابة وذلك سنة (٩٣هـ).

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (١/١٠٩)، الإصابة في تمييز الصحابة (١/٢٧٥).

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الهبة وفضلها والتحريض عليها، باب فضل المنيحة برقم (٢٦٣٠)، ومسلم في صحيحه، كتاب الجهاد والسير، باب رد المهاجرين إلى الأنصار منائحهم برقم (١٧٧١).

أما البناء والشجر فيعتبران من المنقولات، إلا إذا كانا تابعين للأرض، فيسري عليهما حيثنذ حكم العقار بالتبعية من شفعة ونحوه، وهذا اتجاه الحنفية والحنابلة.

قال في مجمع الأنهر في معنى العقار: «هو ما له أصل وقرار كالضيعة والدار»^(١).

وفي درر الأحكام: «فإذا اعتبرت الأبنية والأشجار مع الأراضي الواقعة عليها تعد حيثنذ عقارًا، أما إذا اعتبرت لوحدها بدون الأراضي الواقعة عليها فتعد منقولًا»^(٢).

وجاء في مطالب أولي النهى: «ظاهر كلام أئمة المذهب - بل صريحه - أن العقار هو الأرض فقط، وأن الغراس والبناء ليس بعقار»^(٣).

الاتجاه الثاني: وهو أن العقار يطلق على الأرض كما يطلق على البناء والشجر، وهذا اتجاه المالكية والشافعية.

جاء في الشرح الكبير: «العقار: وهو الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر»^(٤).

وفي حاشية الجمل: «في كلام بعضهم ما يفيد أن العقار يشمل الثمر عند الفقهاء»^(٥).

(١) مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر (٤٥٨/٢).

(٢) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام (١١٦/١).

(٣) مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (١٠٩/٤)، وينظر: الكافي في فقه الإمام أحمد (٢٣٢/٢).

(٤) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (١٤٥/٣)، وينظر: شرح مختصر خليل للخرشي (١٥٨/٥).

(٥) حاشية الجمل على شرح المنهج (١٦٨/٣)، وينظر: حاشية البجيرمي (٢٧٥/٢).

الترجيح:

يظهر - والله أعلم - رجحان الاتجاه الثاني، إذ إنه موافق للمعنى اللغوي في توسيع معنى العقار كما سبق بيانه، قال الحافظ ابن حجر^(١) - رحمه الله - عند بيان معنى العقار هل هو الضيعة، أو الدار والأرض: «والمعروف في اللغة أنه مقول بالاشتراك على الجميع»^(٢).

والتجارة بالعقار بيعًا وشراءً وكراءً معروفة منذ القدم، ولها مزاياها التي تستهوي كثيرًا من الناس، ومن أهمها كونه آمنًا بإذن الله، قليل التعرض للنكبات والانهيئات، وأن عوائده - وإن كانت ربما أقل من غيره في كثير من الأحيان - إلا أنها ثابتة ومستقرة، كما أنه يضيف على صاحبه شعورًا بالأمن والاطمئنان المادي؛ لأنه يراه مائلًا أمامه، وهو قليلًا ما يتعرض للاستهلاك^(٣).

هذا علاوة على ما ذكره بعض الفقهاء من كونه يمتاز بالبركة، قال ابن حجر: «وفيه بركة العقار والأرض، لما فيه من النفع العاجل والآجل، بغير كثير تعب، ولا دخول في مكروه، كاللغو الواقع في البيع والشراء»^(٤).

(١) هو أبو الفضل شهاب الدين أحمد بن علي بن محمد الشهير بابن حجر العسقلاني، الشافعي، الإمام الحافظ، من مؤلفاته: (فتح الباري) و(تهذيب التهذيب) و(تقريب التهذيب) و(بلوغ المرام من أدلة الأحكام) و(لسان الميزان) وغيرها كثير، توفي سنة (٨٥٢هـ).
ينظر: البدر الطالع بمحاسن من بعد القرن السابع (١/٨٧)، والأعلام للزركلي (١/١٧٨).

(٢) فتح الباري (٦/٥١٩).

(٣) ينظر: الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي ص ٣٧ - ٤٠، وإدارة العقار وبركته وأسرار تداوله ص ١٦٣.

(٤) فتح الباري (٦/٢٣٥).

المطلب الثالث: تعريف الوساطة العقارية باعتباره مركباً مضافاً.

حينما نتأمل كلام أهل العلم نجد أنهم لا يطلقون لفظ الوساطة، أو أحد مرادفاتها كالسمسار، والدلال إلا بوجود أطراف أخرى جمعت بينهم الوساطة، وهما طرفا العقد «البائع، والمشتري»، بالإضافة إلى الوسيط الذي تم عن طريقه البيع والشراء. وحديثنا ليس على مطلق الوساطة، وليس على الوساطة في البيوع جملة، وإنما هو منصب على الوساطة في العقارات.

ومما ورد في كلام الباحثين في تعريف الوساطة عموماً:

أنها: «عقد على عوض معلوم للوسيط مقابل عمل يجريه بين طرفين، لا نيابة عن أحدهما»^(١).

وهو حد جيد للوساطة التجارية عموماً.

ولعل من المناسب تعريف الوساطة العقارية بقولنا: «عقد على عوض معلوم مقابل السعاية بين عاقلين في عقار، لا نيابة عن أحدهما».

شرح التعريف:

عقد: يراد به الإيجاب والقبول الذي يظهر أثره في محله.

عوض: سواء كان مائلاً، أو منفعة، ويخرج المتبرع.

معلوم: ليخرج العوض المجهول.

السعاية: يراد بها العمل الذي يقوم به الوسيط للربط بين إيجاب وقبول

العاقلين.

(١) الوساطة التجارية ص ٤٣.

عاقدين: ويراد بهما البائع والمشتري، أو المؤجر والمستأجر... إلخ.

عقار: وهذا بيان لمهمة الوسيط العقاري، فمهمته تدور في فلك العقارات

-وتسهيل بيعها- وشرائها أو تسهيل تأجيرها.

لا نيابة عن أحدهما: يخرج الوكالة؛ إذ إنها تفارق السمسرة^(١).

(١) ذكر الدكتور حسين الشهراني في كتابه (التسويق التجاري وأحكامه) عدة فروق بين وكيل البيع والسمسار فقال:

١- من حيث طبيعة العقد: فالسمسار يقوم على التقريب والتوفيق بين طرفي العقد بإجراء التفاوض بينهما حتى يتم العقد، بحيث لا يتعاقد مع أي منهما.

أما وكيل البيع فهو ممثل للبائع ونائب عنه، ويتفاوض على أنه مالك للسلعة بموجب عقد وكالة بينه وبين المنتج، فهو أحد طرفي العقد.

٢- السمسار لا يملك السلعة، أو الخدمة محل العقد، ولا يحوزها، أما وكيل البيع فيكون مالكاً للسلعة، وغالباً تكون في حيازته قبل إجراء العقد.

٣- السمسار يتعامل بكميات ضخمة من المنتجات، ولا تستمر علاقته مع العميل فترة طويلة.

أما وكيل البيع فيكون في الغالب متخصصاً في وكالة منتجات محددة أو متشابهة، وغالباً ما تستمر علاقته مع المنتج لفترات طويلة.

٤- طبيعة عقد السمسرة يقتضي أن السمسار -في الأصل- ليس له سلطة مؤثرة في تسويق المنتجات محل العقد، بينما تعطى لوكيل البيع في هذا سلطة أوسع في عملية تسويق المنتجات، بحيث تشمل: تحديد الأسعار، وشروط التعامل، وشروط البيع دون الرجوع إلى الموكل الأصيل، كما أنه قد يكون له أثر في تحديد نمط المنتجات وأشكالها، وذلك بإمداد المصنع المنتج ببعض التصميمات والنماذج التي يفضلها المستهلكون.

٥- عمولة السمسار تكون عادة أقل من عمولة الوكيل، وذلك بناء على الأعمال التي يقوم بها كل منهما. اهـ.

قلت: وربما كان السمسار أو الدلال وكيلاً بالبيع. وينظر: السمسرة ص ١٣. =

= وهذا التفريق بناء على قول الجمهور خلافاً للأحناف الذين يرون أن السمسار اسم لمن يعمل للغير بالأجر بيعاً وشراءً مطلقاً. ينظر المبسوط (١١٥ / ١٥) والبنية شرح الهداية (٧٩ / ١٠).

المبحث الثاني الألفاظ ذات الصلة

التسويق^(١):

التسويق لغة: قال في لسان العرب: «تسوق القوم إذا باعوا واشتروا»^(٢).
وسبب تسميته سوقاً يوضحه ابن فارس - رحمه الله -^(٣) فيقول: «السين والواو والقاف أصل واحد، وهو: حدو الشيء، يقال: ساقه يسوقه سوقاً، والسيقة: ما استيق من الدواب، ويقال: سقت إلى امرأتي صداقها، وأسقتها، والسوق مشتقة من هذا؛ لما يساق إليها من كل شيء، والجمع أسواق»^(٤).

والتسويق في اصطلاح الفقهاء لا يخرج عن هذا المعنى.

- (١) تم الاختصار في هذا المبحث على بعض ما هو مسطور بين دفتي الرسالة مما يهم القارئ.
- (٢) لسان العرب (١٠ / ١٦٧) مادة (س و ق)، تاج العروس (٢٥ / ٤٨٣) مادة (س و ق).
- (٣) هو أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي، المالكي، الإمام اللغوي المفسر، أصله من قزوين، ثم انتقل إلى الري، من مؤلفاته: (معجم مقاييس اللغة) و(المجمل) في اللغة، و(الصاحبي) في فقه اللغة و(جامع التأويل في تفسير القرآن). توفي سنة (٣٩٥هـ) وقيل غير ذلك.
- ينظر: معجم الأدباء (١ / ٤١٠)، وبغية الوعاة (١ / ٣٥٢).
- (٤) جاء في مقاييس اللغة (٣ / ١١٧) مادة (س و ق).

ومما ورد من عبارات الفقهاء:

قال في البيان والتحصيل: «مما يشبه هذا الدلال يجعل له الجعل على بيع الرأس من الرقيق فيسوّقه، ثم يبيعه صاحبه بغير حضرته»^(١).

السمسرة:

السمسار لغة: يطلق على معانٍ عدة، يهمنها منها الذي يدخل بين البائع والمشتري متوسطاً لإمضاء البيع^(٢).

أما السمسار اصطلاحاً:

فتعريفات أهل العلم متقاربة لا تبعد عن المعنى اللغوي الأول، وتدل بمجموعها على الذي يدخل بين البائع والمشتري لإمضاء البيع^(٣).

الدلالة:

الدلال لغة: قال في المخصص: «الدّالّ: الذي يجمع بين البيّعين»^(٤).

وسبب تسمية الوسيط دلالاً يبينه الزبيدي^(٥) - رحمه الله - فيقول: «فإنه يدلّ

(١) البيان والتحصيل (٤٣٨/٨).

(٢) ينظر: لسان العرب (٤/٣٨٠) مادة (سمسر)، والقاموس المحيط (ص: ٤١٠)، وتاج العروس (٨٦/١٢) مادة (سمسر)، والمعجم الوسيط (٤٤٨/١).

(٣) ينظر: المبسوط للسرخسي (١١٥/١٥)، والبنية شرح الهداية (٧٩/١٠)، والدر المختار وحاشية ابن عابدين (٥/٦٥٦)، وشرح الزرقاني على الموطأ (٣/٤٧٤)، والقوانين الفقهية (ص: ٢٢١)، والمجموع شرح المهذب (٩/١٧٠)، والمطلع على ألقاظ المقنع (ص: ٣٠٦).

(٤) المخصص (٣/٤٣٤).

(٥) هو أبو الفيض محمد بن محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني الزبيدي، الملقب =

المُشْتَرِي عَلَى السَّلْع، وَيُدَلُّ الْبَائِعَ عَلَى الْأَثْمَانِ»^(١).

وثمة فرق في لسان أهل اللغة بين ما فتح داله مع ما كسر، فدلالة-بِالْفَتْح-
«حَرْفَةُ الدَّلَالِ»^(٢)، والدَّلَالَةُ - بِالْكَسْرِ -: «مَا جَعَلْتَهُ لَهُ: أَي: لِلدَّلَالِ»^(٣).

الدلال اصطلاحًا: لا يبعد المعنى الاصطلاحي لدى الفقهاء عن المعنى اللغوي، فإن الفقهاء يستعملون مصطلح الدلال لذات المعنى الذي يستخدمه اللغويون، وهو لا يفترق عن معنى السمسار في كلامهم غالبًا، إلا أن بعضهم خصّه بمن يصاحب السلعة بخلاف السمسار^(٤).

وبعض الفقهاء قال بأن الدلال هو: من يزايد في الأسواق على السلعة، بخلاف السمسار الذي يتولى البيع والشراء لغيره^(٥).

وجمع من أهل العلم لا يفرق بينهما، ويفسر أحدهما بالآخر^(٦).

ولعل العرف له أثر في التفريق بين الاصطلاحات، فتجد أن بعض الأعراف

= بمرتضى، علامة باللغة والحديث والرجال والأنساب، من كبار المصنفين، من كتبه: تاج العروس في شرح القاموس، و(إتحاف السادة المتقين في شرح إحياء العلوم للغزالي)، و(إيضاح المدارك بالإفصاح عن العواتك). توفي سنة (١٢٠٥هـ).
ينظر: الأعلام للزركلي (٧٠ / ٧).

- (١) تاج العروس (٨٦ / ١٢) مادة (سمسر).
- (٢) تاج العروس (٤٩٨ / ٢٨) مادة (دل ل)، وينظر: جمهرة اللغة (١١٤ / ١) مادة (دل ل).
- (٣) تاج العروس (٤٩٩ / ٢٨) مادة (دل ل).
- (٤) ينظر: الدر المختار وحاشية ابن عابدين (١٣٦ / ٥)، والبحر الرائق شرح كنز الدقائق (١١٩ / ٦).
- (٥) ينظر: الفتح الرباني (٥١ / ١٥).
- (٦) ينظر: منح الجليل شرح مختصر خليل (٥١٠ / ٧)، وفتح الباري لابن حجر (١٣٤ / ١)، وعمدة القاري شرح صحيح البخاري (٩٣ / ١٢).

يستعملون هذه المصطلحات لمعانٍ تغاير العرف الآخر، وعمومًا فلا مشاحة في الاصطلاح.

السعي:

السعي لغةً: كلام أهل اللغة يدور على أن السعي بذل المجهود.

قال في العين: «السَّعْيُ: عَدُوٌّ لَيْسَ بِشَدِيدٍ، وَكُلُّ عَمَلٍ مِنْ خَيْرٍ أَوْ شَرٍّ فَهُوَ السَّعْيُ. يَقُولُونَ: السَّعْيُ الْعَمَلُ، أَي: الْكَسْب»^(١).

السعي اصطلاحًا: السعي في اصطلاح الأوساط العقارية يقصد به العوض الذي يأخذه الوسيط مقابل عمله.

فبدل أن يقال: تحصل الوسيط على عوض سعيه، تراهم يقولون: تحصل على سعيه، من باب إطلاق السبب على النتيجة.

فلولا السعي للتوفيق بين إرادة البائع والمشتري لما تحصل للوسيط العوض.

وهذا موجود في اللغة، قال في لسان العرب: «رجل أملتق من المال أي: فقير منه، قد نفذ ماله، يقال: أملتق الرجل، فهو مملتق، وأصل الإملاق الإنفاق، يقال: أملتق ما معه إملاقًا، وملتقه ملتقًا إذا أخرجه من يده ولم يحبسه، والفقير تابع لذلك، فاستعملوا لفظ السبب في موضع المسبب حتى صار به أشهر»^(٢).

المناداة:

المناداة لغةً: المنادي اسم فاعل والفعل نادَى والمصدر نِداءً ومناداةً، والنِّداء:

(١) العين (٢٠٢/٢) مادة (س ع ي)، وينظر: المحكم والمحيط الأعظم (٢٢١/٢) مادة

(س ع ي)، والمصباح المنير في غريب الشرح الكبير (٢٧٧/١) مادة (س ع ي).

(٢) لسان العرب (٣٤٨/١٠)، وينظر: النهاية في غريب الحديث والأثر (٣٥٧/٤).

الصوت، يقال: ناداه صاح به^(١).

المناداة اصطلاحًا: استعمل لفظ المنادي على لسان الفقهاء يريدون به السمسار^(٢).

وهي صورة من صور الوساطة، تستعمل غالبًا للوساطة الكائنة عن طريق المزدادات؛ لأن القائم عليها ينادي بين الناس: من يزيد؟ من يزيد؟

المكاتب العقارية:

بيان كنه المكاتب^(٣) العقارية واجب، للتمييز بينها وبين غيرها من المنشآت، وليحصل للقارئ تصور واضح لأعمالها.

وقد عرفت المكاتب العقارية بأنها: «المكاتب أو المحلات التي تقدم خدمات تأجير وبيع العقارات والأراضي»^(٤).

ويلاحظ على التعريف أنه قاصر عن أن يشمل على جمع من أعمال الوساطة لإدارة الأملاك، والتطوير، وتحصيل التمويل العقاري.

ولعل من المناسب أن يقال في تعريف المكتب العقاري: «منشأة تقوم بالتوسط

(١) ينظر: أساس البلاغة (١/٥٦٨) مادة (ص ي ح)، وتاج العروس (٦/٥٦٠) مادة (ص ي ح).

(٢) ينظر: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (٤/٣١٥)، وحاشيتا قليوبي وعميرة (٢/٣٥٧)، والمححر في الفقه (١/٣٤٥)، والمطلع على ألفاظ المقنع (ص: ٣٠٦)، والإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٥/٣٠٤).

(٣) يراد بالمكتب لغة: (مكان الكتابة) ينظر: طلبة الطلبة في الاصطلاحات الفقهية (ص: ١٢٨) مادة (ك ت ب)، ويراد به اصطلاحًا: «الموضع الذي تتم فيه الكتابة، ومنه مكتب تعليم الخط» ينظر: معجم لغة الفقهاء (ص: ٤٥٥).

(٤) الاشتراطات البلدية والفنية للمحلات التجارية العامة ص ١٦.

بين طرفين؛ بغية استفادة أحدهما من عقار».

فهذا التعريف من أنسب ما يقال في نظر الباحث في بيان معنى المكاتب العقارية، فهو جامع مانع.

فقولنا: منشأة تقوم بالتوسط بين طرفين. هذا بيان لعملها في الغالب.

بغية استفادة أحدهما؛ ليشمل جميع أنواع الاستفادة، من بيع أو شراء أو إيجار أو تطوير أو تمويل.

من عقار؛ لتُخصَّص السمسرة، فأعمال وسطاء العقار إنما تدور في فلك العقارات.



المبحث الثالث

أنواع الوساطة العقارية (١)

تمهيد:

من المعلوم أن الإنسان لا ينفرد بتحقيق مصلحة نفسه^(٢)، بل لا بد له من الاستعانة بغيره، وهذه هي سنة الله في كونه، فجعل الله بعض خلقه محتاجاً لبعض، والوساطة العقارية من أوضح الأمثلة على هذا، فقلماً يقوم الإنسان بالبحث عن عقار مناسب له، أو عن مستفيد من عقاره بنفسه، بل غالباً ما يستعين بالوسطاء المتخصصين في هذا الباب؛ لما لهم من أثر في تسهيل عملية العقود العقارية^(٣)، ولما لهم من أثر في الأسعار أحياناً^(٤)، فتجد - فيما سبق - أن طرفي العقد في الصفقة

- (١) جل ما هو مسطور في المبحث مستفاد من كلام أهل الوساطة أثناء زيارة الباحث لهم.
- (٢) مجموع الفتاوى (١٨٩/٢٩).
- (٣) يؤكد المتعاملون في قطاع التطوير العقاري أن الوسطاء والسماسرة العقاريين يسيطرون على ٧٠٪ - ٨٥٪ من مبيعات الوحدات العقارية على نطاق العالم، ينظر: التسويق العقاري ص ٢٧٢.
- (٤) ينظر: البيان في مذهب الإمام الشافعي (١٥٦/٦) وفيه: «وإنما يؤمر الدلال بعرضه؛ لأن العادة قد جرت إذا بيع العقار على أيدي الدلالين كان أعز له، وأكثر لثمنه، ويخالف السلع، فإن النداء عليها يجلب الزبون، ولأن من يشتري ذلك لا ينحصر، وأما العقار: فإن الدلالين يعرفون من يشتريه، فيعرضونه عليه».

العقارية محتاجان للوسيط، كما تجد أن الوسيط محتاج للعوض المتحصل من عمله هذا، وهذه سنة الله في الكون.

وأبرز مبررات الحاجة إلى الوسطاء العقاريين ما يلي:

١ - افتقار كثير من منتجي أو مالكي العقارات إلى الموارد المالية والبشرية اللازمة لبيع أو تأجير ممتلكاتهم بشكل مباشر للغير، حيث إن الاستغناء عن الوسطاء العقاريين يتطلب من المنتجين والمالكين فتح مكاتب ومؤسسات؛ لتوصيل منتجاتهم وخدماتهم العقارية للمنتفعين، وهذا يستدعي استثمارات مالية ضخمة، أو قدرات وكفاءات بشرية متخصصة، قد لا يستطيع المنتجون والبائعون تحملها.

٢ - الاستفادة من مزايا التخصص، حيث إن التركيز على مجال التخصص سيؤدي إلى عائد أكبر مما لو كان هناك تركيز على مجالات مختلفة، فمثلاً: إذا ركزت شركات الإعمار أو التطوير العقاري على وظائفها الإنتاجية فقط فسيزداد عائدها على الاستثمار أكثر مما لو كان تركيزها على الإنتاج، والوساطة العقارية معاً، وذلك؛ لأن الوساطة العقارية ليست من اختصاصها.

٣ - وجود وسطاء عقاريين محترفين متخصصين في مجال الوساطة العقارية، والتسويق العقاري، ولديهم الخبرة وسرعة الاتصال، ولهذا فإن استخدامهم سيسهل عملية توفير المنتجات العقارية في الوقت والمكان المناسبين، وكذلك بالسعر المناسب، وهذه أمور مهمة يجيدها الوسيط العقاري بشكل فعال وكفء.

٤ - يوفر وسطاء العقار في مكاتبهم ومؤسساتهم تشكيلة كبيرة من المنتجات

العقارية للمستهلك، وذلك بحكم تعاملهم مع بائعي ومشتري عقارات مختلفين، والمشتري النهائي للعقار يرغب عادة في استعراض عدد كبير من العقارات قبل الإقدام على شرائها أو استئجارها، ولهذا فإن وظيفة الوسيط العقاري تكمن في توفير تشكيلة كبيرة من المنتجات العقارية يستطيع من خلالها جذب العملاء أو الزبائن لزيارة مكتبه.

٥- تسهيل الحصول على معلومات عن السوق العقارية، حيث إن وجود وسطاء عقاريين محترفين متشربين في السوق العقارية يسهل عملية جمع المعلومات المتعلقة برغبات المستهلكين، وكذلك المعلومات المتعلقة بتصرفات المنافسين^(١).

والوساطة العقارية أنواع يأتي الحديث عنها في المطالب التالية.

المطلب الأول: الوساطة بالبيع والشراء.

للسطاء العقاريين مهام كثيرة يقومون بها في مهنتهم، ولعل من أهم أعمال وسطاء العقار قيام العاملين فيها بالوساطة في البيع والشراء. وتوسطهم يأتي على صور:

الصورة الأولى: أن يتفق مالك العقار مع الوسيط على أن يضع وثائق عقاره عنده؛ لبحث له الوسيط عمّن يشتري عقاره، سواء بسعر محدد، أو يفتح المجال للطالبيين؛ ليقوموا بإبداء السعر المناسب في نظرهم.

فيقوم الوسيط بتسويقه، سواء بالوسائل الإعلامية المقروءة، أو المرئية، أو يقوم بعرضه على الزائرين له في مكان عمله، أو يقوم بعرضه على معارفه ومن

(١) ينظر: التسويق العقاري ص ٢٥٩.

يتوقع منه شراءه عمومًا^(١).

فصاحب العقار مستفيد من عمل الوسيط في عرض العقار بوسائل مختلفة؛
بغية تحصيل سعر مناسب للعقار.

والوسيط مستفيد من عوض الصفقة المرجو حال تمامها.

الصورة الثانية: أن يأتي باغي العقار إلى الوسيط طالبًا منه أن يبحث له عن عقار
بمواصفات معينة، فيقوم الوسيط بالبحث عن العقار وفق المواصفات المطلوبة،
ويسعى للتوفيق بين رغبات طالب العقار والسعر المطلوب من مالك العقار.
وفي كلتا الحالتين عادة ما يأخذ الوسيط عوضًا مقابل أتعابه وعمله^(٢).

المطلب الثاني: الوساطة بالتأجير وإدارة الأملاك.

إن من أهم أعمال وسطاء العقار، الوساطة العقارية المتعلقة بالتأجير وإدارة
الأملاك، والصور السائدة في ذلك:

الصورة الأولى: أن يأتي المالك -لذات العقار أو لمنافعه- إلى الوسيط
العقاري؛ طالبًا منه أن يبحث له عن من يقوم باستئجار عقاره مدة معينة، وفق شروط
معينة، فتكون مهمة الوسيط العقاري إيجاد من يقوم باستئجار العقار، والتوفيق بين
المتعاقدين على أحسن وجه.

الصورة الثانية: أن يكون الطلب بادئ ذي بدء من المستفيد -طالب الاستئجار-
وذلك بأن يطلب من الوسيط أن يوفر له عقارًا وفق مواصفات معينة، فيسعى الوسيط

(١) ينظر: التسويق العقاري ص ٢٦٨، ودراسة تحليلية للهيكل الراهن للسوق العقارية بمدينة
الرياض.

(٢) ينظر: المرجع السابق ص ٢٦٩.

جهده لتحقيق رغبة الطالب، والتوفيق بينه وبين مالك العقار؛ ليتحصل الوسيط على العوض من وراء هذه العملية.

أما إدارة الأملاك: فالمقصود بها أن يطلب المالك -لذات العقار أو منافعه- من الوسيط أن يقوم بمهمة الإشراف على جميع الأعمال اللازمة للعقار المؤجر، أو بعضها: كتحصيل الأجر، وصيانة العقار، ومتابعة الجهات الرسمية اللازمة لعملية التشغيل.. إلخ، وفق شروط متفق عليها، نظير عوض يتفقان عليه.

المطلب الثالث: الوساطة بالتطوير العقاري.

ثمة صور منتشرة يتعامل بها وسطاء العقار في مسائل التطوير العقاري، منها: الصورة الأولى: أن يشتري الوسيط أرضاً، ثم يعرضها على الناس كمساهمة عقارية بنفس سعر الشراء، أو فوق ذلك أو دونه، متعهداً أثناء عرضه بأن يتوكل عن المساهمين في أعمال التطوير العقاري للأرض، من: إعداد مخططات، وتقسيم، وتعييد، وإنارة، وإدخال الخدمات اللازمة: كالماء، والكهرباء، والصرف الصحي.. إلخ، ثم يقوم بتسويقها على الراغبين في الشراء.

فترى أن أهم مهامه هي قيامه بأعمال التطوير العقاري، وترى أن من مهامه قبل ذلك قيامه بالبحث عن الموقع المناسب، ومن مهامه بعد ذلك: التسويق للمشروع المطور، وفائدة الوسيط من ذلك إما أن تكون مبلغاً مقطوعاً، أو نسبة من الأرباح، أو تكون فائدته مستوفاة من بيعه أول مرة للشركاء المساهمين بأعلى من سعر الشراء. فالعرض بادئ ذي بدء كائن من الوسيط^(١).

(١) تعرف هذه الصورة بالمساهمة العقارية، والمساهمات العقارية لم تعرف في هذه البلاد إلا في منتصف القرن الماضي، وقد ذكر إبراهيم السعيدان في مقال له منشور في مجلة (تجارة الرياض) ص ٥٧ العدد ٤٣٨ لعام ١٤١٩ هـ: أن المساهمات بدأت بقيام (سعد بن =

الصورة الثانية: أن يكون دور الوسيط العقاري محصورًا في التطوير العقاري، كأن يطلب أحد الملاك لعقار ما - سواء كان أرضًا أو مبنى - يحتاج إلى تطوير من أحد الوسطاء العقاريين القيام بعملية التطوير نظير مبلغ مقطوع، أو نظير نسبة من الأرباح أو ما شابه ذلك.

المطلب الرابع: الوساطة بالتمويل العقاري.

وهذا من أنواع الوساطة التي انتشرت مؤخرًا بين الوسطاء العقاريين فكانت جزءًا كبيرًا من أعمال بعضهم؛ نظرًا لأن أغلب طالبي الشراء في الآونة الأخيرة لا يتمكنون من شراء العقارات من أموالهم الخاصة، فيبحث عمّن ييسر له شراء العقار، فتكون مهمة الوسيط هي: إيجاد قناة يستطيع من خلالها المستفيد أو طالب الشراء شراء العقار بثمن مؤجل مقسط.

ويأخذ الوسيط نظير قيامه بهذا العمل مبلغًا مقطوعًا، أو نسبة من مبلغ التمويل الذي تم تأمينه.



= عبد العزيز بن حيان) بشراء نخل (ابن تركي) في شعبان ١٣٦٢ هـ، وتقسيمه إلى أراض سكنية، واشترك معه في هذا العمل مجموعة من المواطنين بمساهمات بدأت من ٥٠٠ ريال، وكانت أعلى مساهمة ٣٠٠٠٠ ريال، وكان عدد المساهمين ٣٠ شخصًا، وكانت طريقة المساهمة تتم اعتمادًا على الثقة بين الأطراف المختلفة، تسلم القيمة لرئيس الشراكة دون طلب سند استلام، وذلك لتوافر الثقة بين المتعاملين. (ينظر: أحكام المساهمات العقارية وتطبيقاتها القضائية ص ١٧).

قلت: تعتبر فترة التسعينيات الهجرية من القرن الماضي في عهد ما يسمى بالطفرة هي وقت انتشار المساهمات العقارية، نظرًا لزيادة دخل الدولة والفرد الناتج عن عوائد البترول.

البابُ الأوَّلُ

الأحكام العامة لعقد الوساطة العقارية

وفيه ثلاثة فصول:

الفصل الأول: الترخيص الشرعي والنظامي لعقد الوساطة العقارية.

الفصل الثاني: أركان الوساطة، وشروطها، وأحكامها.

الفصل الثالث: الشروط الجعلية في عقد الوساطة.

لفصل الأول

التخريج الشرعي والنظامي لعقد الوساطة العقارية

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: التخريج الشرعي لعقد الوساطة العقارية.

المبحث الثاني: التخريج النظامي لعقد الوساطة العقارية.

المبحث الأول

التخريج الشرعي لعقد الوساطة العقارية

المطلب الأول: التخريج الشرعي لعقد الوساطة العقارية باعتبار طريق التعاقد.

تمهيد:

سيكون الكلام في هذا المطلب منصباً على حكم الوساطة من حيث الأصل، سواء كانت مقدره بزمان، أو كانت مقدره بعمل، والتخريج الشرعي لها في كلتا الحالتين، أما المطلب الذي يليه فكلما فيه على أنواع الوساطات العقارية بصورها المتشعبة، ونبين من خلاله التخريج الشرعي لكل صورة.

ولعل من المناسب قبل ذلك الكلام عن الوساطة عموماً.

فمهنة الوساطة مهنة رائجة على مر العصور الإسلامية، وقد أقرها النبي ﷺ.

فعن قيس بن أبي غرزة رضي الله عنه، قال: كنا في عهد رسول الله ﷺ نسمى السماسرة، فمر بنا رسول الله ﷺ فسمانا باسم هو أحسن منه، فقال: «يا معشر التجار، إن البيع يحضره اللغو والحلف، فشوبوه بالصدقة»^(١).

(١) سبق تخريجه ص ٢٥.

وعن ابن عباس^(١) -رضي الله عنهما- قال: قال رسول الله ﷺ: «لَا تَلْقُوا الركبان، ولا يبيع حاضر لباد». قال: فقلت لابن عباس: ما قوله: «لا يبيع حاضر لباد»؟! قال: لا يكون له سمساراً^(٢).

ووجه الدلالة مما سبق: أن النبي ﷺ قد أقر امتهان السمسرة من حيث الأصل، وغير اسم العاملين بها، ومنع صورة من صورها.

قال في فتح الباري: «تفسير المنع لبيع الحاضر للبادي ألا يكون له سمساراً، فإن مفهومه أنه يجوز أن يكون سمساراً في بيع الحاضر للحاضر»^(٣).

وعلى جواز السمسرة من حيث الأصل جرى عمل المسلمين في جميع الأعصار والأمصار، وهو اتفاق الفقهاء من أصحاب المذاهب الأربعة - من حيث الأصل - وإن اختلفوا في بعض تفاصيلها كما سيأتي.

وقد نُقل جوازها - أيضاً - عن جمع من السلف، قال البخاري^(٤): «(باب أجر

(١) هو أبو العباس عبد الله بن العباس بن عبد المطلب، ابن عم رسول الله، حبر الأمة، وترجمان القرآن، دعا له النبي ﷺ بقوله: «اللهم فقهه في الدين وعلمه التأويل». توفي بالطائف سنة (٦٧هـ).

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٣/٩٣٣)، وأسد الغابة (٣/٢٩١).

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب هل يبيع حاضر لباد بغير أجر؟ وهل يعينه أو ينصح له؟، برقم (٢١٥٨)، وأخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب تحريم بيع الحاضر للبادي برقم (١٥٢١).

(٣) فتح الباري لابن حجر (٤/٤٥٢).

(٤) هو أبو عبد الله محمد بن أبي الحسن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة، الجعفي بالولاء، البخاري، الحافظ، إمام أهل الحديث، من مصنفاته: (الجامع الصحيح)، و(التاريخ). توفي سنة (٢٥٦هـ).

ينظر: تاريخ بغداد (٢/٣٢٢)، وتاريخ دمشق (٥٢/٥٠).

السمسرة) ولم ير ابن سيرين، وعطاء^(١)، وإبراهيم^(٢)، والحسن^(٣) بأجر السمسار بأسًا. وقال ابن عباس: لا بأس أن يقول: بع هذا الثوب، فما زاد على كذا وكذا فهو لك. وقال ابن سيرين^(٤): إذا قال: بعه بكذا فما كان من ربح فهو لك، أو بيني وبينك، فلا بأس به^(٥).

وقد جاء في مصنف ابن أبي شيبة- رحمه الله-: عن عطاء أنه سئل عن السَّمْسَرَةِ، فَقَالَ: «لَا بَأْسَ بِهَا»^(٦).

ونقل عن النخعي وابن سيرين أنهما قيدا الجواز بشرط، فقد جاء في مصنف ابن أبي شيبة عن إبراهيم، وابن سيرين أنهما قالوا: «لا بأس بأجر السمسار إذا اشترى

(١) هو أبو محمد عطاء بن أبي رباح القرشي مولاهم، نزيل مكة، وأحد فقهاءها، قال عنه ابن سعد: إليه انتهت فتوى أهل مكة، وكان ثقة فقيها عالمًا كثير الحديث، أدرك مائتي صحابي، قدم ابن عمر مكة فسأله، فقال: تسألوني وفيكم ابن رباح. توفي سنة (١١٤هـ).

ينظر: الطبقات الكبرى (٦/٢٠)، والتاريخ الكبير (٦/٤٦٤).

(٢) هو أبو عمران إبراهيم بن يزيد بن الأسود النخعي، الكوفي، أحد أئمة التابعين. توفي سنة (٩٦هـ) وقيل (٩٥هـ).

ينظر: وفيات الأعيان (١/٢٥)، وتذكرة الحفاظ (١/٥٩).

(٣) هو أبو سعيد الحسن بن أبي الحسن، واسم أبي الحسن يسار البصري، مولى زيد بن ثابت الأنصاري، من سادات التابعين وكبرائهم، جمع بين العلم والزهد والورع والعبادة. توفي سنة (١١٠هـ).

ينظر: وفيات الأعيان (٢/٦٩)، والوافي بالوفيات (١٢/١٩٠).

(٤) هو أبو بكر محمد بن سيرين البصري، مولى أنس بن مالك، أحد فقهاء البصرة والمذكورين بالورع، وله اليد الطولى في تعبير الرؤيا. توفي سنة (١١٠هـ).

ينظر: الطبقات الكبرى (٧/١٤٣)، وتاريخ بغداد (٣/٢٨٣).

(٥) صحيح البخاري (٣/٩٢).

(٦) مصنف ابن أبي شيبة (٤/٤٥٤).

يدا بيد»^(١).

وقد نقل ابن أبي شيبة كراهتها عن سفيان الثوري^(٢)، وابن سيرين في رواية. فعن وكيع^(٣) قال: «كان سفيان يكره السمسرة»^(٤). وعن ابن سيرين «أنه كان يكرهه، وذكر عنده أجر الدلال»^(٥).

وهو محمول على كراهة التنزيه^(٦). قال في روح البيان: «وكره ابن سيرين، وقيادة^(٧) أجرة الدلال؛ لقلّة اجتنابه عن الكذب، وإفراطه في الثناء على السلعة لترويجها»^(٨).

- (١) مصنف ابن أبي شيبة (٤/٤٥٤).
- (٢) هو أبو عبد الله سفيان بن مسروق بن حبيب الثوري الكوفي، كان إماماً في علم الحديث وغيره من العلوم، وأجمع الناس على دينه، وورعه، وزهده، وثقته، وهو أحد الأئمة المجتهدين، وله كتاب (الجامع). توفي سنة (١٦١هـ).
- ينظر: الطبقات الكبرى (٦/٣٥٠)، وتاريخ بغداد (١٠/٢١٩).
- (٣) أبو سفيان وكيع بن الجراح بن مليح الرؤاسي، حافظ للحديث، ثبت، كان محدث العراق في عصره، وتفقه، وحفظ الحديث، واشتهر، وأراد الرشيد أن يوليه قضاء الكوفة، فامتنع ورعاً، وكان يصوم الدهر، له من الكتب «تفسير القرآن»، و«السنن»، و«المعرفة والتاريخ»، و«الزهد». توفي سنة (١٩٧هـ).
- ينظر: سير أعلام النبلاء ط الحديث (٧/٥٥٩)، والأعلام للزركلي (٨/١١٧).
- (٤) مصنف ابن أبي شيبة (٤/٤٥٤).
- (٥) مصنف ابن أبي شيبة (٥/١٠).
- (٦) الوساطة التجارية ص ٦٩.
- (٧) هو أبو الخطاب قتادة بن دعامة السدوسي البصري الضرير، أحد التابعين، كان من أوعية العلم، وممن يضرب به المثل في قوة الحفظ، وكان عالماً بالتفسير واختلاف العلماء، كما كان رأساً في العربية، والغريب، وأيام العرب وأنسابها. توفي سنة (١١٧هـ).
- ينظر: الطبقات الكبرى (٧/١٧١)، ووفيات الأعيان (٤/٨٥).
- (٨) روح البيان (٥/٥١٠).

وبهذا يتبين أن عقد الوساطة جائز من حيث الأصل؛ للأحاديث والآثار السابقة، وهو ينقسم إلى قسمين:

القسم الأول: عقد الوساطة المقدر بزمن.

القسم الثاني: عقد الوساطة المقدر بعمل.

ونسنتعرض بإذن الله أقوال الفقهاء في كل قسم من حيث التخريج الفقهي، ومن حيث الجواز وعدمه.

الفرع الأول: عقد الوساطة العقارية المرتبط بالزمن.

من صور الوساطة ربط عوض الوسيط بقيامه بعمل معين في زمن معين، وعليه فيستحق العوض بانتهاء الزمن متى ما أدى العمل الذي طلب منه، سواء وجد أثره من بيع ما توسط به أم لا.

وهذا النوع من الوساطة جائز عند المذاهب الأربعة، ويكيف على أنه عقد إجارة بين الوسيط وطالب العمل، فالعوض فيها معلوم، والعاقدان معلومان، والزمن معلوم.

ومما ورد في كتب الحنفية في جواز ذلك ما جاء في تحفة الفقهاء: «وأما إذا استأجره شهراً لبيع له ويشترى جاز؛ لأن الإجارة وقعت على منفعة المدة وهي معلومة»^(١).

وعند المالكية: «قال مالك^(٢): يجوز أن يستأجره على بيع سلع إذا ضرب

(١) تحفة الفقهاء (٢/٣٥٨)، وينظر: التنف في الفتاوى للسغدي (٢/٥٧٥)، وبدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٨٤).

(٢) هو أبو عبد الله مالك بن أنس الأصبغي، أخذ العلم عن جمع من التابعين، فصار عالم =

لذلك أجلاً»^(١).

وقال في الفواكه الدواني: «وقيدنا المعقود عليه بالأشياء المعينة للاحتراز عما لو استأجر شخصاً على بيع سلع غير معينة شهراً مثلاً، وأحضر له شيئاً فباعه قبل انقضاء الشهر، فليأته بمتاع آخر يبيعه حتى ينتضي الشهر، أو يدفع له جميع الأجر؛ لأنه استأجره على عمله شهراً»^(٢).

وأما الشافعية فأصل الوساطة عندهم جائز، يدل على ذلك نصوص كثيرة عندهم، منها: ما جاء في روضة الطالبين: «بع عبدي هذا، أو اعمل كذا، ولك عشرة دراهم، ففي بعض التصانيف أنه إن كان العمل منضبطاً مقدراً، فهو إجارة، وإن احتاج إلى تردد، أو كان غير مضبوط فهو جعالة»^(٣).

وتقديرها بزمناً أخرى بالجواز؛ لأنها تكون من قبيل الإيجارات، فكل ما مدته معلومة فهو من ذلك عندهم.

قال في روضة الطالبين: «فتصح الإجارة؛ لأن المدة معلومة، وإن كان في العمل جهالة كما لو استأجره يوماً ليخاصم غرماً»^(٤).

= أهل المدينة، وأحد أئمة المذاهب الأربعة، من آثاره (الموطأ)، وله عدة روايات مشهورة. توفي سنة (١٧٩ هـ).

ينظر: ترتيب المدارك وتقريب المسالك (١/ ١٠٤)، وسير أعلام النبلاء (٨/ ٤٨).

(١) شرح صحيح البخاري لابن بطال (٦/ ٤٠١).

(٢) الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني (٢/ ١١٢)، وينظر: حاشية العدوي على

كفاية الطالب الرباني (٢/ ١٩٤)، والبهجة في شرح التحفة (٢/ ١٧٣).

(٣) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٥/ ٢٧٥).

(٤) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٥/ ٢٥٧).

وعند الحنابلة: قال الموفق ابن قدامة^(١): «ويجوز على مدة معلومة، مثل أن يستأجره عشرة أيام يشتري له فيها؛ لأن المدة معلومة، والعمل معلوم، أشبه الخياط والقصار»^(٢).

وهذه النقول تبين أن المذاهب الأربعة على جواز هذا النوع من أنواع الوساطة، وهو وإن كان قليلاً بالنسبة لغيره إلا أنه موجود. وأدلة جواز هذه الصورة هي أدلة جواز الإجارة؛ لأن هذا النوع من قبيل الإجارة لا الجعالة.

الفرع الثاني: عقد الوساطة العقارية المرتبط بالعمل.

حينما ننظر إلى عقد الوساطة المرتبط بالعمل نجد أنه يختلف من حال إلى حال، ويختلف تبعاً لذلك التكيف.

الحالة الأولى: أن يربط العوض المعين على حصول البيع أو الشراء، وتعتبر هذه الصفة أشهر الصور المتعلقة بالوساطة العقارية، كأن يقول: إن حصلت لي عقاراً بصفة كذا، فقلت بشرائه، فلك من العوض كذا وكذا.

فالعوض المعين مربوط بعمل، لكنه ليس كله داخلاً ضمن مقدرة العامل، بل خاضع لرغبة الغير، وهو إرادة الغير لإتمام البيع والشراء، فهذا من قبيل الجعالة.

(١) هو أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، فقيه الحنابلة وإمامهم في عصره، كان إماماً في القرآن وتفسيره، والحديث، والفقه، وأصول الفقه، وعلم الخلاف، من كتبه: (المغني)، و(المقنع)، و(البرهان في مسألة القرآن)، و(فضائل الصحابة)، و(روضة الناظر). توفي سنة (٦٢٠هـ).

ينظر: سير أعلام النبلاء (١٦٦/٢٢)، والأعلام للزركلي (٦٧/٤).

(٢) المغني لابن قدامة (٣٤٥/٥)، وينظر: الشرح الكبير على متن المقنع (٦٠/٦).

ولأهل العلم في حكم هذه الصورة أربعة أقوال:

القول الأول: المنع، وهو المذهب عند الحنفية، والعقد عندهم فاسد، ويجعلون للوسيط أجرة المثل.

قال السرخسي^(١): «وإذا دفع الرجل إلى سمسار ألف درهم، وقال: اشتر بها زُطياً^(٢) لي بأجر عشرة دراهم، فهذا فاسد»^(٣).

وجاء في بدائع الصنائع: «والسمسار هو الذي يبيع أو يشتري لغيره بالأجرة، فهو محمول على ما إذا كانت المدة معلومة، وكذا إذا قال: بع لي هذا الثوب ولك درهم، وبين المدة، وإن لم يبين فباع واشترى فله أجر مثل عمله؛ لأنه استوفى منفعته بعقد فاسد»^(٤).

(١) هو أبو بكر بن أحمد بن أبي سهل السرخسي، من كبار فقهاء الحنفية، كان إماماً مجتهداً في الفقه، من كتبه: (المبسوط)، و(أصول الفقه)، و(شرح الجامع الكبير للإمام محمد)، و(شرح السير الكبير للإمام محمد). توفي سنة (٤٨٣ هـ).

ينظر: الجواهر المضية في طبقات الحنفية (٢/٢٨)، ومعجم المؤلفين (٨/٢٦٧).

(٢) نوع من الثياب ينسب إلى الزط، وهم جيل أسود من السُّنْد. ينظر: لسان العرب (٧/٣٠٨).

(٣) المبسوط للسرخسي (١٥/١١٥)، وينظر: المحيط البرهاني في الفقه النعماني (٧/٤٨٥).

(٤) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٨٤)، فإن لم يبع فقد اختلف الحنفية في استحقاقه الأجر، جاء في المحيط البرهاني: «وقال محمد -رحمه الله-: له أجر مثل عمله، وإن لم يبع...؛ لأنه عمل بحكم إجارة فاسدة... قال الفقيه أبو الليث -رحمه الله-: هذا هو القياس، أمّا في الاستحسان فلا يجب له الأجر؛ لأن العرف والعادة جرت أنهم لا يأخذون الأجر إلا بالبيع، وهذا موافق لقول أبي يوسف في المسألة المتقدمة، وعليه الفتوى». المحيط البرهاني في الفقه النعماني (٧/٤٨٥).

وتعليقهم: أنه إذا ربط أجره الوساطة بالقيام بعمل كبيع سلعة فقد يحصل الأثر بزمن يسير، وقد لا يحصل مع قيام الوسيط بعمل كثير لتسويق السلعة؛ لأن تمامه معلق برغبة الغير، بخلاف الإجارة على عمل داخل تحت إرادة العامل، مثل: خياطة الثوب، وبناء جدار.

قال في المبسوط: «لأنه استأجره لعمل مجهول، فالشراء قد يتم بكلمة واحدة، وقد لا يتم بعشر كلمات، ثم استأجره على عمل لا يقدر على إقامته بنفسه، فإن الشراء لا يتم ما لم يساعده البائع على البيع»^(١).

ويجاب عن ذلك: بأنه لا ينازع بوجود الغرر، لكنه مما تدعو إليه الحاجة، وهو في الأعم الأغلب من قبيل الغرر اليسير المغتفر.

قال في المجموع شرح المذهب: «إذا دعت الحاجة إلى ارتكاب الغرر، ولا يمكن الاحتراز عنه إلا بمشقة، أو كان الغرر حقيرًا جاز البيع»^(٢).

وقال في الأشباه والنظائر: «مشروعية الإجارة، والجعالة، والحوالة، ونحوها، جوزت على خلاف القياس لما في الأولى من ورود العقد على منافع معدومة، وفي الثانية من الجهالة، وفي الثالثة من بيع الدين بالدين؛ لعموم الحاجة إلى ذلك، والحاجة إذا عمت كانت كالضرورة»^(٣).

والحاجة إلى هذا العقد - وهو الوساطة - ظاهرة، إذ إن في منع الوساطة وقوعًا للحرَج والمشقة على الناس، فليس كل أحد يحسن البيع والشراء، وليس كل أحد متفرغًا له.

(١) المبسوط للسرخسي (١١٥/١٥).

(٢) المجموع شرح المذهب (٢٥٨/٩).

(٣) الأشباه والنظائر للسيوطي (ص: ٨٨).

القول الثاني: الجواز، وهو قول عند الحنفية، وهو مذهب الحنابلة.

جاء في حاشية ابن عابدين: «قال في البزازية: إجارة السمسار، والمنادي، والحمامي، والصكاك، وما لا يقدر فيه الوقت ولا العمل تجوز لما كان للناس به حاجة»^(١).

وجاء في غمز عيون البصائر: «في اللوالية أجرة السمسار، والمنادي، والحمامي، وما أشبه ذلك مما لا تقدر فيه للوقت، ولا مقدار لما يستحق بالعقد، وللناس فيه حاجة جائزة»^(٢).

أما الحنابلة فجاء في المغني: «فإن عين العمل دون الزمان، فجعل له من كل ألف درهم شيئاً معلوماً، صح أيضاً»^(٣).

ومن أدلة القول بالجواز:

ما جاء عن قيس بن أبي غرزة رضي الله عنه قال: كنا في عهد رسول الله ﷺ نسمى السماسرة، فمر بنا رسول الله ﷺ فسمانا باسم هو أحسن منه، فقال: «يا معشر التجار، إن البيع يحضره اللغو والحلف، فشوبوه بالصدقة»^(٤).

وعن ابن عباس - رضي الله عنهما - قال: قال رسول الله ﷺ: «لا تلقوا الركبان، ولا يبيع حاضر لباد». قال: فقلت لابن عباس: ما قوله: «لا يبيع حاضر لباد»، قال: «لا يكون له سمساراً»^(٥).

(١) الدر المختار وحاشية ابن عابدين (٤٧/٦).

(٢) غمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر (١٣٠/٣).

(٣) المغني (٥/٣٤٥)، وينظر: الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل (٣٠٠/٢).

(٤) سبق تخريجه ص ٢٥.

(٥) سبق تخريجه ص ٥٠.

فأقر عليه السلام أصل جواز السمسرة، ومنع صورة من صورها.
 قال في فتح الباري: «تفسير المنع لبيع الحاضر للبادي ألا يكون له سمسارًا،
 فإن مفهومه أنه يجوز أن يكون سمسارًا في بيع الحاضر للحاضر»^(١).
 والسمسرة في الحديثين شاملة لما كان مقدراً بزمان أو ما كان مقدراً بعمل.
 وقد اعترض الكاساني^(٢) -رحمه الله- على ما سبق بقوله: «والسمسار هو
 الذي يبيع أو يشتري لغيره بالأجرة، فهو محمول على ما إذا كانت المدة معلومة»^(٣).
 ويجاب عنه: بأنه لا دليل على هذا التخصيص، والأصل العموم.
 القول الثالث: الجواز إذا توافر شرطان، وهو قول المالكية، واشتروا:
 ١ - أنه إذا كان البيع والشراء كثيرًا، فإنه يشترط في عوض العمل أنه يقسط
 حسب مقدار المبيع، فلو لم يبع إلا النصف استحق نصف الجعل.
 فاليسير عندهم يجوز مطلقًا، والكثير يجوز حال تقسيط العوض حسب
 بيعه، إن لم يبع الجميع.
 ٢ - أن يكون قرار البيع والشراء بيد السمسار، أو يسمي البائع له ثمنًا يبيع به
 إذا توافر.
 جاء في المدونة: «في جعل السمسار قلت: رأيت هل يجوز أجر السمسار في

(١) فتح الباري لابن حجر (٤/٤٥٢).

(٢) هو أبو بكر علاء الدين بن مسعود بن أحمد الكاساني، من أئمة الحنفية بدمشق أيام السلطان
 نور الدين محمود، وله من المصنفات: (بدائع الصنائع)، و(السلطان المبين في أصول
 الدين). توفي سنة (٥٨٧هـ).

ينظر: الجواهر المضية في طبقات الحنفية (٢/٢٤٤)، والأعلام للزركلي (٢/٧٠).

(٣) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٨٤).

قول مالك؟ قال: نعم سألت مالكاً عن البزاز^(١) يدفع إليه الرجل المال يشتري له به بزاً، ويجعل له في كل مائة يشتري له بها بزاً ثلاثة دنانير، فقال: لا بأس بذلك، فقلت: أمن الجعل هذا أم من الإجارة؟ قال: هذا من الجعل^(٢).

وجاء في البيان والتحصيل: «ولا يجوز الجعل على البيع إلا على أحد وجهين؛ إما أن يسمى له ثمنًا، أو يفوض إليه البيع بما يراه، ولا اختلاف في هذا»^(٣).

وفي شرح مختصر خليل: «المشهور أن الجعل يجوز على بيع أو شراء سلع كثيرة من ثياب أو حيوان أو دواب، إلا أن يكون الجعل وقع على بيع سلع كثيرة، أو على شرائها، على شرط ألا يأخذ شيئاً من جعله إلا إن باع أو اشترى الجميع فلا يجوز، والعرف كالشرط، وأما لو دخلا على أنه له بحساب ما باع أو ابتاع لجاز، لا يقال: الجعالة لا يستحق العامل فيها شيئاً إلا بانتهاء العمل، فالعقد مقتضى للشرط؛ لأننا نقول: كثرة السلع بمثابة عقود متعددة، وهو يستحق جعله في كل عقد بانتهاء عمله فيها، وحينئذ فالشرط مناف لمقتضى العقد»^(٤).

ومأخذ المالكية في قولهم هذا: ألا يحصل الغرر؛ لأنه في حال تخلف أحد الشرطين يعظم الغرر، ويزداد احتمال أن يكون عمل الوسيط لا مردود له، وهذا بين من تعليقاتهم، مثل ما جاء في البيان والتحصيل: «قال سحنون^(٥) في الرجل يستأجر

(١) البز: الثياب، وقيل: ضرب من الثياب، والبزاز هو من يقوم ببيعها. ينظر: لسان العرب (٣١١/٥)

(٢) المدونة (٤٦٦/٣). (٣) البيان والتحصيل (٤٩٦/٨).

(٤) شرح مختصر خليل للخرشي (٦٣/٧).

(٥) هو أبو سعيد عبد السلام بن سعيد بن حبيب التنوخي، الملقب بسحنون، قاض، فقيه، انتهت إليه رئاسة العلم في المغرب، ولي القضاء بالقيروان، واستمر إلى أن مات، روى «المدونة» في فروع المالكية، عن عبد الرحمن بن قاسم، عن الإمام مالك، توفي سنة = (٢٤٠هـ).

على الصياح على المتاع في السوق على جعل: إن ذلك الجعل فاسد؛ لأنه يصيح النهار كله، وليس إليه إمضاء البيع، وإمضاؤه إلى رب المتاع، فهذا جعل فاسد لا يدري أيعطى في السلعة ما يرضى به صاحب السلعة أم لا»^(١).

وجاء في الفواكه الدواني في قول بعض المالكية: «لو أعطاه ثوبًا وقال له: لا تبع حتى تشاورني لم يجز، قال: لعل وجه عدم الجواز شدة الغرر؛ لأنه إذا شاوره يحتمل أن يجيز فيأخذ الأجرة وتارة لا يجيز فيذهب عمله باطلاً»^(٢).

ويجاب عن ذلك: بما سبق الجواب به على أدلة القول الأول، فإن الغرر من قبيل اليسير المغتفر، الذي تدعو الحاجة إليه.

ثم إن الموسّط إن فوّض الوسيط؛ فقد يستعجل الوسيط بالبيع استعجالاً للعوض، وقد لا يريد الموسّط تحديد الثمن؛ لأنه لا يدري كم تساوي في السوق.

القول الرابع: جواز الوساطة إذا كان العمل فيها متعب له أثر في اختلاف سعر السلعة، وهو قول الشافعية.

فالوساطة عندهم على المبيعات جائزة إذا كان العمل في الوساطة متعباً له أثر في اختلاف سعر السلعة.

فإن لم يكن كذلك فتبطل الوساطة، ثم إن بطلت فإن كان جهده متعباً فله أجرة المثل، وإن لم يكن متعباً فلا شيء له.

جاء في روضة الطالبين: «استتجار البياع على كلمة البيع، أو كلمة يروج بها السلعة ولا تعب فيها باطل.... وإن تعب بكثرة التردد، أو كثرة الكلام في أمر

= ينظر: ترتيب المدارك وتقريب المسالك (٤/٤٥)، والأعلام للزركلي (٤/٥).

(١) البيان والتحصيل (٨/٤٩٥).

(٢) الفواكه الدواني (٢/١١٢).

المعاملة، فله أجره المثل»^(١).

وفي فتح المعين: «بخلاف نحو عبد وثوب مما يختلف ثمنه باختلاف متعاطيه، فيختص بيعه من البيع بمزيد نفع، فيصح استئجاره عليه، وحيث لم يصح، فإن تعب بكثرة تردد أو كلام فله أجره المثل، وإلا فلا»^(٢).

وفي غاية البيان: «وما يختلف ثمنه باختلاف المتعاقدين فللبائع فيه مزيد نفع فتجوز فيه الإجارة له، محمول على ما فيه تعب، وحيث منعنا ولم يتعب فلا أجره له، وإن تعب بكثرة التردد والكلام فله أجره المثل»^(٣).

وحجتهم: أن العمل -عمومًا- لا يستحق الإنسان العوض عليه إلا إذا كان متعبًا، وإذا كانت الوساطة بكلمة لا تتعب فليست عملاً متقومًا، فلا يستحق الوسيط بها العوض^(٤).

ويناقش: بأن الوسيط - وإن كان عمله يسيرًا لا تعب فيه في بعض الأحيان - إلا أن وجوده له أثر في السلعة، وفي قناعة الطرفين بالمضي في البيع، وذلك لثقة الناس به وبخبرته ومكانته، فهذا الجهد وإن كان يسيرًا فهو متقوم.

الترجيح: يظهر -والله أعلم- قوة القول الثاني لأمر:

- ١ - لأن عمومات النصوص النبوية يظهر منها جواز السمسرة مطلقًا، ولم تقيد النصوص ذلك بما كان مقدرًا بزم.
- ٢ - ولأن الأصل في المعاملات الشرعية الصحة والجواز ما لم يقم دليل

(١) روضة الطالبين وعمدة المفتين (١٧٨/٥).

(٢) شرح قرة العين بمهمات الدين (ص: ٣٧٥).

(٣) غاية البيان (ص: ٢٢٥).

(٤) ينظر: حاشيتا قليوبي وعميرة (٧٠/٣).

على المنع، وأعمال الوساطة من المعاملات.

أما تعليل المانعين عمومًا، أو المانعين إذا كان قرار البيع والشراء بيد غير الوسيط؛ بحجة أن فيه غررًا، فسبق أن بينّا أنه من قبيل اليسير المغتفر، إذ إن الوسيط غالبًا- إما ألا يقوم بكبير عمل، أو أنه إذا قام بكبير عمل فلخبرته ومهنته يصير عنده غلبة ظن، بمقدار الجهد المبذول والزمن المتوقع؛ ولذا أجاز بعض الحنفية هذا التعاقد للحاجة كما سبق.

فالمجيزون من الحنفية أقرّوا بحاجة الناس إلى العقد.

وجمع ممن لم يجزه منهم قد احتال عليه بحيلة تثبت إقراره بحاجة الناس إليه.

جاء في الفتاوى الهندية: «الحيلة في استئجار السمسار يأمره أن يشتري له شيئًا أو يبيع، ولا يذكر له أجرًا، ثم يواسيه بشيء، إما هبة، أو جزاء للعمل، فيجوز ذلك لمساس الحاجة»^(١).

ثم إن عدم الأخذ بهذا النوع من الوساطة لا يمنع من الوقوع في الغرر، بل ربما أدى إلى غرر أكبر منه، إذ إن الغرر يلحق - والحالة هذه- بطالب العمل إذا ألزماه بالإجارة المقدرّة بالزمن أو العمل المنضبط، ففي حال لم يتم له العمل فلا تتحصل له بغيته ويضيع ماله سدى^(٢).

ثم إن عمومات أدلة جواز الجعالة دالة على جواز السمسرة إذا كانت على

(١) الفتاوى الهندية (٤/٤٤١).

(٢) قال ابن قدامة: «الجعالة يحتمل فيها الغرر، وتجاوز مع جهالة العمل والمدة، بخلاف الإجارة، الجعالة عقد جائز، فلا يلزمه بالدخول فيها مع الغرر ضرر، بخلاف الإجارة، فإنها عقد لازم، فإذا دخل فيها مع الغرر لزمه ذلك». المغني (٦/٩٤).

عمل ليس كله من إرادة العامل كصورتنا؛ لأنها من قبيل الجعالة.

ومن تلك الأدلة: قوله تعالى: ﴿وَلَمَن جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ﴾^(١).

وجه الدلالة: فيه دليل على جواز الجعالة، وضمنان الجعل قبل تمام

العمل^(٢).

ومن السنة ما جاء عن أبي سعيد الخدري^(٣) رضي الله عنه أن ناسًا من أصحاب النبي ﷺ أتوا على حي من أحياء العرب فلم يقرؤهم^(٤)، فبينما هم كذلك إذ لدغ سيد أولئك، فقالوا: هل معكم من دواء أوراقي؟ فقالوا: إنكم لم تقرؤنا، ولا نفعل حتى تجعلوا لنا جعلًا، فجعلوا لهم قطيعًا من الشاء، فجعل يقرأ بأمر القرآن، ويجمع بزاقه ويتفل، فبرأ، فأتوا بالشاء، فقالوا: لا نأخذه حتى نسأل النبي ﷺ، فسألوه، فضحك، وقال: «وما أدراك أنها رقية، خذوها واضربوا لي بسهم»^(٥).

ووجه الدلالة: أنهم ربطوا العوض بتمام العمل، ولم يمنعه النبي ﷺ.

الحالة الثانية: أن يكون العوض مقدارًا من الربح حال حصوله، ويكون ذلك

(١) سورة يوسف، آية: ٧٢.

(٢) تفسير البيضاوي (١٧١/٣)، وينظر: تفسير ابن كثير (٤٠١/٤)، والتحرير والتنوير (٩٦/١)، وتفسير القاسمي (٢٠٣/٦).

(٣) هو أبو سعيد بن مالك بن سنان بن عبيد بن ثعلبة الخدري الخزرجي الأنصاري، كان من مشهوري الصحابة وفضلائهم، ومن الحفاظ لحديث رسول الله ﷺ والمكثرين الرواية عنه. توفي سنة (٧٤هـ).

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٦٠٢/٢)، وأسد الغابة (٢٤/٥).

(٤) قال في العين (٢٠٤/٥): «القرى: الإحسان إلى الضيف».

(٥) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الطب، باب الرقى بفاتحة الكتاب برقم (٥٧٣٦)، ومسلم في صحيحه، كتاب السلام، باب جواز أخذ الأجرة على الرقية بالقرآن والأذكار برقم (٢٢٠١).

غالبًا في حالة التطوير العقاري، فهذا من قبيل المضاربة التي أجمعت الأمة على جوازها^(١)، لكن وقع الخلاف في بعض تفاصيلها وسيأتي في بابه.

الحالة الثالثة: العمل الذي يدخل كله تحت قدرة الإنسان، كالتسويق بصفة معينة، أو بعدد إعلانات معين ونحوه، من غير شرط إيجاد مشتر أو بائع.

فهذا النوع من التعاقد من قبيل الإيجارات الجائزة عند فقهاء المذاهب الأربعة:

فمما ورد عن الحنفية ما جاء في المحيط البرهاني: «وفي فتاوى أبي الليث^(٢) - رحمه الله - : رجل يبيع ثيابًا بالمزايدة، أجر منادياً ينادي ببيع ذلك، فإن بين له وقتاً، أو قال: ينادي كذا صوتاً فذلك جائز، وما لا فلا....، والأصل في جنس هذه المسائل أن العمل إذا كان معلوماً، ولو أراد المستأجر أن يشرع في ذلك العمل في الحال يمكنه الشروع فيه ويقدر عليه، فإنه تجوز الإجارة من غير ذكر الأجل، وكذلك لو ذكر الأجل إلا أنه لم يبين مقدار العمل وهو يقدر على الشروع في الحال يجوز أيضاً.

بيان الأول: ما ذكرنا من مسألة الهدم، وبناء الحائط، وكسر الحطب، وكذلك لو استأجر رجلاً ليخبز له عشرين طنّاً من الخبز بدرهم يجوز، وإن لم يذكر الأجل؛ لأن العمل معلوم.

بيان الثاني: لو استأجره ليخبز له اليوم إلى المثل جاز، وإن لم يبين مقدار

(١) ينظر: الإجماع ص ٩٨، ومراتب الإجماع ص ٩١، والمغني (١٦/٥).

(٢) هو أبو الليث نصر بن محمد بن إبراهيم السمرقندي الحنفي، المعروف بإمام الهدى، له كتاب في تفسير القرآن، و(النوازل في الفقه)، و(الفتاوى)، و(تنبيه الغافلين). توفي سنة (٣٧٣هـ).

ينظر: الجواهر المضبية في طبقات الحنفية (٢/١٩٦)، وسير أعلام النبلاء (١٦/٣٢٠).

العمل؛ لأن العمل صار معلومًا بذكر الأجل»^(١).

وقال في المدونة: «فليل لمالك: أفرأيت ما يستأجر الناس من النخاسين... والذي يبيع فيمن يزيد في غير ميراث، أو يستأجر على الصباح، فيوجد من ذلك شيء مسروق أو خرق أو عيب؟

قال: ليس على واحد من هؤلاء ضمان، وإنما هم أجراء أجروا أنفسهم وأبدانهم»^(٢).

وفي حاشيتي قليوبي وعميرة: «وكون المنفعة متقومة - أي لهما قيمة - فلا يصح استئجار بيع على كلمة لا تتعب - وإن روجت السلعة - إذ لا قيمة لها»^(٣).

فيفهم منه جواز استئجار البيع على عمل متعب وله أثر في اختلاف سعر السلعة.

وأدلة جواز هذه الصورة هي أدلة جواز الإجارة؛ لأن هذا النوع من قبيل الإجارة لا الجعالة.

المطلب الثاني: التخريج الشرعي لعقد الوساطة العقارية باعتبار نوع التعاقد:

تمهيد:

لما كانت الوساطة العقارية تدور أحكامها تجاه الغير بين أن تكون إجارة،

(١) المحيط البرهاني في الفقه النعماني (٧/ ٤٨٥).

(٢) المدونة (٣/ ٣٧٠).

(٣) حاشيتا قليوبي وعميرة (٣/ ٧٠)، ولم أجد نصًا للحنابلة في المسألة، لكن نصوصهم تدل

على ما هو أوسع من هذه الصورة، فهذه الصورة من باب أولى.

أو تكون جعالة، أو تكون وكالة بأجر، أو تكون مضاربة، فإنه يحسن قبل الحديث عن أعمال الوسطاء وتوصيفاتها الشرعية أن نوطئ لهذه العقود الأربعة بذكر تعريفاتها، وأهم أحكامها؛ حتى يكون تصور التخريج الشرعي لأعمال الوسطاء سليماً.

فنقول مستعينين بالله:

أولاً: الإجارة:

كلام أهل العلم في الإجارة يدور على كونها: بيع منفعة بعوض معلوم^(١).

حكمها:

عقد الإجارة جائز بدلالة: الكتاب، والسنة، والإجماع.

فمن القرآن قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْحَمْنَ أَخْرَجَهُنَّ﴾^(٢).

ووجه الدلالة من هذه الآية على جواز الإرضاع ظاهرة، قال الإمام الشافعي^(٣): «فأجاز الإجارة على الرضاع، والرضاع يختلف لكثرة رضاع المولود وقتله، وكثرة اللبن وقتله، ولكن لما لم يوجد فيه إلا هذا جازت الإجارة عليه، وإذا جازت عليه

(١) ينظر: تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (١٠٥/٥)، والتاج والإكليل لمختصر خليل (٤٩٣/٧)، وكفاية الأختار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٩٤)، وكشف المخدرات (٤٦٦/٢).

(٢) سورة الطلاق، آية: ٦.

(٣) هو أبو عبد الله محمد بن إدريس أبو عبد الله القرشي، ثم المطلبي المكي، عالم العصر، ناصر الحديث، فقيه الملة، أحد أئمة المذاهب الأربعة، مات أبوه إدريس شاباً، فنشأ محمد يتيماً في حجر أمه، برع في العلم وصنف التصانيف منها: (الأم)، و(الرسالة)، وغيرها. توفي سنة (٢٠٤هـ).

ينظر: الانتقاء في فضائل الثلاثة الأئمة الفقهاء (ص: ٦٦)، طبقات الشافعية الكبرى للسبكي (٧١/٢).

جازت على مثله وما هو في مثل معناه وأحرى أن يكون أبين منه»^(١).

ومن السنة: عن عائشة^(٢) رضي الله عنها قالت: «استأجر النبي ﷺ وأبو بكر رجلاً من بني الدليل، ثم من بني عبد بن عدي هاديًا خريئًا»^(٣)^(٤).

ودلالة الحديث على جواز الإجارة ظاهرة، فلو لم تكن الإجارة جائزة ما استأجر النبي ﷺ من يدلّه على الطرق.

ومن الإجماع: ما جاء في المغني: «وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم^(٥) أنه قال: لا يجوز ذلك لأنه غرر. يعني: أنه يعقد على منافع لم تخلق، وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار، وسار في الأمصار»^(٦).

(١) الأم للشافعي (٤/٢٦).

(٢) هي أم عبد الله عائشة بنت أبي بكر الصديق - رضي الله عنهما - أم المؤمنين، زوج النبي ﷺ، تزوجها بكرًا، وهي بنت ست سنين، ودخل بها وهي بنت تسع، كانت فقيهة عالمة، ومرجعًا للصحابة في الفتيا، ولدت بعد البعثة بأربع أو خمس سنين. توفيت سنة (٥٨هـ).

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٤/١٨٨١)، الإصابة في معرفة الصحابة (٨/١٦).

(٣) الخريت: هو الماهر الذي يهتدي لأخوات المفازة، وهي طرقها الخفية ومضايقتها. ينظر: النهاية في غريب الحديث والأثر (٢/١٩).

(٤) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب خراج الحجامة برقم (٢١٥٩)، وينحوه أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، باب حل أجرة الحجامة برقم (١٢٠٢).

(٥) هو عبد الرحمن بن كيسان أبو بكر الأصم، فقيه، معتزلي، مفسر. توفي سنة (٢٢٥هـ).

(٦) المغني لابن قدامة (٥/٣٢١).

وممن حكى الإجماع من أهل العلم كل من الشافعي^(١)، والكاساني^(٢) - رحمهما الله.

أنواع الإجارة:

تنقسم الإجارة إلى نوعين:

النوع الأول: الإجارة على الأعيان. وهي الإجارة التي تكون مقدرة بزمن معلوم، كاستئجار دار شهرًا، واستئجار شخص للعمل أسبوعيًا.

وقد تكون على عمل معين بحيث لا يحق للأجير أن يعمل للغير قبل انتهائه من العمل، كأن يستأجر من يحمل متاعه إلى مكان معين، ونحو ذلك، ويسمى العامل في هذه الحال الأجير الخاص^(٣).

(١) الأم للشافعي (٤/٢٦).

(٢) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٧٤)، وفيه: «فإن الأمة أجمعت على ذلك قبل وجود الأصم، حيث يعقدون عقد الإجارة من زمن الصحابة - رضي الله عنهم - إلى يومنا هذا من غير تكبير، فلا يعبأ بخلافه إذ هو خلاف الإجماع؛ لأن الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة؛ لأن كل واحد لا يكون له دار مملوكة يسكنها، أو أرض مملوكة يزرعها، أو دابة مملوكة يركبها، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن، ولا بالهبة والإعارة؛ لأن نفس كل واحد لا تسمح بذلك، فيحتاج إلى الإجارة، فجوزت بخلاف القياس، لحاجة الناس كالسلم ونحوه، تحقيقه أن الشرع شرع لكل حاجة عقدًا يختص بها، فشرع لتمليك العين بعوض عقدًا وهو البيع، وشرع لتمليكها بغير عوض عقدًا وهو الهبة، وشرع لتمليك المنفعة بغير عوض عقدًا وهو الإعارة، فلو لم يشرع الإجارة مع امتساس الحاجة إليها، لم يجد العبد لدفع هذه الحاجة سبيلًا، وهذا خلاف موضوع الشرع».

(٣) ينظر: تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٥/١٣٤)، وحاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني (٢/١٣)، ومنهاج الطالبين (ص: ١٦٢)، والعدة شرح العمدة (ص: ٢٩٩).

النوع الثاني: إجارة واقعة على الأعمال: وهي أن تكون مقدره بعمل معلوم، كاستئجار شخص لنسخ كتاب، أو خياطة، ويسمى الأجير فيها الأجير المشترك^(١).

واستئجار الوسيط مدة معينة، أو على عمل يقدر عليه كله ينقسم إلى أقسام: **القسم الأول:** إن كان يختص بنفعه تلك المدة، كأن يستأجره للبيع والشراء أو التسويق له مدة أسبوع، لا يعمل فيها لغيره، ويرتب العوض على انقضاء الأسبوع، لا على تمام البيع والشراء، فهذا أجير خاص.

القسم الثاني: إن كان لا يختص بنفعه تلك المدة، بأن كان يسوق له لمدة أسبوع، ومع ذلك فللوسيط الحق أن يتعاقد في تلك المدة مع غيره؛ فهذا أجير مشترك، إن ربط العمل بالتسويق، لا بحصول البيع والشراء.

عقد الإجارة من حيث اللزوم وعدمه.

الإجارة عقد لازم، لا يحق لأحد من المتعاقدين فسخها بغير رضا الآخر باتفاق المذاهب الأربعة في الجملة^(٢).

ثانيًا: الجعالة.

(١) ينظر: مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر (٢/٣٩١)، ومواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٦/١٥٦)، ومنهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه ص ١٦٢، والمحرم في الفقه (١/٣٥٨).

(٢) ينظر: المبسوط للسرخسي (٢١/١٦٤)، وتحفة الفقهاء (٢/٦٨)، وبداية المجتهد ونهاية المقتصد (٤/١٤)، والذخيرة للقرافي (٥/٥٠٠)، والحاوي الكبير (٧/٤٠١)، والبيان في مذهب الإمام الشافعي (٧/٣٧٠)، والمجموع شرح المهذب (١٥/٩)، والكافي في فقه الإمام أحمد (٢/١٧٧)، والعدة شرح العمدة (ص: ٢٩٧).

كلام أهل العلم في الجعالة يدور على كونها: ترتيب عوض على إتمام عمل^(١).

حكمها:

اختلف أهل العلم في جواز عقد الجعالة على قولين:

القول الأول: ذهب الحنفية إلى عدم جواز الجعالة إلا في مسألة الجعل على رد الأبق، فقد قالوا بوجوبه - ولو من غير شرط - لاتفاق الصحابة على ذلك^(٢).

وحجتهم: أن العمل في الجعالة مجهول، والغرر فيها موجود^(٣).

ويجاب عن ذلك: أن الغرر اليسير، والجهالة اليسيرة معفو عنها في الشريعة الإسلامية، خصوصاً إذا دعت حاجة الناس إلى العقد، وعقد الجعالة مما تدعو الحاجة إليه، ثم إن النصوص الشرعية أتت بجوازه ولا تعليل أو اجتهاد في مقابلة النص^(٤).

القول الثاني: ذهب جمهور أهل العلم من المالكية والشافعية والحنابلة إلى جواز الجعالة من حيث الأصل.

قال في بلغة السالك: «الْجَعَالَةُ - بفتح الجيم، وكسرهما، وضمها -: ما يجعل

(١) ينظر: العناية شرح الهداية (٣/٥)، والمقدمات الممهدة (٢/١٧٥)، والمجموع شرح المهدب (١٥/١١٥)، والكافي (٢/١٨٦).

(٢) قال السرخسي: «لأن رد الأبق نهى عن المنكر؛ لأن الإباق منكر، والنهي عن المنكر فرض على كل مسلم، فلا يستوجب بإقامة الفرض جعلاً، ولكننا تركنا هذا القياس لاتفاق الصحابة - رضي الله عنهم - فقد اتفقوا على وجوب الجعل». المبسوط للسرخسي (١٧/١١)، وينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٨٤).

(٣) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٥/١١٥).

(٤) سبق الكلام عن نحو هذه المسألة بتوسع في بيان حكم الوساطة المقدره بعمل ليس كله داخلاً بمقدور العامل، وهي نوع من الجعالة.

على العمل، وهو رخصة، فهو أصل منفرد لا يقاس عليه»^(١).

وقال في البيان: «يجوز عقد الجعالة في رد الأبق، وخياطة الثوب، وكل عمل يجوز عقد الإجارة عليه»^(٢).

وقال في الكافي: «الجعالة، وهي: أن يجعل جعلاً لمن يعمل له عملاً من رد أبق أو ضالة، أو بناء، أو خياطة، وسائر ما يستأجر عليه من الأعمال، فيجوز ذلك»^(٣).

واستدلوا لذلك من القرآن والسنة:

فمن القرآن: ﴿وَلَمَّا جَاءَ بِهِ حَمَلٌ يُعِيرُ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ﴾^(٤).

وجه الدلالة: حيث رُتّب لمن يحضر صواع الملك جعلاً من غير تحديد عامل وهذا من الجعالة^(٥).

ومن السنة: ما جاء عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه «أن ناساً من أصحاب النبي ﷺ أتوا على حي من أحياء العرب فلم يقرّوهم، فبينما هم كذلك، إذ لدغ سيد أولئك، فقالوا: هل معكم من دواء أو راق؟ فقالوا: إنكم لم تقرونا، ولا نفعل حتى تجعلوا لنا جعلاً، فجعلوا لهم قطيعاً من الشاء، فجعل يقرأ بأمر القرآن، ويجمع بزاقه

(١) بلغة السالك لأقرب المسالك (٧٩/٤)، وينظر: مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٤٥٢/٥).

(٢) البيان في مذهب الإمام الشافعي (٤٠٧/٧)، وينظر: المجموع شرح المهذب (١١٦/١٥).

(٣) الكافي في فقه الإمام أحمد (١٨٦/٢)، وينظر: مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٢٠٦/٤).

(٤) سورة يوسف، آية: ٧٢.

(٥) ينظر: تفسير البيضاوي (١٧١/٣)، وتفسير السمعاني (٥٠/٣).

ويتفلسف، فبرأ، فأتوا بالشاء، فقالوا: لا نأخذة حتى نسال النبي ﷺ، فسألوه فضحك وقال: «وما أدراك أنها رقية، خذوها واضربوا لي بسهم»^(١).

وجه الدلالة: حيث علم النبي ﷺ باشتراطهم الجعل للقيام بالعمل المطلوب منهم، وتجويزه ذلك بتقريره، بل وأخذة من الجعل.

الترجيح:

الراجح من أقوال أهل العلم هو جواز الجعالة؛ لقوة أدلة المجيزين، وقد سبق الجواب عن حجة المانعين.

صفة عقد الجعالة:

الأصل فيها أنها عقد جائز يحق لكل واحد من الطرفين الفسخ عند جمهور أهل العلم الذين أجازوها.

وهذا الأمر شامل لما قبل الشروع في العمل وبعده عند الشافعية والحنابلة، خلافاً للمالكية الذين جعلوها لازمة في حق الجاعل بعد الشروع في العمل^(٢).

ثالثاً: الوكالة:

كلام أهل العلم في الوكالة يدور على كونها: استنابة الإنسان غيره فيما تدخله النيابة^(٣).

(١) سبق تخريجه ص ٦٤.

(٢) ينظر: الذخيرة للقرافي (٤/٣٩٠)، والتاج والإكليل لمختصر خليل (٧/٦٠١)، والحاوي الكبير (٤/٢٧٤)، ومنهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه (ص: ١٧٩)، والمغني لابن قدامة (٦/٩٥)، والمبدع في شرح المقنع (٥/١١٥).

(٣) ينظر: العناية شرح الهداية (٧/٤٩٩)، وشرح حدود ابن عرفة (ص: ٣٢٧)، والإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع (٢/٣١٩)، والإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل (٢/٢٣٢).

حكمها:

الوكالة جائزة، وقد دل على جوازها: القرآن، والسنة، والإجماع:

فمن القرآن: قوله تعالى: ﴿فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا﴾ (١).

وجه الدلالة: حيث يستدل ببعث نفر لأحدهم ليشتري لهم طعاماً على جواز الوكالة^(٢).

ومن السنة: ما جاء عن عروة البارقي رضي الله عنه^(٣) أن النبي ﷺ «أعطاه ديناراً يشتري له به شاة، فاشترى له به شاتين، فباع إحدهما بدينار، وجاءه بدينار وشاة، فدعا له بالبركة في بيعه، وكان لو اشترى التراب لريح فيه»^(٤).

ودلالة الحديث على جواز الوكالة ظاهرة، فإن النبي ﷺ وكل عروة بشراء الشاة.

ومن الإجماع: فقد أجمعت الأمة على جواز الوكالة في الجملة.

قال ابن حزم^(٥) -رحمه الله-: «اتفقوا على جواز الوكالة في البيع

-
- (١) سورة الكهف، آية: ١٩.
- (٢) ينظر: تفسير ابن جزري (١/ ٤٦١)، وتفسير الثعالبي (٣/ ٥١٥)، وتفسير السعدي (ص: ٤٧٣)، وأضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن (٣/ ٢٢٨).
- (٣) هو عروة بن الجعد ويقال: ابن أبي الجعد، له صحبة، نزل الكوفة، وهو أول من ولي القضاء بها، وكان ممن سيره عثمان رضي الله عنه إلى الشام من أهل الكوفة.
- (٤) ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٣/ ١٠٦٥)، وأسد الغابة (٤/ ٢٥).
- (٥) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المناقب برقم (٣٦٤٢).
- (٥) هو أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأموي الأندلسي، الفقيه المجتهد الظاهري، ولد في قرطبة، وتلقى العلوم، ونشأ على مذهب الشافعي، ثم انتقل إلى مذهب أهل =

والشراء»^(١).

وقال العمراني -رحمه الله-: «وأجمعت الأمة على جواز التوكيل»^(٢).

وقال ابن قدامة -رحمه الله-: «أجمعت الأمة على جواز الوكالة في

الجملة»^(٣).

صفتها من حيث اللزوم والجواز:

الوكالة عقد جائز باتفاق الفقهاء، يحق لكل من المتعاقدين فسخه، وذلك

باتفاق الفقهاء^(٤).

والأصل أن الوكالة من عقود التبرعات التي يقوم الإنسان بها معونة لأخيه،

وقضاء لحاجته.

لكن لو أن الوكيل اشترط عوضاً فيجوز ذلك باتفاق الفقهاء من أصحاب

= الظاهر، وكان مفسراً، محدثاً، أصولياً، متكلماً، طبيباً، أدنياً، ترك الوزارة وانصرف إلى العلم والتأليف، من مؤلفاته: «المحلى» في الفقه، و«الإحكام في أصول الأحكام» في أصول الفقه، و«الفصل في الملل والأهواء والنحل»، و«طوق الحمامة» في الأدب. توفي سنة (٤٥٦هـ).

ينظر: وفيات الأعيان (٣/ ٣٢٥)، تذكرة الحفاظ (٣/ ٢٢٧).

(١) مراتب الإجماع (ص: ٦١).

(٢) البيان في مذهب الإمام الشافعي (٦/ ٣٩٥).

(٣) المغني لابن قدامة (٥/ ٦٣)، وينظر: العدة شرح العمدة (ص: ٢٧٩).

(٤) ينظر: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٤/ ١٣٣)، والعناية شرح الهداية

(٧/ ٤٩٩)، والذخيرة للقرافي (٨/ ١٢٠)، بلغة السالك لأقرب المسالك (٣/ ٥٢٣)،

والحاوي الكبير (٧/ ٣٩٤)، والبيان في مذهب الإمام الشافعي (٦/ ٤٥٤)، والمغني لابن

قدامة (٥/ ٨٨)، والمححر في الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل (١/ ٣٤٩).

المذاهب الأربعة^(١)، فإذا ما اقترن الأجر بالوكالة فهل يبقى العقد جائزاً، أم ينتقل إلى أن يكون لازماً؟

اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: وهو مذهب الحنفية، والمالكية، وقول عند الشافعية، أنه بوجود الأجرة تكون إجارة لازمة^(٢).

ودليل ذلك: أن العبرة في العقود بالمقاصد والمباني، وليس بالألفاظ والمباني، وظاهر العقد - والحالة هذه - أنه عقد إجارة، عُلم العمل فيها والعوض.

ولذا قال في المبسوط: «ولو أن رجلاً وكل رجلاً بقبض وديعة له، وجعل له أجرًا مسمى على أن يقبضها، فيأتيه بها فهو جائز؛ لأنه استأجره لعمل غير مستحق عليه، وهو حمل الوديعة إليه، وذلك عمل معلوم في نفسه، فيجوز الاستئجار عليه»^(٣).

ويجاب عن ذلك: بأنه قد يكون ظاهر الحال في العقد مقتضياً لتمكين كل منهما من فسخ العقد، فليس القصد في العقد الإلزام على كل حال.

القول الثاني: وهو قول عند المالكية^(٤)، والمذهب عند الشافعية^(٥)، وهو

(١) ينظر: المبسوط للسرخسي (٩١/١٩)، وشرح مختصر خليل للخرشي (٨٦/٦)، وحاشية

الجميل على شرح المنهج (٤١٨/٣)، والمغني لابن قدامة (٦٨/٥).

(٢) المبسوط للسرخسي (٩١/١٩)، والمقدمات الممهدات (٥٨/٣)، والقوانين الفقهية

(ص: ٢١٦)، وحاشية البجيرمي على الخطيب (١٣٧/٣).

(٣) المبسوط للسرخسي (٩١/١٩).

(٤) ينظر: شرح مختصر خليل للخرشي (٨٦/٦).

(٥) ينظر: مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٢٥٧/٣)، وحاشية الجليل على

شرح المنهج (٤١٨/٣).

مذهب الحنابلة^(١)، أن الوكالة عقد جائز من غير تفريق بين ما لو كانت بعوض أو بلا عوض.

ودليل ذلك: أن الموكل قد يرى المصلحة في ترك ما وكل فيه، أو في توكيل آخر، وكذلك الوكيل؛ لأنه قد لا يتفرغ فيكون اللزوم مضرًا به.

قال في كفاية الأختار: «ولأن الموكل قد يرى المصلحة في عزله؛ لأن غيره أحق منه، أو بأن يبدو له ألا يبيع أو لا يشتري ما وكل فيه الوكيل، وكذا الوكيل قد لا يتفرغ لما وكل فيه، فالزام كل منهما بذلك فيه ضرر ظاهر «ولا ضرر ولا ضرار» كما قاله المصطفى ﷺ^{(٢)(٣)}.

ثم إن الوكالة في أصلها عقد جائز، واقترانها بالعوض لا يخرجها عن الأصل؛ إذ إن وجوب العوض منكم عن اللزوم كالجعالة.

ويجاب عن ذلك: بأن العقد - وإن كان في أصله جائزًا - إلا أنه إذا وجدت قرائن حال تفيد ذلك فهو على ما قالوا، أما إذا كانت قرائن الحال تفيد اللزوم، فإن في تجويز فسخه من أحدهما بغير رضا الآخر إضرارًا بالآخر، والضرر مزال^(٤) في الشريعة الإسلامية؛ لقوله ﷺ: «لا ضرر ولا ضرار».

(١) ينظر: المغني لابن قدامة (٥/٦٨)، والشرح الكبير على متن المقنع (٥/٢١٣).

(٢) كفاية الأختار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٧٣).

(٣) أخرجه أحمد برقم (٢٨٦٥) من حديث ابن عباس، وكذا ابن ماجه في سننه، كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره برقم (٢٣٤٠)، وقد حسنه النووي في الأربعين النووية، وقال الألباني: «حديث صحيح» سلسلة الأحاديث الصحيحة (١/٤٩٨).

(٤) ينظر: الأشباه والنظائر للسبكي (١/٤١)، والأشباه والنظائر للسيوطي (ص: ٨٣).

الترجيح:

الأظهر في نظر الباحث أن نرجع إلى قاعدة: (العبرة بالعقود بالمقاصد والمباني وليس بالألفاظ والمباني)، فإن كانت قرائن العقد على سبيل الجعالة، كأن يظهر شرط أو عرف أو حال يدل على أن الأجر منوط بتمام العمل، وأن العامل له حق الترك متى شاء فهي جعالة.

وإن كانت القرائن تفيد اللزوم وعدم أحقية الفسخ من جانب واحد؛ فهو إجارة. قال في الشرح الكبير في بيان كيفية التفريق بين الإجارة والجعالة: «وإنما تتميز عن الإجارة بما يدل على الجعالة بأن يصرح بها أو يقول: ولك بتمام العمل كذا»^(١).

وقال في الإنصاف: «الجعالة نوع إجارة؛ لوقوع العوض في مقابلة منفعة، وإنما تتميز بكون الفاعل لا يلتزم الفعل، ويكون العقد قد يقع مبهما لا مع معين»^(٢).

رابعاً: المضاربة:

كلام أهل العلم في المضاربة يدور على أنها: عقد بين اثنين، يقدم أحدهما ماله، والثاني عمله، والربح بينهما^(٣).

مشروعية المضاربة:

دل على مشروعية المضاربة: الكتاب، والإجماع.

- (١) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (١٧/٤).
- (٢) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٣٨٩/٦).
- (٣) ينظر: الدر المختار وحاشية ابن عابدين (٥/٦٤٥)، وشرح مختصر خليل للخرشي (٢٠٣/٦)، وجواهر العقود (١/١٩٤)، وأخصر المختصرات (ص: ١٨٣).

فمن الكتاب قوله تعالى: ﴿وَأَخْرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ﴾ (١).
 قال في أضواء البيان: «وأما شركة المضاربة وهي القراض فأصلها من الضرب في الأرض؛ لأن التاجر يسافر في طلب الربح، والسفر يكنى عنه بالضرب في الأرض، كما في قوله تعالى: ﴿وَأَخْرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ﴾ (٢).
 وأما الإجماع فقد قرره ابن حزم بقوله: «كل أبواب الفقه ليس فيها باب إلا وله أصل في القرآن أو السنة نعلمه - ولله الحمد - حاشا القراض، فما وجدنا له أصلاً فيهما البتة، ولكنه إجماع صحيح مجرد، والذي نقطع عليه أنه كان في عصر النبي - عليه الصلاة والسلام - وعلمه فأقره (٣)، ولو لا ذلك ما جاز» (٤).

ونقل ابن المنذر (٥) - رحمه الله - إجماع أهل العلم على جواز المضاربة في

- (١) سورة المزمل، آية: ٢٠.
 - (٢) أضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن (٣/ ٢٣٧).
 - (٣) جاء في الروض الأنف (٢/ ١٥١): «وكانت خديجة بنت خويلد امرأة تاجرة ذات شرف ومال، تستأجر الرجال في مالها، وتضاربهم إياه بشيء تجعله لهم، وكانت قريش قومًا تجارًا، فلما بلغها عن رسول الله - ﷺ - ما بلغها، من صدق حديثه، وعظم أمانته، وكرم أخلاقه، بعثت إليه فعرضت عليه أن يخرج في مال لها إلى الشام تاجرًا». وممن عمل بها من الصحابة العباس عم رسول الله ﷺ، ففي سنن الدارقطني (٤/ ٥٢) عن ابن عباس، قال: كان العباس بن عبد المطلب إذا دفع مالا مضاربة اشترط على صاحبه «ألا يسلك به بحرًا، ولا ينزل به واديًا، ولا يشتري به ذا كبد رطبة، فإن فعله فهو ضامن»، فرفع شرطه إلى رسول الله ﷺ فأجازه. وفي سننه أبو الجارود، قال عنه الدارقطني: «أبو الجارود ضعيف».
 - (٤) مراتب الإجماع ٩١.
 - (٥) هو أبو بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري، كان فقيهاً، عالمًا، مطلعًا، وله الكتب المشهورة في اختلاف العلماء، منها كتاب (الإشراف)، وكتاب (المبسوط)، وكتاب (الإجماع). توفي بمكة سنة (٣١٨ هـ).
- ينظر: طبقات الشافعيين (ص: ٢١٦)، وسير أعلام النبلاء (١١/ ٣٠٠).

الجملة^(١).

وقال في بداية المجتهد: «ولا خلاف بين المسلمين في جواز القراض، وأنه مما كان في الجاهلية والإسلام»^(٢).

وقال في المغني: «وأجمع أهل العلم على جواز المضاربة في الجملة»^(٣).

وقال في السيل الجرار: «لا شك في وقوع التعامل بها في زمن الصحابة رضي الله عنهم، وقد فعلها جماعة من أكابرهم»^(٤).

صفة العقد:

المضاربة نوع وكالة، والأصل أنها جائزة من حيث الجملة - وإن اختلف أهل العلم في بعض التفاصيل^(٥).

(١) الإجماع ص ٩٨. (٢) بداية المجتهد (٢/١٧٨).

(٣) المغني (٥/١٦).

(٤) السيل الجرار (٣/٢٣١).

(٥) المبسوط للسرخسي (٢٢/٥٣)، وبدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٦/٧٧)، والذخيرة للقرافي (٨/٥١)، والفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني (٢/١٢٢)، والمهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (٢/٢٧٣)، والبيان في مذهب الإمام الشافعي (٧/٢٢٤)، والكافي في فقه الإمام أحمد (٢/١٨٧)، والشرح الكبير على متن المقنع (٥/٥٦٥). وقال في المهذب: «ويجوز لكل واحد منهما فسخ العقد؛ لأنه عقد على عمل مجهول بعوض، فجاز لكل واحد منهما فسخه، كالمضاربة، فإن فسخ العامل لم يستحق شيئاً؛ لأن الجعل يستحق بالفراغ من العمل، وقد تركه فسقط حقه، وإن فسخ رب المال فإن كان قبل العمل لم يلزمه شيء؛ لأنه فسخ قبل أن يستهلك منفعة العمل فلم يلزمه شيء، كما لو فسخ المضاربة قبل العمل، وإن كان بعد ما شرع في العمل لزمه أجره المثل لما عمل؛ لأنه استهلك منفعته بشرط العوض، فلزمه أجرته، كما لو فسخ المضاربة بعد الشروع في العمل». المهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (٢/٢٧٣).

فالإخلاصة: أن عقد الوساطة العقارية دائر بين الجعالة، والإجارة، والمضاربة. فإذا كان مقدراً بزمان فيصح عند الجميع، ومثله إذا كان على عمل تمامه مقدور للوسيط، مثل: الإعلان عن العقار لعدد معين، وهاتين من صور الإجارة. وإن كان العوض معلقاً على عمل ليس تمامه داخلاً تحت قدرة العامل، كالبيع والشراء، فهو من الجعالة التي تجوز عند الجمهور خلافاً للحنفية. وإن كان على عمل يقصد من ورائه مزيد ربح، وجعل حظ العامل نسبة من الربح حال حصوله، فهو من قبيل المضاربة. وبعد هذا التعميد لمسائل الإجارة والجعالة والوكالة والمضاربة ندلف إلى بيان الترخيص المناسب لأعمال الوسطاء العقاريين، فيقال:

الفرع الأول: تخريج الوساطة العقارية المتعلقة بالبيع والشراء.

حينما ننظر إلى عقود الوساطة المتعلقة بالبيع والشراء نجد أنها تكون بطلب موجه إلى الوسيط بتسويق عقار، أو جلب عقار بمواصفات معينة. وهذا الطلب يكون على صورتين:

الصورة الأولى: أن يكون العوض مقروناً بتحصيل الطلب وتام الصفقة، فإذا ما تمت الصفقة استحق الوسيط العوض، وإذا لم تتم لم يستحق الوسيط شيئاً. **الصورة الثانية:** ما يكون الطلب فيه مؤقتاً بزمان معين، على أن للوسيط مقداراً معيناً من العوض تحصيل للطلب بغيته أو لا.

تخريج الصورة الأولى:

إذا كان الطلب وفق الصيغة الأولى على ما عليه العمل عند غالب الأمصار والأعراف اليوم، فإن جمهور أهل العلم من المالكية والشافعية والحنابلة على أنها

جعالة^(١) جائزة، على تفصيل عند بعضهم كما سبق بيانه خلافاً لبعض الحنفية الذين منعوا بناء على أصلهم بعدم جواز عقد الجعالة^(٢).

وذهب بعض الحنفية إلى تكييفها بأنها عقد إجارة، وأجازوها للحاجة حتى مع تخلف تمام العلم بالعمل.

ومن عباراتهم في ذلك: «إجارة المنادي، والسمسار، والحمام، ونحوها جائزة للحاجة»^(٣).

«ولعله يمكن توجيه قول الحنفية باعتبارها إجارة، أن السمسرة مقابلة عمل بعوض، والعوض معلوم، والعمل معلوم نوعه مجهولة غايته، وهذه الجهالة يعفى عنها للحاجة... فتكون إجارة صحيحة عند من جوزها، وأما عند من منعها فلا يعفى عن هذه الجهالة، فتكون إجارة فاسدة، ولا يرد عندهم أنها من مسائل الجعالة؛ لأنهم لا يقولون بها»^(٤).

والراجع تكييفها على أنها جعالة كما هو قول الجمهور.

تخريج الصورة الثانية:

إذا كان العقد وفق الصيغة الثانية، وهو أن يطلب منه القيام بالوساطة زمنًا معينًا، وبذلك يستحق العوض وجد الأثر أو لا.

(١) ينظر: المدونة (٤٦٦/٣)، ونهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (٥/ ٤٧١)، والمغني (٥/ ٤٠١). ويستثنى من ذلك في نظر الباحث مسألة: بعه بكذا فإن زاد فهو لك، فهذا من قبيل المضاربة الجائزة إذا توافرت شروطها، وسيأتي الكلام على المسألة في المبحث الرابع من الفصل التالي.

(٢) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.

(٣) الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص ٢٣١). (٤) الوساطة التجارية ص ١١٣.

فإن أهل العلم يكييفون هذا العقد على أنه إجارة، إذ إنه عقد على منفعة مباحة، في زمن معلوم، بعوض معلوم^(١).

وتكييفنا لها بأنها عقد إجارة يعني: أنها لازمة في حق الطرفين، لا يحق لأحد العاقدين فسخها من غير رضا الآخر؛ لأن الإجارة حكمها اللزوم، بخلاف الجعالة، فإنها عقد جائز، كما سبق بيانه^(٢).

وذكر الشيخ د. عبد الرحمن الأطرم تخريجًا للحنابلة، بجواز أن تكون الوساطة المقدرة بزمن جعالة، وذلك على ما جاء في كشف القناع: «ويصح -أيضاً- أن يجاعل على أن يعمل له مدة ولو مجهولة»^(٣).

قال الشيخ: «وهذا لا يرد عند غير الحنابلة؛ لأن المالكية والشافعية لا يرون ضرب المدة في الجعالة، أما الحنفية فلا يقولون بالجعالة أصلاً»^(٤).

وقال الشيخ د. عبد الله السلمي: «الحنابلة يرون أن المدة إذا كانت مجهولة فلا يصح أن يكون العقد إجارة، ويصح أن يكون جعالة بشرط حصول أثر العمل»^(٥).

الفرع الثاني: تخريج الوساطة العقارية المتعلقة بالتأجير وإدارة الأملاك.

عقود الوساطة المتعلقة بإدارة التأجير وإدارة الأملاك يختلف تكييفها باختلاف صورها.

(١) ينظر: التنف في الفتاوى للسغدي (٢/ ٥٧٥)، وبدائع الصنائع في ترتيب الشرائع

(٤/ ١٨٤)، والرسالة للقيرواني (ص: ١٠٩)، وحاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني

(٢/ ١٩٤)، وروضة الطالبين وعمدة المفتين (٥/ ٢٥٧)، والمغني لابن قدامة (٥/ ٣٤٥)،

والشرح الكبير على متن المقنع (٦/ ٦٠).

(٢) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.

(٣) كشف القناع (٤/ ٢٠٣). (٤) الوساطة التجارية ص ١٠٣.

(٥) أفادني به حفظه الله أثناء مناقشة رسالة الدكتوراه.

فمن الصور:

الصورة الأولى: أن يعهد مالك العقار إلى الوسيط العقاري أن يقوم بتأجير عقاره على الراغبين، ويكون حظ الوسيط من العوض منقسماً إلى قسمين:

- ١ - العوض الذي يأخذه إزاء قيامه بالتأجير أول مرة.
- ٢ - العوض الذي يأخذه إزاء قيامه بمتابعة العقار، واحتياجاته، ونحو ذلك، إذا عهد إليه المالك ذلك.

فأما ما يأخذه الوسيط أول مرة بسبب قيامه بالوساطة في التأجير: فهو من قبيل عوض الجعالة، وذلك لأنه لا يستحق إلا بتمام العمل، وهو تمام عقد الإجارة، ويحق لطالب العمل قبل تمامه أن يفسخ العقد، وهذه صفات عقد الجعالة.

وجرت العادة أن يؤخذ العوض من المستأجر، وسيأتي الكلام على الذي يبذل العوض.

أما العوض الثاني وهو عوض إدارة الأملاك: فهو من قبيل الوكالة بأجر، التي ترجع إلى كونها إجارة؛ لأنه قائم على عقد زمني بين مالك العقار والوسيط، يقوم الوسيط بموجبه بعمل معين، في زمن معين، نظير عوض معين، وهذه صفات عقد الإجارة.

ويؤخذ العوض المتعلق بإدارة الأملاك من المالك؛ لأنه هو العاقد وهو المستفيد.

الصورة الثانية: أن يدفع عقاره إلى من يقوم بتأجيره وتسويقه إزاء نسبة من الربح حال حصوله، كحال بعض ملاك منفعة الفنادق زمنياً معيناً، وهذا من قبيل المضاربة، إذ إن العامل يعمل ولا يستحق العوض إلا حال حصول ربح، فلو لم يحصل ربح لم

يستحق الوسيط شيئاً، وهذا من صفات عقد المضاربة.

الفرع الثالث: تخريج الوساطة العقارية المتعلقة بالتطوير العقاري:

الوساطة العقارية المتعلقة بالتطوير العقاري يقصد بها: ما تعارف عليه العقاريون من قيام الوسيط العقاري بإصلاحات في عقار محدد، بغية الاستفادة من زيادة رغبة الناس فيه، سواء كانت تلك العين لشخص، أو لمجموعة أشخاص^(١).

ففائدة الوسيط في هذه الحال تختلف باختلاف صور العقد كما يلي:

الصورة الأولى: أن يأخذ عوضاً معلوماً إزاء عمله، فهذا من قبيل الوكيل بأجر، وهو في حقيقة الأمر أجير مشترك، كما بيننا سابقاً أن الوكالة بأجر دائرة بين الإجارة والجمالة، إذ إن عمله - والحالة هذه - من قبيل العمل المعين، الذي له عوض معين، ويحق للعامل فيه أن يعمل لغير من استأجره في ذات الوقت بما لا يضر عمله، وهذه صفات الأجير المشترك.

فالعوض ثابت له، وجد ربح أو لا.

الصورة الثانية: أن يكون حظه نسبةً من الربح حال حصوله، فهذا من باب المضاربة، إذ إن رأس المال قد وجد من قبل طالب التطوير، والعمل وجد من الوسيط، وحظه من العوض إنما هو حصة شائعة من الربح حال حصوله، وهذه سمات عقد المضاربة.

الفرع الرابع: تخريج الوساطة العقارية المتعلقة بالتمويل العقاري:

حينما ننظر إلى عقود الوساطة المتعلقة بالتمويل العقاري نجد أنها تكون

(١) ينظر: الاستثمار العقاري بالمملكة العربية السعودية ص ٢٠٤، الخطوات السبع الكبار

للدخول في سوق العقار ص ٥٨.

بطلب من العميل موجه إلى شخص أو جهة بطلب إيجاد من ييسر له شراء عقار ما، كأن يوجد له من يشتري العقار من المالك بثمان حال، ثم يبيعه عليه بثمان مؤجل.

فيتركز عمل الوسيط على إيجاد هذا التاجر، وإقناعه بالقيام بالصفقة.

وفائدة الوسيط من ذلك ما يأخذه من عوض إزاء قيامه بإيجاد التاجر، ويكون إما نسبة من مبلغ التمويل، أو مبلغًا مقطوعًا، علاوة على العوض الذي يأخذه إزاء قيامه بعملية الوساطة بالشراء.

والذي يظهر أن هذه الصورة من قبيل الجعالة، إذ إن العوض استحقاقه مرهون بتمام العمل، وهذا من سمات عقد الجعالة.



المبحث الثاني

التخريج النظامي لعقد الوساطة

المطلب الأول: اللائحة المنظمة لعقد الوساطة العقارية.

قد اهتم المنظم في التنظيمات السعودية بالمكاتب العقارية، فأصدر بتاريخ (٧/٣/١٣٩٨ هـ) لائحة تنظم أعمال المكاتب العقارية، وتبين الواجبات والحقوق المترتبة على عملهم، بناء على توصية مجلس الوزراء بالموافقة عليها، ثم صدرت اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية بقرار من وزير التجارة بتاريخ (١٦/٥/١٣٩٨ هـ)، ثم تبع ذلك قرار وزاري رقم (١) وتاريخ (٢/١/١٤١٧ هـ) بتعديل اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية، ولعل من المناسب إيراد اللائحة والتعقيب عليها بعد ذلك^(١).

لائحة تنظيم المكاتب العقارية:

مقدمة:

إن المكاتب العقارية - التي تتعاطى بيع أو إيجار العقار - هي مكاتب تجارية بطبيعتها، وخاضعة بالتالي منذ إنشائها للأحكام الواردة في نظام المحكمة التجارية

(١) موقع وزارة التجارة والصناعة <http://mci.gov.sa/circular/default20-1.asp>

الصادر عام (١٣٥٠هـ)^(١)، ونظام السجل التجاري الصادر عام (١٣٧٥هـ)، بالإضافة

(١) بعد مراجعة نظام المحكمة التجارية وجدت جملة من المواد التي عنيت بالدلال عمومًا (في العقار وغيره)، أسوقها هنا للإحاطة.

قال في الفصل الرابع: في الدلائل المعبر عنهم بالسماسة.

مادة (٣٠): الدلال: هو من يتوسط بين البائع والمشتري لإتمام البيع بأجرة.

مادة (٣١): يتبع فيما للدلال من الحقوق، وفيما عليه من الواجبات، وفيما يستحقه من الأجرة العرف المطرد والعادة.

مادة (٣٢): يجب على كل دلال يتعاطى الدلالة في البضائع التجارية بين التجار أن يتخذ له دفتر يومية، يقيد فيه أعماله بعد إتمامها يومًا فيومًا بصورة واضحة، مع بيان اسم البائع والمشتري، وتاريخ العقد، ووقت تسليم البضاعة، ومقدارها، وجنسها، ومقدار ثمنها، مع بيان جميع شروط العمل بيانًا صحيحًا، من غير تخلل بياض في الدفتر، ولا حصول شطب، ولا وضع كلمة فوق أخرى، ولا كتابة بين السطور.

مادة (٣٣): يجب على الدلائل أن يقدموا دفاترهم مع ما يلزم من الإيضاحات إذا طلبت منه المحكمة التجارية، وليس لهم حق الامتناع بأي وجه من الوجوه.

مادة (٣٤): إذا بيعت بضاعة بواسطة دلال على نموذج -أي عينة معلومة- وجب عليه حفظها إلى يوم تسليم البضاعة، مع التأشير عليها بما يلزم لمعرفتها بدون اشتباه.

الفصل الحادي عشر: في العقوبات.

مادة (١٤١): لا يسوغ للوكيل بالعموم ولا للدلال أن يشتري من نفسه لنفسه من موكله ما لم يكن بإذن المالك وإطلاعه، وإذا فعل ذلك بدون دراية صاحب المال، أو المالك اختلاسًا؛ لترقي الأسعار أو نحو ذلك من الأسباب غير الشريفة؛ يعد مختلسًا، ويجازى بالحبس من شهر واحد إلى سنة واحدة، أو بغرامة من عشرة جنيهاً إلى خمسين جنيهاً.

مادة (١٤٢): كل من يجسر من التجار والدلائل أو السماسة بأنواعهم على نشر أمور غير صحيحة بين الناس، افتراء بقصد تشويش الأفكار؛ لزيادة أسعار شيء من الأموال، أو نقصانه، يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر، أو بغرامة مالية من عشرة جنيهاً إلى خمسين جنيهاً.

مادة (١٤٣): كل دلال يدخل فسادًا، أو غشًا، أو تغريبًا في بيع وشراء البضائع، أو يخفي الأثمان الحقيقية بالزيادة أو التفتيص يعد خائنًا، ويعاقب أول مرة بالحبس شهرًا، =

إلى الأحكام الآتية:

المادة الأولى: لا يجوز فتح أي مكتب عقاري ما لم يكن مسجلاً بالسجل التجاري، ويشترط لذلك:

- أ- أن يكون مملوكاً بالكامل لشخص سعودي، أو شركة سعودية مملوكة بالكامل للسعوديين، وأن يكون مديره المسؤول سعودي الجنسية.
- ب- أن يكون كل من صاحب المكتب، ومديره المسؤول -إن وجد- حسن السيرة، ولم يسبق إدانته فيما يخل بالشرف والأمانة.
- ج- ألا يكون مالكة، أو مديره المسؤول قد أشهر إفلاسه، ما لم يكن اعتباره قد رد إليه.
- د- ألا يزاول المكتب العقاري أي نشاط آخر.

المادة الثانية: لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يزاول أي عمل آخر سوى نشاطه العقاري المحدد في السجل التجاري.

المادة الثالثة: في حالة تعدد ملاك المكتب العقاري، يعتبر الملاك متضامنين تجاه الغير في الالتزامات الناشئة عن الأعمال التي يقوم بها المكتب.

المادة الرابعة: لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع، أو التوسط في بيع أي عقار، إلا

= أو بغرامة مالية من خمسة جنيهاً إلى عشرة جنيهاً، وإذا تكرر ذلك يحرم من تعاطي مهنة الدلالة مع الحبس إلى سنة.

مادة (١٤٤): كل دلال يخالف مضمون المواد (٣٢-٣٣-٣٤) يجازى بحرمانه من تعاطي مهنة الدلالة شهراً، وإذا تكرر ذلك منه تضاعف المدة، وبعد ثلاث مرات يحرم بالكلية.

موقع وزارة التجارة والصناعة <http://mci.gov.sa/circular/15-8.asp>

وهي كما ترى لا يخرج مفادها عما يدرس في هذه الرسالة.

بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية، ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة، ويعتبر المكتب مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفته ذلك.

المادة الخامسة:

أ- تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار، والبائع، والمشتري، كما يحدد الطرف، أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن (٥, ٢٪) من قيمة العقد.

ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري، والطرف الذي يتحملها، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن (٥, ٢٪) من إيجار سنة، حتى لو كان العقد لمدة أطول، أو حتى لو جاز تجدد له لمدة أخرى.

المادة السادسة: لا يجوز التصرف في الأموال التي يستلمها المكتب العقاري من المشتريين، أو المستأجرين في غير الأغراض المخصصة التي استلمها من أجلها.

المادة السابعة: مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى من عقوبات، يعاقب من يخالف أحكام هذه اللائحة بإحدى العقوبات الآتية:

١- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال.

٢- قفل المكتب لمدة معينة لا تتجاوز سنة.

٣- إلغاء ترخيص المكتب نهائياً.

ويصدر بهذه العقوبات قرار من وزير التجارة، ويجوز التظلم منه أمام ديوان المظالم في فترة لا تتجاوز ثلاثين يوماً.

المادة الثامنة: على المكاتب العقارية القائمة حاليًا تنظيم أوضاعها وفقًا لأحكام هذه اللائحة، خلال مهلة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ نشرها.

المادة التاسعة: يصدر وزير التجارة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

المادة العاشرة: تنشر هذه اللائحة بالجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نشرها.

اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية^(١):

أولاً: قيد المكتب العقاري في السجل التجاري.

المادة الأولى: على كل من يرغب فتح مكتب عقاري أن يقيد اسمه في السجل التجاري المختص، بعد مراعاة الإجراءات والشروط المقررة، وبعد استيفاء البيانات والمستندات اللازمة للقيد، طبقاً لأحكام نظام السجل التجاري، ولائحته التنفيذية.

المادة الثانية: يرفق طالب القيد بطلبه بالإضافة إلى المستندات التي يتطلبها نظام السجل التجاري، ولائحته التنفيذية المستندات الآتية:

أ- صورة طبق الأصل من حفيظة النفوس الخاصة بصاحب المكتب، والمدير المسؤول- إن وجد-.

ب- شهادة من العمدة المختص بحسن السيرة والسلوك لكل من صاحب المكتب والمدير المسؤول.

ج- تعهد مؤيد من تاجرين على الأقل يفيد عدم إشهار إفلاس كل من صاحب المكتب، والمدير المسؤول، أو أنه قد رد إليه الاعتبار.

(١) ينظر: موقع وزارة التجارة والصناعة <http://mci.gov.sa/circular/default20-1.asp>

- د- صورة طبق الأصل من صك الملكية للمكتب، أو عقد الإيجار.
- هـ- تعهد بمزاولة العمل بالذمة والأمانة طبقاً للأنظمة.
- و- تعهد بعدم مزاولة المكتب لأي عمل آخر خلاف النشاط العقاري الذي يوضح في السجل التجاري.
- المادة الثالثة: بعد قيد المكتب العقاري في السجل التجاري، تعد استمارة إحصائية خاصة بكل مكتب حسب النموذج المرفق، وتقوم مكاتب السجل التجاري المختصة بإرسال صورة من هذه الاستمارات إلى قسم السجل العام بالوزارة أولاً بأول.
- المادة الرابعة: في حالة تعدد ملاك المكتب العقاري، يتعين أن يكون في شكل شركة تضامن سعودية، تؤسس وفقاً لأحكام نظام الشركات، ويكون رأسمالها مملوكاً بالكامل للسعوديين، وأن يكون المدير المسؤول سعودي الجنسية.
- ثانياً: واجبات المكتب العقاري.
- المادة الخامسة: يجب على صاحب المكتب أن يوفر مكاناً مستقلاً ومناسباً لمباشرة نشاطه.
- المادة السادسة: بالإضافة إلى الواجبات المنصوص عليها في نظامي المحكمة التجارية، والسجل التجاري، يتعين على المكتب العقاري مراعاة ما يلي:
- ١- وضع عبارة (مكتب عقاري) على اللوحات وجميع المطبوعات والأوراق الصادرة عن المكتب، وذلك إلى جانب الاسم، ورقم السجل التجاري.
 - ٢- إمساك دفاتر منتظمة مرقمة الصفحات، ومعتمدة من مكتب السجل التجاري المختص، تدون بها البيانات المتعلقة بأسماء المتعاملين

مع المكتب، وعناوينهم، والأعمال التي باشرها لحسابهم، وتاريخها، والبيانات الوافية عن الصكوك المتعلقة بكل عملية يقوم بها المكتب، والمبالغ التي تسلمها من المشتريين، أو المستأجرين بخصوصها، وكذا العمولات المستحقة، أو المحصلة من أصحاب الشأن.

٣- الاحتفاظ بخزينة صالحة لحفظ المستندات، والصكوك المتعلقة بمعاملاته، أو صور منها.

٤- الاحتفاظ بالمراسلات المتعلقة بالمكتب بصورة منتظمة يسهل الرجوع إليها عند الاقتضاء.

المادة السابعة: يلتزم المكتب في معاملاته بالآتي:

١- المحافظة على الأسرار والمعلومات التي تصل إلى عمله عن طريق المتعاملين معه وفقاً للعرف الجاري.

٢- رد المستندات، والصكوك إلى أصحابها عند الطلب، والامتناع عن تسليمها إلى أي متعامل آخر دون مسوغ شرعي.

٣- إخطار مكتب السجل التجاري المختص بأي تغيير في البيانات التي سبق تدوينها في السجل.

المادة الثامنة: على المكتب أن يحصل من صاحب العقار المعروف للبيع على صك الملكية مقابل إيصال استلام، وعلى المكتب كذلك التحقق من صحة الملكية، وأن العقار لم تنزع ملكيته للمنفعة العامة.

المادة التاسعة: لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يتقاضى عمولة بيع تزيد على (٥, ٢٪) من قيمة العقار المبيع، كما لا يجوز له الحصول على عمولة إيجار تزيد على

٥, ٢٪) من قيمة الإيجار لسنة واحدة، حتى ولو كان العقد لمدة أطول، أو تجدد لمدد أخرى، وفي حالة حصول المكتب من المتعاملين معه على عمولات تجاوزت في مجموعها النسبة المنصوص عليها في هذه المادة، يلتزم برد الزيادة إلى من دفعها، وذلك دون إخلال بالعقوبات المقررة.

المادة العاشرة: أصحاب المكتب العقاري مسؤولون بالتضامن عن تنفيذ الواجبات المنوطة بالمكتب، ومن حسن سير العمل به، وفقاً للتعليمات المقررة، ويسألون قبل الغير عن تعويض الأضرار الناتجة عن أعمال منسوبي المكتب.

ثالثاً: المخالفات والعقوبات.

المادة الحادية عشرة: كل من خالف أحكام المواد الأولى، والثانية، والرابعة، والخامسة، والسادسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية، يعاقب بإحدى العقوبات الآتية:

أ- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال.

ب- قفل المكتب لمدة معينة لا تجاوز سنة.

ج- إلغاء ترخيص المكتب نهائياً.

وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

المادة الثانية عشرة: يصدر قرار العقوبة من وزير التجارة بناء على توصية من الإدارة المختصة، وذلك بعد الاطلاع على الأوراق والتحقيقات التي يجريها مكتب السجل التجاري المختص، ولا يجوز توقيع العقوبة قبل سماع أقوال المخالف، أو من يمثله، وتحقيق دفاعه..، وفي حالة امتناع أي منهما عن الحضور في المواعيد المحددة، دون عذر مقبول، يتم التنبيه عليه بمعرفة الشرطة.

المادة الثالثة عشرة: تكون قرارات العقوبة مسببة، ويخطر بها صاحب الشأن بخطاب مسجل، ولا تعتبر نهائية وواجهة التنفيذ إلا بعد فوات ميعاد التظلم، أو البت فيه.

المادة الرابعة عشرة: ميعاد التظلم ثلاثون يوماً من تاريخ تسليم المخالف، أو من يمثله صورة من قرار العقوبة، ويقدم التظلم إلى ديوان المظالم بمعرض من المخالف مشفوعاً بالمستندات، ويرسل صورة منه خلال الميعاد إلى وزير التجارة، ويتولى الوزير إحالة ملف المعاملة، ومذكرة بملاحظات الوزارة إلى الديوان خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم التظلم.

رابعاً: أحكام انتقالية.

المادة الخامسة عشرة: على المكاتب العقارية القائمة حالياً توفيق أوضاعها طبقاً لأحكام اللائحة خلال مدة لا تتجاوز (٧ رجب عام ١٣٩٨ هـ)، وعلى أصحاب هذه المكاتب التقدم إلى مكاتب السجل التجاري المختصة بطلبات اعتماد الأوضاع الجديدة لمكاتبهم واستمرارها في العمل وفقاً لللائحة، وتقوم مكاتب السجل التجاري ببحث الطلبات المشار إليها للتحقق من توافر جميع الشروط اللازمة للاستمرار في نشاط المكاتب العقارية طبقاً لللائحة، ولها أن تطلب من أصحاب الشأن استيفاء الأوراق والمستندات النظامية خلال مهلة لا تزيد عن شهر من تاريخ تقديم الطلبات.

المادة السادسة عشرة: تقوم مكاتب السجل التجاري بإخطار أصحاب الطلبات المشار إليها بالمادة السابقة بقبول طلباتهم أو رفضها، وفي حالة الرفض توضح أسباب ذلك، ويجوز لمن رفضت طلباتهم التظلم من قرار الرفض إلى وزير التجارة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام القرار، وفي حالة رفض التظلم يشطب القيد

في السجل التجاري بعد منح صاحبه مهلة مناسبة لتصفية أعمال المكتب، ولا يجوز للمكتب خلال هذه المهلة الارتباط بعمليات جديدة تتعلق بنشاطه.

قرار وزاري رقم (١) وتاريخ (٢/١/١٤١٧هـ) بتعديل اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية^(١):

المادة الأولى: تضاف فقرة جديدة إلى المادة الثانية من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية، يكون نصها كالتالي:

- تعهد بتفويض سعوديٍّ يجيد القراءة والكتابة بالتوقيع في حالة عدم إجادة صاحب المكتب القراءة والكتابة.

المادة الثانية: تضاف مادة جديدة إلى المادة السادسة من اللائحة التنفيذية المشار إليها، يكون نصها كالتالي:

- عدم استلام أي مبالغ نقدية، أو شيكات إلا من قبل صاحب العقار نفسه، أو صاحب المكتب، أو الوكيل الشرعي المفوض بالاستلام عن صاحب المكتب.

المادة الثالثة: ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

المطلب الثاني: مقارنة التخريج النظامي لعقد الوساطة العقارية بالتخريج الشرعي.

حينما نتأمل في النظام الصادر، واللائحة التنفيذية، والقرارات التابعة، نلاحظ أن عقد الوساطة العقارية في نظر المنظم مرتبط بتمام العمل، وهذا يجعله من باب الجعالة، فلم ينظر إلى التكييفات الأخرى التي قد تنشأ، وما ذاك إلا لأن ما يقترن

(١) موقع وزارة التجارة والصناعة <http://mci.gov.sa/circular/default20-1.asp>

بالعقد من قرائن تصرفه غالبًا في تعاملات الناس اليوم إلى أن يكون من باب الجعالة، فلا يستحق الوسيط عوضًا ما لم يتم العمل.

وهو ما درج عليه المنظم، من ذلك قوله:

«أ- تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار، والبائع، والمشتري، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن (٥, ٢٪) من قيمة العقد.

ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري، والطرف الذي يتحملها، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن (٥, ٢٪) من إيجار سنة، حتى لو كان العقد لمدة أطول، أو حتى لو جاز تجددته لمدة أخرى».

فترى أن العمولة علقت في كلام المنظم على حصول البيع، أو الإجارة، وهذا هو مقتضى عقد الجعالة.

وقد تكلمنا فيما سبق عن ذلك، وأنه وإن كان غالبًا ما يقع على سبيل الجعالة إلا أنه قد يقع على سبيل الإجارة، والمضاربة.

وحيثما نتفحص لائحة تنظيم المكاتب العقارية، وما يتبعها من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية نلاحظ أن موادها اهتمت بأمور:

الأمر الأول: نجد أن ثمة مواد اهتمت بالأمور التي تضمن حقوق المكتب العقاري، والمتعاملين معه.

فمثلًا: نجد المادة الأولى من لائحة تنظيم المكاتب العقارية تحدد شروط فتح المكتب العقاري، وشروط مالكة، ومديره، وحدود عمله. ومثله المادة الأولى حتى

الثالثة، وكذا الخامسة، والسابعة في اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية.

ونجد المادة الرابعة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية تؤكد على عدم قيام الوسيط بأي عملية وساطة عقارية حتى يتأكد من صحة وثائق العقار، وهو ما أكدته المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية.

ونجد أن المادة السادسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية تؤكد على أنه لا يجوز التصرف في الأموال التي يستلمها المكتب العقاري من المشتري، أو المستأجرين في غير الأغراض المخصصة التي استلمها من أجلها، ثم في القرار الوزاري رقم (١) وتاريخ (٢/١/١٤١٧هـ) أكد في المادة الثانية عدم استلام أي مبالغ نقدية، أو شيكات إلا من قبل صاحب العقار نفسه، أو صاحب المكتب، أو الوكيل الشرعي المفوض بالاستلام عن صاحب المكتب.

وهذه المواد حينما نرجعها إلى الأصول الشرعية نجد أنها تدور حول مسائل:

أولاً: تحقيق المصلحة العامة بالتأكد من صدق الوسيط، وصحة مسار عملهم وعدم اختلاطه بغيره.

وهو موافق لما قرره الفقهاء لحفظ حقوق الناس. قال في الأحكام السلطانية: «وكذلك القول في اختيار الدالين، يقر منهم الأمانة، ويمنع الخونة، وهذا مما يتولاه ولاية الحسبة إن قعد عنه الأمراء»^(١).

وفي نهاية الرتبة: «على الدالين، والمنادين، ينبغي أن يكونوا أحياناً ثقات، من أهل الدين، والأمانة، وصدق القول؛ لأنهم يتسلمون بضائع الناس، ويقلدونهم

(١) الأحكام السلطانية للماوردي (ص: ٣٦٨)، وينظر: الأحكام السلطانية لأبي يعلى الفراء (ص: ٢٩٩).

الأمانة في بيعها»^(١).

وفي معالم القربة: «ينبغي ألا يتصرف أحد من الدالين حتى يثبت في مجلس المحتسب ممن يقبل شهادته من الثقات العدول من أهل الخبرة أنه خير ثقة، من أهل الدين، والأمانة، والصدق في النداء، فإنهم يتسلمون بضائع الناس، ويقلدونهم الأمانة في بيعها»^(٢).

وعموماً فما رأى ولي الأمر سنّه للمصلحة العامة فله ذلك فيما لا يخالف الشريعة؛ إذ إن تصرف الراعي في أمور الرعية يجب أن يكون مبنياً على المصلحة^(٣).

ثانياً: وجوب التأكد من ملكية العقار وهذا موافق لما قرره الفقهاء.

جاء في معالم القربة: «يؤخذ على دلالي العقارات، ويستحلفون ألا يبيعوا ما يظن به أنه خرج عن يد صاحبه بكتابة تحييس، أو كتابة إقرار، أو رهن، ولا شبهة، ولا لصبي، ولا لتييم إلا بإذن وصيه»^(٤).

ثالثاً: حفظ أموال الناس وعدم التصرف فيها إلا بإذنتهم.

«وذلك لحرمة مال الإنسان إلا بإذنه، فلا يجوز لأحد أن يتصرف في مال الغير إلا بإذنه»^(٥).

ودليل ذلك قوله ﷺ: «إن دماءكم، وأموالكم، وأعراضكم بينكم حرام، كحرمة

(١) نهاية الرتبة الظرفية في طلب الحسبة الشريفة (ص: ٦٤).

(٢) معالم القربة في طلب الحسبة (ص: ١٣٥).

(٣) درر الأحكام في شرح مجلة الأحكام (١/ ٥٧).

(٤) معالم القربة في طلب الحسبة (ص: ١٥٣).

(٥) سيأتي تفصيل الحكم في تصرف الوسيط بغير إذن، في الباب الثاني.

يومكم هذا، في شهركم هذا، في بلدكم هذا»^(١).

قال في عمدة القاري: «دم المؤمن، وماله، وعرضه حمى للمؤمن، ولا يحل لأحد أن يستيحه إلا بحق»^(٢).

الأمر الثاني: نجد أن ثمة مواد اهتمت بالتوثيق لما فيه من حفظٍ للحقوق.

مثل المادة السادسة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية التي نصت على وجوب توفير دفاتر منتظمة، مرقمة الصفحات، ومعتمدة من مكتب السجل التجاري المختص، تدون بها البيانات المتعلقة بأسماء المتعاملين مع المكتب، وعناوينهم، والأعمال التي باشرها لحسابهم، وتاريخها، والبيانات الوافية عن الصكوك المتعلقة بكل عملية يقوم بها المكتب، والمبالغ التي تسلمها من المشترين، أو المستأجرين بخصوصها، وكذا العمولات المستحقة، أو المحصلة من أصحاب الشأن.

والتوثيق أمر أتت به الشريعة الإسلامية قال تعالى: ﴿وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلِهِ﴾^(٣).

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب بدء الخلق، باب ما جاء في سبع أرضين، برقم (٣١٩٧)، ومسلم في صحيحه، كتاب القسامة والمحاريب والقصاص والديات، باب تغليظ تحريم الدماء والأعراض والأموال، برقم (١٦٧٩).

وفي مسند أبي يعلى الموصلي (٣/ ١٤٠) عن أبي حرة الرقاشي، عن عمه، أن النبي ﷺ قال: «لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفسه منه»، وفي سنن الدارقطني (٣/ ٤٢٤) عن أنس بن مالك رضي الله عنه، أن رسول الله ﷺ قال: «لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفسه»، والحديث بمجموع طرقه قال عنه في إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل (٥/ ٢٧٩): «صحيح».

(٢) عمدة القاري شرح صحيح البخاري (٢٣/ ٢٧٤).

(٣) سورة البقرة، آية: ٢٨٢.

وجه الدلالة: في الآية مشروعية الكتابة، ومعنى (ولا تسئموا) أي: «ولا تملوا أن تكتبوه صغيراً أو كبيراً، يعني: قليل الحق، أو كثيره إلى أجله؛ لأن الكتابة أحصى للأجل، وأحفظ للمال»^(١).

قال في المبسوط: «لا بد من تعريف المتعاقدين، ولا بد من تعريف المشتري، وتعريف المشتري إذا كان محدوداً بذكر الحدود والبلدة، إلا أن في ظاهر الرواية عندنا يبدأ بالأعم من ذلك، وهو ذكر البلدة، ثم المحلة، ثم الحدود»^(٢).

وقال في تبصرة الحكام: «وإذا كتب المبيعة فليحدد المكان، وليذكر الجدران المختصة به والمشاركة، وطرقه، ومدخله، ويذكر محله من البلد»^(٣).

وقال في معالم القرية: «وينبغي ألا يبيع لأحد... حتى يعرف البائع، أو يأتي بمن يعرفه، ويثبت اسمه، وصفته في دفتره؛ لئلا يكون المبيع حرّاً، أو مسروقاً»^(٤).

الأمر الثالث: نجد أن ثمة مواد اهتمت ببيان صفة المكاتب العقارية، وصفة الشركاء فيها - إن وجدت.

فمثلاً نجد المادة الثالثة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية تبين أن شركاء المكتب العقاري يجب أن يكونوا متضامنين تجاه الغير في الالتزامات الناشئة، وهو ما أكدته المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية.

وهذا النوع من الشركات أقرب ما يكون إما لشركة المفاوضة، وهي: «أن

(١) تفسير السمرقندي (١/١٨٧).

(٢) المبسوط للسرخسي (٣٠/١٧٠).

(٣) تبصرة الحكام في أصول الأفضية ومناهج الأحكام (١/٢٨٦).

(٤) معالم القرية في طلب الحسبة (ص: ١٥٢).

يفوض كل منهما إلى صاحبه كل تصرف مالي، وبدني من أنواع الشركة^(١). أو لضمان العهدة.

واختلف أهل العلم في حكم شركة المفاوضة على قولين:

القول الأول: أنها تجوز من حيث الأصل، وهو قول الحنفية^(٢) والمالكية^(٣) والحنابلة^(٤).

واستدل المجيزون بما يلي:

١ - بما روي مرفوعاً: «إذا فاضتم فأحسنوا المفاوضة»^(٥).

(١) الروض المربع مع حاشيته (٥/٢٧٣)، وينظر: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٥/٤٦٤).

ولأهل العلم فيها تعاريف أخرى منها:

ما جاء عند الحنفية: «أن يشترك الرجلان، فيتساويان في مالهما، وتصرفهما، ودينهما، ويكون كل منهما كفيلاً عن الآخر في كل ما يلزمه». فتح القدير (٦/١٥٦)، وينظر: المبسوط للسرخسي (١١/١٥٢).

وعند المالكية: «أن يجعل كل واحد منهما لصاحبه أن يتصرف في الغيبة والحضور، في البيع والشراء، والكراء والاكتراء». كفاية الطالب (٢/٢٠٤)، وينظر: الكافي في فقه أهل المدينة (٢/٧٨٣).

وعند الشافعية: «هي أن يشتركا؛ ليكون بينهما ما يكسبان ويربحان، ويلزمان من غرم، ويحصل من غنم» روضة الطالبين (٤/٢٧٩)، وينظر: الحاوي الكبير (٦/٤٧٥).

(٢) ينظر: المبسوط للسرخسي (١١/١٥٢)، والبحر الرائق شرح كنز الدقائق ومنحة الخالق وتكملة الطوري (٥/١٨٢).

(٣) ينظر: الكافي في فقه أهل المدينة (٢/٧٨٣)، والذخيرة للقرافي (٨/٥٣).

(٤) ينظر: الفروع وتصحيح الفروع (٧/١١٤)، والروض المربع مع حاشيته (٥/٢٧٣).

(٥) ذكره في فتح القدير (٥/٧)، ولم أجده - بعد بحث - في كتب الحديث.

ويناقش: بأنه لا يعرف في كتب الحديث.

٢- ولأن المفاوضة اشتملت على أمرين جائزين هما الوكالة والكفالة، وكل واحد منهما جائز حال الانفراد، فتجوز مجتمعة^(١).

القول الثاني: عدم الجواز وهو قول الشافعية، بل قال الشافعي^(٢): «لا أعرف شيئاً من الدنيا يكون باطلاً إن لم تكن شركة المفاوضة باطلاً»^(٣).

ووجهتهم في ذلك: أنها لا تجوز للغرر، ولأنها تشتمل على وكالة، وكفالة بمجهول^(٤).

ويناقش: بعدم وجود الغرر إذ إنها شركة، وأما الكفالة، والوكالة بمجهول فجائزة؛ لأنها جاءت تبعاً وضمناً، والأصل في جميع الشركات ذلك، قل أو أكثر.

الترجيح:

يترجح للباحث - والله أعلم - قوة قول المجيزين، وأنها تجوز ما لم يدخل الشريك في شركتهم الغنم، والغرم الخاصين منعاً للغرر.

لكن يتنبه الشريك لمن يشارك، فكم من شريك أودع بتهوره شركاءه السجن، هذا وإن كان من مفاسدها، إلا أن لها مصالح كبرى تغطي على هذه المفسدة، وهو قيام الشركات النافعة للناس، وثقة الناس بها، وسد بعض صور تلاعب الشركاء.

وأما ضمان العهدة فجاء في المغني: «ويصح ضمان عهدة المبيع عن البائع للمشتري، وعن المشتري للبائع، فضمانه على المشتري هو أن يضمن الثمن الواجب

(١) المغني لابن قدامة (٥/٢٢).

(٢) الأم (٣/٢٣٦)، وينظر: الحاوي الكبير (٦/٤٧٥).

(٣) الأم (٣/٢٣٦).

(٤) البيان في مذهب الإمام الشافعي (٦/٣٧٢)، فتح العزيز بشرح الوجيز (١٠/٤١٥).

بالبيع قبل تسليمه، وإن ظهر فيه عيب أو استحق، رجع بذلك على الضامن، وضمانه عن البائع للمشتري هو أن يضمن عن البائع الثمن متى خرج المبيع مستحقاً، أو رد بعيب، أو أُرش العيب. فضمن العهدة في الموضوعين هو ضمان الثمن أو جزء منه عن أحدهما للآخر. وحقيقة العهدة الكتاب الذي يكتب فيه وثيقة البيع، ويذكر فيه الثمن، فعبر به عن الثمن الذي يضمنه.

«وممن أجاز ضمان العهدة في الجملة أبو حنيفة ومالك والشافعي. ومنع منه بعض الشافعية؛ لكونه ضمان ما لم يجب، وضمن مجهول، وضمن عين. وقد بينا جواز الضمان في ذلك كله. ولأن الحاجة تدعو إلى الوثيقة على البائع»^(١).

وعليه فإن من يتولى عملاً ما من الشركاء فإن بقية الشركاء ضامنون له سداً للتلاعب.

الأمر الرابع: نجد أن ثمة مواد اهتمت ببيان العوض المتحصل نظير الوساطة.

ف نجد المادة الخامسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية قد بينت أن العمولة تكون بالاتفاق بين أطراف العملية، سواء في تحديد الدافع، أو في مقدارها، شريطة ألا تزيد عن (٥, ٢٪) من قيمة العقد.

وهو ما أكدته المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية.

وفي هذا أخذ بمبدأ التسعير.

والتسعير في اللغة: تقدير السعر^(٢)، وفي اصطلاح الفقهاء: منع الناس البيع بزيادة على ثمن يقدره^(٣).

(١) المغني: «الابن قدامة» (٤/ ٤٠٣).

(٢) لسان العرب (٤/ ٣٦٥).

(٣) شرح منتهى الإيرادات (٢/ ٢٦)، وينظر: شرح حدود ابن عرفة (ص: ٢٥٨)، وتحرير =

والتسعير مما اختلف فيه بين أهل العلم.

وتحرير محل النزاع أن يقال: إن التسعير في الأحوال العادية حرام إذا كان التجار يبيعون على الوجه المعروف.

قال في مجموع الفتاوى: «فإذا كان الناس يبيعون سلعهم على الوجه المعروف، من غير ظلم منهم، وقد ارتفع السعر، إما لقلّة الشيء، وإما لكثرة الخلق، فهذا إلى الله، فالزام الخلق أن يبيعوا بقيمة بعينها إكراه بغير حق»^(١).

وخلاف أهل العلم فيما إذا تدخلت في السوق عوامل غير طبيعية، كاحتكار السلع، وعدم بيعها إلا بزيادة على المعروف.

وهم بالجملة على قولين:

القول الأول: الجواز، وهو مذهب الحنفية^(٢)، والمالكية^(٣)، وهو قول عند الشافعية^(٤)، والحنابلة^(٥) على تقييد وتفصيل عند بعض القائلين به.

أدلتهم:

استدل القائلون بالجواز بالكتاب، والسنة، والمعقول.

- = ألفاظ التنبيه (ص: ١٨٦)، وقد يرد على النقص بالألا يبيع بأقل من كذا وليس هذا محل بحث المسألة. ينظر: أسنى المطالب في شرح روض الطالب (٢/٣٨).
- (١) مجموع الفتاوى (٧٦/٢٨).
- (٢) ينظر: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٦/٢٨)، والدر المختار وحاشية ابن عابدين (٦/٤٠١).
- (٣) ينظر: الكافي في فقه أهل المدينة (٢/٧٣٠)، التاج والإكليل لمختصر خليل (٦/٢٥٤).
- (٤) ينظر: روضة الطالبين وعمدة المفتين (٣/٤١٣).
- (٥) ينظر: مجموع الفتاوى (٧٧/٢٨).

١ - فمن الكتاب: قول الله عز وجل: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ﴾^(١).

وجه الدلالة: أنه في بيع السلع بزيادة في القيمة، مع اضطرار الناس إليها، أكلٌ لأموال الناس بالباطل، فالتجارة المشروعة لا يصح أن تكون غصباً للحقوق، واستغلالاً للحاجة.

٢ - ومن السنة: ما جاء في الصحيحين عن ابن عمر^(٢) رضى الله عنهما قال: قال رسول الله ﷺ: «من أعتق شركاً له في عبد، فكان له مال يبلغ ثمن العبد، قوم عليه قيمة العدل، فأعطى شركاءه حصصهم، وعتق عليه العبد، وإلا فقد عتق منه ما عتق»^(٣).

وجه الدلالة: «أنه إذا كان الشارع يوجب إخراج الشيء من ملك مالكة بعوض المثل لمصلحة تكميل العتق، ولم يمكن المالك من المطالبة بالزيادة على القيمة، فكيف إذا كانت الحاجة بالناس إلى التملك أعظم، مثل حاجة المضطر إلى طعام الغير؟ وهذا الذى أمر به النبي ﷺ من

(١) سورة النساء، آية: ٢٩.

(٢) هو أبو عبد الرحمن عبد الله بن عمر بن الخطاب بن نفيل القرشي، ثم العدوي، أسلم قديماً وهو صغير، وهاجر مع أبيه، شهد الخندق، وبيعة الرضوان، والمشاهد بعدها. توفي بمكة سنة (٧٣هـ).

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٣/ ٩٥٠)، الإصابة في تمييز الصحابة (٤/ ١٥٥).

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب العتق، باب إذا أعتق عبداً بين اثنين، أو أمة بين الشركاء برقم (٢٥٢٢)، ومسلم في صحيحه، كتاب الأيمان، باب من أعتق شركاً له في عبد برقم (١٥٠١).

تقويم الجميع قيمة المثل هو حقيقة التسعير»^(١).

٣- ومن المعقول: أن في التسعير عند تعدي أرباب السلع في القيمة تعدياً فاحشاً صيانة لحقوق المسلمين من الضياع.

القول الثاني: المنع، وهو قول عند المالكية^(٢)، وهو الأظهر عند الشافعية^(٣) والحنابلة^(٤).

أدلتهم:

استدل القائلون بحرمة التسعير بالكتاب، والسنة، والمعقول.

١- فمن الكتاب: قول الله تعالى: ﴿يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾^(٥).

قال في نيل الأوطار: «وإلزام صاحب السلعة أن يبيع بما لا يرضى به

(١) قال شيخ الإسلام: «فهذا لما وجب عليه أن يملك شريكه عتق نصيبه الذي لم يعتقه؛ ليكمل الحرية في العبد، قدر عوضه بأن يقوم جميع العبد قيمة عدل، لا وكس، ولا شطط، ويعطي قسطه من القيمة، فإن حق الشريك في نصف القيمة لا في قيمة النصف عند جماهير العلماء، فإذا كان الشارع يوجب إخراج الشيء من ملك مالكة بعوض المثل لحاجة الشريك إلى إعتاق ذلك، وليس للمالك المطالبة بالزيادة على نصف القيمة، فكيف بمن كانت حاجته أعظم من الحاجة إلى إعتاق ذلك النصيب؟ مثل حاجة المضطر إلى الطعام، واللباس، وغير ذلك، وهذا الذي أمر به النبي ﷺ من تقويم الجميع بقيمة المثل، هو حقيقة التسعير». مجموع الفتاوى (٩٧/٢٨).

(٢) ينظر: القوانين الفقهية (ص: ١٦٩).

(٣) ينظر: الغرر البهية في شرح البهجة الوردية (٤٣٦/٢)، ومغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣٩٢/٢)، ونهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (٤٧٣/٣).

(٤) ينظر: الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/٢٥).

(٥) سورة النساء، آية: ٢٩.

مناف لقوله تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ﴾^(١).

ويناقش: بأن استدلالهم بالآية غير وجيه؛ لأن ولي الأمر لا يأمره بالبيع، وإنما يأمره إن أراد البيع أن يلتزم بالسعر المحدد، فهو لم يخرج عن ملكه بغير رضاه، بل ولو أخرجه لكان إكراها بحق، مثل: بيع مال المدين للوفاء للغرماء.

٢- ومن السنة: ما جاء عن أنس رضي الله عنه قال، قال الناس: يا رسول الله، غلا السعر فسعّر لنا، فقال رسول الله ﷺ: «إن الله هو المسعر، القابض، الباسط، الرازق، وإني لأرجو أن ألقى الله وليس أحد منكم يطالبني بمظلمة في دم، ولا مال»^(٢).

قال في المغني: «وجه الدلالة من جهتين: أحدهما: أنه لم يسعر، وقد سأله ذلك، ولو جاز لأجابهم إليه. الثاني: أنه علل بكونه مظلمة، والظلم حرام، ولأنه ماله، فلم يجز منعه من بيعه بما تراضى عليه المتبايعان، كما اتفق الجماعة عليه»^(٣).

ونوقش: بأن النبي ﷺ امتنع عن التسعير؛ لأن ارتفاع الأسعار لم ينتج

(١) نيل الأوطار (٥/٢٦٠).

(٢) أخرجه أحمد في مسنده (٣٢٨/١٨)، وأبو داود في سننه، كتاب البيوع والإجازات، باب في التسعير برقم (٣٤٥١)، والترمذي في سننه، كتاب البيوع، باب ما جاء في التسعير (١٣١٤)، وابن ماجه في سننه، كتاب التجارات، باب من كره أن يسعر (٢٢٠٠)، والحديث قال عنه الترمذي: «حسن صحيح»، سنن الترمذي (٣/٥٩٨)، وصححه ابن الملقن في البدر المنير (٥٠٨/٦).

(٣) المغني لابن قدامة (٤/١٦٤).

عن تواطؤ التجار، وإنما لقلّة المحصول، أو لزيادة الطلب^(١).

٣- ومن المعقول: فإنّ التسعير يسبب الغلاء؛ لأنّ التجار إذا علموا بتحديد السعر فإنهم لا يقومون بشراء السلع التي يحتاج الناس إليها، مما يترتب عليه الاتجار في السوق السوداء^(٢).

ويناقش: بأن امتناع بعض التجار عن التجارة بربح معقول لا يؤدي لمنع جلب السلع، بل يؤدي إلى دخول غيرهم في المنافسة، وهذا هو المشاهد في واقعنا.

الترجيح:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الأول؛ لأنّ التسعير مع وجود الاحتكار إنما هو رفع للظلم الواقع من التجار، وهو من إزالة المنكر من صاحب الصلاحية، ومصالحة عموم جماعة المسلمين بتحصيل ما يحتاجونه بسعر مناسب أولى من مصلحة أفراد التجار المحتكرين.

قال شيخ الإسلام: «فإذا كان الناس يبيعون سلعهم على الوجه المعروف، من غير ظلم منهم، وقد ارتفع السعر إما لقلّة الشيء، وإما لكثرة الخلق، فهذا إلى الله، فالزام الخلق أن يبيعوا بقيمة بعينها إكراه بغير حق، وأما الثاني: فمثل أن يمتنع أرباب السلع من بيعها مع ضرورة الناس إليها إلا بزيادة على القيمة المعروفة، فهنا يجب عليهم بيعها بقيمة المثل، ولا معنى للتسعير إلا إلزامهم بقيمة المثل، فيجب أن يلتزموا بما ألزمهم الله به، وأبلغ من هذا أن يكون الناس قد التزموا ألا يبيع الطعام أو غيره إلا أناس معروفون، لا تباع تلك السلع إلا لهم، ثم يبيعونها هم، فلو باع غيرهم ذلك

(١) ينظر: مجموع الفتاوى (٧٦/٢٨).

(٢) ينظر: الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/٢٥).

منع، إما ظلمًا لو وظيفة تؤخذ من البائع، أو غير ظلم، لما في ذلك من الفساد، فههنا يجب التسعير عليهم بحيث لا يبيعون إلا بقيمة المثل، ولا يشترون أموال الناس إلا بقيمة المثل»^(١).

وبالنسبة لعمولة وسطاء العقارات: فبناء على ما رجحه الباحث من جواز التسعير للمصلحة والحاجة، فيرى الباحث أن من ذلك عمولة وسطاء العقار؛ لأن تسهيل تحصيل السكن من أعظم ما يحتاج إليه الناس، خصوصًا في زماننا الذي أضحت فيه مشكلة الإسكان من أعظم المشاكل.

ولذا فقد شعر ولي الأمر عليهم الحد الأعلى في عوض الوساطة، فأمر ألا يزيد عن (٥, ٢٪) من قيمة العقد إن كان بيعًا، أو (٥, ٢٪) من إجارة أول سنة.

يقول الشيخ د. عبد الرحمن الأطرم: «وهذه النسبة قد حددت في وقت كانت أسعار العقار فيه مرتفعة، وأعمال البيع والشراء والاستتجار كثيرة وسريعة، وكان وسطاء العقار يأخذون خمسة في كل مائة (٥٪)، وهي نسبة باهظة، خصوصًا في المبالغ الكبيرة، فروع في ذلك في تسعيرها إذ ذاك، لكن ينبغي الآن مراعاة تغير الحال، والنظر في الأصلح، هل هو التسعير أو إطلاق الأمر، وإذا سعر فیراعي مناسبتة للواقع، واختلاف المبالغ قلة وكثرة، وتحقيقه للمصلحة»^(٢).

الأمر الخامس: وبعد أن ذكر هذه المواد نجد أنه يبين عقوبة من لم يلتزم بها.

فذكر في المادة السابعة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية، وأكده في المادة

(١) مجموع الفتاوى (٧٧/٢٨).

(٢) الوساطة التجارية ص ٤٧٠.

تنبيه: يبقى من الإشكالات في هذا ما لو اشترط الوسيط زيادة على ٥, ٢٪ فهل يجب رد الزيادة، أم تفرض عليه غرامة مالية. يظهر للباحث الأول.

الحادية عشرة، والثانية عشرة، والثالثة عشرة، والرابعة عشرة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية، أن من يخالفها فإنه معرض للعقوبة التعزيرية، سواء كانت بالمال، أو المنع من مزاوله المهنة مدة معينة، أو للأبد.

وهذا يقودنا للحديث عن العقوبات التعزيرية وكونها بالمال.

وقد اختلف العلماء في مسألة التعزير بالمال على قولين:

القول الأول: المنع مطلقاً، وهو قول جمهور أصحاب المذاهب الأربعة.

جاء في تبیین الحقائق: «قوله: وعن أبي يوسف أن التعزير بأخذ الأموال جائز للإمام، وعندهما... لا يجوز بأخذ المال»^(١).

وفي بلغة السالك: «وأما التعزير بأخذ المال فلا يجوز إجماعاً، وما روي عن الإمام أبي يوسف صاحب أبي حنيفة من جواز التعزير للسلطان بأخذ المال فمعناه... أن يمسك المال عنده مدة لينزجر، ثم يعيده إليه، لا أنه يأخذ لنفسه، أو لبيت المال، كما يتوهمه الظلمة؛ إذ لا يجوز أخذ مال مسلم بغير سبب شرعي»^(٢).

وفي حاشية الجمل: «ولا يجوز بأخذ المال»^(٣).

وفي المغني: «والتعزير يكون بالضرب، والحبس، والتوبيخ، ولا يجوز قطع شيء منه، ولا جرحه، ولا أخذ ماله»^(٤).

(١) تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٣/٢٠٨)، وينظر: البحر الرائق شرح كنز الدقائق ومنحة الخالق وتكملة الطوري (٥/٤٤).

(٢) بلغة السالك لأقرب المسالك (٤/٥٠٤)، وينظر: الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني (٢/٢١٣).

(٣) حاشية الجمل على شرح المنهج (٥/١٦٤).

(٤) المغني لابن قدامة (٩/١٧٨)، وينظر: الشرح الكبير على متن المقنع (٥/١٤٦).

أدلتهم:

- ١ - قوله تعالى: ﴿ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبِطْلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّارِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴾^(١).
 - ٢ - قول النبي ﷺ: «إن دماءكم، وأموالكم، وأعراضكم عليكم حرام كحرمة يومكم هذا في شهركم هذا، في بلدكم هذا، فليبلغ الشاهد الغائب»^(٢).
- ويمكن أن تناقش أدلة المنع بأن هذه الأدلة عامة، وأدلة أصحاب القول الثاني التي ستأتي أخص، فيجمع بينهما ببناء العام على الخاص، فتحمل الأدلة العامة على غير حال مرتكب المعاصي التي تستوجب التعزير.
- القول الثاني: الجواز مطلقاً، وهو قول أبي يوسف من الحنفية، وقول عند المالكية، وهو قول الشافعي في القديم، وأحمد^(٣) في مواضع مخصوصة، نصره شيخ الإسلام ابن تيمية^(٤).
-
- (١) سورة البقرة، آية: ١٨٨.
 - (٢) سبق تخريجه ص ١٠٠.
 - (٣) هو أبو عبد الله أحمد بن حنبل الشيباني، أحد الأئمة الأربعة، وإمام أهل السنة في زمانه، ومن أعلام المحدثين، صبر في فتنه القول بخلق القرآن، وجاهد حتى علا فضله، وضعف بدنه، من مؤلفاته: (المسند)، و(الرد على الزنادقة)، و(الناسخ والمنسوخ). توفي ببغداد سنة (٢٤١هـ).
 - ينظر: تاريخ بغداد (٦/٩٠)، وفيات الأعيان (١/٦٣).
 - (٤) هو أبو العباس تقي الدين أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن عبد الله بن الخضر ابن تيمية، الحراني، الدمشقي، الحنبلي، شيخ الإسلام، من تصانيفه: كتاب (الإيمان)، و(إبطال الحيل)، و(منهاج السنة النبوية)، و(الاستقامة)، وكتاب (درء تعارض العقل والنقل)، وغير ذلك. توفي سنة (٧٢٨هـ).
 - ينظر: البدر الطالع بمحاسن من بعد القرن السابع (١/٦٣)، والأعلام للزركلي (١/١٤٤).

جاء في تبیین الحقائق: «وعن أبي يوسف أن التعزير بأخذ الأموال جائز للإمام»^(١).

وفي شرح مختصر خليل للخرشي: «ويكون التعزير بالنفي فيمن يزور الوثائق، وبالمال كأخذ أجره العون من المطلوب الظالم، وبالإخراج عن الملك كتعزير الفاسق ببيع داره»^(٢).

وفي معالم القربة في طلب الحسبة: «وأما التعزير في الأموال فجائز عند مالك -رحمه الله- وهو قول قديم عند الشافعي - رضي الله عنه -»^(٣).

وفي الفتاوى الكبرى: «والتعزير بالمال سائغ إتلافاً وأخذاً، وهو جار على أصل أحمد؛ لأنه لم يختلف أصحابه أن العقوبات في الأموال غير منسوخة كلها»^(٤).

واستدلوا على قولهم بأدلة منها:

١ - حديث بهز بن حكيم^(٥) عن أبيه عن جده مرفوعاً: «في كل إبل سائمة

(١) تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٣/٢٠٨)، وينظر: العناية شرح الهداية (٥/٣٤٥).

(٢) شرح مختصر خليل للخرشي (٨/١١٠).

والخرشي هو أبو عبد الله محمد بن عبد الله الخرشي، الفقيه المالكي، له شرح كبير وآخر صغير على مختصر خليل، وكتاب الفرائد السننية شرح المقدمة السنوسية. توفي سنة (١١٠١هـ).

ينظر: الأعلام للزركلي (٢/٣٠٣).

(٣) معالم القربة في طلب الحسبة (ص: ١٩٤).

(٤) الفتاوى الكبرى لابن تيمية (٥/٥٣٠).

(٥) هو أبو عبد الملك بهز بن حكيم بن معاوية بن حيدة، وثقه جماعة، وقال عنه ابن حبان: كان يخطئ كثيراً، فأما أحمد بن حنبل وإسحاق بن إبراهيم -رحمهما الله- فهما يحتجان به، ويرويان عنه، وتركه جماعة من أئمتنا، ولولا حديث إنا أخذوه وشرط إبله عزمة من عزمات ربنا لأدخلناه في الثقات، وهو ممن أستخير الله عز وجل فيه.

في كل أربعين ابنة لبون، لا تفرق إبل عن حسابها، من أعطها مؤتجراً
فله أجرها، ومن منعها فإننا أخذوها منه وشرط إبله، عزمة من عزمات
ربنا جل وعز، لا يحل لآل محمد منها شيء»^(١).

وجه الاستدلال: حيث إنه ﷺ قضى على من منع زكاة ماله بأخذ شرط
ماله زيادة على المستحق عليه^(٢)، وهذا ظاهر الدلالة في تقرر العقوبة
بأخذ المال.

٢- عن عمرو بن شعيب^(٣) عن أبيه عن جده: قال: سمعت رجلاً من مزينة
يسأل رسول الله ﷺ قال: الحريسة^(٤) التي توجد في مراتعها، قال:

- = ينظر: المجروحين لابن حبان (١/١٩٤)، الكاشف (١/٢٧٦)
- (١) أخرجه أحمد في مسنده (٣٣/٢٢٠)، وأبو داود في سننه، كتاب الزكاة، باب زكاة السائمة برقم (١٥٧٥) والنسائي في سننه، كتاب الزكاة، باب عقوبة مانع الزكاة، برقم (٢٤٤٤)، قال ابن حجر: «وقال الشافعي ليس بحجة، وهذا الحديث لا يثبت أهل العلم بالحديث، ولو ثبت لقلنا به، وكان قال به في القديم، وسئل عنه أحمد فقال: ما أدري ما وجهه، فسئل عن إسناده، فقال: صالح الإسناد «التلخيص الحبير» (٢/٣٥٧). قلت: يعني بهز بن حكيم.
- (٢) للمعترضين على الحديث كلام طويل فمن قائل بتضعيفه، ومن قائل بأنه منسوخ، ومن قائل بأنه متروك للظاهر، وليس هذا محل تفصيلها. ينظر: العرف الشذي شرح سنن الترمذي (٣/١٤٦).
- (٣) هو أبو إبراهيم عمرو بن شعيب بن محمد بن عبد الله بن عمرو بن العاص القرشي السهمي الحجازي، الإمام المحدث، فقيه أهل الطائف ومحدثهم، ذكر الذهبي أنه من التابعين؛ لأنه سمع ربيبة النبي زينب بنت أبي سلمة، والربيع بنت معوذ، ولهما صحبة، قال عنه ابن حجر: صدوق. توفي بالطائف سنة (١١٨هـ).
- ينظر: سير أعلام النبلاء (٥/٤٧٩)، تقريب التهذيب (ص: ٤٢٣)، الأعلام للزركلي (٥/٧٩).
- (٤) الحريسة: فعيلة بمعنى مفعولة: أي أن لها من يحرسها، ويحفظها. ينظر: النهاية في غريب =

«فيها ثمنها مرتين، وضرب نكال، وما أخذ من عطنه^(١) ففيه القطع إذا بلغ ما يؤخذ من ذلك ثمن المجن^(٢)». قال: يا رسول الله، فالثمار وما أخذ منها في أكمامها، قال: «من أخذ بفمه ولم يتخذ خبنة^(٣) فليس عليه شيء، ومن احتمل فعليه ثمنه مرتين وضرباً ونكالاً، وما أخذ من جرانه ففيه القطع إذا بلغ ما يؤخذ من ذلك ثمن المجن^(٤)».

وجه الاستدلال: أن الحديث ظاهر في إثبات غرامة المثل، على من سرق مما يحرس بالجبل من غير حرز، وعلى من احتمل من الثمار المعلقة وخرج بها.

الترجيح:

يظهر -والله أعلم- أن القول بإثبات حق فرض الإمام أو نائبه^(٥) للعقوبات المالية هو الراجح، خصوصاً وأن كثيراً من الناس لا يرتدع عن الخطأ إلا إذا عوقب

= الحديث والأثر (٣٦٧/١).

(١) عطنه: أي مراحه ومرابضه. ينظر: النهاية في غريب الحديث والأثر (٢/٣٥٨)، وغريب

الحديث لابن الجوزي (٢/٤٣١).

(٢) المجن: هو الترس؛ لأنه يوارى حامله: أي يستره، والميم زائدة. ينظر: النهاية في غريب

الحديث والأثر (١/٣٠٨).

(٣) الخبنة: الخبء في الثوب، يقال: أخبن الرجل إذا خبأ في خبنة سراويله مما يلي الصلب.

ينظر: لسان العرب (١٣/١٣٧).

(٤) أخرجه أبو داود في سننه، كتاب اللقطة، باب التعريف باللقطة برقم (١٧١٠)، والنسائي في

سننه، كتاب قطع السارق، باب الثمر يسرق بعد أن يؤويه الجرين برقم (٤٩٥٨)، وابن ماجه

في سننه، كتاب الحدود، باب من سرق من الحرز برقم (٢٥٩٦)، والحديث حسنه الألباني

في إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل (٨/٦٩).

(٥) أما في حق غير الإمام ففيه تفصيل ليس هذا محل بحثه.

في ماله، لكن ينبغي مراعاة العدل، وأن تكون العقوبة المالية مناسبة للفعل.



الفصل الثاني

أركان الوساطة، وشروطها، وأحكامها

وفيه خمسة مباحث:

المبحث الأول: الصيغة.

المبحث الثاني: العاقدان.

المبحث الثالث: العمل.

المبحث الرابع: العوض.

المبحث الخامس: العقار.

المبحث الأول الصيغة

المطلب الأول: تعريف الصيغة.

الصيغة لغة: الصيغة مصدر، والفعل صاغ، يقال: صاغ الرجل الذهب يصوغه صوغًا، أي: جعله حليًا فهو صائغ، وصاغه الله صيغة حسنة، أي: خلقه، وصاغ الرجل الكذب صوغًا، أي: اختلقه، وفلان حسن الصيغة أي حسن الخلقة والقد، فالصيغة تأتي بمعنى العمل والتقدير، وأصلها صوغ إلا أنها انقلبت ياء لكسر ما قبلها^(١).

الصيغة اصطلاحًا: يقصد بالصيغة في اصطلاح الفقهاء: ما يصدر عن المتعاقدين دالًا على الرضا بإتمام العقد^(٢).

وعقد الوساطة العقارية كغيره من العقود يحتاج إلى صيغة نفصح عن نية كل من المتعاقدين، ورضاهما، وهي الإيجاب والقبول، أو ما يقوم مقامهما، مما يترتب

(١) ينظر: الصحاح (٤/١٣٢٤) مادة (ص و غ)، القاموس المحيط (ص: ٧٨٦) مادة (ص و غ).

(٢) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٢/٢٣٢)، والشرح الكبير للشيخ الدردير، وحاشية الدسوقي (٣/٣)، ومغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٢/٣٢٨)، وكشاف القناع عن متن الإقناع (٣/١٤٦).

قلت: على خلاف بينهم هل يشترط اللفظ أو لا يشترط، وهل يشترط ألفاظ معينة، في تفاصيل كثيرة ليس هذا محل بسطها.

عليهما الأثر الشرعي للعقود.

فلو قال طالب الوساطة: توسط ببيع أرضي، أو تأجير منزلي ونحو ذلك، فقال الآخر: قبلت، أو: رضيت. انعقدت الوساطة.

ومثله لو قال الوسيط: أعطني صورة لصك أرضك؛ أسوقها، أو أؤجرها، ونحو ذلك، فأعطاه الطرف الثاني انعقدت الوساطة.

فالقصد ظهور ما يدل على الرضا من المتعاقدين بالعقد.

والإيجاب عند الجمهور يختلف عن الإيجاب عند الحنفية.

فالإيجاب عند الجمهور ما يصدر ممن منه التمليك وما في معناه - وإن جاء متأخراً - والقبول هو ما يصدر ممن يصير إليه الملك ونحوه - وإن جاء أولاً^(١).

فالقبول في عقد الوساطة هو ما صدر من الوسيط، تقدم قوله أو تأخر، أما الإيجاب فهو ما صدر من الطرف الآخر، تقدم قوله أو تأخر.

أما عند الحنفية فالإيجاب هو: ما يصدر أولاً من أحد المتعاقدين دالاً على رضاه بالعقد - ولو كان الوسيط - والقبول هو ما يصدر من الطرف الآخر تالياً^(٢).

المطلب الثاني: شروط الصيغة.

للصيغة شروط يذكرها أهل العلم، يراد منها منع أي نزاع، أو إشكال يرد على

(١) ينظر: الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٣/٣)، ومغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٢/٣٢٣)، وكشاف القناع عن متن الإقناع (٣/١٤٦)، وجمهورهم على جواز تقدم القبول على الإيجاب في البيوع ونحوه خلافاً لبعض الحنابلة، أما الحنفية فلا وجود للمسألة عندهم. وليس هذا محل بسط المسألة.

(٢) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٢/٢٣٢)، والجوهرة النيرة على مختصر القدوري (١/١٨٤).

صورة العقد بين المتعاقدين.

وقبل أن نتطرق للشروط يحسن أن ننوه على أن الوساطة العقارية - كما سبق تفصيله^(١) - تكون على ثلاثة أحوال:

الحالة الأولى: أن تكون من قبيل الجعالة.

الحالة الثانية: أن تكون من قبيل الإجارة.

الحالة الثالثة: أن تكون من قبيل المضاربة.

وكلها من العقود المالية التي تجتمع في بعض الشروط، ويتميز بعضها ببعض منها.

فيتعين التحقق من توافر شروط الصيغة في هذه العقود.

ومما اشتركت هذه العقود من الشروط الواجب توافرها في الصيغة^(٢):

الشرط الأول: اتحاد موضوع الإيجاب والقبول ضمن معنى واحد، سواء في نوع العقد والعمل، أو طريقته، أو مقدار المدة.

فلو قال مثلاً: وسطتك لتعمل عندي شهراً، لتسوق عقاراتي في مكة، فقال: قبلت أن أسوق عقاراتك في الرياض، لم تنعقد الوساطة.

بل لا بد من اتحاد الإيجاب والقبول ضمن معنى واحد.

الشرط الثاني: كونهما مفهومي الدلالة على إرادة التعاقد، بحيث يعلم كل

(١) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.

(٢) للتوسع في هذه الشروط ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٣٦/٥، ١٣٧)، ومواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٢٣٨/٤ - ٢٤٠)، وروضة الطالبين وعمدة المفتين (٣/٣٤٢)، وكشاف القناع عن متن الإقناع (٣/١٤٦، ١٤٧).

واحد من المتعاقدين مراد الآخر بلا لبس؛ لأن الإرادة أمر خفي، والإيجاب والقبول هما الكاشفان عن هذه الإرادة.

ولا يشترط لفظ معين على الصحيح.

قال شيخ الإسلام: «والتحقيق: أن المتعاقدين -إن عرفا المقصود- انعقدت، فأى لفظ من الألفاظ عرف به المتعاقدان مقصودهما انعقد به العقد، وهذا عام في جميع العقود، فإن الشارع لم يحد في ألفاظ العقود حداً، بل ذكرها مطلقة، فكما تنعقد العقود بما يدل عليها من الألفاظ الفارسية والرومية وغيرهما من الألسن العجمية، فهي تنعقد بما يدل عليها من الألفاظ العربية»^(١).

الشرط الثالث: وهو خاص بالإجارة، والمضاربة، وهو صدور القبول قبل رجوع الموجب عن إيجابه، وألا يفصل بينهما فاصل يعد إعراضاً عن العقد.

لأنه في حال صدور القبول بعد تراجع الموجب عن إيجابه؛ فإن القبول لا يقع على محل معتبر، ومثله إذا تشاغلا بما يقطع الحديث في العقد؛ فإن إيجاب الموجب -والحالة هذه- يعد لاغياً ما لم يجدده.

هذا في الإجارة، والمضاربة، أما في عقد الجعالة، فلا بأس بتأخر القبول عن الإيجاب ما دام الإيجاب قائماً؛ لأن من سمات عقد الجعل قصد العمل غالباً من غير نظر للعامل.

فطالب العمل لا يهيمه العامل غالباً، ولذا يكثر في هذا العقد الإيجاب العام، كأن يقول: من وجد لي بيتاً صفته كذا فله كذا وكذا.

قال في الذخيرة: «لا يشترط تعيين المجمعول له تكميلاً لمصلحة العقد،

(١) مجموع الفتاوى (٥٣٣/٢٠).

بل لو قال من جاء بعدي فله دينار صح»^(١).

وقال في روضة الطالبين: «وأما العامل فيجوز أن يكون شخصاً معيناً، وجماعة، ويجوز ألا يكون معيناً ولا معينين»^(٢).

والقصد من هذه الشروط كلها منع أي طريق للنزاع والشقاق بين المتعاقدين، وتحقيقاً للرضا الذي أوجبه الشريعة الإسلامية.

المطلب الثالث: صيغ، وطرق التعاقد في الوساطة العقارية، وأحكامها:

الفرع الأول: التعاقد المباشر:

ليس المقصد من التعاقد المباشر هنا المعنى المعتاد في ذلك، وهو أن يشتري شخص من شخص مشافهة من غير وسيط.

وإنما مقصودي - هنا - هو التوسط البسيط الذي هو قسيم للتعاقدات التي تكون عن طريق المزاد.

والصور في ذلك كثيرة، منها: ما يكون الطلب فيه من مالك العقار موجهاً إلى الوسيط؛ لبحث له عن راغب في الاستفادة من عقاره.

أو يكون من راغب الاستفادة من العقار موجهاً للوسيط، فتكون مهمة الوسيط في هذه الحال البحث عن الطرف الآخر الذي تتم به الصفقة.

ويكون التفاوض، والعقد في هذه الصورة مباشرًا بين طرفين عن طريق

الوسيط.

(١) الذخيرة للقرافي (٦/٦).

(٢) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٥/٢٦٩).

وصفة الوسيط في ذلك أنه في كثير من الأحوال يكون مجاعلاً، وقد يكون في بعض الأحوال أجيراً، أو مضارباً.

والأصل في التعاقد المباشر هو الحل والإباحة، سواء كان مجاعلاً، أو أجيراً، أو مضارباً، وقد سبق بسط الكلام عن ذلك^(١).

الفرع الثاني: التعاقد عن طريق المزاد، وفيه سبع مسائل:

المسألة الأولى: صور الوساطة العقارية بالمزاد.

المزايدة لغة: يراد بها عرض السلعة؛ ليزيد بعض الناس في ثمنها على البعض، حتى تكون من نصيب أعلاهم سوماً.

قال في مقاييس اللغة: «الزاء، والياء، والذال أصل يدل على الفضل. يقولون: زاد الشيء، يزيد، فهو زائد»^(٢).

وفي أساس البلاغة: «وتزايدوا في ثمن السلعة حتى بلغ منتهاه»^(٣).

وفي المعجم الوسيط: «المزاد مَوْضِع المزايدة، وبيع المزاد: البيع الذي يتم بطريق الدَعْوَةِ إِلَى شِرَاءِ الشَّيْءِ المعروف؛ ليرسو على من يعرض أعلى ثمن»^(٤).

المزايدة اصطلاحاً: المتأمل في معنى المزايدة في اصطلاح الفقهاء يجد أنها متطابقة مع المعنى اللغوي، ومن تعريفاتهم:

- (١) سبق تفصيل الكلام في ذلك في مبحث أنواع الوساطة، وإنما ذكرت هذا المطلب هنا تمييزاً للقسمة العقلية مع ما يلي.
- (٢) مقاييس اللغة (٣/٤٠).
- (٣) أساس البلاغة (١/٤٢٩).
- (٤) المعجم الوسيط (١/٤٠٩).

قال السرخسي: «المزايدة أن ينادي الرجل على سلعته بنفسه، أو بنائبه، ويزيد الناس بعضهم على بعض»^(١).

وفي القوانين الفقهية: «وأما المزايدة فهي أن يُنادي على السلعة ويزيد الناس فيها بعضهم على بعض، حتى تقف على آخر زائد فيها فيأخذها»^(٢).

وفي العصر الماضي كان المزاد لا يخرج غالبًا عن صورته البسيطة، وهو أن يجتمع مجموعة من الأشخاص في مجلس واحد حول سمسار؛ للمزايدة في شراء سلعة ما.

أما في العصر الحديث ومع التقدم التقني الهائل في وسائل الاتصالات، نجد التنوع في صور الوساطة العقارية الكائنة عن طريق المزاد.

فمنها: ما سار على الطريقة البسيطة القديمة.

ومنها: ما أدخل عنصر الهاتف فيه، فصار يطلب أعلى سعر للسلعة عن طريق الاتصال بمجموعة من الراغبين بالشراء، فيزايدون هاتفياً، حتى تستقر المبايعة على أكثرهم سعراً.

ومنها: ما اعتمد عرض العقار بمواصفاته، وصوره في شاشات عرض مباشرة، وصار الراغبون في شرائه يجتمعون في أكثر من ميدان، وأكثر من مدينة؛ للمزايدة على شرائه، بحيث يرى بعضهم بعضاً، ويسمع بعضهم كلام بعض.

ومنها: ما اعتمد طريقة عرض العقار في الشبكات العنكبوتية بمواصفاته وصوره، وفتح المجال لزائري الصفحة بالقيام بالمزايدة في تلك الصفحة لأمد

(١) المبسوط للسرخسي (٧٦/١٥).

(٢) القوانين الفقهية (ص: ١٧٥).

محدد، كأسبوع، أو يجعله مفتوحاً حتى يتحصل له من الثمن ما يرجو، ليقوم بعد ذلك ببيعها على أعلى من وقع منه سوم.

هذه هي أبرز الطرق في بيوع المزادات في العصر الحديث، وسنأتي في المباحث التالية - بإذن الله - على أحكام المزاد.

المسألة الثانية: حكم الوساطة العقارية بالمزاد.

الأصل في بيع المزاد هو الصحة، والجواز، وقد دل على جوازه ما روي في السنة، وما جاء في الآثار، والإجماع.

فمن السنة: ما جاء عن أنس بن مالك رضي الله عنه، أن رسول الله ﷺ باع حلساً، وقدحاً، وقال: «من يشتري هذا الحلس، والقدح». فقال رجل: أخذتهما بدرهم، فقال النبي ﷺ: «من يزيد على درهم؟ من يزيد على درهم؟». فأعطاه رجل درهمن فباعهما منه^(١).

وجه الدلالة: قال في تحفة الأحوذى: «(من يزيد على درهم... إلخ) فيه جواز الزيادة على الثمن إذا لم يرض البائع بما عين الطالب»^(٢).

ومن الأثر: ما جاء في البخاري عن عطاء: «أدركت الناس لا يرون بأساً ببيع

(١) أخرجه أحمد في مسنده (١٨٢/١٩)، وأبو داود في سننه، كتاب الزكاة، باب ما يجوز فيه، المسألة برقم (١٦٤١)، والترمذي في سننه، كتاب البيوع، باب ما جاء في بيع من يزيد برقم (١٢١٨)، والنسائي في سننه، كتاب البيوع، باب البيع فيمن يزيد برقم (٤٥٠٨)، وابن ماجه في سننه، كتاب التجارات، باب بيع المزايدة برقم (٢١٩٨)، والحديث من طريق الأخضر بن عجلان، عن عبد الله الحنفي عن أنس فيه مقال، قال الترمذي: «هذا حديث حسن، لا نعرفه إلا من حديث الأخضر بن عجلان». سنن الترمذي (٥١٤/٣)، وقال الألباني: «إسناده ضعيف؛ أبو بكر الحنفي لا يعرف». ضعيف أبي داود (١٢٦/٢).

(٢) تحفة الأحوذى (٣٤٣/٤).

المغانم فيمن يزيد»^(١).

ومن الإجماع: ما جاء عن ابن قدامة أنه حكى إجماع المسلمين عليه^(٢).

كما حكاه ابن عبد البر^(٣) - رحمه الله - في التمهيد فقال: «أقوال الفقهاء كلهم في هذا الباب متقاربة المعنى، وكلهم قد أجمعوا على جواز البيع فيمن يزيد»^(٤).

وقد روي عن جمع من السلف القول بالكرهية، ولعل مستندهم ما روي عن سفيان بن وهب^(٥) قال سمعت النبي ﷺ «ينهى عن المزايدة»^(٦).

ويناقش: بأن الحديث ضعيف كما وضح ذلك ابن حجر - رحمه الله^(٧).

- (١) صحيح البخاري (٦٩/٣). (٢) المغني لابن قدامة (٤/١٦١).
- (٣) هو أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي المالكي، الحافظ، إمام عصره في الحديث والأثر، من كتبه: (التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد)، و(الاستذكار لمذاهب علماء الأمصار فيما تضمنه الموطأ من معاني الرأي والآثار)، و(الاستيعاب) في أسماء الصحابة، و(جامع بيان العلم وفضله وما ينبغي في روايته وحمله)، و(الكافي)، وغير ذلك من الكتب. توفي سنة (٤٦٣ هـ).
- ينظر: وفيات الأعيان (٦٦/٧)، وسير أعلام النبلاء (٣٥٧/١٣).
- (٤) التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد (١٨/١٩١).
- (٥) سفيان بن وهب الخولاني، له صحبة، يعد في أهل مصر، وفد على النبي ﷺ، وحضر حجة الوداع، وشهد فتح مصر، وإفريقية. توفي سنة (٨٢ هـ).
- ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٢/٦٣١)، أسد الغابة، ط العلمية (٢/٥٠٢).
- (٦) قال البزار في كتاب البيوع باب بيع المزايدة: حدثنا محمد بن عبد الرحيم، ثنا معلى بن منصور، ثنا ابن لهيعة، ثنا يزيد بن أبي حبيب، عن المغيرة بن زياد، عن سفيان بن وهب، قال: سمعت النبي ﷺ ينهى عن المزايدة.
- قال البزار: لانعلم روى عن سفيان إلا هذا. ينظر: تخريج كشف الأستار عن زوائد البزار (٢/٩٠).
- (٧) قال ابن حجر: «ما أخرجه البزار من حديث سفيان بن وهب، سمعت النبي ﷺ ينهى عن =

وربما يشكل على البعض جواز بيع المزايدات، مع نهى النبي ﷺ أن يستام الرجل على سوم أخيه^(١).

ويجاب عن ذلك: بالفرق بين بيع المزايدة وبين سوم الرجل على سوم أخيه. قال محمد بن الحسن^(٢) -رحمه الله-: «وإن كان المنادي هو الدلال، فما لم يخبر به صاحب المتاع يجوز لغيره أن يزيد، وإذا أخبره بذلك، فركن إليه، لم يحل لأحد أن يزيد بعد ذلك»^(٣).

وقال في القوانين الفقهية: «وليس هذا مما نهى عنه من مساومة الرجل على سوم أخيه؛ لأنه لم يقع هنا ركوع»^(٤).

وقال النووي^(٥) -رحمه الله-: «هذا ليس بسوم؛ لأن السوم هو أن يقف الراغب

- = بيع المزايدة، فإن في إسناده ابن لهيعة، وهو ضعيف». فتح الباري (٤/٣٥٤).
- (١) جاء في مسلم عن أبي هريرة -رضي الله عنه- عن النبي ﷺ قال: «لا يخطب الرجل على خطبة أخيه، ولا يسوم على سوم أخيه». كتاب النكاح، باب تحريم الجمع بين المرأة وعمتها أو خالتها في النكاح، برقم (١٤٠٨).
- (٢) هو أبو عبد الله محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني مولاهم، الكوفي، صاحب أبي حنيفة -رحمه الله- الإمام العلامة، فقيه العراق، وكان مقدماً في العربية، والنحو، والحساب، له من الكتب: كتاب (الأصل)، وكتاب (الأثار)، وكتاب (الجامع الكبير)، و(الجامع الصغير). توفي سنة (١٨٩ هـ).
- ينظر: تاج التراجم في طبقات الحنفية (٢/٤٧)، وتاريخ بغداد (٢/٥٦١).
- (٣) شرح السير الكبير (ص: ١٢١٢).
- (٤) القوانين الفقهية (ص: ١٧٥).
- (٥) هو أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف بن مري بن حسن بن حسين الحزامي، الحوراني، النووي، الشافعي، الفقيه الحافظ، محرر المذهب، ومنقحه، ومرتب، صاحب التصانيف الشهيرة النافعة، ومنها: كتاب (المنهاج في شرح صحيح مسلم)، و(المجموع شرح المذهب)، و(رياض الصالحين)، و(الأذكار)، وغير ذلك. توفي سنة (٦٧٦ هـ).

والبائع على البيع ولم يعقده، فيقول الآخر للبائع: أنا أشتريه. وهذا حرام بعد استقرار الثمن، وأما السوم بالسلعة التي تباع لمن يزيد فليس بحرام»^(١).

وقال في كشف القناع: «السوم الذي يحرم معه السوم من الثاني، أن يتساوما في غير حال المناذاة، حتى يحصل الرضا من البائع، فأما المزايدة في المناذاة فجائزة إجماعاً، فإن المسلمين لم يزالوا يتبايعون في أسواقهم بالمزايدة»^(٢).

المسألة الثالثة: مدى لزوم العقد على من وقع عليه السوم.

صورة المسألة:

لو أن شخصاً دخل في مزاد عقاري، ثم سام العقار بمبلغ فوق سوم الناس، فلم يزد أحد على ما قال، فهل يلزم السائم العقد أم لا؟

يقال في تقرير المسألة:

إن هذه المسألة لها تعلق بخيار المجلس؛ ولذا اختلف فيها أهل العلم على قولين:

القول الأول: أنه يلزم البيع بمجرد وجود القبول للسوم من البائع، ولا يحق للمشتري التراجع بعد ذلك، ولو كان في المجلس، وهو قول الذين لا يرون خيار المجلس وهم الحنفية، والمالكية.

جاء في بدائع الصنائع: «خيار المجلس ليس بثابت عندنا»^(٣).

- = ينظر: طبقات الشافعية الكبرى (٨/٣٩٥)، والأعلام للزركلي (٨/١٤٩).
- (١) تحفة الأحوذى (٤/٣٤٣)، وينظر: طرح التثريب في شرح التثريب (٦/١٠٨)، وعمدة القاري شرح صحيح البخاري (١١/٢٦٠)، وسبل السلام (٢/٣٠).
- (٢) كشف القناع عن متن الإقناع (٣/١٨٣)، وكشف المخدرات (١/٣٧١).
- (٣) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٥/٢٢٨)، وينظر: تحفة الفقهاء (٢/٣٧).

وجاء في الذخيرة للقرافي: «وخيار المجلس عندنا باطل والبيع لازم بمجرد العقد تفرقا أم لا»^(١).

ومن نصوصهم في ذات المسألة ما جاء في مواهب الجليل: «وإذا نادى السمسار على السلعة، فأعطى فيها تاجر ثمنًا لم يرض به البائع، ثم لم يزد أحد على ذلك، فإنها تلزمه بذلك الثمن، إلا أن تطول غيبته»^(٢).

وجاء في مسائل السماسرة: «وسألته عن الرجل التاجر إذا قلب الثوب من يد السمسار، وقد بلغ في يد السمسار ثمنًا معلومًا، فزاده التاجر على ما أعطى غيره بعد تقلبه إياه، فمضى عنه السمسار، والثوب في يد السمسار يطلب فيه الزيادة، فلم يزده أحد شيئًا، فرده إلى التاجر الذي وقف عليه العطاء، وطلب بيعه منه بعد مشاورة صاحب الثوب، فقال له التاجر: لا أرضاه بهذا الثمن، ولم يجد فيه عيبًا، هل يلزم التاجر شيء أم لا؟ فقال لي: يلزمه ما أعطى فيه»^(٣).

وقال في موضع آخر: «يلزمه الشراء؛ لأن بيع المنادي كله لازم على من أعطاه آخرًا»^(٤).

(١) الذخيرة للقرافي (٢٠/٥)، وينظر: مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٢٣٩/٤)، وفيه: «وقد جرى العرف في مكة، وكثير من البلاد على ما قاله الأبياني، وظاهر ما تقدم عن ابن رشد أن لربها أن يُلزم كل من زاد، ولو كان العرف بخلافه، وجرت العادة -أيضًا- بمكة أن من رجع بعد الزيادة لا يلزمه شيء ما دام في المجلس، وهذا - والله أعلم - مبني على القول بخيار المجلس كما هو مذهب الشافعي».

(٢) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٢٤٠/٤).

(٣) مسائل السماسرة ص ٢٣. (٤) مسائل السماسرة ص ٢٥.

ولا يلزم عند المالكية السائم السوم إذا زاد غيره على سومه، قال في مسائل السماسرة: «وفي حال: زاد غيره على السعر ثم رغب البائع، أو السمسار بإقرار البيع على أحد ممن دونه، قال الأبياني: «لا يلزمه الشراء إذا زاد عليه غيره» مسائل السماسرة ص ٢٩ =

دليلهم:

١- ظاهر قوله عز وجل: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾^(١). حيث أباح الله - سبحانه وتعالى - الأكل بالتجارة عن تراض مطلقاً عن قيد التفريق عن مكان العقد^(٢).

٢- ولأن البيع من العاقدين صدر مطلقاً عن شرط، والعقد المطلق يقتضي ثبوت الملك في العوضين في الحال، فالفسخ من أحد العاقدين يكون تصرفاً في العقد الثابت بتراضيهما، أو في حكمه بالرفع والإبطال من غير رضا الآخر، وهذا لا يجوز، ولهذا لم ينفرد أحدهما بالفسخ والإقالة بعد الافتراق، كذا هذا^(٣).

وتناقش أدلة هذا القول: بأن الآية عامة مخصوصة بدليل القول الثاني، وما ذكر من تعليقات، فلا تقابل النص؛ لأنه لا عبرة بالرأي والقياس مع وجود النص الصحيح^(٤).

= تنبيه: حينما يشترط أن له الخيار، فإن ذلك سائغ عند أصحاب هذا القول. قال في مسائل السماسرة: «وسألته عن التاجر يأتيه السمسار بالثوب، وقد بلغ في يده ثمناً معلوماً، فيقول له التاجر علي زيادة كذا وكذا وأنا بالخيار، إن شئت أخذته بهذا الثمن، وإن شئت تركته، فيمضي به السمسار، فلا يجد زيادة فيرده إليه، فيقول التاجر: أما الآن فلا أستصلحه إلا بكذا وكذا، بأقل مما أعطاه أولاً.

هل يجوز له ذلك ولا يلزمه الشراء أم لا؟

فقال لي: ذلك لا يلزمه؛ لأنه قد جعل لنفسه الخيار فيه». ينظر: مسائل السماسرة ص ٢٣.

(١) سورة النساء، آية: ٢٩.

(٢)، (٣) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٥/٢٢٨).

(٤) شرح التلويح على التوضيح (١/٢٧٣).

القول الثاني^(١): أنه لا يلزم السائم البيع ما دام في مجلس العقد، وله الخيار؛ لأن بيع المزداد نوع من أنواع البيوع، والبيوع عموماً يثبت فيها خيار المجلس، وهو قول الفائلين بخيار المجلس، وهم الشافعية، والحنابلة.

جاء في نهاية المطب: «خيار المجلس يثبت في البياعات»^(٢).

وفي الشرح الكبير: «يثبت في البيع، والصلح»^(٣)، أي: خيار المجلس.

دليلهم:

قول النبي ﷺ: «البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما، وإن كذبا وكتما محقت بركة بيعهما»^(٤).

وجه الدلالة: حيث أثبت للمشتري الخيار ما دام في مجلس العقد، وأولى منه السائم الذي لم يعقد البيع.

الترجيح:

يظهر - والله أعلم - قوة القول الثاني؛ لوجود النص الصريح في ذلك، وهو مخصص لكل عموم.

- (١) قال الشيخ د. عبد الله السلمي في مناقشته للرسالة: «هذا النقل تخريج وليس نصاً منهم.... ولهذا فإن نسبة منع الإلزام إلى الشافعية والحنابلة محل نظر ظاهر، لأن المزايدة بمثابة الاشتراط العرفي والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً». وذكر أن نصوص المالكية في المسألة تبين أن باب المزايدة ليس لخيار المجلس فيه مدخل إذ إنه لو لم يصدر إيجاب من البائع إلا متأخراً عن المجلس فإنه يلزم المزايد العطاء.
- (٢) نهاية المطب في دراية المذهب (١٠/٥)، وينظر: اللباب في الفقه الشافعي (ص ٢١٩).
- (٣) الشرح الكبير على متن المقنع (٤/٦١)، وينظر: الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/٢٧).
- (٤) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، برقم (٢١١٠) ومسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب الصدق في البيع والبيان، برقم (١٥٣٢).

لكن لو أنه تم الاتفاق قبل دخول المزداد على لزوم البيع بمجرد قبول البائع، فإن الاتفاق حينئذ صحيح؛ لأنه اتفاق على إسقاط حق المشتري من الخيار، وهو سائغ، وهو مفاد قوله ﷺ: «أو يخير أحدهما الآخر».

قال النووي-رحمه الله-: «ومعنى: أو يخير أحدهما الآخر: أن يقول له: اختر إمضاء البيع، فإذا اختار وجب البيع أي: لزم وانبرم»^(١).

وقال في شرح صحيح البخاري: «ذهب أكثر العلماء الذين يرون الافتراق بالأبدان، إلى أنه إذا خير أحدهما صاحبه بعد البيع، فاختار إمضاء البيع، فقد تم البيع وإن لم يفترقا بالأبدان»^(٢).

وفي هذا مخرج حسن لأصحاب المزدادات، فإنني مع جلوسي مع أصحاب المهنة، وجدتهم يشتكون من أنه إذا تراجع أحد عن سومه بعد أن يقر البيع عليه، يزهّد الناس بالعقار وينصرفون عنه، وفي هذا ضرر بالغ على الوسطاء والباعة.

فينبغي عليهم درءاً لهذه الإشكالات أن يشترطوا على المزايدين أن من وقع عليه السوم، وجب عليه، وانتهى خياره^(٣).

تنبيه: ذكر أصحاب تحقيق الروض المربع: أن شيخ الإسلام يقول: «ولو قيل: إنه في بيوع المزايدة ليس لأحدهما أن يفسخ لما فيه من الضرر بالآخر لكان متوجهاً». ولم يحيلوا على مرجع ولم أجده فيما بين يدي من المراجع.

(١) شرح النووي على مسلم (١٠ / ١٧٥)، وينظر: فتح الباري لابن حجر (٤ / ٣٣٣)، ونيل الأوطار (٥ / ٢٢٢).

(٢) شرح صحيح البخاري لابن بطال (٦ / ٢٤١).

(٣) تحقيق الروض المربع (٦ / ٧٧). د. خالد المشيقح وآخرون.

المسألة الرابعة: مزايدة من لا يريد الشراء.

يحصل أحياناً من بعض الوسطاء في المزاد أن يتفق مع أناس ينضمون إلى قائمة راغبي الشراء - المزايدين - فيرفعون بمزايداتهم قيمة العقار، وهم في حقيقة الأمر لا يرغبون بالشراء، وقد يكون هؤلاء المزايدون الذين لا يرغبون بالشراء وسطاء - أيضاً - متفقين مع الوسيط القائم بعملية المزاد، مما يزيد الإيهام للراغب بالتملك حقيقةً بأن هذا العقار مرغوب؛ لأنه سينتقدح في ذهنه أن هذا الوسيط ما رغب في شراء العقار وزايد فيه إلا لجودة العقار، ومكانته، فيزايد ويرفع لأجل ذلك.

وربما كان المزايد نفس الوسيط حيث لا رغبة له في العقار، ولكن تواطأ مع المالك لرفع قيمة العقار.

وفائدة الوسيط العقاري القائم بالمزاد من هذه العملية أمور:

- ١ - أن عمولة الوسيط المستحقة تزيد بزيادة قيمة العقار في كثير من الأحيان، إذ إن العرف الغالب في الأزمان المعاصرة أن تكون عمولة الوسيط نسبة من الثمن، فكلما زاد الثمن زادت العمولة.
- ٢ - أنه ستزيد مكانته بين ملاك العقار، حيث يرون أنه إذا قام بتولي المزاد فإنه يبيع العقار بأسرع وقت، وأعلى ثمن، مما يجعلهم يولكون إليه مهام التسويق مستقبلاً.
- ٣ - أنه ربما أراد نفع المالك لقراية، أو معرفة، وذلك بزيادة ثمن العقار.

وهذا العمل يوسم بالنجش في الشريعة الإسلامية، وقد جاء النهي عن النجش

في أحاديث كثيرة منها: حديث ابن عمر: «نهى النبي ﷺ عن النجش»^(١).
والعلة في النهي عنه: ما فيه من خداع وتدليس، وتغريب بالمشتري الحقيقي،
وإيهام له بمواصفات لا توجد حقيقة في العقار^(٢).
تنبيه: المراد مما سبق تحريم التغريب بالمشتري بإظهار إرادة الشراء وهو غير
مريد حقيقة.

أما ما يحصل من بعض الناس، بل وبعض الوسطاء من افتتاح المزايمة بذكر
ثمن ليزيد الناس عليه، من غير تغريب بالمشتري، وضوح الحال له، فهذا -والله
أعلم- ليس داخلاً في النهي.

جاء في بدائع السلك في طبائع الملك: «وليس من النجش ما يتفق عليه أن
يأتي الدلال بالسلعة لمن يعرف قيمتها، فيستفتح ما ينادي به، وهو لا يريد شراءها؛
لأنه وإن كان لا يشتريها، فهو لا يفعلها؛ ليغر به غيره»^(٣).

وفي شرح مختصر خليل للخرشي: «والظاهر أن مسألة الرجل المستفتح
بالكتبيين جائزة على كل قول؛ نظرًا للمعنى، إذ المعنى الذي أوجب النهي في النجش
متف في مسألة الرجل المذكور،.... وهو عين ما يفعله مشايخ الأسواق بمصر
العارفون بأثمان السلع، يفتتحون لدلال دون ثمنها؛ ليني على ذلك من كان له غرض
فيها؛ لأنهم إنما يفعلون ذلك مخافة أن يفتتح جاهل بأكثر من ثمنها فيضر غيره»^(٤).

- (١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب النجش برقم (٢١٤٢)، ومسلم في
صحيحه، كتاب البيوع، باب تحريم بيع الرجل على بيع أخيه، برقم (١٥١٦).
- (٢) ينظر: الاستذكار (٥٢٧/٦)، والتيسير بشرح الجامع الصغير (٤٦٩/٢). وسيأتي الحديث
عن لزوم البيع وصحته في الباب الثاني في مسؤوليات الوسيط.
- (٣) بدائع السلك في طبائع الملك (٤١٧/٢).
- (٤) شرح مختصر خليل للخرشي (٨٣/٥).

وفي منح الجليل: «كان بالكتبيين بتونس رجل مشهور بالصلاح، عارف بالكتب، يستفتح للدلالين ما يبنون عليه في الدلالة، ولا غرض في الشراء، وهذا جائز»^(١).

تنبيه: المزايدة على السلعة ممن لا يريد الشراء لتبلغ قيمتها.

أجاز بعض أهل العلم المزايدة على السلعة ممن لا يريد الشراء؛ لتبلغ قيمتها العادلة؛ رفعا للغبن عن البائع، كما جاء في بدائع الصنائع: «النجش وهو أن يمدح السلعة ويطلبها بثمن ثم لا يشتريه بنفسه، ولكن لسمع غيره، فيزيد في ثمنه... وهذا إذا كان المشتري يطلب السلعة من صاحبها بمثل ثمنها، فأما إذا كان يطلبها بأقل من ثمنها، فنجش رجل سلعة حتى تبلغ إلى ثمنها، فهذا ليس بمكروه، وإن كان الناجش لا يريد شراءها»^(٢).

وفيه نظر، فإن السلع عادة، لها هامش تزيد فيه وتنقص حسب رغبة الناس فيها، وحسب العرض والطلب، والزائد أيًا كان مقصده ينطبق عليه وصف «من يزيد في السلعة وهو لا يريد شراءها». وعليه فلا يجوز المزايدة ممن لا يريد الشراء أيًا كان مقصده.

المسألة الخامسة: مزايدة الوسيط لنفسه، أو لكونه وكيلًا، أو شريكًا.

صورة المسألة: حينما يطلب من وسيط القيام بالمناداة على عقار، ويوكل إليه البيع على صاحب أعلى سعر، فقد يعنُّ له أن يشتري هذا العقار لنفسه، أو له ولشريكه، أو لوكيله.

وفي هذه الحال ستتعارض عنده -حتمًا- رغبتان.

(١) منح الجليل شرح مختصر خليل (٥/٦٠).

(٢) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٥/٢٣٣).

الرغبة الأولى: أن يزيد العقار إرضاء لمن وسَّطه، وتحسيناً لسمعته بين التجار؛
ليعرف بحذقه، وجودة وساطته.

الرغبة الثانية: ألا يزيد العقار حتى يحصل عليه برخص.

وغالباً ما ترجح الرغبة الثانية، ويظهر أثرها في المزاد، فربما أمر بإغلاقه قبل
مواعده، أو استعجل المالك في القبول ونحو ذلك.

فهل للوسيط أن يزايد لنفسه، أو لكونه شريكاً، أو أن يزايد لوكيله؟

هذه المسألة لها تعلق بحكم شراء الوكيل من موكله، أو بيعه على موكله، وقد
اختلف أهل العلم في المسألة على ثلاثة أقوال:

القول الأول: أنه لا يجوز حتى لو أذن له الموكل، وهو قول الحنفية، والشافعية؛
قال في الجوهرة النيرة: «إن قال له: بع ممن شئت، فإنه يجوز بيعه من هؤلاء بالإجماع،
إلا أن يبيعه من نفسه، أو من ولده الصغير، أو من عبده ولا دين عليه، فإنه لا يجوز
ذلك قطعاً - وإن صرح الموكل له بذلك -»^(١).

وفي حاشية الجمل: «ولا يبيع الوكيل بالبيع لنفسه وموليه - وإن أذن له في
ذلك -»^(٢).

ودليل هذا القول:

١ - أن الوكيل متهم في بيعه وشرائه من نفسه^(٣).

(١) الجوهرة النيرة على مختصر القدوري (٣٠٦/١)، وينظر: المبسوط للسرخسي
(٣٣/١٩).

(٢) حاشية الجمل على شرح المنهج (٤١٠/٣)، وينظر: فتح العزيز بشرح الوجيز
(٢٩/١١).

(٣) حاشية الجمل على شرح المنهج (٤١٠/٣).

ونوقش: إذا كانت علة المنع هي التهمة، وذلك لاحتمال عدم رضا الموكل بهذا التصرف، فإذا صرح بالإذن، فلا تبقى دلالة الحال مع نصه بلفظه على خلافه^(١).

٢- عدم انتظام الإيجاب والقبول من شخص واحد، والبيع فعل شرعي متعدد إلى مبتاع ومبيع، فلا يقوم إلا بمفعولين^(٢)، فإن قيل: الأب يجوز له التعاقد مع نفسه نيابة عن ابنه، فيجاب عنه: بأن الأب مجبول بحنوة الأبوة، وشدة الميل والمحبة على طلب الحظ لولده، والشح على نفسه في الجمع والاستكثار لولده...، فانتفت التهمة عنه في مبايعة نفسه، وهذا المعنى مفقود فيمن عداه^(٣).

ويناقش: أن صحته بالنسبة للأب لعدم التهمة، فيقاس عليه كل ما انتفت فيه التهمة، ومنه ما لو صرح الموكل بالإذن، وعلم بحقيقة الأمر.

القول الثاني: أنه إذا علم بذلك رب المال جاز، وكذا إذا اشتراه الوكيل بعد تناهي الرغبات، وهو قول المالكية، ورواية عن الحنابلة.

قال في الشرح الكبير في منع بيع الوكيل لنفسه: «وحاصله أن المنع مقيد بما إذا لم يكن شراؤه بعد تناهي الرغبات، وبما إذا لم يأذن له ربه في البيع لنفسه، فإن اشترى الوكيل لنفسه بعد تناهي الرغبات، أو أذن له الموكل في شرائه لنفسه، جاز شراؤه حينئذ، ومثل إذنه له في شرائه ما لو اشتراه بحضرة ربه؛ لأنه مأذون له حكماً»^(٤).

(١) ينظر: المغني لابن قدامة (٨٦/٥).

(٢) ينظر: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (٣٥/٥)، والوسيط في المذهب (٢٨٦/٣).

(٣) ينظر: الحاوي الكبير (٥٣٧/٦).

(٤) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٣٨٧/٣).

وجاء في الكافي: «وليس للوكيل في بيع شيء يبعه لنفسه، ولا للوكيل في الشراء أن يشتري من نفسه.. وعنه: يجوز؛ لأنه امتثل أمره، وحصل غرضه، فصح كما لو باع أجنبياً، وإنما يصح بشرط أن يزيد على مبلغ ثمنه في النداء، ويتولى النداء غيره؛ لتتفي التهمة»^(١).

ودليل هذا القول: أنه بالإذن تتفي التهمة، ومثله إذا تناهت الرغبات^(٢).

ويناقش: أن انتفاء التهمة بتناهي الرغبات صعب تحقيقه، فقد يستعجل الرغبات، فيكون متتهاها على غير القدر المناسب، ومثله فيما لو زائد على غيره، فربما استعجل المزداد وأغلقه على قدر غير مناسب، أو لم يقدّم بالجهد المطلوب ليزيد الثمن عما وصل إليه، فالتهمة لا تتفي في كثير من الأحيان.

القول الثالث: أنه ليس للوسيط المزايدة والشراء في هذه الحال، إلا بإذن، وعلم الوسط، وهو قول بعض المالكية، وهو المذهب عند الحنابلة.

فقد سئل الأبياني^(٣) -رحمه الله-: «عن السمسار ينادي على الثوب، ويستقصي

(١) الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/١٤٣)، وينظر: شرح الزركشي على مختصر الخرقى (٤/١٤٦)، والمغني لابن قدامة (٥/٨٤) وفيه: «من وكل في بيع شيء لم يجز له أن يشتريه من نفسه في إحدى الروايتين... والرواية الثانية عن أحمد: يجوز لهما أن يشتريا بشرطين: أحدهما: أن يزيدا على مبلغ ثمنه في النداء. والثاني: أن يتولى النداء غيره. قال القاضي: يحتمل أن يكون اشتراط تولي غيره النداء واجباً، ويحتمل أن يكون مستحباً، والأول أشبه بظاهر كلامه».

(٢) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٣/٣٨٧)، الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/١٤٣).

(٣) هو أبو العباس عبد الله بن أحمد بن إبراهيم التميمي الأبياني، من علماء المالكية في المغرب، قال عنه القابسي: «ما رأيت بالمشرق ولا بالمغرب مثل أبي العباس، وكان يفصل المسائل كتفصيل الجزار الحاذق للحم». توفي سنة (٣٥٢هـ).

به، ويبدل فيه المجهود، فلا يجد فيه زيادة، فيريد أن يشتريه لنفسه، هل ترى ذلك جائزاً إذا كان على وجه الصحة أم لا؟

فقال لي: لا ينبغي أن يشتريه لنفسه إلا أن يعلم بذلك بئعه أنه يأخذه لنفسه»^(١).

وجاء في الكافي: «وليس للوكيل في بيع شيء يبيعه لنفسه، ولا للوكيل في الشراء أن يشتري من نفسه؛ لأن العرف في العقد أن يعقد مع غيره، فحمل التوكيل عليه، ولأنه تلحقه تهمة ويتنافى الغرضان، فلم يجوز، كما لو نهاه»^(٢).

«وسئل شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله - عن سمسرة في فندق، من جملةم ثلاثة يشترون من يد بعضهم لبعض، ثم إنهم يزيدون في الشراء، ويقسمون الفائدة، فهل يجوز ذلك؟

فأجاب: الحمد لله، لا يجوز للدلال - الذي هو وكيل البائع في المناداة - أن يكون شريكاً لمن يزيد بغير علم البائع، فإن هذا يكون هو الذي يزيد ويشتري في المعنى، وهذا خيانة للبائع، ومن عمل مثل هذا لم يحب أن يزيد أحد عليه، ولم ينصح البائع في طلب الزيادة وإنهاء المناداة، وإذا تواطأ جماعة على ذلك فإنهم يستحقون التعزير البليغ الذي يردعهم وأمثالهم عن مثل هذه الخيانة، ومن تعزيرهم أن يمنعوا من المناداة حتى تظهر توبتهم»^(٣).

= ينظر: ترتيب المدارك وتقريب المسالك (١٠/٦)، والأعلام للزركلي (٤/٦٦).

(١) مسائل السمسرة ص ٤٤.

(٢) الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/١٤٣)، وينظر: شرح الزركشي على مختصر الخرقى (٤/١٤٦).

(٣) مجموع الفتاوى (٢٩/٣٠٥).

دليل هذا القول:

- ١- أن العرف في العقد أن يعقد مع غيره، فحمل التوكيل عليه^(١).
- ٢- ولأن عقد الوكيل مع نفسه تلحقه به تهمة، ويتنافى عنده الغرضان، فلم يجز، كما لو نهاه^(٢).

الترجيح:

عند التأمل في الأقوال والأدلة، يظهر للباحث رجحان القول الثالث، خصوصاً مع فساد ذم جملة من الناس.

فإن تسويغ شراء الوكيل من نفسه، أو العكس تشوبه التهمة، حتى لو قيد بتناهي الرغبات أو المزايدة على سعر غيره، فإن التهمة باقية.

أما لو أذن المالك فإن التهمة تنتفي غالباً، ويكفي فيه أن المالك يكون على بينة من الأمر.

أما منع بيع الوكيل وشرائه من نفسه مطلقاً حتى لو أذن الموكل ففيه تضيق بين، إذ قد يكون الأصلح لهما ذلك، ومع العلم تتقاصر الشبهة، ويكون كل منهما على بينة من أمره.

المسألة السادسة: الاتفاق بين الوسطاء والمشتريين على ترك المزايدة لتحصيل العقار بسعر معين.

صورة المسألة: جرت عادة بعض المشتريين في السوق أن يتفق كلهم، أو بعضهم على ترك المزايدة على العقار -لثلا يتضخم سعره ويزيد- بغية تحصيله

(١) الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/١٤٣).

(٢) ينظر: الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/١٤٣).

أو مثله بسعر معين، فهل عملهم جائز.

ويقال في تقرير المسألة: المتأمل في كلام أهل العلم يجد أنهم يفرقون عند حديثهم عن المسألة بين حالين:

الحالة الأولى: أن يتفق جميع المزايدين على ترك المزايدة، فهذا محرم في كلام من وقفت عليه من أهل العلم؛ لما فيه من الإضرار بصاحب السلعة، والضرر مزال في الشريعة الإسلامية^(١)، وقد قال النبي ﷺ: «لا ضرر ولا ضرار»^(٢).

قال في المستدرك على مجموع الفتاوى: «وإذا اتفق أهل السوق على ألا يزيدوا في سلعة لهم فيها غرض؛ ليشتريها أحدهم ويتقاسموها، فهذا يضر بالمسلمين أكثر من تلقي الركبان»^(٣).

وجاء في التاج والإكليل: «لأن تواطؤهم على ذلك إفساد على البائع، وإضرار به»^(٤).

وجاء في بدائع السلك في طبائع الملك: «لا يجوز تواطؤ جماعة يحضرون بيع سلعة على ألا يزيدوا على كذا وكذا...؛ لأنه فساد على البائع، وضرر به»^(٥).

الحالة الثانية: أن يتفق اثنان أو بعض المزايدين ممن ليس لهم تأثير على الباقين، فهذا ليس بمحرم في كلام من وقفت عليه من أهل العلم؛ لأنه ليس به غلق لباب المزايدة.

(١) الأشباه والنظائر للسيوطي (ص: ٧)، والأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٧٢).

(٢) سبق تخريجه ص ٧٧.

(٣) المستدرك على مجموع الفتاوى (٤/١٠).

(٤) التاج والإكليل لمختصر خليل (٦/٢٥٠).

(٥) بدائع السلك في طبائع الملك (٢/٤١٧).

قال في التاج والإكليل: «لا بأس فيمن حضر جارية بالسوق ويقول لرجل: كف عني فيها، لي بها حاجة، ولا أحب الأمر العام، ولو تواطأ الناس بهذا فسدت البيوع»^(١).

وفي بدائع السلك في طبائع الملك: «يجوز لمن حضر سوم سلعة يريد شراءها أن يقول لرجل: كف عني ولا تزدد علي...، ولا أحب الأمر العام، أن يتواطأ الناس بهذا فسدت البيوع»^(٢).

وقال في المستدرك على مجموع الفتاوى: «أما إذا اتفق اثنان، وفي السوق من يزيد، فلا يحرم ذلك؛ لأن باب المزايدة مفتوح»^(٣).

والقيّد بأنه ليس به تأثير على الباقيين مقصود، إذ قد يكون الواحد في حكم الجماعة، كشيخ السوق ونحوه، فهذا يلحق حكمه بالأول.

ففي شرح مختصر خليل للخرشي: «والواحد الذي كالجماعة من كونه مقتدى به كالجميع»^(٤).

المسألة السابعة: اشتراط مبلغ غير مسترد للتمكين من دخول المزاد.

وصورة المسألة: لو أن مزاداً أريد إقامته في مكان ما، فمنعاً لدخول المتلاعبين، أو المتفرجين، تعمد بعض الجهات إلى فرض رسوم معينة على المرادين للدخول في المزاد، فما حكم تلك الرسوم؟

يقال في تقرير المسألة: إن الحكم في المسألة يختلف من حال إلى حال:

(١) التاج والإكليل لمختصر خليل (٦/٢٥٠).

(٢) بدائع السلك في طبائع الملك (٢/٤١٧).

(٣) المستدرك على مجموع الفتاوى (٤/١٠).

(٤) شرح مختصر خليل للخرشي (٥/٨٣).

الحالة الأولى: إذا كان المقصد من المبلغ المدفوع أن يكون جزءاً من الثمن لمن وقع عليه السوم، وضمناً لجديته، وأما من لا يقع عليه السوم فيرد له المال المدفوع بعد المزاد، فهذا جائز.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي: «طلب الضمان ممن يريد الدخول في المزايدة جائز شرعاً، ويجب أن يرد لكل مشارك لم يرس عليه العطاء، ويحتسب الضمان المالي من الثمن لمن فاز بالصفقة»^(١).

الحالة الثانية: إذا كان المبلغ المدفوع يفوت على دافعه، وقع عليه السوم أو لا، فإن كان على مقدار التكلفة الفعلية للدفاتر المخولة لدخول المزاد، فهذا جائز، جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي: «لا مانع شرعاً من استيفاء رسم الدخول - قيمة دفتر الشروط - بما لا يزيد عن القيمة الفعلية له»^(٢).

وأما إن كان فوق التكلفة الفعلية، فهو من قبيل الغرر الذي يحتمل الغنم بالعقد، أو الغرم، فقد لا يتحصل للدافع العقد فيذهب ماله سدى.

فإن ادعى بعض المنظمين أن الفائز بالعقد سيحصل على دراسات الجدوى عمّا تمت المزايدة عليه.

فيقال: هذه الدراسات لا يستفيد منها إلا من وقع عليه العقد، فيجب أن تكون تكلفتها عليه وحده، لا على عموم المزايدين، وجعلها عليهم من أكل أموال الناس

(١) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم: ٧٣ (٨/٤) المنعقد في دورة مؤتمره الثامن بيندر سيري بيجوان، بروناي دار السلام من ١ - ٧ محرم ١٤١٤ هـ الموافق ٢١ - ٢٧ حزيران (يونيو) ١٩٩٣ م، مجلة المجمع (العدد الثامن ج ٢ ص ٢٥).

(٢) المرجع السابق.

بالباطل، وبالتالي فلا يجوز استعمال هذا الشرط في المزايدات^(١).

الفرع الثالث: الوساطة العقارية عن طريق وسائل الاتصال الحديثة، وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: الوساطة العقارية عن طريق الهاتف والفاكس ونحوه.

الهاتف هو: جهاز كهربائي، ينقل الأصوات من مكان إلى مكان^(٢).

أما الفاكس فهو: جهاز إرسال الصور، والمواد المطبوعة برقياً وبوسائل إلكترونية^(٣).

وهاتان الطريقتان من الطرق التي جدت بين الوسطاء في العصر الحديث، حتى أصبح لا غنى لهم عنهما، فاستخدام الهاتف في إجراء الوساطة العقارية لا غنى لأحد في العصر الحديث عنه، إذ إنه - بحمد الله - يقرب به البعيد، ويتوصل عن طريقه إلى الغائب، ويتحصل عن طريقه الوسيط على بغيته بأسرع وقت، وأيسر سبيل.

وأقل منه استعمالاً الفاكس، الذي سهل على الناس التواصل الكتابي، فأغناهم عن حاملي البرد، والطيور الزاجلة، وما شابهه مما كان الناس يستعملونه في نقل الرسائل والمكاتيب.

(١) ينظر: فقه المعاملات الحديثة ص ٤١١.

(٢) المعجم الوسيط (١/٨٧).

(٣) معجم اللغة العربية المعاصرة (٣/١٦٦٢).

«ومثل الفاكس في الحكم البرقية: وهي رسالة مختصرة، توجه دائرة برق المرسل نصها، بعد أن تحتفظ بالأصل إلى المرسل إليه بواسطة دائرة برق أخرى». ينظر: صيغة العقد ص ١٦٦.

وكذلك التلكس وهو: «نظام اتصال يتكوّن من مجموعة آلات كاتبة متّصلة بشبكة هاتفية لإرسال الإشارات واستقبالها». ينظر: معجم اللغة العربية المعاصرة (١/٢٩٩).

والقول في حكم استعمال هذه الوسائل في الوساطة العقارية مبني على الأصل في الأشياء، وأنه على الحل، والإباحة.

وفي كلام بعض أهل العلم ما يلتبس منه ذلك، قال في المجموع: «لو تناديا وهما متباعدان وتبايعا صح البيع بلا خلاف»^(١).

ولا يطعن في العقد، ما يحصل من أمور نادرة، كخوف تقليد ونحوه؛ لأن هذا يحصل في الرسالة والرسول، بل في المشافهة، ولم يمنع ذلك جوازها.

جاء في فتح القدير: «وهذا لأن الرسول ناقل، فلما قبل اتصل لفظه بلفظ الموجب حكماً»^(٢).

وإذا كان حال الرسول إنما هو للربط بين الإيجاب والقبول، مع ما بينهما من زمن، فالهاتف الذي يختصر ذلك من باب أولى.

ولا يقال: إن عدم وجود الشهادة مانع من العقد؛ لأن الأصل جواز البيوع بلا إشهاد، والشهادة أمر مستحب.

ويحسن في هذا المقام إيراد ما جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي، بشأن حكم إجراء العقود بآلات الاتصال الحديثة، وفيه: «إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي بعد اطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع إجراء العقود بآلات الاتصال الحديثة، ونظرًا إلى التطور الكبير الذي حصل في وسائل الاتصال، وجريان العمل بها في إبرام العقود؛ لسرعة إنجاز المعاملات المالية والتصرفات، وباستحضار ما تعرض له الفقهاء بشأن إبرام العقود بالخطاب، وبالكتابة، وبالإشارة، وبالرسول، وما تقرر من أن التعاقد بين الحاضرين يشترط له

(١) المجموع شرح المذهب (٩/ ١٨١).

(٢) فتح القدير للكمال ابن الهمام (٦/ ٢٥٥).

اتحاد المجلس - عدا الوصية، والإيصاء، والوكالة - وتطبق الإيجاب والقبول، وعدم صدور ما يدل على إعراض أحد العاقدين عن التعاقد، والموالة بين الإيجاب والقبول بحسب العرف.

قرر ما يلي:

أولاً: إذا تم التعاقد بين غائبين لا يجمعهما مكان واحد، ولا يرى أحدهما الآخر معاينة، ولا يسمع كلامه، وكانت وسيلة الاتصال بينهما الكتابة، أو الرسالة، أو السفارة (الرسول)، وينطبق ذلك على البرق، والتلکس، والفاكس، وشاشات الحاسب الآلي (الحاسوب)، ففي هذه الحالة ينعقد العقد عند وصول الإيجاب إلى الموجّه إليه وقبوله.

ثانياً: إذا تم التعاقد بين طرفين في وقت واحد، وهما في مكانين متباعدين، وينطبق هذا على الهاتف، واللاسلكي، فإن التعاقد بينهما يعتبر تعاقداً بين حاضرين، وتطبق على هذه الحالة الأحكام الأصلية المقررة لدى الفقهاء المشار إليها في الديباجة.

ثالثاً: إذا أصدر العارض بهذه الوسائل إيجاباً محدّد المدة، يكون ملزماً بالبقاء على إيجابه خلال تلك المدة، وليس له الرجوع عنه.

رابعاً: إن القواعد السابقة لا تشمل النكاح؛ لاشتراط الإشهاد فيه، ولا الصرف؛ لاشتراط التقابض، ولا السلم لاشتراط تعجيل رأس المال.

خامساً: ما يتعلق باحتمال التزيف، أو التزوير، أو الغلط، يرجع فيه إلى القواعد العامة للإثبات - والله أعلم^(١).

(١) قرار رقم: ٥٢ (٦/٣)، من قرارات مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد في =

المسألة الثانية: الوساطة العقارية عن طريق الشبكات العنكبوتية^(١).

تعتبر الشبكة العالمية للمعلومات (الإنترنت) من أبرز ابتكارات العصر الحديث، وأحد نتائج التقدم التقني في مجال الاتصالات.

والإنترنت اختصار لكلمة *international network*.

وعرف الإنترنت بأنه: نظام ووسيلة اتصال من الشبكات الحاسوبية، يصل ما بين حواسيب حول العالم ببروتوكول موحد هو بروتوكول إنترنت، وتربط الإنترنت ما بين ملايين الشبكات الخاصة والعامة، في المؤسسات الأكاديمية، والحكومية، ومؤسسات الأعمال، وتتباين في نطاقها ما بين المحلي والعالمي، وتتصل بتقنيات مختلفة، من الأسلاك النحاسية، والألياف البصرية والوصلات اللاسلكية^(٢).

ولشبكة الإنترنت وظائف متعددة، من أهمها ما يتعلق باستخدامها كوسيلة لتسويق المنتجات، والخدمات.

ومن ذلك استخدامها كوسيلة لتسويق العقارات للجمهور، وتلقي طلباتهم.

وتأتي أهمية الشبكة العالمية للإنترنت في هذا المجال نظرًا لأمر:

١ - كثرة أعداد مرتادي هذه الشبكات والمتصفحين، وتضاعف أعدادهم بأزمان وجيزة.

= دورة مؤتمره السادس بجدة، في المملكة العربية السعودية من ١٧-٢٣ شعبان ١٤١٠ هـ الموافق ١٤ - ٢٠ آذار (مارس) ١٩٩٠ م.

(١) ينظر: أحكام تقنية المعلومات ص ٣١، وص ١٠٩، والتجارة الإلكترونية ص ٤١، والتسويق التجاري وأحكامه ص ٣٩٣.

(٢) وكيبيديا الموسوعة الحرة:

<http://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%86%D8%AA>

[D8%B1%D9%86%D8%AA](http://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%B1%D9%86%D8%AA)

- ٢- أن مترادي هذه المواقع يمثلون كافة شرائح المجتمعات بلا استثناء، سواء من ناحية العمر، أو الثقافة، أو المادة، أو الجنس.
 - ٣- أن مترادي هذه المواقع هم في الحقيقة من كافة دول العالم، وليس التسويق فيها محصوراً على بلد بعينه.
 - ٤- أن فيها اقتصاداً للجهود، والوقت بالنسبة للمسوقين، وبالنسبة للعملاء، فيستطيع كل من أطراف العملية التسويقية إبراز ما لديه من معلومات، بل ومن صور، ومقاطع مرئية عن طريق الشبكة، من غير تجشم لعناء الذهاب، أو السفر، ومن غير إهدار للأوقات.
 - ٥- أن فيها بساطة في الشكليات التسويقية، فبدلاً من أن يتكبد بعض المسوقين خسائر مادية لتحسين مكان وساطته، أضحى بإمكانه بعشر معشار هذا المبلغ تأسيس موقع إلكتروني، يقوم فيه بالوساطة.
 - ٦- أن ساعات العمل في الإنترنت غير محدودة بوقت معين، فالعرض، والطلب فيها مفتوحان طيلة الوقت.
 - ٧- أنه يمكن العميل من الحصول على عشرات العروض في وقت وجيز جداً، وهو في بيته، مما يسهل له عملية المقارنة في الجودة والسعر بأسهل طريق.
 - ٨- أن الإنترنت صار -بفضل الله- أحد أدوات كسر الاحتكار، حيث إن العميل في السابق كان يصعب عليه التواصل -أحياناً- مع أكثر من تاجر، بخلاف الحال مع وجود الشبكة.
- ومع عظم شأن هذه المكتسبات، إلا أن التسويق عن طريق الشبكة العالمية ليس إلا مسانداً للعملية التقليدية التي لا غنى عنها بحال.

إذ إن جملة من الناس ما زالوا لا يحسنون التعامل مع هذه الخدمة الحديثة، علاوة على أن الحضور الجسدي سيكون سبباً لحماية الفرد من النصب والاحتيال، وحمايته من الشركات الوهمية، والأوراق المزورة، ثم إن الحضور الجسدي مطلب في بعض الأحيان للوقوف على طبيعة الأرض، ومعرفة أوصافها معرفة رافعة للغرر.

الطريقة المعتادة للتسويق في العصر الحديث:

بعد النظر في الطرق الحالية للتعاملات عن طريق الإنترنت، وجدت أن التسويق فيها له عدة صور:

الصورة الأولى: أن يقوم الوسيط العقاري بتأسيس موقع مستقل يعرض فيه ما لديه من عقارات في جميع المناطق، ويستقبل فيه طلبات الناس.

وقد يكون ذلك مصحوباً بصور، أو بمقاطع مرئية، أو بيت حي للموقع، أو لمكان التبايع.

الصورة الثانية: أن يدخل الوسيط في مجتمعات الوسطاء العقاريين في الشبكة العالمية، ويعرض ما لديه من معروضات، كل عرض في مكانه المناسب.

ف نجد أن هناك أماكن لعرض واستقبال طلبات العقار في المملكة العربية السعودية، وأخرى في مصر، وثالثة في ماليزيا... إلخ.

بل وتجد في الدولة الواحدة أقساماً، فتجد أماكن لعرض واستقبال طلبات العقار في الرياض، وأخرى في مكة، وثالثة في جدة... إلخ.

بل وتجد في داخل المدينة -أيضاً- أقساماً، فقسم لأحياء شمال الرياض، وآخر لأحياء شرقه... إلخ.

الصورة الثالثة: أن يدخل الشخص في أماكن تجمعات الناس في غير الأماكن المتخصصة بالعقار، فيعرض ما لديه؛ عله أن يصادف عرضه موافقة من آخر.

وأحياناً تفرض بعض مواقع النت رسوماً محددة لراغبي الوساطة، وربما تم توفير خدمة يتم من خلالها ربط المكاتب والشركات العقارية في قاعدة بيانات واحدة، تتيح لكل وسيط عقاري طرح ما لديه من عروض، والاستفادة من عروض غيره؛ ليقوم بتسويقها، وبهذا يتوافر للوسيط أكبر قدر ممكن من الطلبات، مما يجعل إمكانية تحصيله لرغبات عملائه أخرى وأسرع، وفي هذه الطريقة تنشيط لتجارة العقار بشكل عام.

وبعد حصول التوافق المبدئي بين العرض والطلب، يتم التواصل عادة مع الوسيط لإتمام الصفقة، والجمع بين البائع والمشتري للتفاهم حول التوثيق، وطريقة تبادل المال.

وتكثر ظاهرة التسويق عبر النت في الوساطة على الفنادق، إذ إن هناك مواقع عالمية مشتهرة كموقع *Booking.com*، وموقع *Octopus Travel* وهذان الموقعان يقومان بالوساطة العقارية لتأجير الفنادق، ويوفران للعملاء ما يلي:

- ١- معرفة صفات الأجنحة الفندقية، ورؤيتها.
- ٢- معرفة سعرها، ومحاولة إيجاد أرخص الأسعار.
- ٣- إمكانية إبرام العقد عن طريق الحجز الإلكتروني.
- ٤- إمكانية سداد قيمة الوحدة المستأجرة عن طريق البطاقات الائتمانية.

الحكم الشرعي للوساطة العقارية عن طريق الإنترنت.

لا يختلف حكم الوساطة عن طريق الشبكة العالمية عن حكم الوساطة بمعناها

العام من حيث الأصل.

وبناء على ما سبق تقريره من كون الأصل في الوساطة هو الإباحة، فإن الأصل في الوساطة عن طريق الشبكة العالمية - كذلك - الإباحة إذا روعي فيه الصدق، والأمانة، والبعد عن كل ما حرم الله من الغش والتدليس.

والتخريج الشرعي لها هو ذاته التخريج الشرعي للوساطة التقليدية.

فإذا ما كان القبول والإيجاب صادرًا من أهلين فإنه يعتبر صحيحًا، وأما ما يؤخذ أحيانًا من رسوم لتمكين الوسيط من عرض عقاراته، فذلك من قبيل الأجرة على منفعة معلومة، فهي جائزة.



المبحث الثاني العقود

المطلب الأول: تعريف العقادين.

العقود في الشريعة الإسلامية عادة ما تكون بين طرفين، كل واحد منهما محتاج لما عند الآخر، وهما في عقد الوساطة:

- طالب الوساطة من ناحية.
- الوسيط العقاري من ناحية أخرى.

فطالب الوساطة محتاج لما عند الوسيط العقاري من خبرة في مجال العقارات وتسويقها.

والوسيط العقاري محتاج لما عند طالب الوساطة من عوض مقابل جهده. وهذا يؤكد القاعدة العامة في الحياة أن الإنسان لا ينفرد بتحقيق مصلحة نفسه^(١)، بل لا بد له من الاستعانة بغيره، وهذه هي سنة الله في كونه، فجعل الله بعض خلقه محتاجًا لبعض.

وإذا كان العقد هو: «اتفاق بين طرفين، يلتزم بمقتضاه كل منهما تنفيذ ما اتفقا

(١) مجموع الفتاوى (١٨٩/٢٩).

عليه^(١) فإن العاقدين هما من أبرما هذا الاتفاق.

المطلب الثاني: شروط العاقدين من حيث الأصل.

حيث إنه يوجد في الوساطة العقارية معاني التوكيل، والمجاعة، والمؤاجرة، وهي من عقود المعاملات، فيشترط في العاقدين في الوساطة العقارية ما يشترط في جميع عقود المعاملات من شروط:

الشرط الأول: حصول الرضا الخالي من الإكراه، والهزل، والخطأ، وسبق اللسان: وهذا الشرط مما اتفق عليه الفقهاء في المعاوضات المالية^(٢).

الشرط الثاني: العقل والتمييز: وهما شرطان لا بد من تحققهما في سائر العقود، سيما عقود المعاوضات المالية، فلا بد أن يكون العاقدان عاقلين، مميزين، فلا تصح من مجنون، ولا مع صبي غير مميز عند الفقهاء^(٣).

الشرط الثالث: البلوغ، وهذا الشرط مما اختلف فيه أهل العلم على أربعة أقوال ما بين مجيز، ومانع، ومجيز في المحقرات فقط، ومجيز إن أنفذه وليه وأذن^(٤).

(١) المعجم الوسيط (٢/٦١٤).

(٢) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٥/١٧٦)، وينظر: الفتاوى الهندية (٤/٤١١)، ومواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٤/٢٢٨)، وشرح مختصر خليل للخرشي (٥/٥)، والحاوي الكبير (٥/٣٨)، ومغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٢/٣٢٥)، والكافي في فقه الإمام أحمد (٢/٣)، وشرح منتهى الإرادات (٢/٧).

(٣) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٧٦)، الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٤/٦٠)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣/٦١٩)، كشاف القناع عن متن الإقناع (٣/١٥١).

(٤) ليس هذا موضع بسط المسألة وللاستزادة ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٧٦)، والفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني (٢/٧٣)، والمجموع =

ولعل الراجح منها القول بالجواز إن كان في المحقرات، أو أذن الولي، لقوله تعالى: ﴿وَابْتَلُوا يَتَنَّمَى﴾^(١).

وجه الاستدلال: أن الله أمرنا بامتحان واختبار اليتيم - وهو الصبي الذي لم يبلغ - هل يحسن التصرف أم لا؟ ولا يمكن ذلك إلا بتمكينه من التجارة.

قال في تبين الحقائق: «هذا أمر بدفع أموالهم إليهم، فلولا أن تصرفه معتبر شرعاً لما أمر بدفعه إليهم؛ لأن الدفع إليهم تمكين لهم من التصرف فيه»^(٢).

ثم إن تمكينه من مصلحته، إذ إن الصبي إذا بلغ وقد كان مارس البيع والشراء تحت نظر وليه، كان أدمى لحنكته في التعامل، بخلاف من يبلغ، ويمكن من المال، وهو لم يبيع، ولم يشتر قط.

لكن يجدر التنبيه إلى أن بعض من منع من دون البلوغ من إبرام العقود، أجازة في بعض صور الوساطة إذا كان عاملاً على سبيل الجعالة.

فالشافية اشترطوا فيه التمييز فقط؛ لأنه في حال قيام الصبي بدور الوسيط، فإنه لا يترتب عليه في هذه الحال تبعات مالية عليه، والعقد غير ملزم به.

قال في تحفة المحتاج: «وشرط العاقد... إلخ) خرج به المتوسط كالدلال، فلا يشترط فيه شيء مما ذكر، بل الشرط فيه التمييز فقط»^(٣).

وفي مغني المحتاج: «ولا يشترط في المتوسط التكليف؛ لأن العقد لا يتعلق

= شرح المذهب (٣٦٦/١٣)، وكشاف القناع عن متن الإقناع (١٥١/٣).

(١) سورة النساء، آية: ٦.

(٢) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٢١٩/٥).

(٣) تحفة المحتاج في شرح المنهاج وحواشي الشرواني والعبادي (٢٢٧/٤).

به»^(١).

وفي حاشية الجمل: «وليس لنا عقد يصح مع الصبي المميز، أو المجنون المميز، إلا هذا»^(٢). يعني: الجعالة.

وهذا القول في نظر الباحث سائغ في المجعالة؛ لأن في إبطاله تضييعاً لحق الصغير بما فيه حظه.

الشرط الرابع: الرشد، وهو حسن التصرف بالمال.

وشرط الرشد في المعاوضات المالية قال به جمهور الفقهاء من المالكية، والشافعية، والحنابلة^(٣)، فلا يلزم عقد السفية إلا بإذن وليه خلافاً للحنفية^(٤).

الشرط الخامس: الولاية على ما وسط به: فيشترط في هذه العقود أن يكون كل من العاقدين واليًّا على ما يتعاقد عليه، إما ملكاً، أو وكالةً، فلا يصح أن يستأجر من يعمل وساطة لشخص من غير إذنه، ولا أن يقوم بالتوسط ببيع، أو تأجير، أو تمويل، أو تطوير عقار، من غير إذن مالكه، لحديث حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ^(٥) رضي الله عنه، قال:

(١) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٢/٣٢٧).

(٢) حاشية الجمل على شرح المنهج (٣/٦٢٣).

(٣) الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني (٢/٧٣)، والمجموع شرح المهذب

(١٣/٣٦٧)، وكشاف القناع عن متن الإقناع (٣/١٥١).

(٤) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٧٦).

(٥) هو أبو خالد حكيم بن حزام بن خويلد بن أسد بن عبد العزى بن قصي القرشي الأسدي،

ابن أخي خديجة بنت خويلد - رضي الله عنها - ولد في الكعبة، وكان من أشرف قريش

ووجوهها في الجاهلية والإسلام، توفي بالمدينة سنة (٥٤هـ).

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (١/٣٦٣)، والإصابة في تمييز الصحابة

(٢/٩٨).

يا رسول الله، يأتيني الرجل فيريد مني البيع ليس عندي، أفأبتاعه له من السوق؟ فقال: «لا تبع ما ليس عندك»^(١).

وهذا الشرط باتفاق الفقهاء^(٢)، أن العقود لا تنفذ إلا بإذن ممن له الولاية عليها.

المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالعاقدين، وفيه أربعة فروع:

تمهيد:

تحديد القائم بعمل الوساطة بين كثير من الحالات، ويدخل فيه إشكالات في بعض الحالات، خصوصًا إذا قام أكثر من شخص بالوساطة.

ونظرًا لكثرة الإشكالات، ووصول جملة منها إلى أروقة المحاكم، وانتهاء أكثرها بالتحكيم من لدن أهل الخبرة، رأيت أن أفصل تلك الصور في هذا المطلب، وقد زدت في تفصيل بعض من المسائل مع كونها متقاربة، أو مَعْقِد النظر فيها واحدًا، وما ذاك إلا لتكون جلية لدى الناظر في القضية.

(١) أخرجه أحمد في مسنده (٢٤/٢٦)، وأبو داود في سننه، كتاب البيوع والإجازات، باب بيع الإنسان ما ليس عنده، برقم (٣٥٠٣)، والترمذي في سننه، كتاب أبواب البيوع، باب كراهية بيع الإنسان ما ليس عنده، برقم (١٢٣٢)، والنسائي في سننه، كتاب البيوع، باب بيع ما ليس عند البائع، برقم (٤٦١٣)، وابن ماجه في سننه، في أبواب التجارات، باب النهي عن بيع الإنسان ما ليس عنده وعن ربح ما لم يضمن، برقم (٢١٨٧)، والحديث صححه الألباني في إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل (١٣٢/٥).

(٢) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٧٧)، شرح مختصر خليل للخرشي (٥/١٨)، روضة الطالبين وعمدة المفتين (٣/٣٥٥)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٦/٣٤).

ثم إن من الأمور التي اهتمت بها الشريعة الإسلامية إثبات العرف^(١)، والعناية

(١) جملة من المسائل ترجع إلى عدة أصول في الشريعة الإسلامية لم أفصل فيها لثلا ينقلب التمهيد إلى مبحث أصولي، وإنما أفردت العرف بمزيد تفصيل؛ لإيضاح الإشكالات في متى ومدى اعتباره، ومن الأصول التي ترجع إليها كثير من مسائل البحث:

أصل: منع الضرر، ومن أدلته قوله تعالى: ﴿لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ ۚ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا ۚ وَبِالْوَالِدَاتِ إِحْسَانًا ۚ وَالْوَالِدَاتُ لِوَالِدِهِنَّ وَأُولَئِكَ هُمُ أَوْلَىٰ لَكَ مِنَ الْأَوْلَادِ ۚ إِنَّكَ عِنْدَ رَبِّكَ لَشَدِيدٌ ۚ﴾ [البقرة: ٢٣٣]. وحديث: «لا ضرر ولا ضرار». سبق تخريجه ص ٧٧.

أصل: الأمور بمقاصدها، ومن أدلته قوله تعالى: ﴿مَنْ كَانَ يُرِيدُ حَرْثَ الْآخِرَةِ نَزِدْ لَهُ فِي حَرْثِهِ ۚ وَمَنْ كَانَ يُرِيدُ حَرْثَ الدُّنْيَا نُؤْتِهِ مِنْهَا وَمَا لَهُ فِي الْآخِرَةِ مِنْ نَصِيبٍ ۝﴾ [الشورى: ٢٠]. وقول المصطفى ﷺ: «إنما الأعمال بالنيات». أخرجه البخاري في صحيحه، باب بدء الوحي، برقم (١)، ومسلم في صحيحه، كتاب الإمارة، باب قوله ﷺ: «إنما الأعمال بالنية»، برقم (٤٥).

أصل: حرمة الغش والتدليس، ومن أدلته قوله تعالى: ﴿وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ ۝ الَّذِينَ إِذَا أَكَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ ۝ وَإِذَا كَالَهُمْ أَوْ وَزَنُوا لَهُمْ يُخْسِرُونَ ۝﴾ [المطففين: ١-٣]. وقول المصطفى ﷺ: «من غشنا فليس منا». أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الإيمان، باب قول النبي ﷺ: «من غشنا فليس منا» برقم (١٠١).

أصل: وجوب العدل، ومن أدلته قوله تعالى: ﴿يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۚ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ ءَلَّا تَعْدِلُوا ۚ أَعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّهُ ذِي الْفَرْقِ ۚ وَيَتَّخِذُ يَمًا تَعْمَلُونَ ۝﴾ [المائدة: ٨]. وقوله: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايَ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ ۚ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ۝﴾ [النحل: ٩٠]. وقوله: ﴿فَمَنْ يَعْمَلْ مِثْقَالَ ذَرَّةٍ خَيْرًا يَرَهُ ۚ وَمَنْ يَعْمَلْ مِثْقَالَ ذَرَّةٍ شَرًّا يَرَهُ ۚ﴾ [الزلزلة: ٧، ٨].

أصل: الحث على الإحسان، ومن أدلته قوله تعالى: ﴿وَأَنْفِقُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ وَلَا تُلْقُوا بِأَيْدِيكُمْ إِلَى التَّهْلُكَةِ وَأَحْسِنُوا ۚ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُحْسِنِينَ ۝﴾ [البقرة: ١٩٥]. وقوله: ﴿فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا أَنْ يُصْلِحَا بَيْنَهُمَا صُلْحًا وَالصُّلْحُ خَيْرٌ ۚ وَأُخْبِرَتِ الْأَنْفُسُ الشُّحَّ وَإِن تُحْسِنُوا وَتَتَّقُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ يَمًا تَعْمَلُونَ خَيْرًا ۝﴾ [النساء: ١٢٨].

أصل: وجوب الالتزام بالشرط الجعلي ما لم يعارض الشرع، ومن أدلته قوله تعالى: ﴿يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَاتُكُمْ أَلَّا مَا بَيْنَٰكُمْ عَلَيْهِمْ عَيْرٌ مِّجْلَىٰ الصِّدْقِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ۝﴾ [المائدة: ١]. وقول المصطفى ﷺ: «المسلمون على =

به، والتأكيد على أن له مدخلاً في كثير من الأمور الشرعية، كما اهتمت برأي أهل الخبرة في جملة من المواضيع.

قال في المبسوط: «إنما جرى العرف به بين التجار في إلحاقه برأس المال فله أن يلحقه به في بيع المرابحة، وعلى هذا أجر السمسار»^(١).

وقال في بدائع الصنائع: «ولو باع شيئاً بعشرة دراهم، أو بعشرة دنانير، وفي البلد نقود مختلفة، انصرف إلى النقد الغالب؛ لأن مطلق الاسم ينصرف إلى المتعارف»^(٢).

وقال في قواعد الأحكام: «التوكيل في البيع المطلق فإنه يتقيد بثمن المثل، وغالب نقد بلد البيع، تنزيلاً للغلبة منزلة صريح اللفظ»^(٣).

وسئل شيخ الإسلام عن رجل متحدث لأمير في تحصيل أمواله، فهل يكون له العشر فيما حصله، المقرر عن الوكالة عن كل ألف درهم مائة درهم؟ وهل له أن يتناول ذلك في حال حياته ومماته، وبإذنه، أو غير إذنه؟

فأجاب: «الحمد لله رب العالمين، إن كان الأمير قد وكله بالعشر، أو وكله توكيلاً مطلقاً على الوجه المعتاد الذي يقتضي في العرف أن له العشر، فله ذلك؛ فإنه يستحق العشر بشرط لفظي أو عرفي.... وإن كان قد عمل له على أن يعطيه عوضاً، ولم يبين له ذلك، فله -أيضاً- أجره المثل الذي جرت به العادة»^(٤).

= شروطهم». رواه البخاري معلقاً برقم (٣١٢٠)، والترمذي برقم (١٢٥٢)، وسيأتي بسط تخريجه ص ١٩٣.

(١) المبسوط للسرخسي (١٨١/٢٢).

(٢) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٥٨/٥).

(٣) قواعد الأحكام في مصالح الأنام (١٢٦/٢).

(٤) مجموع الفتاوى (٦٧/٣٠).

وفي إعلام الموقعين: «وقد جرى العرف مجرى النطق في أكثر من مائة موضع، منها نقد البلد في المعاملات، وتقديم الطعام إلى الضيف، وجواز تناول اليسير مما يسقط من الناس من مأكول وغيره، والشرب من خوابي السيل ومصانعه في الطرق، ودخول الحمام....»^(١).

ومن المسائل في خصوص موضوعنا ما جاء في العقود الدرية: «ستل بعضهم عمّن قال لدلال: اعرض أرضي على البيع، وبعها، ولك أجر كذا. فعرض ولم يتم البيع، ثم إن دلالاً آخر باعها، فللدلال الأول أجر بقدر عمله وعنائه، وهذا قياس، والاستحسان لا أجر له، إذ أجر المثل يعرف بالتجارة، والتجار لا يعرفون لهذا الأمر أجراً، وبه نأخذ، وفي المحيط وعليه الفتوى»^(٢).

وقد استدلّ لحجية العرف بأدلة كثيرة منها:

١ - قوله تعالى: ﴿وَلَهُنَّ مِثْلُ الَّذِي عَلَيْهِنَّ بِالْمَعْرُوفِ﴾^(٣).

قال الشوكاني^(٤) - رحمه الله - : «أي: لهن من حقوق الزوجية على الرجال بمثل ما للرجال عليهن، فيحسن عشرتها بما هو معروف من عادة الناس أنهم يفعلونه لنسائهم، وهي كذلك تحسن عشرة زوجها بما

(١) إعلام الموقعين عن رب العالمين (٢/٢٩٧).

(٢) العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية (١/٢٤٧).

(٣) سورة البقرة، آية: ٢٢٨.

(٤) هو محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني ثم الصنعاني، فقيه مجتهد، من كبار علماء اليمن، له عدة تصانيف منها: (نبيل الأوطار شرح منتقى الأخبار)، وكتاب (الفوائد المجموعة في الأحاديث الموضوعة)، وكتاب (فتح القدير)، وكتاب (السيل الجرار على حدائق الأزهار)، وغير ذلك. توفي سنة (١٢٥٠هـ).

ينظر: البدر الطالع بمحاسن من بعد القرن السابع (٢/٢١٤).

هو معروف من عادة النساء أنهن يفعلنه لأزواجهن، من طاعة، وتزين، وتحبب، ونحو ذلك^(١).

٢- ومن السنة قول النبي ﷺ لهند بنت عتبة^(٢) رضي الله عنها: «خذي ما يكفيك وولدك بالمعروف»^(٣).

قال النووي في معرض ذكر فوائد الحديث: «اعتماد العرف في الأمور التي ليس فيها تحديد شرعي»^(٤).

وهو ما قرره المنظم في نظام المحكمة التجارية فقال في: «مادة (٣١): يتبع فيما للدلال من الحقوق، وفيما عليه من الواجبات، وفيما يستحقه من الأجرة، العرف المطرد والعادة»^(٥).

وقد ذكر أهل العلم شروطاً لاعتبار العرف والأخذ به منها:

١- ألا يخالف نصاً، أو قاعدة شرعية^(٦).

(١) فتح القدير للشوكاني (١/٢٧٢).

(٢) هي هند بنت عتبة بن ربيعة بن عبد شمس بن عبد مناف، أم معاوية بن أبي سفيان، أسلمت عام الفتح بعد إسلام زوجها أبي سفيان بن حرب. توفيت سنة (١٤هـ).

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٤/١٩٢٣)، أسد الغابة (٧/٢٨١).

(٣) أخرجه البخاري، كتاب النفقات، باب إذا لم ينفق الرجل للفرجة أن تأخذ بغير علمه ما يكفيها وولدها بالمعروف، برقم (٥٣٦٤)، ومسلم في صحيحه، كتاب الحدود، باب قضية هند، برقم (١٧١٤).

(٤) شرح النووي على مسلم (٨/١٢).

(٥) موقع وزارة التجارة والصناعة <http://mci.gov.sa/circular/15-8.asp>

(٦) الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٨٢).

٢- أن يكون موجودًا عند إنشاء التصرف^(١).

٣- أن يكون مطردًا، أو غالبًا^(٢).

٤- ألا يُصرِّح المتعاقدان بخلافه إن كان ثمَّ عقد^(٣).

وبناء على ما سبق فإن جملة من المسائل التي سيأتي دراستها، سيكون ما يستقر عليه العرف ورأي أهل الخبرة معتبرًا في دراستها، ولا يعني هذا أن أجعل آراءهم أقوالًا، وإنما أذكر في دراستي للمسائل النصوص الشرعية، وكلام أهل العلم المتقدمين - فإن لم أجد للمتقدمين كلامًا في المسألة فأذكر الأقوال المحتملة فيها من وجهة نظر الباحث - وأنه في الحاشية على ما عليه العمل في العرف المعاصر إن وجدت لذلك فائدة.

علمًا بأن العرف يختلف من زمن إلى زمن، ومن بلد إلى بلد، وقد يحتف ببعض المسائل من القرائن، والأحوال ما يستدعي لها نظرًا خاصًا.

كما أنني أنهه أن من سأورد رأيه هم من شيوخ العقار في البلد، وقد وجدت عرفهم مستقرًا في بعض المسائل، وغير مستقر في بعضها، لكن - ومن باب رد الفضل لأهله - وجدت في تعليقاتهم لأرائهم ومسالكتهم ما قد استفدت منه كثيرًا أثناء النظر والترجيح بين المسائل.

وفيما يلي بيان أسماء شيوخ العقار الذين شملتهم الاستبانة، وكان لهم أثر بالغ في إثراء الموضوع بأرائهم وخبرتهم، علمًا بأن أغلبهم من المستشارين والخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم العامة، وديوان المظالم.

(١) الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٨٦)، وينظر: الأشباه والنظائر للسيوطي (ص: ٩٦).

(٢) الأشباه والنظائر للسيوطي (ص: ٩٢)، وينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٨١).

(٣) ينظر: روضة الناظر وجنة المناظر (٢/ ٣٧٧).

شيوخ العقار في الرياض:

- ١- الشيخ حمد بن سعيدان: رئيس مجلس إدارة شركة حمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار العقاري.
- ٢- الشيخ عبد العزيز الحمدان: مدير مؤسسة عبد العزيز بن عبد الرحمن الحمدان العقارية.
- ٣- الشيخ يوسف العطير: مدير مجموعة العطير للتجارة والصناعة.
- ٤- الشيخ داود المقرن: المستشار العقاري، والمدرب في فنون التسويق وعلوم العقار.
- ٥- الشيخ بدر السليمان: مدير شركة السليمان العقارية.

شيوخ العقار في مدينتي مكة وجدة:

- ٦- الشيخ صالح بن عبد العزيز السعوي: أحد شيوخ العقار في منطقة مكة المكرمة.
- ٧- الشيخ طاهر بن جميل أحمد بغدادي: شيخ طائفة دلالي العقار بمكة.
- ٨- الشيخ حمد بن محمد الغماس: رئيس مجلس إدارة شركة مكة للمشاريع العقارية.
- ٩- الشيخ يوسف الأحمدي: رئيس مجلس إدارة شركة الأفكار السعودية.
- ١٠- الشيخ عبد الله الأحمري: رئيس اللجنة العقارية، ورئيس الثمين العقاري بالغرفة التجارية بجدة.

١١ - الشيخ منصور أبو رياش: رئيس اللجنة العقارية في الغرفة التجارية بمكة المكرمة، ورئيس لجنة التثمين، وتوسعة الحرم المكي الشريف.

شيوخ العقار بالمنطقة الشرقية:

١٢ - الشيخ الدكتور عايض بن فرحان القحطاني: رئيس اللجنة العقارية بالغرفة التجارية بالمنطقة الشرقية، ورئيس مجلس إدارة شركة سمو القابضة.

١٣ - الشيخ أحمد بن صالح الذويخ: المدير التنفيذي لكل من شركة مساكن السعودية الكويتية، ومؤسسة علو العقارية.

الفرع الأول: أحكام تعدد الوسطاء باعتبار تفاوت الشخصية في عقد الوساطة، وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: المستحق إذا تعدد الوسطاء، وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي.

الحالة الأولى: إذا كانت وساطة الثاني منفصلة عن وساطة الأول.

صورة المسألة:

إذا قام الوسيط العقاري بالقيام بوساطة عقارية لشراء عقار أو بيعه بناء على طلب مقدم من شخص، ثم فيما بعد تحصل لهذا الشخص بغيته ببيع العقار أو شرائه عن طريق وسيط آخر، بعيداً عن آثار عمل الأول، فهل للوسيط العقاري الأول المطالبة بعوض وساطة؟

سأبحث حكم المسألة من حيث الأصل، أما بعض العوارض التي تطرأ على الحكم فسأرجع بحثها لموضعه، فأقول مستعيناً بالله:

حكم المسألة.

في المسألة قولان لأهل العلم:

القول الأول: أن للوسيط العقاري الأول جزءاً من العوض بقدر جهده وعنائه، وقال به بعض فقهاء الحنفية والحنابلة.

جاء في جامع الفصولين: «وسئل بعضهم عن من قال للدلال: اعرض أرضي على البيع، وبعها ولك أجر كذا. فعرض ولم يتم البيع، ثم إن دلالاً آخر باع، قال: للدلال الأول أجرٌ بقدر عمله وعنائه»^(١).

قلت: قد يكون هذا من أصل الحنفية أن الجعالة فاسدة، وأن للعامل أجراً مثل عنائه، تم البيع أو لم يتم، وهو أحد قولي الحنفية.

وفي المستدرک على مجموع الفتاوى: «إذا دفع إلى دلال ثوباً أو داراً وقال له: بع هذا، فمضى وعرض ذلك على جماعة مشتريين، وعرف ذلك صاحب المبيع؛ فامتنع من البيع، وأخذ السلعة ثم باعها هو من ذلك المشتري، أو من غيره، لم تلزمه أجره الدلال للمبيع؛ لأن الأجرة إنما جعلها في مقابلة العقد، ولم يحصل ذلك، قال أبو العباس: الواجب أن يستحق من الأجرة بقدر ما عمل، وهذه من مسائل

(١) جامع الفصولين (٢/٢١١)، وفي العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية (١/٢٤٧): «(سئل) في دلال قال له زيد: اعرض داري على البيع، فزعم أنه عرضها، وأن رجلاً طلب شراءها بكذا فلم يرض زيد، وأعرض عن بيعها، وأجرها من عمره ثم باعها من بكر بلا حضور الدلال، ويريد الدلال من زيد أجرة، فهل ليس له ذلك؟

(الجواب): نعم... (أقول) وفي نور العين سئل بعضهم عن من قال لدلال: اعرض أرضي على البيع وبعها ولك أجر كذا. فعرض ولم يتم البيع، ثم إن دلالاً آخر باعها، فللدلال الأول أجر بقدر عمله وعنائه، وهذا قياس والاستحسان لا أجر له، إذ أجر المثل يعرف بالتجارة، والتجار لا يعرفون لهذا الأمر أجراً، وبه نأخذ، وفي المحيط وعلية الفتوى».

الجعالات»^(١).

ولعله يعلل لهذا القول: بأن العامل الأول قد عمل، فلا ينبغي أن يضيع جهده سدّى بعد أن تم البيع.

ويناقش: بأن العوض في هذه الحال عوض جعالة، لا يستحق العامل فيه العوض إلا إن تم العمل على يديه، وهو مفاد قوله تعالى: ﴿قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعَ الْمَلِكِ وَلَمَن جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ ۗ﴾^(٢). فالكثير سيبحث، لكن البعض هو من سيجده ويستحق الجعل.

القول الثاني: أن الوسيط الأول لا يستحق شيئاً، وقال به بعض فقهاء الحنفية وبعض الحنابلة.

ففي مجمع الضمانات: «وسئل بعضهم عن من قال للدلال: اعرض أرضي على البيع وبعها ولك أجر كذا. فعرض ولم يتم البيع، ثم أخذ دلال باع.... قال أبو الليث: هذا قياس، ولا أجر له استحساناً»^(٣).

وفي الفتاوى الكبرى: «قال القاضي^(٤) في التعليق: إذا دفع إلى دلال ثوباً

(١) المستدرک علی مجموع الفتاوی (٤/ ٥٤).

(٢) سورة يوسف، آية: ٧٢.

(٣) مجمع الضمانات (ص: ٥٤)، وينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٦/ ٣٩) وفيه: «(ومنها): أن يتصرف الموكل بنفسه فيما وكل به قبل تصرف الوكيل، نحو ما إذا وكله ببيع عبده، فباعه الموكل، أو أعتقه، أو دبره، أو كاتبه، أو وهبه، وكذا إذا استحق أو كان حر الأصل؛ لأن الوكيل عجز عن التصرف؛ لزوال ملك الموكل؛ فينتهي حكم الوكالة».

(٤) يقصد به: الإمام العلامة، شيخ الحنابلة، القاضي أبو يعلى؛ محمد بن الحسين بن محمد بن خلف بن أحمد البغدادي، الحنبلي، ابن الفراء، صاحب التعليقة الكبرى. توفي سنة: (٤٥٨هـ). ينظر: طبقات الحنابلة (٢/ ١٩٣)، والأعلام للزركلي (٦/ ٩٩).

أو دارًا وقال له: بع هذا، فمضى وعرض ذلك على جماعة مشترين، وعرف ذلك صاحب المبيع، فامتنع من البيع، وأخذ السلعة، ثم باعها هو من ذلك المشتري أو من غيره، لم تلزمه أجره الدلال للمبيع»^(١).

مأخذ هذا القول:

- ١- أن الجعالة لا يجب فيها العوض إلا بتمام العمل، ولم يتم العمل من قبل الأول، فلا يستحق شيئًا وإنما تم من قبل الثاني^(٢).
- ٢- أن أهل الخبرة والتجار لا يرون لهذا أجرًا، قال أبو الليث: «ولا أجر له استحسانًا؛ إذ أجر المثل يعرف بالتجار، وهم لا يعرفون لهذا الأمر أجرًا، وبه نأخذ»^(٣).

الترجيح:

يظهر -والله أعلم- أنه ليس للعامل الأول من العوض شيء من حيث الأصل؛ لأن الجعالة مستحقة بتمام العمل، والوسيط الأول لا يستحق العوض ما دام لم يتم العمل عن طريقه من غير قصد حرمانه من العوض، ولم يعرض السلعة على نفس المشتري، وهذا الذي عليه عرف أهل العقار المعاصرين^(٤).

(١) الفتاوى الكبرى لابن تيمية (٤١٢/٥).

(٢) ينظر: الفتاوى الكبرى لابن تيمية (٤١٢/٥)، ودرر الحكام في شرح مجلة الأحكام (١/٦٦١) وفيه: «وإذا قوول دلال على بيع مال بكذا قرشًا، فدار به الدلال ولم يبعه، وبعد ذلك باعه صاحب المال، أو لم يبعه، فليس للدلال أخذ الأجرة مطلقًا...؛ لأن أجره الدلالة في مقابل البيع، وليست في مقابل عرضه والنداء عليه مدة؛ لأن العرف والعادة على هذه الصورة».

(٣) مجمع الضمانات (ص: ٥٤).

(٤) أفاد بأنه ليس له عوض إذا تمت الصفقة عن طريق غيره من أهل العقار المعاصرين كل من شملته الاستبانة من أهل الخبرة.

ويخرج من هذا التقرير صورتان:

الصورة الأولى: إذا رفض البائع البيع عن طريق الأول، قاصداً حرمانه من العوض، فتم البيع من نفس المشتري.

فإنه في هذه الحال يثبت له العوض^(١)؛ لأن في ترك ذلك إضراراً بالأول، وحرمانه من الحق الذي انعقد سببه، والضرر مزال في الشريعة الإسلامية.

وقد قرر ذلك بعض المالكية، ففي مسائل السماسرة: «وسألته عن الرجل يعطي الثوب للسمسار ينادي عليه، فيبلغ في يده ثمناً معلوماً، فلا يبيعه صاحبه، ويأخذه منه ويعطيه لغيره، فيبيعه بالثمن الذي بلغ بيد السمسار الأول، أو بأكثر منه، أو أقل، أو يبيعه صاحبه من غير أن يعطيه لسمسار آخر، بأكثر من الثمن الأول، أو بأقل، أو بمثل الثمن الأول...، فقال لي: إن كان الثوب قد وقف على ثمن معلوم بيد هذا السمسار، فأخذ رب الثوب من السمسار وأبى أن يبيع، ومضى صاحب الثوب إلى من أراد أن يشتريه من السمسار، فباعه منه، فهذا إنما أراد إبطال حق السمسار، وقد وجب له حقه.

وإن كان إنما أخذه منه رجاء أن يلتمس الزيادة فيه، فأعطاه إلى غيره، فباع بأكثر، أو بأقل، أو بمثل الثمن، فالجعل للآخر، وليس للأول شيء»^(٢).

وفي مسائل السماسرة: «وسمعت أبا العباس يقول: في الرجل يدفع ثوبه إلى المنادي فينادي عليه، ثم يبدو له في البيع فيرده، ثم يطلب بعد ذلك بيعه، فيعطيه لمناد

(١) عوض الأول - والحالة هذه - في نظر الباحث مستحق حال تمام البيع، ويكون على من جرى العرف أنه يدفع العوض، أما الثاني فإن عوضه مستحق على من قصد حرمان الأول من العوض؛ لأنه هو من غش ودلس، فيعامل بأضييق الأمرين؛ لتلا يضيع جهد الثاني سدى.

(٢) مسائل السماسرة، ص ٣٩.

آخر، فيبيعه بمثل عطاء الأول، أنه إن لم يرد بذلك إحرام المنادي الأول فالحق لمن باع، ولو باع المنادي أو رب الثوب ثوبه بزيادة مثل درهم، فلا حق للمنادي الأول، إلا أن يكون أراد بذلك إحرام المنادي الأول، فالحق للأول؛ لأنه روج سوقه»^(١).

الصورة الثانية: إذا كان الوسيط الأول تفاوض مع نفس المشتري لكن لم تتم الصفقة.

ففي هذه الصورة تفاصيل كثيرة^(٢) سيأتي بحثها فيما يأتي من مسائل.

الحالة الثانية: إذا كانت وساطة الثاني مكتملة لوساطة الأول.

وصورة المسألة:

لو قام اثنان أو أكثر بأعمال وساطة عقارية بين بائع ومشتري فتمت الصفقة، فكان عمل بعضهم مكتملاً للآخر.

مثاله: لو أن زيداً طلب تحصيل عقار من عمرو بمواصفات معينة، فلم يكن لدى عمرو ذلك العقار، ولكن وجد أن بكرًا لديه عقار يحمل تلك المواصفات؛ فتواصل معه، وتمت عن طريق بكر المبايعة لكن بجهد مشترك مع عمرو.

فمن المستحق للعوض في هذه الحال؟

يقال في تقرير المسألة: المتأمل في المسألة يرى أن العمل قد صدر من شخصين كلاهما يبتغي العوض، وكلام أهل العلم في هذه الحال متواطئ على أن العوض بينهما^(٣).

(١) مسائل السماسرة، ص ٥١.

(٢) كأن يكون الثمن المعروف من قبل الوسيط الثاني أقل، أو الزمن متفاوت... إلخ من الصور التي هي من صلب خطة البحث وستأتي.

(٣) لكنه مختلف في مقدار ما يستحق كل منهما وسيأتي.

جاء في جامع الفصولين: «وسئل بعضهم عن قال للدلال: اعرض أرضي على البيع، وبعها ولك أجر كذا، فعرض ولم يتم البيع، ثم إن دلالاً آخر باع، قال: للدلال الأول أجر بقدر عمله وعنائه»^(١).

فإذا كان هذا في الوساطة التي ليس لها أثر، فالوساطة التي لها أثر من باب أولى.

وفي البيان والتحصيل: «ومما يشبه هذا الدلال يجعل له الجعل على بيع الرأس من الرقيق، فيسوقه، ثم يبيعه صاحبه بغير حضرته، ولو باعه له دلال آخر بجعل أخذه منه؛ لوجب أن يكون الجعل بين الدلال الأول والثاني على قدر عنائهما،....، في الرجل يجعل للرجل الجعل في طلب عبد أبق فيجده، ثم يأتي به فينفلت منه، ويذهب ويجعل صاحبه عليه جعلاً آخر لرجل آخر، فيأتي به، أنه إن كان أفلت بعيداً من مكان سيده، فالجعل كله للثاني، ولا شيء للأول، وإن كان أفلت قريباً من مكان سيده، فالجعل بينهما على قدر شخوص كل واحد منهما بما يرى، وبالله التوفيق»^(٢).

وفي نهاية المطلب: «يقال للعامل: ماذا أردت بعملك، ومن أردته به؟ فإن زعم أنه أراد إعانة العامل متبرعاً، فللعامل تمام الجعل، نظراً إلى ما مهدناه الآن، وإن زعم أنه قصد إعانة الجاعل، فنفض الجعل عليهما»^(٣).

وفي كفاية الأختار: «واعلم أنه لو اشترك جماعة في الرد اشتركوا في الجعل؛ لأنهم اشتركوا في السبب، ويقسم بينهم بالسوية وإن تفاوتت أعمالهم؛ لأن العمل في أصله مجهول، فلا يمكن رعاية مقداره في التقسيط، وللإمام احتمال في توزيع

(١) جامع الفصولين (٢/٢١١).

(٢) البيان والتحصيل (٨/٤٣٨)، وينظر: البهجة في شرح التحفة (٢/٣١٠).

(٣) نهاية المطلب في دراية المذهب (٨/٤٩٩).

الجعل على قدر أعمالهم؛ لأن العمل بعد تمامه قد انضبط»^(١).
وفي المبدع: «وإن فعله جماعة فهو بينهم بالسوية؛ لأنهم اشتركوا في العمل الذي يستحق به العوض، فاشتركوا فيه، كالأجر في الإجارة»^(٢).
وفي الإنصاف: «قوله: (فمن فعله بعد أن بلغه الجعل: استحقه) بلا نزاع، فإن كانوا جماعة فهو بينهم بالسوية»^(٣).
فترى في هذه النصوص أن العاملين إذا قاما بعمل رتب عليه جعل، أنهما يشتركان في العوض.

المسألة الثانية: المستحق إذا تعدد الوسطاء، وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة.

صورة المسألة:

لوقام مكتبان بأعمال وساطة عقارية بين بائع ومشتري فتمت الصفقة، فكان عمل بعضهم مكماً للآخر، لكن أحد المكتبين يعمل فيه اثنان بشخصية معنوية واحدة، بينما المكتب الآخر يعمل فيه شخص واحد.

مثاله: لو أن زيداً طلب من عمرو وتحصيل عقار بمواصفات معينة، فلم يكن لدى عمرو هذا العقار، بل كان لدى بكر وخالد اللذين يعملان في منشأة عقارية واحدة، فتواصل معهما، ثم مع مالك العقار، فكان الوسطاء في هذه الأمر عمرو، وبكر، وخالد.

فمن المستحق للعوض في هذه الحال؟

(١) كفاية الأختيار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٩٨).

(٢) المبدع في شرح المقنع (٥/ ١١٤).

(٣) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٦/ ٣٩٠).

يقال في تقرير المسألة: حينما ننظر إلى المسألة كتأصيل شرعي، نجد أن العمل -وهو الوساطة- قام به ثلاثة وهم عمرو، وبكر، وخالد، فلولا هم لما توصل زيد إلى العقار، وعليه فجميعهم مستحق للعوض كما قررنا سابقاً.

أما كيفية تقسيم العوض فيحتمل نظرين:

النظر الأول: أن يقال: أن يقسم العوض بين شخصيتين، شخصية عمرو المنفصلة، وشخصية كل من بكر، وخالد المتشاركين.

ويعلل لذلك:

١- بأن بكرًا وخالدًا بتشاركهما أصبحا كالكيان الواحد، أما عمرو فهو مستقل بكيانه.

٢- وبأن هذا ما عليه عرف أهل العرف المعاصرين، والأعراف معتبرة شرعاً كما قررنا سابقاً^(١).

النظر الثاني: أن يقال: إن العوض يقسم على ثلاثة رؤوس هم: عمرو، وبكر، وخالد.

ويعلل لذلك:

بأن العمل كان من عمرو، وبكر، وخالد جميعاً، ولا مزية لعمرو عن بكر، ولا خالد.

(١) وقد أفاد أن عليه العمل من أهل العقار المعاصرين كل من الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ حمد الغماس، والشيخ طاهر بغداداي، والشيخ يوسف العطير، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ يوسف الأحمدي، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ عبد الله الأحمرري، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ داود المقرن، والشيخ بدر السلیمان، والشيخ أحمد الذويخ.

ويناقش: بأن الشريكين بتشاركهما أصبحا كالكيان الواحد، ثم إن في هذا مخالفة للعرف، والأصل مراعاة العرف إن لم يخالف الشريعة الإسلامية.

الترجيح:

ليس في المسألة نص شرعي ظاهر، لكن وجدت أن أهل الخبرة عرفهم مستقر على النظر الأول، وهو أن العوض يقسم على شخصيتين ما لم يتم شرط بخلافه، إذ إن بكرًا وخالدًا بتشاركهما أصبحا كالكيان الواحد.

وكما قدمنا في مستهل هذا المبحث، أن أهل العرف معتبر قولهم في الشريعة الإسلامية، وعليه فالراجح هو القول الأول.

وينبه: على أن شخصية الأب في الوساطة العقارية مستقلة عن ابنه، وكذا شخصية الأخ مستقلة عن أخيه ما لم يكونا في منشأة عقارية واحدة، وذلك من حيث الفقه؛ لأن الذمم مختلفة، والجهد مختلف، وهو ما عليه العرف^(١).

الفرع الثاني: أحكام تعدد الوسطاء باعتبار تفاوت الجهد المبذول في عقد الوساطة، وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: المستحق حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء

صورة المسألة:

لوقام اثنان أو أكثر بأعمال وساطة عقارية بين بائع ومشتري؛ فتمت الصفقة،

(١) نبه على ذلك كل من الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ حمد الغماس، والشيخ طاهر بغداداي، والشيخ يوسف العطير، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ يوسف الأحمد، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ داود المقرن، والشيخ بدر السليمان، والشيخ أحمد الذويخ.

وكان عمل بعضهم يسيراً مقابل عمل البعض الآخر.

فبعضهم لم يقيم بعمل سوى أن ربط بين الوسيط وبعضهم البعض عن طريق الهاتف.

بينما البعض الآخر خرج مع مرید الشراء، ووقف معه على العقار، وقيمه، وأجاب عن تساؤلاته، واستطلع معه قيمة العقارات المجاورة.. إلخ من الأعمال المعروفة لدى الوسيط العقاريين.

فإذا قلنا كما سبق: إن العوض مشترك بينهما. فهل للذي بذل جهداً أكبر أن يطالب بمزيد عوض جراء تعب وجهده؟

يقال في تقرير المسألة: لهذه المسألة أحوال:

الحالة الأولى: أن يشترط المجتهد قبل تمام العقد على بقية الوسيط العقاريين أن له مزية عنهم في الجعل حال حصوله، فهذا له شرطه على الصحيح، وسيأتي بحث المسألة في مبحث الشروط الجعلية بين الوسيط.

الحالة الثانية: ألا يشترط، ويكون طلبه بعد تمام الصفقة، ويرضى بقية الأطراف تقديراً لجهوده، فهم على ما تراضوا عليه.

الحالة الثالثة: ألا يشترط، ويكون طلبه بعد تمام الصفقة، ولا يرضى بقية الأطراف، فهذه المسألة مما اختلف فيها نظر أهل العلم على قولين:

القول الأول: أن العوض يقسم بينهما بحسب عنائهما، وهو قول من تكلم في المسألة من الحنفية، والمالكية، وهو الظاهر عند الشافعية، وقول عند الحنابلة.

جاء في جامع الفصولين: «وسئل بعضهم عن قال للدلال: اعرض أرضي على البيع وبعها ولك أجر كذا. فعرض ولم يتم البيع، ثم إن دلالاً أخبر باع، قال:

للدلال الأول أجر بقدر عمله وعنايته»^(١).

وجاء في البيان والتحصيل: «ومما يشبه هذا الدلال يجعل له الجعل على بيع الرأس من الرقيق فيسوقه، ثم يبيعه صاحبه بغير حضرته، ولو باعه له دلال آخر بجعل أخذه منه؛ لوجب أن يكون الجعل بين الدلال الأول والثاني على قدر عنائهما..... في الرجل يجعل للرجل الجعل في طلب عبد أبق فيجده، ثم يأتي به فينفلت منه ويذهب، ويجعل صاحبه عليه جعلاً آخر لرجل آخر فيأتي به، أنه إن كان أفلت بعيداً من مكان سيده فالجعل كله للثاني ولا شيء للأول، وإن كان أفلت قريباً من مكان سيده، فالجعل بينهما على قدر شخوص كل واحد منهما بما يرى»^(٢).

وفي البهجة: «لو باعه دلال آخر بجعل كان الجعل بين الدالين بقدر عنائهما؛ لأن الدلال الثاني هو المنتفع بتسويق الأول...، وتأمل هذا مع ما يفعله الناس اليوم من كون الدلال الثاني يستبد بجميع الجعل، وذلك ظلم للأول كما ترى، وهذا ظاهر إذا كان الدلال الثاني دلى الثوب مثلاً في اليوم الذي دلله فيه الأول، وفي ذلك السوق بعينه، وإلا فلا شيء للأول، بخلاف تدليل الأصول الجمعة، والشهر، ونحوه، فإنه يشارك الثاني، ولو دللها في غير يومها وسوقها، ثم ما مر من أن للأول بنسبة الثاني هو المشهور»^(٣).

وفي نهاية المطالب أنه يقال للعامل: «ماذا أردت بعملك، ومن أردته به؟ فإن زعم أنه أراد إعانة العامل متبرعاً، فللعامل تمام الجعل، نظراً إلى ما مهدناه الآن، وإن زعم أنه قصد إعانة الجاعل فنفض الجعل عليهما، ونسقط منه قدرًا، ثم يعترض الفض على الرؤوس، أو على أقدار الأعمال؟ والظاهر عندنا في هذا المقام الفض

(١) جامع الفصولين (٢/٢١١).

(٢) البيان والتحصيل (٨/٤٣٨).

(٣) البهجة في شرح التحفة (٢/٣١١).

على أقدار الأعمال، والله أعلم»^(١).

وفي المستدرك على مجموع الفتاوى: «إذا دفع إلى دلال ثوبًا، أو دارًا، وقال له: بع هذا. فمضى، وعرض ذلك على جماعة مشتريين، وعرف ذلك صاحب المبيع، فامتنع من البيع، وأخذ السلعة، ثم باعها هو من ذلك المشتري أو من غيره، لم تلزمه أجره الدلال للمبيع؛ لأن الأجرة إنما جعلها في مقابلة العقد، ولم يحصل ذلك، قال أبو العباس: الواجب أن يستحق من الأجرة بقدر ما عمل، وهذه من مسائل الجعالات»^(٢).

وتعليل هذا القول: أن العوض في مقابل العمل، فإذا تجزأ العمل بين أفراد تقسط عليهم العوض بمقدار عملهم^(٣).

القول الثاني: أن العوض يقسم بينهما بالسوية، وهو قول لبعض الشافعية، وهو المذهب عند الحنابلة.

قال في كفاية الأختار: «واعلم أنه لو اشترك جماعة في الردا اشتركوا في الجعل؛ لأنهم اشتركوا في السبب، ويقسم بينهم بالسوية وإن تفاوتت أعمالهم؛ لأن العمل في أصله مجهول، فلا يمكن رعاية مقداره في التقسيط»^(٤).

وفي المبداع: «قوله: (فمن فعله بعد أن بلغه الجعل؛ استحقه) بلا نزاع، فإن

(١) نهاية المطلب في دراية المذهب (٤٩٩/٨)، وينظر: كفاية الأختار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٩٨).

(٢) المستدرك على مجموع الفتاوى (٥٤/٤).

(٣) وممن أفاد أن عليه العمل من أهل الخبرة الشيخ حمد السعيدان، والشيخ يوسف العطير، والشيخ يوسف الأحمدي، والشيخ عبد الله الأحمري، والشيخ منصور أبو رياش.

(٤) كفاية الأختار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٩٨).

كانوا جماعة فهو بينهم بالسوية»^(١).

وحجة هذا القول:

- ١ - أن العمل في أصله مجهول، فلا يمكن رعاية مقداره في التقسيط^(٢)(٣).
- ٢ - أن عملهم شبيه بشركة أبدان، والأصل فيها القسمة على التساوي، ما لم يقض شرط بخلافه^(٤).

وتناقش أدلة القول الثاني: بأن الحرز والتقدير معتبر في الشريعة الإسلامية، وفرق بين عقد الجعالة وبين شركة الأبدان، فإذا عمل اثنان في جعالة فلا يقال عنهما شريكان، ولو ترك أحدهما العمل بعذر لما استحق شيئاً بخلاف الحال في شركة الأبدان على الصحيح.

الترجيح:

ليس في المسألة نص شرعي ظاهر، والمسألة محتملة، وإنه وإن كان النظر

- (١) المبدع في شرح المقنع (٥/ ١١٤).
- (٢) كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٩٨).
- (٣) أفاد أن عليه العمل من أهل الخبرة الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد الغماس، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ داود المقرن، والشيخ بدر السليمان.
- (٤) ينظر: كشاف القناع عن متن الإقناع (٣/ ٥٣٠)، وفي الشرح الكبير على متن المقنع (٥/ ١٨٩): «وقد سئل عن الرجلين يشتركان في عمل الأبدان فيأتي أحدهما بشيء، ولا يأتي الآخر بشيء؟ فقال: نعم، هذا بمنزلة حديث سعد، وعمار، وابن مسعود، يعني: حيث اشتركوا فجاء سعد بأسيرين، وأخفق الآخران، ولأن العمل مضمون عليهما معاً، وبضمانهما له وجبت الأجرة، فتكون لهما كما كان الضمان عليهما، ويكون العامل عوناً لصاحبه في حصته، ولا يمنع ذلك استحقاقه».

الأول أقوى فقهاً، إلا أنه يصعب ضبطه.

ولذا فلو قيل: إنه إن افترقا بعناء يسير، فلا عبرة به، والأصل عدم الالتفات إليه، أما لو كان عناءً كبيراً فيعتبر، إذ إن بعض العناء قد يكون سبباً كبيراً لتمام الوساطة، ويكون جهده أشد من جهد الوساطة، كما أفاد بذلك شيخ طائفة دلالي العقار بمكة، قال: «العرف أنه يقسم بينهم بالتساوي ما لم يشترط، أو يكون له أتعاب كبيرة له في عرف المثل أجرة، فيستوفى قبل التقسيم، كاستخراج الكروكيات، أو إضافات في الصك، أو تعديل، ونحوه».

المسألة الثانية: المستحق حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء.

وصورة المسألة:

لو أن مجموعة من الوسطاء قاموا بالتوسط لإتمام صفقة عقارية، إلا أن بعضهم كان منه أن تكلف بمصاريف مالية لإتمام الصفقة أكثر من بعض، كتذاكر طيران، وإقامة في فندق، ونحوه.

فهل للذي تكلف لذلك من ماله الخاص حق زائد في عوض الوساطة، أم أن نصيبه مثل نصيب بقية الوسطاء؟

الكلام في هذه المسألة لا يخرج عن المسألة السابقة، فالمالك والجهد كلاهما له ثمن في الشريعة الإسلامية من حيث الأصل، والبحث في مسألتنا هذه والتي قبلها في اعتبار ذلك في الجعالة إذا وقع من أحدهما ما لم يقع من الآخر كما سبق.

إلا أن بعض أهل العرف ذكر ملحظاً حسناً في هذا الباب، وهو أنه يجب خصم التكاليف المالية المصروفة، وتسليمها لدافعها قبل تقسيم العوض^(١).

(١) ذكر ذلك الشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ يوسف الأحمدى، والشيخ منصور أبو رياش.

وهو ملحظ حسن، وعليه فيعطى متوسط قيمة التذاكر، وأجرة الفندق، حسب الحاجة.

الفرع الثالث: تحديد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة، وفيه ثلاث عشرة مسألة:

المسألة الأولى: المستحق حال توسط وسيط بسعر، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل.

وصورة المسألة:

لو أن شخصًا طلب عقارًا بمواصفات معينة، فتوسط في تحصيله وسيط عقاري بسعر لم يناسب راغب الشراء.

ثم بعد مدة توسط وسيط آخر بنفس العقار، لكن بسعر أقل، فإلى من يؤول عوض الوساطة؟

يقال في تقرير المسألة: بعد سبر الباحث للمسألة، ومناقشة أهل الاختصاص فيها، أرى أن هذه الصورة يتفرع منها حالتان:

الحالة الأولى: أن يكون عمل الثاني من غير تحديد للعقار من راغب الشراء.

الحالة الثانية: أن يكون عمل الثاني بإيعاز من راغب الشراء وتحديد للعقار.

أما الحالة الأولى: فيظهر أن عمل الوسيط الثاني منفك عن الوسيط الأول، ولا علاقة للأول به، وليس في ظاهر الحالة ما يوحي بوجود حيلة لمنع الوسيط الأول من حقه.

فقصارى ما كان من الأول أن قام بعرض سلعة بسعر، لم تعجب المشتري بذلك السعر، فأنتهى العمل بذلك، ثم عرضها غيره بسعر أعجب المشتري.

فوساطة الأول لا علاقة لها بالصفقة لا من قريب ولا من بعيد، والمشتري في ظاهر الحال لم يرد حرمان الأول، لأنه عدل عن الصفقة تمامًا بذلك السعر.

فيظهر أن العوض في هذه الحال - كما رجحنا سابقاً - مختص بالثاني، يسنده من كلام أهل العلم ما جاء في مسائل السماسرة: «فسألته عن الرجل يعطي الثوب للسمسار ينادي عليه فيبلغ في يده ثمنًا معلومًا فلا يبيعه صاحبه، ويأخذه منه، ويعطيه لغيره، فيبيعه بالثمن الذي بلغ بيد السمسار الأول، أو بأكثر منه، أو أقل...، فقال لي: إن كان الثوب قد وقف على ثمن معلوم بيد هذا السمسار، فأخذ رب الثوب من السمسار، وأبى أن يبيع، ومضى صاحب الثوب إلى من أراد أن يشتريه من السمسار فباعه منه، فهذا إنما أراد إبطال حق السمسار وقد وجب له حقه، وإن كان إنما أخذه منه رجاء أن يلتمس الزيادة فيه، فأعطاه إلى غيره، فباع بأكثر، أو بأقل، أو بمثل الثمن، فالجعل للآخر وليس للأول شيء»^(١).

وفي مسائل السماسرة: «وسمعت أبا العباس يقول في الرجل يدفع ثوبه إلى المنادي، فينادي عليه، ثم يبدو له في البيع فيرده، ثم يطلب بعد ذلك بيعه، فيعطيه لمناد آخر، فيبيعه بمثل عطاء الأول، أنه إن لم يرد بذلك إحرام المنادي الأول فالحق لمن باع، ولو باع المنادي، أو رب الثوب ثوبه بزيادة مثل درهم فلا حق للمنادي الأول، إلا أن يكون أراد بذلك إحرام المنادي الأول، فالحق للأول؛ لأنه روج سوقه»^(٢).

(١) مسائل السماسرة ص ٣٩.

(٢) مسائل السماسرة ص ٥١.

قلت: وعلى عدم استحقاقه اجتمع رأي كثير من أهل الخبرة، منهم الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ حمد الغماس، والشيخ عبد الله الأحمر، =

أما الحالة الثانية: وهي أن يكون عمل الثاني بإيعاز من راغب الشراء وتحديد للعقار، فإن الوسيط الأول له دور في حصول الصفقة، فلولا له لما علم راغب الشراء بالسلعة، ولما أوعز وسيطاً آخر بمحاولة إتمامها، والواجب على راغب الشراء أن يكون طلبه موجهاً للوسيط الأول بطلب المفاوضة وتقليل السعر، وله في ذلك احتمالات:

الاحتمال الأول:

أن يأبى الوسيط الأول محاولة تقليل السعر إعرافاً عن الصفقة، وترك الرد على اتصال المشتري، وانتقل المشتري من أجل ذلك إلى وسيط غيره، فإنه - والحالة هذه - يسقط حق الأول من عوض الوساطة لتفريطه؛ لأن عوض الوساطة في هذه الحالة إنما هو عوض جعالة لا يستحق إلا بتمام العمل.

قال في درر الأحكام: «إذا قُورل دلال على بيع مال بكذا قرشاً، فدار به الدلال ولم يبعه، وبعد ذلك باعه صاحب المال، أو لم يبعه، فليس للدلال أخذ الأجرة مطلقاً...»؛

= والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ بدر السليمان، والشيخ داود المقرن، والشيخ أحمد الذويخ، ويرى جمع ممن سبق أنه يستحب للمشتري - والحالة هذه - أن يشرط للأول بعض العوض ولا يجب.

ويقول الشيخ يوسف الأحمدى: يجب عليه الرجوع للأول والمفاوضة معه في محاولة السعي لتحصيله بسعر أقل، ويشرط للثاني نصف السعي، فإن لم يفعل المشتري وأتم البيع عن طريق الثاني فالعوض للثاني وحده.

ويقول الشيخ عبد العزيز الحمدان: يستحق العوض من كان سعره أقل، ولا يلزمه الرجوع للأول، إلا إذا كان مبنى فيجب الرجوع للأول وإخباره، وكذلك في حالة إخبار الأول بأن مالها فلان فيجب الرجوع له أو يكون للأول النصف مع الثاني، فإذا تمت الصفقة فيصطلحان، فإن لم يصطلحا فالحق للأول.

لأن أجرة الدلالة في مقابل البيع، وليست في مقابل عرضه، والنداء عليه مدة^(١).

وبعض أهل العلم يرى أن له مقدار جهده إن أكمله غيره، وسيأتي بحث المسألة بتوسع تحت عنوان: المستحق إذا دلَّ المشتري من قبل وسيط على عقار، ثم رفض الوسيط فيما بعد التواصل مع راغب الشراء.

الاحتمال الثاني: إن كان الوسيط الأول يظن عجزه عن تقليل السعر، فقام به الوسيط الثاني، فهذه من مسائل اشتراك أكثر من وسيط لإتمام الصفقة، فالأول قام بإحضار السلعة، والثاني قام بتتيم الصفقة بسعر مناسب، فيقسم العوض بينهما في نظر الباحث؛ لا اشتراكهما بالعمل.

الاحتمال الثالث: إن كان راغب الشراء قد طلب من وسيط آخر الوصول إلى المالك، بعيداً عن الوسيط الأول، فيظهر - والحالة هذه - أن مقصده إسقاط حق الوسيط الأول بعد قيامه بجزء كبير من العمل (أي: بعد شروعه)، ولا يحق لراغب الشراء هذا العمل، وعليه فإن الوسيط الأول مستحق للعوض.

ففي مسائل السماسرة: «إن كان الثوب قد وقف على ثمن معلوم بيد هذا

(١) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام (١/٦٦١).

وعلى عدم استحقاقه اتفق رأي جمع من أهل الخبرة، منهم: الشيخ صالح السعوي، والشيخ طاهر بغدادي، والشيخ عبد الله الأحمري، والشيخ يوسف الأحمدي، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ داود المقرن، والشيخ أحمد الذويخ. وقال الشيخ حمد بن سعيدان: «للوسيط الأول بعض العوض حسب الصلح؛ لأن الأول دلَّ».

وقال الشيخ حمد الغماس: «الأول دلَّ، والثاني أتم الصفقة، فالعوض بينهما، أو يصطلحان». ومثله الشيخ بدر السلیمان.

وقال الشيخ عبد العزيز الحمدان: «للوسيط الأول الترضية حسب تقييم أهل الخبرة، وأقترح أن يعادل ٢٥٪ من السعي».

السمسار، فأخذه رب الثوب من السمسار، وأبى أن يبيع، ومضى صاحب الثوب إلى من أراد أن يشتريه من السمسار، فباعه منه، فهذا إنما أراد إبطال حق السمسار، وقد وجب له حقه، وإن كان إنما أخذه منه رجاء أن يلتمس الزيادة فيه، فأعطاه إلى غيره، فباع بأكثر، أو بأقل، أو بمثل الثمن، فالجعل للآخر، وليس للأول شيء»^(١).

وفي مسائل السماسرة: «وسمعت أبا العباس يقول في الرجل يدفع ثوبه إلى المنادي فينادي عليه، ثم يبدو له في البيع فيرده، ثم يطلب بعد ذلك بيعه، فيعطيه لمناد آخر، فيبيعه بمثل عطاء الأول، أنه إن لم يرد بذلك إحرام المنادي الأول فالحق لمن باع، ولو باع المنادي أو رب الثوب ثوبه بزيادة مثل درهم، فلا حق للمنادي الأول، إلا أن يكون أراد بذلك إحرام المنادي الأول، فالحق للأول؛ لأنه روج سوقه»^(٢).

والظاهر من النقل أنه يجب للأول العوض كاملاً، أما الثاني فيظهر أن له أجره مثل عمله كأجير.

وما ذاك إلا لأن حق الأول انعقد سببه، وقيام المشتري بالالتفاف عليه إضرار بالوسيط، والضرر مزال في الشريعة الإسلامية.

المسألة الثانية: المستحق حال توسط وسيط من غير إقناع، ثم توسط غيره بإقناع.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقارياً توسط لإتمام صفقة بين بائع ومشتري، إلا أنه لم يوفق بإقناع المشتري بأهمية الصفقة.

فتوسط فيما بعد وسيط عقاري آخر لنفس العقار، وبنفس السعر، لكنه امتاز عن الأول بأنه أقنع أطراف عقد الوساطة، وبالأخص المشتري بجودة العقار، وأن

(١) مسائل السماسرة ص ٣٩. (٢) مسائل السماسرة ص ٥١.

ثمنه مناسب، فتمت الصفقة، فإلى من يؤول العوض؟

يقال في تقرير المسألة: بعد تأملي لهذه المسألة، وجدت أنها تحتمل نظرين:

النظر الأول: أن الوسيط الأول ليس له عوض.

ويعلل لذلك: بأن الوساطة الأولى انتهت بعرض الوسيط الأول وعدم رغبة المشتري بالشراء، فغالب الحال بعد ذلك أن المشتري لا يرجع إلى نفس العقار، وإنما يبحث عن غيره، فإذا ما عرضت عليه من قبل وسيط آخر بإقناع فالعوض للثاني.

النظر الثاني: أن الوسيط الأول له حق في العوض.

ويعلل لذلك: بأن الوسيط الأول قد قام بجمع من أركان الوساطة، من تحصيل العقار للمشتري، وربطه بالمالك ونحوه، فإذا ما أخفق في إقناع المشتري أو البائع بالبيع، فإن هذا لا يعني ذهاب جهده في بقية العمل سدى، فحقه ثابت^(١).

الترجيح:

عند التأمل في الأنظار أجد أن المشتري إن كان عدل عن الصفقة كلياً فإن النظر الأول أقرب إلى أصول الشريعة، فإن الوساطة - والحالة هذه - إنما هي من قبيل الجعالة، وعوض الجعالة لا يرتب إلا إذا تمّ العمل عن طريق العامل.

أما إذا قام العامل بجزء كبير من العمل دون تمامه، فإنه لا يستحق من العوض شيئاً في كلام جمهور أهل العلم، حاله كحال من جوعل على إحضار عبد من بلدة أخرى، فذهب، وتكلف، وبذل جهداً للوصول إليه، وإمساكه، وإحضاره، إلا أنه وقبل

(١) وقال الشيخ يوسف الأحمدى والشيخ منصور أبو رياش: العوض للأول، والأولى أن يشترط قبل الصفقة ويفصل السعي بما يرضي الطرفين، فإن لم يفعل فإنه يتحمل غرم الثاني بما يرضيه.

الوصول به إلى دار السيد بآمتار هرب العبد، ورجع إلى بلدته، فإن العامل في هذه الحال لا يستحق شيئاً.

فإذا ما قام غيره بعد ذلك بإحضاره إلى سيده، فإن الجعل للثاني وحده، ولا يستحق العامل الأول أن يشاركه.

قال في المغني: «ولو قال: من رد عبدي فله دينار، فرده إنسان إلى نصف الطريق، فهرب منه، لم يستحق شيئاً؛ لأنه شرط الجعل برده، ولم يرد»^(١).

وهذا فيما إذا كان راغب الشراء قد عدل عن الصفقة وانصرف عنها، أما إن كانت الصفقة في نفس راغب الشراء، ولكنه متردد ويروّي في الأمر، فجاء الوسيط الثاني فأقنعه، فإنه يظهر - والحالة هذه - أنهما يشتركان في العوض.

جاء في البيان والتحصيل: «في الرجل يجعل للرجل الجعل في طلب عبد أبق فيجده، ثم يأتي به فينفلت منه ويذهب، ويجعل صاحبه عليه جعلاً آخر لرجل آخر فيأتي به، أنه إن كان أفلت بعيداً من مكان سيده، فالجعل كله للثاني، ولا شيء للأول، وإن كان أفلت قريباً من مكان سيده، فالجعل بينهما على قدر شخوص كل واحد منهما بما يرى، وبالله التوفيق»^(٢).

ويجتمع مفاد النقل مع مسألتنا أن للأول أثراً في العمل، وللثاني جهداً في إتمامه، فيجب أن يشتركا في العوض.

هذا النظر من حيث الفقه، لكن بعد مناقشة أهل الخبرة، رأيت أن كثيراً منهم يقومون بتقسيم العوض بينهما في كلتا الحالتين (سواء صرف النظر أم لم يصرف النظر)؛ لقيام الأول بالدلالة، ولربط الثاني بين النيتين^(٣).

(١) المغني لابن قدامة (٩٦/٦). (٢) البيان والتحصيل (٤٣٨/٨).

(٣) ممن ذكر ذلك من أهل الخبرة الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد بن سعيدان، =

وتعليبهم: أن عدم الأخذ بهذا يؤدي إلى إشكالات كثيرة، فكثير من الناس لا يتمحض قصده بالعدول من عدمه، بل يبقى في قلبه بقية رغبة، ثم إن ذلك يؤدي في أحيان كثيرة إلى التضييع المتعمد لكامل حق الأول من قبل المشتري بدعوى عدم الاقتناع، وقولهم محتمل فقهاً وهو الأرجح في نظر الباحث في زمننا للمسوغات الموردة.

المسألة الثالثة: المستحق إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين في وقت واحد، فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني براءً به.

وصورة المسألة:

لو أن شخصاً يرغب في شراء عقار يحمل مواصفات معينة، فأعلن رغبته تلك، فجاء وسيطان في زمنين مختلفين متقاربين بعقار واحد يحمل تلك المواصفات، فعرضاه على هذا الراغب، والوسيطان لا صلة بينهما، فأراد راغب الشراء أن يتواصل مع المالك عن طريق الوسيط الثاني براءً به، لقربته، أو صداقة، أو نحو ذلك. فإلى من يؤول عوض الوساطة في هذه الحال؟

= والشيخ حمد الغماس، والشيخ طاهر بغدادي، والشيخ يوسف العطير، والشيخ عبد الله الأحمرى، والشيخ بدر السليمان، والشيخ أحمد الذويخ.
وقال الشيخ عبد العزيز الحمدان: إن كان العقار أرضاً ولم يشعر المشتري بالمالك واسمه فالعوض للثاني وحده إن صرف المشتري النظر عن عرض الأول، أما إن كان متردداً فللأول الترضية وللثاني عوض الوساطة، أما إن كان العقار مبنى فالعوض بين الوسيطين مناصفة؛ لسهولة وصول المشتري للمالك، فحفظاً لسمعته كان العرف كذلك، وكذلك إذا أبلغه باسم المالك فللأول الترضية.
وقال الشيخ عايض القحطاني، والشيخ داود المقرن: العوض للثاني وحده مطلقاً؛ لأنه هو من تم العمل على يديه.

يقال في تقرير المسألة:

الظاهر من كلام أهل العلم أن الوسيط الأول الذي أحضر العقار هو الأحق بأن يتم البيع عن طريقه؛ لأنه قام بعمل الوساطة على أتم وجه، وسبق غيره بذلك، ولا يحق لراغب الشراء- والحالة هذه - أن يضيع جهد العامل الأول سدى بغية برّ غيره؛ لأن هذا يؤدي إلى حرمانه من حق وجد سببه بلا موجب شرعي.

قال في مسائل السماسرة: «إن كان الثوب قد وقف على ثمن معلوم بيد هذا السمسار، فأخذه رب الثوب من السمسار، وأبى أن يبيع، ومضى صاحب الثوب إلى من أراد أن يشتريه من السمسار فباعه منه، فهذا إنما أراد إبطال حق السمسار وقد وجب له حقه»^(١)

وفي مسائل السماسرة: «وسمعت أبا العباس يقول في الرجل يدفع ثوبه إلى المنادي فينادي عليه، ثم يبدو له في البيع فيرده، ثم يطلب بعد ذلك بيعه فيعطيه لمناد آخر، فيبيعه بمثل عطاء الأول، أنه إن لم يرد بذلك إحرام المنادي الأول فالحق لمن باع، ولو باع المنادي أو رب الثوب ثوبه بزيادة مثل درهم، فلا حق للمنادي الأول، إلا أن يكون أراد بذلك إحرام المنادي الأول، فالحق للأول؛ لأنه روج سوقه»^(٢).

وبعد مراجعة جمع من أهل العرف، وجدتهم مطبقين على هذا^(٣).

المسألة الرابعة: توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقارياً توسط لإتمام صفقة بين بائع ومشتري، لكن المشتري لم

(١) مسائل السماسرة ص ٣٩. (٢) مسائل السماسرة ص ٥١.

(٣) ذكر ذلك جميع أهل الخبرة الذين شملتهم الاستبانة.

يرغب حينها بالشراء؛ لانشغاله بعقار آخر، أو لعدم توافر المال لديه.
ثم إنه بعد مدة توسط وسيط آخر على نفس العقار، فرغب المشتري بالشراء،
فتمت الصفقة عن طريق الثاني، فهل للوسيط الأول عوض عن عمله؟
يقال في تقرير المسألة: إن هذه المسألة تحتمل رأيين:
الرأي الأول: أنه ليس للوسيط الأول عوض.
تعليل ذلك: أن الوسيط الأول قد انتهى عمله بانتهاء العرض الذي لم يوافق
قبول.

ويناقش: بأن عدم وجود القبول الفوري لا يعني عدم وجود الرغبة بالشراء من
حيث الأصل.
الرأي الثاني: أنه يجب للوسيط الأول عوض.
وتعليل ذلك: أنه قد قام بعمل الوساطة على ذات العقار الذي اشتراه
المشتري.

ويناقش: بأن وساطته لم تكن موصلة لتمام الصفقة، وإنما تمامها كان عن
طريق وسيط آخر.

الترجيح: يظهر للباحث والله أعلم أن لهذه المسألة حالتين:
الحالة الأولى: أن يكون المشتري ناسياً لعرض الوسيط الأول.
الحالة الثانية: أن يكون المشتري ذاكرة لعرض الوسيط الأول.
أما الحالة الأولى: فالظاهر -والله أعلم- أنه ليس للوسيط الأول عوض؛
لأن عمله انتهى بانتهاء العرض الذي لم يوافق قبول، ولم ينس المشتري العرض

إلا لأنه قد صرف النظر عنه، وسنده من كلام أهل العلم النقل السابق عن الأبياني - رحمه الله-^(١)، فإنه أنهى علاقة الوسيط بالعقد بمجرد بعده عنه، من غير قصد حرمان الوسيط من العوض^(٢).

أما الحالة الثانية: فمع فساد الزمان، ومحاولة تحايل كثير من الناس على

(١) قال في مسائل السماسرة وفيه: «وإن كان إنما أخذه منه رجاء أن يلتمس الزيادة فيه فأعطاه إلى غيره، فباع بأكثر أو بأقل أو بمثل الثمن، فالجعل للأخر وليس للأول شيء». مسائل السماسرة ص ٣٩.

وفي مسائل السماسرة: «أنه إن لم يرد بذلك إحرام المنادي الأول فالحق لمن باع، ولو باع المنادي أو رب الثوب ثوبه بزيادة مثل درهم فلا حق للمنادي الأول، إلا أن يكون أراد بذلك إحرام المنادي الأول، فالحق للأول؛ لأنه روج سوقه» مسائل السماسرة ص ٥١. وينبه على أنه يجب على المشتري اليمين في ذلك.

(٢) قلت: وهذا رأي جمع من أهل الخبرة، منهم الشيخ صالح السعوي، والشيخ عبد الله الأحمري، والشيخ يوسف العطير، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ داود المقرن، والشيخ أحمد الذويخ. قلت: وهذه من المسائل المشككة عند أهل الخبرة التي تتفاوت فيها الأنظار كثيرًا، وللأمانة العلمية أسوق نصوص أهل الخبرة بأحرفها؛ ليكون الناظر فيها على بينة.

وقال الشيخ طاهر بغداداي: يجب للأول ما لا يقل عن نصف السعي؛ لئلا يكون حيلة لأكل أموال الناس بدعوى النسيان.

قال الشيخ حمد بن سعيدان: العوض في هذه الحالة للثاني، وللأول حق الإرضاء بما يعادل الربع أو أقل أو أكثر حسب الحال.

وقريبًا منه قال الشيخ عايض القحطاني: العوض للثاني ويلزم بإرضاء الأول.

وقال الشيخ بدر السليمان: للأول بعض السعي وللثاني بعضه.

وقال الشيخ يوسف الأحمدي: (إن تذكر فالعوض للأول، والأولى أن يشترط قبل الصفقة ويفصل السعي بما يرضي الطرفين، فإن لم يفعل فإنه يتحمل غرم الثاني بما يرضيه، فإن لم يرض إلا بالسعي كاملاً فله السعي كاملاً كما للأول السعي كاملاً). ومثله الشيخ منصور أبو رياش.

إسقاط حق الوسطاء، فالظاهر أن الواجب - والحالة هذه - أن يخبر الوسيط الثاني أنها معروضة عليه من قبل شخص آخر، ويتواصل مع الوسيط الأول لثبات حقه، ولا يلتفت إلى عرض الوسيط الثاني^(١).

وقد وجدت من أهل الخبرة المطالبة بتنظيم الأمر، وتحديد أمد لانتهاه عرض

(١) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة، منهم الشيخ طاهر بغداداي، والشيخ داود المقرن، والشيخ أحمد الذويخ. قلت: وهذه من المسائل المشككة عند أهل الخبرة التي تتفاوت فيها الأنظار كثيرًا، وللأمانة العلمية أسوق نصوص أهل الخبرة بأحرفها؛ ليكون الناظر فيها على بينة. قال الشيخ صالح السعوي: يجب عليه الرجوع للأول والتواصل معه، إلا إن كان قد صرف النظر في عرض الأول بتأنا. وأفاد الشيخ حمد بن سعيدان: بأن الأول دَلَّ فيثبت حقه، ويجب الإصالح بين الوسيطين بما يرضيهما. وأفاد الشيخ حمد الغماس أنه إن كان ذاكرًا عرض الوسيط الأول فالعوض بينهما؛ لأن الأول دل، والثاني أتم الصفقة. ومثله الشيخ عايض الفحطاني. وأفاد الشيخ عبد العزيز الحمدان أنه يجب التواصل مع الثاني، ويستحب أن يشرط للأول بعض العوض. وقال الشيخ عبد الله الأحمري: إن كان مضمراً شراءه بعد عرض الأول فالعوض للأول، وإن انصرف عنه ولم ينشط للعرض إلا بعرض الثاني فالعوض للثاني، ويحلف المشتري اليمين على ذلك. وأفاد الشيخ يوسف الأحمدي: العوض للأول، والأولى أن يشترط قبل الصفقة، ويفصل السعي بما يرضي الطرفين، فإن لم يفعل فإنه يتحمل غرم الثاني بما يرضيه، فإن لم يرض إلا بالسعي كاملاً فله السعي كاملاً كما للأول السعي كاملاً. وقريب منه قول الشيخ منصور أبو رياش. وأفاد الشيخ يوسف العطير أنه يجب التواصل مع الوسيط الأول وهو مستحق العوض، وينبغي أن يشترط للثاني ويصلح بينهما. وقال الشيخ بدر السليمان: يستحقون العوض جميعاً إذا كان من الثاني إقناع، أما إذا كان راغباً من الأصل في العقار ورغبته مستمرة، وكان يروي في الأمر، فيجب أن يتواصل مع الأول ويترك عرض الثاني.

تنبيه: ليس الغرض من سردي لكلام أهل الخبرة في المسألتين إلا أن يتبين للناظر أن المسألة مشككة عندهم، وليجتهد فيما يعرض له من الصور حسب القرائن والأحوال، وما سطر أعلاه إنما هو اجتهاد من الباحث قد يتغير إذا احتف بعض الصور من القرائن والأحوال ما يكون سبباً لذلك. وهذا حال جملة من مسائل البحث كما سيأتي.

الوساطة كشهرين مثلاً؛ لأنه لا يتصور أن يترك أحد الصفقة في هذا الزمن وهي مناسبة له؛ حيلة على عوض الوساطة.

وينبه: إلى أن العرض هو: ما التفت إليه المعروض عليه، واهتم له.

أقول هذا؛ لأن كثيراً ممن من الله عليهم بمال، أو من عليهم بعلاقات جيدة، يجد في فاكسه، وفي هاتفه المتنقل الكثير من العروض، فلا يلتفت إليها، ولا يهتم لها؛ لكثرتها، أو لإبهامها، فهذا العمل لا يعد عرضاً في عرف العقاريين.

المسألة الخامسة: ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة، فأتما صفقة أخرى.

وصورة المسألة:

لو أن شخصاً طلب من وسيط عقاري تحصيل عقار بمواصفات معينة، فلم يكن عند الوسيط بغيته، لكن بغية راغب الشراء كانت عند صاحب الوسيط، فتواصل الوسيطان، واتفقا على أن يرسل الوسيط العقاري الأول راغب الشراء إلى الوسيط الثاني ليريه عقاراً معيناً، فأراه، فلم يعجبه، فعرض الوسيط الثاني على راغب الشراء عقاراً آخر من غير علم الوسيط الأول، فرغب المشتري به وتمت الصفقة، فهل للوسيط الأول جزء من العوض؟

يقال في تقرير المسألة: هذه المسألة تحتمل نظرين:

النظر الأول: أن الوسيط الأول مستحق لجزء من العوض عن أول صفقة تتم.

ويعلل لذلك: بأنه لولا الوسيط الأول لما وصل المشتري إلى الوسيط الثاني، ولما تمت الصفقة، ومجرد إرسال راغب الشراء يعتبر عملاً.

ويناقش: بأن الإرسال يعتبر عملاً لو كان نتيجته تمام الصفقة على ذات العقار

الذي أرسل إليه، أما وقد اختلف العقار، فالإرسال ليس عملاً معتبراً، خصوصاً إذا كان الوسيط الأول لا يعلم عن العقار الثاني.

النظر الثاني: أن الوسيط الأول لا يستحق من العوض شيئاً.

ويعلل لذلك: بأن الوسيط الأول وإن كان وسيلة لإتمام الصفقة في العقار الأول، إلا أنها لم تتم، وإنما تمت في عقار آخر لا علم له به، فكان عمله وسيلة إلى وساطة، وليس وساطة.

الترجيح:

بعد التأمل في المسألة يرى الباحث أن النظر الثاني أقرب إلى الفقه، فإن الوسيط الأول حاله كحال شخص قام بأن عرف تاجرين على بعضهما بمناسبة أو بغيره، فإنه لا يصح له شرعاً أن يطلب إزاء قيامه بذلك عوضاً عن كل عملية بيع أو شراء يقومان بها بينهما.

فالوسيط الأول في صورتنا إنما سعى في إتمام صفقة معينة، فلا علاقة له بغيرها من الصفقات الأخرى^(١).

ومما يسنده من كلام أهل العلم ما جاء في مسائل السماسرة: «وإن كان إنما أخذه منه رجاء أن يلتمس الزيادة فيه، فأعطاه إلى غيره، فباع بأكثر، أو بأقل، أو بمثل الثمن، فالجعل للآخر وليس للأول شيء»^(٢).

وفي مسائل السماسرة: «ولو باع المنادي أو رب الثوب ثوبه بزيادة مثل درهم، فلا حق للمنادي الأول، إلا أن يكون أراد بذلك إحرام المنادي الأول، فالحق للأول؛

(١) إلا أن يقول السمسار الأول: أرسلت لك شخصاً، فأره ذلك العقار أو غيره من المعروض الذي عندك، فإنه -والحالة هذه- يكون وسيطاً في جميع العروض التي عند الثاني.

(٢) مسائل السماسرة ص ٣٩.

لأنه روج سوقه»^(١).

وفيه أن الوسيط انتهت علاقته بالصفقة بالتفرق.

هذا من حيث الفقه وقد تتبعته العرف العام، فلم أجد أهل الخبرة متفقين على عرف معين حتى يقال به، فالقول بالعموم على ما قرر^(٢).

لكن لو أن عرفاً خاصاً في بلد، أو بين مكاتب معينة، استقر على مشاركة الأول للثاني في العوض، أو دلت قرائن حال على ذلك، فهم على عرفهم، وما دلت عليه قرائن الحال، ويستحق بذلك الوسيط الأول جزءاً من العوض.

وأظهر منه لو وجد شرط صريح بذلك، فالشرط الصريح يقطع النزاع، كأن يقول: «سأرسل لك راغباً بالشراء لثريه العقار الفلاني، لكن أي عقار يشتريه عن طريقك فأنا شريك في العوض».

فشرطه معتبر في هذه الحال؛ لعموم قوله ﷺ: «المسلمون على شروطهم»^(٣).

(١) مسائل السماسرة ص ٥١.

(٢) من قال: لا يستحق. من أهل الخبرة كل من الشيخ حمد الغماس، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ أحمد الذويخ. وبعضهم قال بذلك ونبه على استحباب ترضيته عرفاً كالشيخ طاهر بغداداي، والشيخ يوسف العطير. وممن قال: إنه يستحق عوض أول صفقة الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ عبد الله الأحمري، والشيخ يوسف الأحمدي، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ بدر السليمان.

(٣) رواه البخاري معلقاً، باب أجرة السمسرة، وأخرجه أبو داود في سننه، كتاب الأقضية، باب في الصلح برقم (٣١٢٠)، وأخرجه الترمذي في سننه، كتاب الأحكام، باب ما ذكر عن رسول الله في الصلح برقم (١٢٥٢)، وقال الترمذي: «حسن صحيح»، سنن الترمذي (٦٢٧/٣).

وعموماً فإنه إذا لم يتقرر للوسيط الأول عوض على سبيل الوجوب، فإن ترضيته وبذل أطراف العقد له شيئاً من العوض من المستحبات والأخلاق الفاضلة التي دعت إليها الشريعة الإسلامية، والتي هي سبب من أسباب البركة، سواء في هذا الموضوع، أو في غيره من المواضيع.

والمسائل الثلاث التالية ينطبق عليها الكلام السابق في نظر الباحث:

المسألة السادسة: ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتما صفقتين.

وصورة المسألة:

لو أن شخصاً طلب من وسيط عقاري تحصيل عقار فأرسله إلى وسيط آخر عنده عقار يحمل مواصفات راغب الشراء، فتمت الصفقة على هذا العقار، وعلى عقار آخر دلّه عليه الوسيط الثاني من غير علم الأول.

فهل للوسيط الأول عوض وساطة على العقار الثاني؟

يرد في المسألة من الأقوال ما يرد في المسألة الخامسة؛ لأن موردهما واحد في نظر الباحث، والراجح أنه يختص الوسيط الثاني بعوض الوساطة الآيل من الصفقة الثانية، باعتبار أنه اختص بالجهد والعمل فيها^(١).

(١) وعليه العمل كما أفاده الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد الغماس، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ يوسف العطير، والشيخ طاهر بغداداي، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ داود المقرن، والشيخ بدر السليمان، والشيخ أحمد الذويخ. فلا يستحق إلا على سبيل الاستحباب.

وقال باستحقاق الوسيط الأول نصيباً من العوض: الشيخ يوسف الأحمدى، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ عبد الله الأحمرى.

وترى أن بعض من قال باستحقاقه في مسألة (ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام =

المسألة السابعة: المستحق لعرض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقارًا فلم يعجبه، فعرض المالك على الزبون عقارًا آخر.
وصورة المسألة:

لو عرض الوسيط على الزبون عقارًا لمالك وجعله يتواصل معه، فلم يعجب المشتري العقار، فعرض المالك على الزبون عقارًا آخر له، أو لغيره.
فهل للوسيط الأول عوض وساطة؟

يرد في المسألة من الأقوال ما يرد في المسألة الخامسة لأن موردهما واحد في نظر الباحث، والراجع - والله أعلم - أنه ليس للوسيط - والحالة هذه - عوض وساطة؛ لأن عمله لم يتم في العقار الذي توسط فيه^(١).

المسألة الثامنة: ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة، فأتىها ورتب عليها تبعات مالية منفصلة.

= صفقة معينة فأتى صفقة أخرى). لم يقل باستحقاقه هنا؛ لأنه في نظرهم إنما يستحق في أول صفقة.

(١) قد أفاد من أهل الخبرة أنه ليس للوسيط الأول عوض: الشيخ حمد الغماس، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ يوسف العطير، والشيخ داود المقرن. وأفاد من أهل الخبرة أن له العوض: الشيخ يوسف الأحمد، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ عبد الله الأحمرى.

وقال الشيخ حمد بن سعيدان: إذا كان لنفس المالك فيجب إرضاء الوسيط، أما إن كان لغيره فالعوض بينهما حسب التراضي، وحق الثاني بلا شك سيكون أكثر. ورأي بعض أهل الخبرة أن للوسيط عوض أول صفقة فقط. أفاد بذلك الشيخ صالح السعوي، والشيخ بدر السليمان.

وقال الشيخ طاهر بغداداي: للوسيط نصيب من العوض إن كان العقار الآخر معروضًا عنده.

صورة المسألة:

لو أن وسيطاً أرسل مشترياً لإتمام صفقة، فأتىها، ثم إن الوسيط الثاني رتب على العقار صفقة أخرى، كتأجير، أو إدارة أملاك.

فهل للوسيط الأول عوض وساطة عن التبعات المالية المنفصلة؟

يرد في المسألة من الأقوال ما يرد في المسألة الخامسة لأن موردهما واحد في نظر الباحث، والراجح أن يختص الوسيط الثاني بعوض الصفقة الثانية؛ لأن وساطة الأول إنما هي على الصفقة الأولى دون ما رتب لها^(١).

وفي جميع ما سبق فإن ترضية الوسيط الأول وبذل أطراف العقد له شيئاً من العوض من المستحبات، والأخلاق الفاضلة التي دعت إليها الشريعة الإسلامية.

هذا من حيث الفقه، ويرى الباحث أنه ينبغي تنظيم الأمر؛ ليزول الإشكال، ولو استقر عرف العقارين على أن يعطى الوسيط الأول^(٢) شيئاً معلوماً من عوض أول صفقة إذا لم تتم الصفقة التي توسط بها لكان حسناً، وكان مقتضى الخلق الفاضل في هذا.

المسألة التاسعة: المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته، لكن تواصل مع المالك عن غير طريق صاحب العلامة.

وصورة المسألة:

جرت عادة الوسطاء العقاريين أن يجعلوا علامة على العقارات المفوض إليهم تسويقها، تحمل عنوانهم، أو أرقامهم.

وكثير من الناس عندما يعلم عن إرادة المالك بيع العقار، يكون علمه عن

(١) وعليه العرف كما أفاد بذلك جميع من شملتهم الاستبانة.

(٢) أقصد في حال ربط المشتري بوسيط الثاني.

طريق صاحب العلامة، لكن لا يرغب بإتمام الصفقة عن طريق هذا الوسيط، وإنما يبحث عن وسيط آخر، أو يحاول أن يتواصل مع المالك مباشرة؛ بغية سقوط عوض الوساطة عنه، أو نقصه.

فهل للوسيط صاحب اللوحة - والحالة هذه - عوض؟

يقال في تقرير المسألة: إن هذه المسألة تحتمل نظرين:

النظر الأول: أن الوسيط مستحق للعوض.

تعليل ذلك: أن الوسيط قد قام بالعمل المنوط به وهو التسويق للسلعة، وبذل لذلك جهداً من مظاهره وجود هذه العلامة، أو غيرها.

وعلم المستفيد برغبة المالك بالبيع أو التأجير إنما كان عن طريق هذا الوسيط، فهو مستحق للعوض؛ لأنه قام بالعمل المنوط به.

النظر الثاني: أنه غير مستحق للعوض.

تعليل ذلك:

١ - لأنه لم يتم بالجمع بين ذات البائع وذات المشتري، ولم يحضر عقد البيع.

ويناقش: بأن عدم قيامه بالجمع ليس بتفريط منه، ولكن بسبب تحايل راغب الشراء وعدم تواصله معه، أما عدم حضور عقد البيع فليس من أعمال الوسطاء عرفاً ما لم يطلب منهم ذلك.

٢ - إن الوسيط فرط في حفظ حقه؛ إذ يستطيع الوسيط أن يبرم مع المالك حق التسويق الحصري؛ فيستحق العوض مطلقاً بمجرد بذله للجهد في التسويق.

ويناقش: أن من دخل السوق العقاري، علم صعوبة إقناع الملاك بذلك، خصوصاً مع رغبتهم بالبيع، ومثل هذا الشرط قد يكون مانعاً من التمكن من الوساطة أساساً.

الترجيح:

الذي يظهر للباحث- والله أعلم- أن الوسيط مستحق لعرض الوساطة، وله حق مطالبة المستفيد إذا علم بالحال، وعدم قيامه بالإجراءات النهائية للبيع ليس بسببه، وإنما بسبب عدم قيام المشتري بالواجب عليه وهو التواصل معه.

ثم إن المشتري ما علم بنية البيع إلا عن طريق الوسيط، وهذا شأن الوسطاء في السابق عموماً في القرى والبلدات الصغيرة، فإن الناس يعرف بعضهم بعضاً، ويعرف بعضهم أملاك بعض، ولم يكن هذا مسوغاً لسقوط حق الوسيط الذي أبان نية البيع من المالك^(١).

(١) هذا ما ظهر للباحث، وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة. أفاد بذلك الشيخ عبد الله الأحمري، والشيخ يوسف الأحمدي، والشيخ منصور أبو رياش. ولو قيل بأن له نصف العوض؛ لأنه دل على نية البيع، ولم يدل على البائع لما كان بعيداً، وعليه العمل عند بعض أهل الخبرة وهو رأي هيئة النظر كما في المدونة القضائية (١/٢٧٨)، وحكم بمقتضاه فضيلة القاضي الشيخ عبد المحسن آل الشيخ. وبعض أهل الخبرة فصل بين ما لو كان له معرفة سابقة بصاحب العقار، فلا يجب عليه التواصل مع الوسيط، بخلاف ما إذا لم تكن له به معرفة سابقة. مثل الشيخ حمد الغماس فأجاز التواصل مع المالك إن كان يعرفه، وتوقف عما لو لم يكن يعرفه.

وقال الشيخ يوسف العطير: (وجهة نظري) إذا لم يكن يعرف المالك سابقاً فيتواصل مع صاحب اللوحة، أما إذا كان يعرفه سابقاً فمن حقه أن يتواصل معه. وبعض أهل الخبرة أجاز التواصل مع المالك مطلقاً مثل الشيخ طاهر بغدادادي، =

ومثلها في الحكم - في نظر الباحث - لو تواصل مع وسيط آخر لم يكن له عمل بالدلالة، رجاء أن يقبل الثاني عوضاً أقل مما يقبله الأول.

وفيما يلي مسألة مشابهة لها نفس الحكم وهي:

المسألة العاشرة: إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر، فتواصل مع المالك؛ ليكون وسيطاً مباشراً.

وصورة المسألة:

لو علم شخص برغبة المالك بالبيع عن طريق وسيط آخر، فتواصل مع المالك مباشرة لا لشرائه، بل ليكون وسيطاً مباشراً؛ بغية إسقاط حق الوسيط الأول من عوض الوساطة، مع أنه ما علم بنية المالك بالبيع إلا عن طريق هذا الوسيط.

فيرد في المسألة من الأقوال ما يرد في المسألة السابقة لأن موردهما واحد في نظر الباحث، ولعل الراجح أن الوسيط الأول مستحق شرعاً لجزء من عوض الوساطة؛ لأنه اشترك في العمل بإخباره الوسيط الثاني، والإخبار عمل، وله حق مطالبة المستفيد إذا علم بالحال.

هذا إذا كان الخبر على سبيل طلب العوض؛ أما إن كان خبراً عاماً، لا يقصد المخبر من ورائه التسويق، فإن العادة جارية عند جمع من أهل الخبرة^(١) بأنه ليس له

= والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ داود المقرن، والشيخ أحمد الذويخ، والشيخ صالح السعوي، وقال: من حقه ولا يجب عليه التواصل مع صاحب اللوحة، ويجب على المالك أن يشترط لصاحب اللوحة شيئاً من المال. وبعض أهل الخبرة فصل بين الأرض والبناء، فقال بأن حق الوسيط ثابت بالثاني؛ لسهولة الوصول للمالك، بخلاف الأول فلصعوبته، فإنه يسقط حق الوسيط إن قدر المشتري عليه. مثل الشيخ بدر السليمان.

(١) منهم الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ عبد العزيز الحمدان.

عوض في هذه الحال.

المسألة الحادية عشرة: استحقاق الوسيط لعوض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار لمالك واحد، فاشترى أحدها حالاً، وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره.

وصورة المسألة:

لو أن شخصاً يرغب بشراء عقار، فدلّه وسيط على مجموعة من العقارات يملكها شخص، فتمت الصفقة على أحدها، ثم إن المشتري بعد مدة تواصل مع المالك لشراء عقار آخر من غير علم الوسيط، فهل للوسيط حق في عوض الوساطة في الصفقة الثانية، والثالثة.

يقال في تقرير المسألة: بعد تأمل للمسألة، يظهر للباحث أن المسألة تحتمل نظرين:

النظر الأول: أنه يختلف الحال بين ما لو كانت العقارات الأخرى قد تم عليها الوساطة سابقاً من قبل الوسيط، وبين ما لو كانت العقارات الأخرى معروضة من المالك مباشرة، ولم يتوسط بها الأول سابقاً.

أما إن كانت العقارات الأخرى قد تم عليها الوساطة سابقاً من قبل الوسيط، فإن للوسيط حينئذ العوض.

ويعلل لذلك: بأن الوسيط قد قام بالواجب عليه، وهو الدلالة، فسواء اشتراها كلها حالاً، أو أجل شراء بعضها للمستقبل، فإنه إنما وصل إليها عن طريق الوسيط، فيثبت بذلك حقه من العوض.

أما إن كانت العقارات قد عرضت عليه من المالك، ولم تعرض عليه من الوسيط، فلا حق للوسيط - والحالة هذه - في عوض الوساطة.

والتعليل لذلك: أنه لم يقدّم بالوساطة على العقار المشتري^(١).

النظر الثاني: أنه ليس له العوض مطلقاً في غير الصفقة الأولى.

ويعلل لذلك: بأن المشتري لما تواصل مع المالك لشراء أحد العقارات، فإنه بذلك أصبح لصيقاً به، وبذلك تنتفي الوساطات بينهما، حتى لو كانت على عقارات معروضة على المشتري من قبل^(٢).

ويناقش: بأن العقار الثاني وما بعده إذا كان قد دُلّ المشتري عليه من قبل الوسيط فلا موجب للتفريق بينه وبين العقار الأول في الحكم.

الترجيح:

يظهر للباحث -والله أعلم- قوة النظر الأول، وأنه يختلف الحال بين ما لو كانت العقارات الأخرى قد تم عليها الوساطة سابقاً من قبل الوسيط، فيثبت حقه، وبين ما لو كانت العقارات الأخرى معروضة من المالك مباشرة ولم يتوسط بها الوسيط الأول سابقاً، فليس للوسيط -والحالة هذه- شيء؛ لأن الوسيط قد قام بالواجب عليه، وهو الدلالة على جميع ما اشتراه المشتري، وكون المشتري قد اشتراها كلها حالاً، أو أجل شراء بعضها للمستقبل، فإنه إنما وصل إليها عن طريق الوسيط، فيثبت بذلك حق الوسيط من العوض.

(١) وعلى هذا التفصيل اجتمع رأي جمع من أهل الخبرة منهم الشيخ حمد الغماس، والشيخ يوسف العطير، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ بدر السليمان.

(٢) وعلى هذا اجتمع رأي جمع من أهل الخبرة منهم الشيخ صالح السعوي، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ داود المقرن. وبعضهم ذكر أنه ينبغي ترضيته.

ونبه بعض القائلين بهذا على التفريق بين ما لو كانت نيته شراء أكثر من عقار لكن آخر بعضها لإسقاط العوض؛ ففي هذه الحال لا يسقط، أما لو كان قد عنّ له الشراء بعد ذلك من غير حيلة، فلا عوض للوسيط -والحالة هذه- لأنه قد تواصل مع المالك، أفاد بذلك الشيخ طاهر بغدادي، والشيخ يوسف الأحمد، والشيخ عبد الله الأحمر.

المسألة الثانية عشرة: المستحق لعوض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر، وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقارياً أوصل راغباً للشراء إلى وسيط آخر، وقال لراغب الشراء: اذهب إلى فلان فستجد عنده بغيتك، فذهب إليه، وتواصل معه، ووجد بغيته، وتمت الصفقة، فهل للوسيط الأول - في هذه الحال - حق في عوض الوساطة؟

يقال في تقرير المسألة: بعد تأمل الباحث في المسألة، يظهر أنها تنقسم إلى حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان ثمة اتفاق مسبق بين الوسيطين، أو عرف على ذلك بينهما، وعلم من حال الوسيط الثاني عدم ممانعته من هذا الإجراء، ومن دخول الوسيط الأول معه في عوض الوساطة، أو كان إرسال الزبون بعلم من الوسيط الثاني، فإن الوسيط الأول - والحالة هذه - مستحق لجزء من عوض الوساطة.

وجه ذلك: أن الشرط والعرف المطرد كلاهما معتبر في الشريعة الإسلامية من حيث الأصل^(١).

الحالة الثانية: إذا لم يكن ثمة اتفاق، ولا عرف، أو عُلم من حال الوسيط الثاني أنه لا يدخل أحداً معه في عوض الوساطة، فإن الوسيط الأول في هذه الحال لا يستحق شيئاً.

والواجب على الوسيط الأول - إن أراد الدخول في عوض الوساطة في هذه الحال - أن يتواصل مع الوسيط الثاني ويشترط عليه أنه سيدل إليه، وله كذا وكذا من العوض.

(١) ينظر ص ١٥٨، وص ١٩٣.

وجه ذلك: أن الوسيط الثاني هو من قام بالوساطة حقيقة، وعمل الوسيط الأول إنما هو دلالة إلى الوسيط الحقيقي، فإن شرط عليه، أو دلّ عرف على أنه مستحق لشيء من العوض فذاك، فعوضه إنما هو عوض جعالة مستقلة عن عوض الصفقة حقيقة.

فالوسيط الحقيقي كأنه يقول: من دل علي وتمت صفقة عن طريقي فله من العوض كذا وكذا.

والمشترط كأنه يشترط عوضاً على جعالة مستقلة عن عوض جعالة البيع، لكن تمامها مربوط بتمام صفقة البيع.

وغالب حال الوسطاء أنهم يتراضون على الشراكة في عوض أول صفقة، وهو الأصل في عملهم^(١).

المسألة الثالثة عشرة: استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه، لقيامه بعرض الشراكة عليه.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عرض على شخص عقاراً لشرائه، فقال: أنا لن أشتريه لوحدي، بل سأدخل معي شريكاً، فبحث عن شريك وتحصل له من يدخل معه في شراء العقار، فهل للشريك الأول في هذه الحال حق في عوض الوساطة؟

وهذه المسألة نهني عليها أحد العقارين الكبار في الرياض، وذكر أنها - وإن كانت موجودة لدى الأفراد بشكلها البسيط - إلا أنها موجودة بقوة عند الشركات العقارية الكبرى وكبار العقارين بشكل موسع.

(١) أفاد بذلك كل من شملتهم الاستبانة من أهل الخبرة.

فقد تُقدم إحدى الشركات العقارية، أو أحد كبار تجار العقار على التفاوض حول شراء أرض بمئات الملايين من الريالات، وفي أثناء ذلك يتم عرض الشراكة على آخرين.

فإذا ما اقتنع الآخر بالدخول شريكًا، يحصل النزاع في مدى استحقاق الشريك العارض لعرض الوساطة من الشريك الثاني المعروض عليه.

يقال في تقرير المسألة: تحتمل هذه المسألة في نظر الباحث رأيين:

الرأي الأول: أن للشريك الذي عرض على شريكه الدخول معه في الشراء جزءًا من عوض الوساطة.

ويعلل له: بأن الشريك الثاني حينما أراد شراء الجزء المشاع من العقار، فإنه ما علم به، ولا اقتنع به، إلا بجهد مبذول من الشريك الأول، وهذا الجهد تنطبق عليه صفات الوساطة العقارية^(١).

الرأي الثاني: أن العوض للوسيط الأول وحده، وليس للشريك حق الدخول في العوض.

ويعلل له: بأن الشريكين كالذات الواحدة في الشراء والبيع^(٢)، والأصل أن الشخص لا يأخذ عوض وساطة في شرائه لنفسه.

ويناقش: بأن العرف لم يطرد على ذلك، والأصل أن كل شريك ذمته مستقلة، وله استقلاله في الحقوق التي عليه، والواجبات التي له.

-
- (١) وهذا رأي جمع من أهل الخبرة كالشيخ طاهر بغدادي، والشيخ يوسف الأحمدي، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ بدر السلیمان.
- (٢) وعلى هذا رأي جمع من أهل الخبرة كالشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد الغماس، والشيخ عبد الله الأحمر، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ أحمد الذويخ.

الترجيح:

يترجح للباحث -والله أعلم- قوة نظر أصحاب الرأي الأول، فإن الشريك الثاني ما علم بالعقار ولا اقتنع به إلا بجهد مبذول من الشريك الأول.

وعليه فإن الشريك الأول له حق من عوض الوساطة إزاء عرضه على الشريك الثاني، فإن لم يكن بين الشريك الأول والبائع وسيط، فإن الشريك الأول يأخذ عوض الوساطة كاملاً على الجزء المبيع للشريك الثاني.

وإن كان هناك وسيط، فإن الشريك الأول يدفع عوض الوساطة في جزئه المشتري للوسيط، ويدخل مع الوسيط شريكاً في استحقاق عوض الوساطة من الشريك الثاني.

مثال ذلك: عند بكر أرض يملكها، فعرضها الوسيط عمر على خالد، وذكر أن قيمتها مليون ريال، فقال خالد: سأشتريها أنا وزيد.

فعمر يستحق من خالد مبلغاً قدره ١٢٥٠٠ ريال، نصف عوض الوساطة. وعمر وخالد يستحقان من زيد مبلغاً قدره ١٢٥٠٠ ريال؛ لأنهما هما من عرض عليه العقار.

الفرع الرابع: مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارئ على عقود سابقة للوسيط:

وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى: استحقاق العوض للوسيط الأجير لدى باذل العوض.

وصورة المسألة:

لو أن مشترياً طلب من عامل عنده يستحق نفعه زمناً معيناً تحصيل عقار بمواصفات معينة، فقام هذا العامل بتحصيل العقار.

فهل لهذا العامل عوض إزاء وساطته؟

يقال في تقرير المسألة: بعد تأمل الباحث في المسألة يظهر أنها تحتمل رأيين:

الرأي الأول: أنه ليس للوسيط عوض وساطة مطلقاً.

ويعلل له: بأن منافع الوسيط مستحقة للمستأجر، ولأنه إذا ساغ له أخذ العوض فإنه سيقصر في عمله، وينصرف عن عمله الأساسي إلى أعمال الوساطة^(١).

ويناقش: بأن العامل إذا لم يكن من مقتضى عمله الوساطة، وقام بها في غير وقت الدوام الرسمي، فالأصل في جهده وعمله أنه متقوم، ولا يوجد مانع شرعي يمنع من استحقاقه للعوض.

الرأي الثاني: التفصيل فإن كان مقتضى العمل الذي استأجره عليه يقتضي منه القيام بخدمة المستأجر، ككونه قائماً بشؤون المستأجر الميدانية، أو ما شابه ذلك، أو كان أجيراً لأموال أخرى وفرغ من عمله فترة للبحث عن عقار، فإن العامل - والحالة هذه - عوضه أجرته، وليس له عوض وساطة مستقلة.

أما إن كان مجرد أجير لعمل من الأعمال، مستقل عن الوساطة، ككونه كاتباً، أو محاسباً، أو مزارعاً، ثم قام بالوساطة في غير وقت دوامه، ففي هذه الحال يكون له عوض وساطة؛ لأن عمله مستقل عما استؤجر له^(٢).

(١) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة، أفاد بذلك الشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ يوسف العطير، والشيخ يوسف الأحمدى، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ داود المقرن، والشيخ أحمد الذويخ.

(٢) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة، أفاد بذلك الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد الغماس، والشيخ طاهر بغدادى، والشيخ عبد الله الأحمرى، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ بدر السليمان.

الترجيح:

بعد التأمل في النظريين يترجح للباحث -والله أعلم- قوة النظر الثاني؛ لأن منافع العامل في غير ما استؤجر له، وفي غير وقت دوامه، ليست ملكاً للمستأجر، وعليه فإن صفات الوسيط منطبقة على العامل.

لكن إن قام شرط أو عرف مطرد بالاستحقاق مطلقاً، أو عدم الاستحقاق مطلقاً فهم على ما تشارطوا وتعارفوا عليه.

المسألة الثانية: استحقاق العوض للوسيط الأجير لدى الطرف الآخر.

صورة المسألة:

لو أن شخصاً عرض عليه عقار من قبل شخص يعمل أجيراً لدى مالك العقار، فهل لهذا العامل أجره وساطة تجاه قيامه بالعمل وهو تحصيل العقار؟

يقال في تقرير المسألة: بعد تأمل الباحث في المسألة يظهر أن المسألة تحتل أربعة آراء:

الرأي الأول: أنه إن كان الوسيط مستأجراً لدى البائع لأعمال لا تتعلق بالوساطة فإنه مستحق لعوض الوساطة، أما إن كان عمله في تسويق عقارات مالكة أصلاً فلا يستحق عوض الوساطة^(١).

ويعلل لذلك: أن عمله في الحالة الأولى -أعني الوساطة- منفك عما استأجره المالك عليه، فلا تداخل بين العمليين.

(١) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة، أفاد بذلك الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد الغماس، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ عايض الفحطاني، والشيخ بدر السليمان، والشيخ أحمد الذويخ.

أما في الحالة الثانية، فإنه لما كان مستأجرًا لدى المالك لتسويق العقارات، فإنه بذلك أصبح وكيلاً عن المالك في التسويق، وربما البيع، والوكيل بمنزلة الأصيل، والأصل أن الإنسان لا يستحق العوض في تسويق عقاره.

الرأي الثاني: أن العامل يستحق العوض مطلقاً.

ويعلل لذلك: لأن من سيبدل العوض ليس من استأجره، فالعامل وإن كان أجيرًا لدى البائع، إلا أنه ليس بأجير لدى المشتري الذي سيبدل العوض عرفاً^(١).

ويناقش: بأن الأصل في العقار أن يسوقه مالكه، ولا يأخذ عوضاً لتسويقه، وشراء العقار من مالكه في كثير من الأحيان أحد مرغبات الشراء؛ لسقوط العوض، فإذا ما استأجر المالك من يسوق عقاره، فالأصل أن الأجير ممثل للمالك، ولا يستحق العوض ما لم يتم شرط بخلافه.

الرأي الثالث: أن الوسيط إن كان وكيلاً بالبيع فلا يستحق، وإلا فإنه يستحق^(٢).

ويعلل لذلك: أن الوسيط إذا كان وكيلاً في البيع فإنه كالمالك، والأصل أن المالك لا يستحق العوض، أما إن لم يكن وكيلاً فإنه مستحق والحالة هذه؛ لأن الأصل أن عمله يقابل بعوض.

ويناقش: بأنه إن كان مسوقاً فقط، ولم يكن وكيلاً فإنه نائب عن المالك في التسويق كما ذكرنا في مناقشة القول الثاني.

(١) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة، أفاد بذلك الشيخ طاهر بغداداي، والشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ عبد الله الأحمري.

(٢) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة، أفاد بذلك الشيخ منصور أبو رياش.

الرأي الرابع: أن العامل لا يستحق العوض مطلقاً^(١).

ويعلل لذلك: أن القول باستحقاق العامل للعوض باعث له عن الانشغال عن عمله الأساسي، وسبب لتقصيره فيه.

ويناقش: بأن الانشغال عن العمل الأساسي محرم لذاته لأي سبب كان، لكن إذا لم يكن عمل الوساطة من عمله الأساسي، وأداها في غير الوقت الذي استؤجر فيه، فلا يظهر ما يمنع من استحقاقه للعوض.

الترجيح:

بعد التأمل في الآراء يظهر للباحث -والله أعلم- رجحان النظر الأول؛ لأن العامل إن كان مستأجراً لغير أعمال التسويق؛ فإنه لا يجب عليه التوسط لراغب الشراء، وفعله عمل معتبر، يستحق القائم به عوضاً.

أما إن كان عمل العامل في تسويق عقارات مالكة أصلاً، ومثله إذا كان وكيلًا، ففي هذه الحال إن قلنا باستحقاقه الجعل فإنما هو مستحق للمالك؛ لأن المالك قد استأجر هذه المنفعة منه، والأصل أن المالك لا يستحق عوض وساطة ما لم يشترط، وسيأتي بحث لهذه المسألة موسع وهو مدى استحقاق مالك العقار لعوض الوساطة في الباب الثاني.

المسألة الثالثة: استحقاق العوض لناظر الوقف.

من مقتضيات عمل ناظر الوقف القيام بشؤون العقار، وإصلاحه، وصرف ريعه على المستحقين، والقيام بكل ما فيه مصلحة له.

(١) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة، أفاد بذلك الشيخ يوسف العطير والشيخ يوسف الأحمدى والشيخ داود المقرن.

يبقى السؤال: لو أراد ناظر الوقف^(١) شراء عقار تابع للوقف، إما نقلاً لمصلحة، أو لأن جزءاً من ريع العقار مخصص لشراء وقف جديد، أو لغيره، فهل له الدخول في استحقاق عوض الوساطة؟

بعد تأمل للمسألة، وجدت أنها تحتل نظرين:

النظر الأول: أن ناظر الوقف يعامل كالمشتري، بحيث يقال: إنه لا يستحق من عوض الوساطة شيئاً^(٢).

وتعليل ذلك:

- ١ - أن الناظر في حقيقة الأمر نائب عن الواقف -المشتري - والمشتري لا يستحق من عوض الوساطة شيئاً^(٣).
- ٢ - أنه عادة ما يكون له جزء من ريع الوقف نظير القيام بمصالحه، وتتبع الأفضل لشراء الوقف يعد من مصالح الوقف.
- ٣ - أننا إذا فتحنا له باب حق التحصل على العوض كله أو المشاركة فيه، فقد يكون ذريعة

(١) ويحتمل أن يطرد الحكم على ولي اليتيم ونحوه.

(٢) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة، أفاد بذلك الشيخ صالح السعوي، والشيخ طاهر بغدادي، والشيخ حمد الغماس، والشيخ يوسف العطير، والشيخ يوسف الأحمد، والشيخ منصور أبو رياش. وقال حمد بن سعيدان: (ليس فيها عرف مستقر، والأنسب ألا يأخذ إلا أن يرد العوض للوقف).

(٣) قال في الشرح الكبير: «ومن الوكيل الخاص ناظر الوقف، ووصي الصغير والمجنون» الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٤/٣٥٦). وقد رجحنا سابقاً أن الأصل في العامل لدى الوسيط أنه لا يستحق العوض إن كان مقتضى عمله ذلك.

إلى ألا يبحث عن العقار الأفضل، وإنما يبحث عن العقار الذي فائدته من عوض الوساطة فيه أكثر.

النظر الثاني: أن يعامل ناظر الوقف كوسيط، بحيث يقال: إنه أحد أسباب تمام الصفقة، شأنه شأن غيره من الوسطاء، وعليه فإنه يستحق عوض الوساطة^(١).

ويعلل لذلك:

١- بأن أحكام ناظر الوقف تختلف عن أحكام المالك، جاء في شرح مختصر خليل: «ناظر الوقف لا أخذ له بالشفعة؛ لأنه لا ملك له»^(٢).

٢- بأن الأصل في الناظر الأمانة، ولذا فإنه يؤجر ويقبض، والحيل كثيرة لا يمنعها إلا تقوى الله.

وفي شرح مختصر خليل: «لا يجوز كراء الوكيل مفوضاً كان أو خاصاً لأرض موكله أو داره بمحابة؛ لأن الوكيل لا يتصرف إلا بما فيه الحظ والمصلحة لموكله...، ويجري مثل ذلك في ناظر الوقف حيث حابى في إجارة الوقف؛ لأنه بمنزلة الوكيل»^(٣).

الترجيح:

هذه المسألة كثر الكلام عليها في الأزمان المتأخرة، خصوصاً مع ارتفاع أسعار العقارات، وضخامة مردود عوض الوساطة أحياناً، خصوصاً في مدينتي مكة والمدينة النبوية - حرسهما الله.

(١) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة، أفاد بذلك الشيخ عبد الله الأحمرى، والشيخ داود المقرن، والشيخ بدر السليمان، والشيخ أحمد الذويخ، وقال الشيخ عايض القحطاني: يستحق إن اتفق عليه وظهر ذلك.

(٢) شرح مختصر خليل للخرشي (٦/١٦٣).

(٣) شرح مختصر خليل للخرشي (٧/٤٨).

وقد أطلت النظر فيها كثيرًا، وأعدته مرة بعد مرة، فلم يتقوَّ للباحث فيها رأي، إلا أن القول بعدم الاستحقاق ربما كان أظهر؛ لأن الناظر وكيل عن الواقف، والأصل أن الإنسان لا يأخذ عوضًا إذا كان بائعًا أو مشتريًا.

فإن شاع أخذه، فإنه لو أخذ نصيبه من العوض وردده على الوقف لكان أحسن.

ولو أراد أخذه لمصلحته الشخصية علانية بعلم من القاضي أو الجهات المستحقة لربع الوقف، وكان أخذه مدعاة لبقاء الكوادر في إدارة الوقف^(١)، لكان الأخذ بالقول الثاني وجيهاً.

خصوصًا وأن الوقف لا يتضرر من اشتراط الوسيط جزءًا من عوض الوساطة على السعاة في غالب الأحوال.

الفرع الخامس: أحكام تصرفات الوسيط، وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى: المشاركة بين أصحاب المكاتب العقارية.

مبدأ المشاركة في العوض يحصل كثيرًا بين الوسطاء العقاريين فيما يتحصلون عليه من عوض لبيع العقارات، أو تأجيرها، أو إدارة الأملاك، أو تطويرها، ونحو ذلك مما يتحصلون عليه من إيرادات، وسواء وقع العمل منهم جميعًا، أو وقعت الأعمال من كل واحد منهم على حدة.

وهذا النوع من الشركات هو ما يسميه الفقهاء بشركة الدالين، وهي نوع من شركة الأبدان، إلا أن الخلاف فيها أكثر.

فقد اختلف أهل العلم فيها على أقوال:

(١) خصوصًا إذا كانت غلة الوقف المخصصة للناظر لا تكفي.

القول الأول: أن شركة الدلائن غير جائزة، وهو مذهب الحنفية، والشافعية، وهو المذهب عند الحنابلة.

قال في مجمع الأنهر: «ولا تجوز شركة الدلائن في عملهم»^(١). وقال في فتح العزيز: «ولا تصح شركة الأبدان.. وهي شركة الدلائن والحمالين»^(٢). وقال في كشاف القناع: «لا تصح شركة الدلائن»^(٣).

دليلهم:

حينما نتفحص سبب المنع عند القائلين به، نجد أن مأخذ الحنفية في المنع غير مأخذ الشافعية، وغير مأخذ من منع من الحنابلة.

فتعليل الحنفية: أن ربط أخذ الأجر على تمام البيع والشراء لا يجوز من حيث الأصل، فكيف تجوز المشاركة في ذلك^(٤).

جاء في البحر الرائق شرح كنز الدقائق: «ولا تجوز شركة الدلائن؛ لأن عمل الدلالة لا يمكن استحقاقه بعقد الإجارة، حتى لو استأجر دلالاً يبيع له أو يشتري؛ فالإجارة فاسدة إذا لم يبين له أجلاً»^(٥).

(١) مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر (١/ ٧٣٠)، وينظر: البحر الرائق شرح كنز الدقائق

ومنحة الخالق وتكملة الطوري (٥/ ١٩٥) وفيه: «ولا تجوز شركة الدلائن في عملهم».

(٢) فتح العزيز بشرح الوجيز الشرح الكبير (١٠/ ٤١٣)، وينظر: روضة الطالبين وعمدة

المفتين (٤/ ٢٧٩) وفيه: «أن يشترك الدلالان أو الحمالان أو غيرهما من أهل الحرف على ما يكسبان، ليكون بينهما متساويًا أو متفاضلاً، وهي باطلة».

(٣) كشاف القناع عن متن الإقناع (٣/ ٥٣٠)، وينظر: الفروع وتصحيح الفروع (٧/ ١١٣).

(٤) قلت: يفهم من تعليلهم أنه لو كان العقد على سبيل الإجارة، وتشارك على ذلك صحت المشاركة.

(٥) البحر الرائق شرح كنز الدقائق ومنحة الخالق وتكملة الطوري (٥/ ١٩٥).

ويناقش: بأن ربط أخذ الأجر على تمام البيع والشراء جائز كما سبق الكلام عليه في المبحث الأول من الفصل الأول.

أما الشافعية: فلأنهم يمنعون شركة الأبدان مطلقاً؛ لأن كل واحد منهما متميز بعمله، والإنسان لا يستحق إلا كسبه، لقوله تعالى: ﴿وَلَا تَكْسِبُ كُلُّ نَفْسٍ إِلَّا عَيْتَهَا﴾^(١). ولأن مبنى الشركة اختلاط المالين، وإذا سوغنا للإنسان أن يأخذ كسب غيره وقعنا في الغرر.

جاء في الوسيط: «شركة الأبدان باطلة.. وهو اشتراك الدالين والحمالين في أجره أعمالهم؛ لأن كل واحد متميز باستحقاق منفعتة، فاخصت باستحقاق بدله»^(٢).

ويناقش: بأن شركة الأبدان جائزة؛ لعمومات الأدلة، كاشتراك الصحابة في الغنائم^(٣)، ومنها حديث عبد الله بن مسعود رضي الله عنه^(٤) قال: «اشتركت أنا

(١) سورة الأنعام، آية: ١٦٤.

(٢) الوسيط في المذهب (٣/٢٦٢)، وينظر: البيان في مذهب الإمام الشافعي (٦/٣٧٢)، وفيه: «ولأنهما عقدا الشركة على أن يدخل كل واحد منهما في كسب صاحبه، فلم يصح». وفي الحاوي الكبير (٦/٤٧٩): «وشركة الأبدان غرر؛ لأنه قد يعمل أحدهما ولا يعمل الآخر، وقد يعمل أحدهما أقل من الآخر، ولأنها شركة عريت عن مشترك في الحال، فوجب أن تكون باطلة».

(٣) بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٤/٣٨).

(٤) هو أبو عبد الرحمن عبد الله بن مسعود بن غافل بن حبيب المخزومي، الإمام الحبر فقيه الأمة، أسلم قديماً، وهاجر الهجرتين، وشهد بدرًا والمشاهد بعدها، وكان صاحب نعلي النبي ﷺ، وحدث عن النبي بالكثير. توفي سنة (٣٢هـ). ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٣/٩٨٧)، وأسد الغابة (٣/٣٨١).

وسعد^(١) وعمار^(٢) يوم بدر، فلم أجد أنا وعمار بشيء، وجاء سعد بأسير^(٣). وأما الاستدلال بالآية فيناقش: بأن هذا خاص في الثواب والعقاب دون غيره. وأما قولهم: إن مبنى الشركة الذي تصح به هو خلط المالين وهو غير موجود هنا.

فنوقش: بأن ذلك لا يسلم لهم به، بل يجوز قيام الشركة بلا مال، كما في المشاركة في الغنائم والسلب؛ لأن المقصد المشاركة في الغنم والتبعة، وهو هنا مسؤولية ضياع الجهد، والوقت، ومسؤولية الالتزام بالعمل^(٤).

أما الحنابلة: فلأن فيها توكيلاً من المتقبل للوساطة لغيره، من غير إذن المالك وهذا لا يسوغ.

(١) هو سعد بن أبي وقاص بن أهيب بن عبد مناف القرشي، أحد السابقين الأولين، وأحد العشرة المبشرين بالجنة، وآخرهم موتاً، شهد بدرًا والحديبية، وهو أحد الستة الشورى، فتح العراق، وكان مشهوراً بإجابة الدعوة. توفي سنة (٥٥هـ) ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٢/٦٠٦)، وأسد الغابة (٢/٤٥٢).

(٢) هو عمار بن ياسر بن عامر، أحد السابقين الأولين، وكان من أول من أظهر إسلامه، شهد بدرًا وغيرها من المشاهد. توفي سنة (٣٧هـ) في معركة صفين. ينظر: أسد الغابة (٤/١٢٢)، والإصابة في تمييز الصحابة (٤/٤٧٣).

(٣) أخرجه أبو داود في سننه، كتاب البيوع، باب في الشركة على غير رأس مال برقم (٢٩٤٠)، والنسائي في سننه، كتاب البيوع، باب الشركة بغير مال برقم (٤٦١٨)، وابن ماجه في سننه، كتاب التجارات، باب الشركة والمضاربة برقم (٢٢٧٩).

والحديث ضعفه الألباني في الإرواء، وقال: هذا سند ضعيف؛ لانقطاعه بين أبي عبيدة وأبيه عبد الله بن مسعود، فإنه لم يسمع منه. إرواء الغليل (٥/٢٩٥). وصحح جمع - وهو الأظهر - رواية أبي عبيدة عن أبيه، جاء في شرح علل الترمذي (١/٥٤٤) قال يعقوب بن شيبه: «إنما استجاز أصحابنا أن يدخلوا حديث أبي عبيدة عن أبيه في المسند، يعني في الحديث المتصل، لمعرفة أبي عبيدة بحديث أبيه، وصحتها، وأنه لم يأت فيها بحديث منكر».

(٤) ينظر: فتح القدير (٦/١٨٦).

جاء في الفروع: «ولا تصح شركة الدالين... لأنه لا بد فيها من وكالة، وهي على هذا الوجه لا تصح»^(١).

ويناقش: بأن كثيرًا من أعمال الدالين لا تحتوي توكيلاً، ثم إن جملة مما فيه توكيل يكون الإذن العرفي قائماً فيه على تسويغ توكيل الغير، فلا يصح منع الشركة بعمومها لأجل ذلك.

القول الثاني: أن شركة الدالين جائزة إذا كانوا مجتمعين في العمل، أما إذا انفرد كل واحد بالعمل فلا تجوز، وهو قول المالكية.

جاء في مسائل السماسرة: «وسألته عن السماسرة يبيع هذا وحده متاعاً على حدة، ويبيع الآخر أيضاً متاعاً آخر، ثم يقتسمون ما أصابوا، هل ترى ذلك جائزاً أم لا؟ فقال لي: لا يجوز ذلك. فقلت له: فإن كانوا يبيعون السلعة الواحدة يجتمعون عليها فيبيعونها جميعاً، ثم يقتسمون ما أصابوا، هل ترى بذلك بأساً أم لا؟ فقال لي: هذا جائز»^(٢).

مستندهم:

أن في تجويز الشركة مع افتراقهم في العمل مزيد غرر، أما حال الاجتماع فهو مبني على الأصل في شركة الأبدان وهو الجواز.

قال في بداية المجتهد: «وعمدة مالك زيادة الغرر الذي يكون عند اختلاف الصنعتين، أو اختلاف المكان»^(٣).

ويناقش: بأن الغرر غير ظاهر، خصوصاً في شركة الدالين، لأن عمل كل

(١) ينظر: الفروع وتصحيح الفروع (١١٣/٧).

(٢) مسائل السماسرة ص ٤٩، وينظر: بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٣٨/٤).

(٣) بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٣٨/٤).

منهما بين، ولو وجد فهو من اليسير المغتفر.

القول الثالث: أن شركة الدالين جائزة مطلقاً، وهو وجه عند الشافعية، وهو قول عند الحنابلة.

قال في روضة الطالبين: «وفي وجه ضعيف: يصح، سواء اتفقت الصنعة أم لا»^(١).

وقال في الإنصاف: «قال الشيخ تقي الدين - رحمه الله - : وقد نص الإمام أحمد - رحمه الله - على جوازها، فقال في رواية أبي داود وقد سئل عن الرجل يأخذ الثوب لبيعه، فيدفعه إلى آخر لبيعه ويناصفه ما يأخذ من الكراء؟ قال: الكراء للذي باعه، إلا أن يكونا يشتركان فيما أصابا»^(٢).

واستدلوا على قولهم بعمومات أدلة جواز شركة الأبدان ومنها^(٣):

١ - من القرآن: عموم قوله تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾^(٤). فكما أنه يراد به مصالح الآخرة في المقصد الأول، إلا أنه شامل كذلك لمصالح الدنيا.

٢ - ومن الأثر: حديث عبد الله بن مسعود رضي الله عنه قال: «اشتركت أنا وسعد وعمار يوم بدر، فلم أجد أنا وعمار بشيء، وجاء سعد

(١) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٤/ ٢٧٩).

(٢) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٥/ ٤٦٢)، وينظر: الفروع وتصحيح الفروع (٧/ ١١٣)، وكشاف القناع عن متن الإقناع (٣/ ٥٣٠).

(٣) مجموع الفتاوى (٣٠/ ٩٧).

(٤) سورة المائدة، آية: ٢.

بأسير»^(١).

وهذا دليل على أن شركة الأبدان جائزة مطلقاً، ومنها شركة الدالين.

الترجيح:

يظهر - والله أعلم - أن الراجح هو القول الثالث، وهو الجواز مطلقاً، لقوة ما استدلوا به، ولأنهم دخلوا في ذلك عن بينة ورضاً، ولا مانع منه شرعاً، و«المسلمون على شروطهم»^(٢).

إلا أنه إذا كانت الوساطة تحتوي على توكيل، وعلم بقريضة الحال أن طالب الوساطة لا يأذن بتوكيل الوسيط لغيره فيما فوض إليه من عمل، فإنه في هذه الحال لا تجوز، أما إذا علم من واقع الحال عدم ممانعته، فالأصل الجواز، وعلى هذا يوجه القول المانع عند الحنابلة كما في القول الأول^(٣).

(١) سبق تخريجه ص ٢١٥.

(٢) جزء من حديث سبق تخريجه ص ١٩٣.

(٣) جاء في مجموع الفتاوى: «وسئل - رحمه الله - عن جماعة دالين مشتركين في بيع السلع، هل يقدح ذلك في دينهم؟ وهل لولي الأمر - أعزه الله - منعهم، من غير أن يظهر عليهم غش أو تدليس؟

فأجاب: الحمد لله رب العالمين، أما إذا كان التاجر الذي يسلم ماله إلى الدلال قد علم أنه يسلمه إلى غيره من الدالين، ورضي بذلك، لم يكن بذلك بأس بلا ريب؛ فإن الدلال وكيل التاجر، والوكيل له أن يوكل غيره كالموكل باتفاق العلماء، وإنما تنازعوا في جواز توكيله بلا إذن الموكل، على قولين مشهورين للعلماء، وعلى هذا تنازعوا في شركة الدالين؛ لكونهم وكلاء. فبنوا ذلك على جواز توكيل الوكيل، وإذا كان هناك عرف معروف أن الدلال يسلم السلعة إلى من ياتمه؛ كان العرف المعروف كالشرط المشروط، ولهذا ذهب جمهور أئمة المسلمين كمالك وأبي حنيفة وأحمد وغيرهم إلى جواز «شركة الأبدان»...، وشركة الأبدان في مصالح المسلمين في عامة الأمصار، وكثير من مصالح المسلمين =

وينبه: إلى أنه إذا تضمنت المشاركة بين الوسطاء ضرراً بالناس فيمنعون منها؛ قال في الطرق الحكمية: «وأما شركة الدالين: ففيها أمر آخر، وهو أن الدلال وكيل صاحب السلعة في بيعها، فإذا شارك غيره في بيعها كان توكيلاً له فيما وكل فيه، فإن قلنا: ليس للوكيل أن يوكل لم تصح الشركة، وإن قلنا: له أن يوكل صححت، فعلى والي الحسبة أن يعرف هذه الأمور، ويراعيها، ويراعي مصالح الناس، وهيئات هيئات، ذهب ما هنالك.

والمقصود: أنه إذا منع القسامون ونحوهم من الشركة، لما فيها من التواطؤ على إغلاء الأجرة، فممنع البائعين الذين تواطؤوا على ألا يبيعوا إلا بثمان مقدر أولى وأحرى، وكذلك يمنع والي الحسبة المشتريين من الاشتراك في شيء لا يشتريه غيرهم، لما في ذلك من ظلم البائع، وأيضاً: فإذا كانت الطائفة التي تشتري نوعاً من السلع أو تبعها، قد تواطؤوا على أن يهضموا ما يشترونه، فيشتروه بدون ثمن المثل، ويبيعوا ما يبيعونه بأكثر من ثمن المثل، ويقتسموا ما يشتركون فيه من الزيادة، كان إقرارهم على ذلك معاونة لهم على الظلم والعدوان، وقد قال تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾^(١).

ولا ريب أن هذا أعظم إثماً وعدواناً من تلقي السلع، وبيع الحاضر للبادي،

= لا ينتظم بدونها، كالصناع المشتركين في الحوانيت من الدالين وغيرهم، فإن أحدهم لا يستقل بأعمال الناس، فيحتاج إلى معاون، والمعاون لا يمكن أن تقدر أجرته وعمله، كما لا يمكن مثل ذلك في المضاربة؛ ونحوها فيحتاجون إلى الاشتراك. مجموع الفتاوى (٩٧/٣٠).

وفي الفروع وتصحيح الفروع (١١٣/٧): «وقال أبو العباس أيضاً: محل الخلاف الاشتراك في الدلالة التي فيها عقد، فأما مجرد النداء والعرض وإحضار الديون فلا خلاف فيه، والله أعلم».

(١) سورة المائدة، آية: ٢.

ومن النجش»^(١).

المسألة الثانية: استنابة الوسيط لغيره فيما فوض إليه من حيث الأصل.

صورة المسألة:

إذا طلب من الوسيط العقاري القيام بوساطة ما، فهل له أن يوكل إلى غيره مهمة العمل الذي أسند إليه؟

يقال في تقرير المسألة: هذه المسألة لا تخلو من أحوال:

الحالة الأولى: أن يوجد شرط بين الطرفين يفيد تمكين الوسيط من توكيل غيره أو عدمه. فقد لا يسمح وقت الوسيط للعمل، فيشترط تمكينه من إيكال المهمة إلى غيره؛ لأنه أدعى في حصول المقصود.

وقد يكون طالب الوساطة حينما يشترط عدم التوكيل يثق في قدرات الوسيط الأصيل في تحصيل ما طلب منه من مواصفات، ولا يثق بقدرات غيره.

فالواجب في هذه الحال العمل بموجب الشرط؛ لعموم قول النبي ﷺ: «المسلمون على شروطهم»^(٢). وهذا الشرط من الشروط الصحيحة التي فيها مصلحة للطرفين.

الحالة الثانية: ألا يوجد شرط بين الطرفين، وإنما توجد قرائن، أو أعراف، وعادات، فهذه حكمها حكم الشرط، للقاعدة المشهورة: «العادة محكمة، والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً»^(٣). ويدخل في هذا فيما أحسب جل مسائل الجعالات، كإحضار عقار صفته كذا، أو مشتر لعقار صفته كذا، أو تمويل عقاري صفته كذا، فهذا

(١) الطرق الحكمية (ص: ٢٠٨).

(٢) سبق تخريجه ص ١٩٣.

(٣) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٨٤)، وغمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر

(٣٠٧/١).

مما يظهر أن مقصود الجاعل فيه ذات العمل، ولا يقصد العامل بحال، فهذا مما يظهر أنه يجوز الإنابة فيه حال عدم وجود شرط؛ لأن العرف في ذلك عدم الممانعة.

ويلحق بهذا الحكم بعض مسائل الوكالات، إذا كان الوكيل لا يتأتى منه القيام بالعمل بنفسه عادة، وقد نص على هذا جمع من أهل العلم.

قال في شرح مختصر خليل: «الوكيل لا يجوز له أن يوكل غيره مستقلاً على ما وكل فيه بغير رضا موكله، إلا أن يوكله على بيع شيء لا يليق به، كبيع دابة في السوق ونحو ذلك، وهو شريف النفس، صاحب جلالة بين الناس، لا يناسبه أن يتولى ذلك بنفسه، أو يوكله على بيع شيء كثير أو شرائه، ولا يمكنه فعل ذلك بنفسه إلا بمشقة، فيجوز له حينئذ أن يوكل غيره»^(١).

وفي المجموع: «أن يكون العمل من الأعمال التي أشرنا إليها، مما يرتفع الوكيل عن مثله، كالأعمال الدنيئة في حق أشرف الناس، أو يعجز عن فعلها، أو لأي اعتبار مما ذكرنا آنفاً، فإن الإذن ينصرف إلى ما جرت به العادة من الاستنابة»^(٢).

وفي روضة الطالبين: «وإن لم يتأت منه؛ لكونه لا يحسنه، أو لا يليق بمنصبه، فله التوكيل على الصحيح؛ لأن المقصود من مثله الاستنابة»^(٣).

وفي العدة شرح العمدة: «أن يكون العمل مما يرتفع الوكيل عن مثله، كالأعمال الدنيئة في حق أشرف الناس المرتفعين عن فعلها في العادة، فإنه يجوز له التوكيل فيها؛ لأنها إذا كانت مما لا يفعله الوكيل بنفسه عادة، انصرف الإذن إلى ما جرت به

(١) شرح مختصر خليل للخرشي (٧٨/٦).

(٢) المجموع شرح المهذب (١١٢/١٤).

(٣) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٣١٣/٤).

العادة من الاستنابة به فيه»^(١).

الحالة الثالثة: ألا يوجد شرط ولا عادة، ففي هذه الحالة يفترق الحكم تبعاً لاختلاف تكييف العقد.

أ- فإن كان تعاقدتهما يكتفٍ فيه العامل على أنه أجير خاص - كأن يستأجر شخص للقيام بالوساطة مدة معلومة لا يستحق أحد فيها نفعه سواه. فالفقهاء^(٢) على أن الأجير الخاص يجب عليه القيام بالعمل بنفسه، ولا يجوز له إنابة غيره؛ لأن التعاقد وقع على عمله بعينه، لا على شيء في ذمته، فقد يكون طالب الوساطة إنما طلب منه العمل لصفة رآها فيه، فلا يلزمه قبول غيره^(٣).

ب- أن يكون التعاقد يكتفٍ على أنه أجير مشترك - وهو كما سبق من يعمل للمؤجر ولغيره - فالفقهاء أن له أن ينيب غيره^(٤).

والعلة في ذلك: أن العمل وجب في ذمة الأجير، ولو مرض لأجير على إقامة من يقوم مقامه، ولأن القصد وجود الأثر وهو العمل، بغض النظر

(١) العدة شرح العمدة (ص: ٢٨٠).

(٢) ينظر: الهداية في شرح بداية المبتدي (٣/ ٢٣٣)، ومواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٥/ ٢٠٢)، ومطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٣/ ٦٢٦)، وروضة الطالبين وعمدة المفتين (٥/ ٢٢٤).

(٣) المراجع السابقة.

(٤) ينظر: تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٥/ ١١٢)، ومواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٥/ ١٤٠)، وروضة الطالبين وعمدة المفتين (٥/ ٢٢٤)، وكشاف القناع عن متن الإقناع (٣/ ٥٦٦).

عمن يقوم به غالباً^(١). فالأصل في هذه الحال الجواز ما لم تدل قرائن الحال على عدم رضا طالب العمل بذلك.

ج- أن يكون التعاقد على سبيل الجعالة: فهذا أظهر مما سبق في انسحاب حكم الجواز عليه، فإنَّ قصد طالب العمل إيقاع العمل من غير نظر إلى العامل، فيجوز حينئذ إنابة العامل لغيره^(٢).

د- أن يكون التعاقد على سبيل المضاربة: فيسوغ للمضارب على الراجح أن يوكل غيره بالعمل، وهو قول الحنفية والحنابلة^(٣) إن قال رب المال: اعمل برأيك؛ لأنه ربما كان الأصلح لتنمية المال فعل ذلك، وذلك خلافاً للمالكية، والشافعية^(٤) الذين يعللون لقولهم بأن رب المال رضي بخبرة الوسيط الأول وأمانته، فليس له أن يدفع المال إلى غيره.

والمعمول به الآن في المصارف والشركات على أنه يسوغ للمضارب أن يوكل غيره بتنمية المال، ما لم ينهه رب المال، أو تدل قرينة على المنع^(٥)، وهو الأظهر حال الإطلاق، أما قول المالكية، والشافعية فهو متعين إذا نهاه أو دلت قرينة على المنع.

-
- (١) المراجع السابقة.
 - (٢) وعليه العرف، فقد قرر من شملتهم الاستبانة من أهل الخبرة أن هذا سائغ بين أهل العقار ما لم يمنعه الموسط.
 - (٣) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٧١/٦)، المغني (٣٧/٥).
 - (٤) ينظر: الشرح الكبير وحاشية الدسوقي (٥٢٦/٣)، وحاشية البجيرمي على شرح المنهج (١٤٩/٣).
 - (٥) ينظر: الخدمات الاستثمارية (٢٦٦/١).

المسألة الثالثة: شهادة الوطاء العقارين.

شهادة الوسيط العقاري لغيره تختلف من حال إلى حال، فحالتها إذا كانت لا تجر لنفسه نفعًا مختلف عن حالها إذا لم تكن كذلك.

أما الحالة الأولى: وهي شهادة الوسيط إن كانت لا تجر لأنفسهم نفعًا، ولا تدفع عنهم ضررًا، ففيها قولان لأهل العلم:

القول الأول: أن الأصل عدم قبول شهادتهم، إلا من علم عدالته منهم، وهو قول الحنفية. قال في الجوهرة النيرة: «وكذا لا تقبل شهادة النحاس - وهو الدلال - إلا إذا كان عدلاً لا يكذب ولا يحلف»^(١).

دليلهم:

أن الكذب جار على ألسنتهم كثيرًا، ولذا لا تقبل شهادتهم.

جاء في فتح القدير: «النحاسون والدالون فإنهم يكذبون كثيرًا زيادة على غيرهم، مع خلفهم، فلا يقبل إلا من علم عدالته منهم»^(٢).

وجاء في مجمع الأنهر: «لأن هذه الأفعال..... من لم يمتنع عنها لا يمتنع عن الكذب»^(٣).

ويناقش: أن كل صناعة ومهنة يوجد فيها الصادق - وهو الأصل في المسلم - ويوجد من أهلها من يكذب، ولا يسوغ أن نعمم أفعال البعض الخاطئة على الكل،

(١) الجوهرة النيرة على مختصر القدوري (٢/ ٢٣١)، وينظر: الدر المختار وحاشية ابن عابدين (٥/ ٤٨١) وفيه: «شهادة الدلال لا تقبل من الدلال - أي فيما عقده - أو مطلقًا؛ لكثرة كذبه».

(٢) فتح القدير (٧/ ٤١٤).

(٣) مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر (٢/ ٢٠٠).

وننزع عنهم من أجلها أصل العدالة.

القول الثاني: أن الأصل قبول شهادتهم إلا من علم عدم عدالته، وهو قول عند الحنفية، وإليه ذهب المالكية والحنابلة.

قال في الفتاوى الهندية: «أما شهادة أهل الصناعات الدنية، كالكساح، والزبال، والحائك، والحجام، فالأصح أنها تقبل؛ لأنها قد تولاها قوم صالحون، فما لم يعلم القادح، لا يبيني على ظاهر الصناعة، وكذا النخاسون والدلالون»^(١).

وفي مواهب الجليل: «شهادة السمسار لا تجوز، وذلك فيما يتهم فيه، كما إذا شهد في عقد البيع، وأما حيث لا يتهم فجائزة، كما إذا شهد في الثمن، وكانت أجرته لا تختلف سواء باع بقليل أو كثير»^(٢).

وقد ذكر سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ^(٣) أن من موانع الشهادة: «الدلال في السلعة متهم بكونه يقصد إتمام العقد ليحصل ما جعل له من الدلالة»^(٤).

(١) الفتاوى الهندية (٤٦٩/٣).

(٢) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (١٥٦/٦)، وينظر: شرح مختصر خليل للخرشي (١٧٩/٧) وفيه: «لا تجوز شهادة السمسار إذا تولى العقد، وإلا فتجوز إذا كانت سمسارته لا تختلف بقله الثمن وكثرته».

(٣) هو العلامة الفقيه محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ، مفتي الديار السعودية، ورئيس قضاتها، حفظ القرآن صغيراً، وتفنن ودرّس في علوم شتى. توفي بالرياض عام (١٣٨٩هـ).

ينظر: مشاهير نجد وغيرهم لعبد الرحمن آل الشيخ ص ١٣٤.

(٤) فتاوى ورسائل الشيخ محمد بن إبراهيم (٣٥/١٣) (من فتوى في النكاح برقم ١/١٨٥٨ في ١٥/٩/٨٣هـ).

فيهم منه أن غير المتهم تقبل شهادته من حيث الأصل.
ودليل هذا القول: أن الأصل في المسلم العدالة، ولا نخرج عن هذا الأصل إلا بدليل.

الترجيح:

يترجح للباحث -والله أعلم- أن الأصل في المسلم العدالة، وعليه فشهادة الوسيط العقاري من حيث الأصل مقبولة، إلا من عرف من حاله ما ينقض عدالته.
الحالة الثانية: شهادة الوسيط العقاري إذا كانت تجر لنفسه نفعاً أو ضرراً، وقد اختلف فيها أهل العلم على قولين:

القول الأول: أنها غير معتبرة، وهو قول الحنفية، وأكثر المالكية، وهو قول الشافعية، والحنابلة.

جاء في قرّة عين الأختيار: «ويَحْتَمَلُ أَنْ الْمُرَادَ الدَّلَالَ إِذَا شَهِدَ عَلَى الْبَيْعِ، فَإِنَّهُ قَالَ فِي الْهِنْدِيَّةِ: الْوَكِيلَانِ بِالْبَيْعِ، وَالدَّلَالَانِ إِذَا شَهِدَا قَالَا: (نَحْنُ بَعْنَا هَذَا الشَّيْءَ مِنْ فَلَانٍ) لَا تَقْبَلُ شَهَادَتَهُمَا»^(١).

وفي شرح مختصر خليل للخرشي: «لا تجوز شهادة السمسار إذا تولى العقد، وإلا فتجوز إذا كانت سمسرته لا تختلف بقلّة الثمن وكثرته»^(٢).

وفي البهجة في شرح التحفة: «وكذلك شهادة الخاطب، أو السمسار إن تولى العقد كل منهما وإلا جازت، لكن محل السمسار إن كانت سمسرته معلومة لا تزيد

(١) قرّة عين الأختيار لتكملة رد المحتار على الدر المختار (٥٦٦/٧).

(٢) شرح مختصر خليل للخرشي (١٧٩/٧)، وينظر: مواهب الجليل في شرح مختصر خليل

(١٥٦/٦).

لزيادة ثمن، ولا تنقص لنقصه، وفات الفسخ، وإن كان قبل الفوات فلا تجوز؛ لأنه يجر نفعًا بسبب عدم الفسخ»^(١).

وقال في الحاوي الكبير: «وشهادة المتهم مردودة»^(٢).

وفي المهدب: «ولا تقبل شهادة جار إلى نفسه نفعًا، ولا دافع عن نفسه ضررًا...، وإن شهد الوصي لليتيم، والوكيل للموكل فيما فوض النظر فيه إليه لم تقبل»^(٣).

وقد ذكر سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ أن من موانع الشهادة: «الدلال في السلعة متهم بكونه يقصد إتمام العقد ليحصل ما جعل له من الدلالة»^(٤).

وتعليهم:

أن الدلال - والحالة هذه - متهم بالحرص على ما فيه حصول العوض أو كثرته بالنسبة له، فيشهد به^(٥).

القول الثاني: أنها معتبرة ولو جرت لنفسه نفعًا، أو دفعت عنه ضررًا، وهو قول لبعض المالكية.

قال في مواهب الجليل: «شهادة السمسار جائزة فيما لا يتهم فيه بلا خلاف، وفي شهادته فيما يتهم فيه قولان، وقعت الفتوى بكل منهما، فتأمل»^(٦).

(١) البهجة في شرح التحفة (١/١٥٥).

(٢) الحاوي الكبير (١٣/٢٣٠).

(٣) المهدب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (٣/٤٤٥).

(٤) فتاوى ورسائل الشيخ محمد بن إبراهيم (١٣/٣٥).

(٥) شرح مختصر خليل للخرشي (٧/١٧٩).

(٦) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٦/١٥٦)، وفيه: «قال ابن ناجي شهادة السمسار =

ويعلل لهم: أنه ما دام الوسيط عدلاً فقولته معتبر.

ويناقش: أن التهمة بذاتها تمنع قبول الشهادة حتى لو كان الشاهد عدلاً.

الترجيح:

يترجح للباحث-والله أعلم- قوة تعليل القول الأول القاضي برد شهادة السمسار إن كانت تجر له نفعاً، أو تدفع عنه ضرراً؛ لأنه متهم، لقوة ما استدلوا به.

وللقاعدة العامة في الشهادات برد شهادة من تؤول فائدتها إليه^(١).

التطبيقات القضائية المتعلقة بالمبحث.

١- تطبيق قضائي: أجره الوسيط إذا قصد الموسط حرمانه.

فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ.

(إذا دلل على سلعة، ثم باعها مالکها على السائم أو غيره).

من محمد بن إبراهيم، إلى حضرة صاحب الفضيلة الشيخ عبد الله بن دهب، رئيس المحكمة الشرعية الكبرى بمكة... سلمه الله.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فقد جرى الاطلاع على المعاملة المرفقة بخطابكم رقم (٤٤٠٩) وتاريخ (٢٢-٢٢-

٥-١٣٧٢هـ) المختصة بدعوى علي السليمان الكريدا، على عبد الرحمن أبو راس، في دلالة الأرض التي حرج عليها علي السليمان، وباعها مالکها عبد الرحمن، ويطلب

= لا تجوز، وذلك فيما يتهم فيه، كما إذا شهد في عقد البيع، وأما حيث لا يتهم فجازة، كما إذا شهد في الثمن، وكانت أجرته لا تختلف، سواء باع بقليل أو كثير، ونص عليه بذلك الشعبي، وأفتى ابن الحاج بجواز شهادته، ذكره فيما إذا أنكر المبتاع البيع.

(١) ينظر: الفروق (٤/ ٧٠)، قواعد الأحكام في مصالح الأنام (٢/ ٣٦).

أجرة المثل في دلالته، وقد حكم له قاضي المستعجلة الثالثة والمجاهدين، بموجب الصك رقم (١٧٨) وتاريخ (٢٠ / ٥ / ١٣٧٦ هـ) بأجرة المثل، وهي ريالان ونصف في كل مائة، وقد أشكل عليكم هذا الحكم.

نفيدكم أن هذه المسألة منصوص عليها في «الاختيارات» لشيخ الإسلام ابن تيمية ص ١٥٧ قال رحمه الله: «قال القاضي في التعليقة: إذا دفع إلى دلال ثوبًا أو دارًا، وقال له: بع هذا. فمضى وعرض ذلك على جماعة مشتريين، وعرف ذلك صاحب المبيع، فامتنع من البيع، وأخذ السلعة ثم باعها هو من ذلك المشتري أو من غيره، لم تلزمه أجرة الدلال للمبيع؛ لأن الأجرة إنما جعلها في مقابلة العقد، ولم يحصل له ذلك، قال أبو العباس: والواجب أن يستحق من الأجرة بقدر ما عمل، وهذه من مسائل الجعالات». اهـ. ومنها يعرف حكم المسألة. والله يحفظكم^(١).

وفي الفتاوى أيضًا:

من محمد بن إبراهيم إلى حضرة المكرم رئيس الديوان العالي.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.. وبعد:

بالإشارة إلى المعاملة الواردة إلينا، مرفق خطاب الديوان العالي رقم (٧ / ١٣ / ٢٦٥٣) وتاريخ (٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦) حول دعوى علي الكريدا استحقاقه على عبد الرحمن أبو راس خمسمائة وخمسة وعشرين ريالًا، مقابل ما وكل إليه من بيع بيته؛ لأنه في أثناء المناداة حال بينه وبين إتمام العمل من إكمال المناداة وعقد البيع... إلى آخره.

أفيدكم أنه جرى الاطلاع على الحكم الصادر من قاضي المستعجلة بمكة رقم (١٧٨) وتاريخ (٢٠ / ٥ / ١٣٧٦ هـ)، وعلى ما ظهر به من النقص من قبل رئيس

(١) فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ (١١١ / ٨).

المحكمة الكبرى بمكة رقم (١٦٤) وتاريخ (١٨/٦/١٣٧٦ هـ)، فظهر لنا أن هذه الدعوى من (باب الجعالة)، كما هو قول شيخ الإسلام ابن تيمية، وكما صرح بذلك الأصحاب، قال في المغني (٥/٤٩٤) ما ملخصه: «إذا استأجر إنسان كحالاً يكحله بشرط البرء، فحال المستأجر بين الأجير وبين إكمال العمل، فهذه جعالة، وللأجير أجره عمله».

والعبارات التي نقل قاضي المستعجلة ليست نصاً في أنها إجارة، ولا يستقيم الحكم عليها بأنها إجارة، لفقد شرطها وهو العلم بقدر العمل، وأكثر ما في العبارات التي نقلت جواز دفع الثوب ونحوه إلى الدلال من غير تعيين أجره - أي: جعل - نظير دخول الحمام وركوب السفينة من غير تعيين أجره، اكتفاء بأجرة العادة، وبهذا يعرف أن الدلال لا يستحق من السعي إلا بقدر عمله فقط، وإليكم كامل المعاملة برفقه، والله يحفظكم^(١).

دراسة الحكم:

يظهر من قراءة نص الخطابين أن عبد الرحمن أبو راس قد كلف علي السليمانى الكريدا بالدلالة على بيته وبيعه، ثم في أثناء المناداة حال المالك وهو عبد الرحمن أبو راس بين الدلال وبين إكمال عمله وهو البيع، وأتم المالك العقد بنفسه.

فطالب علي الكريدا بعوض الدلالة، فحكم له بذلك قاضي المستعجلة بمكة، وتم نقضه من قبل رئيس المحكمة الكبرى بمكة، ثم أيد سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم حكم فضيلة الشيخ قاضي المحكمة المستعجلة وجعل للدلال العوض.

وعندما نقوم بدراسة المسألة نجدها فيما يظهر شبيهة بالمسائل التي يتواصل فيها باذل العوض في الوساطة مع الوسيط، ثم لا يتم العمل على يديه بعد قيام الوسيط

(١) فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ (٦/٩).

بمبادئه تهرباً من قبل باذل العوض من دفع العوض.

وقد تم تقرير أنه إن قُصد حرمانه من العوض فإن للوسيط العوض - والحالة هذه - كما سبق إيضاحه.

وهو ما قضى به رئيس قضاة المملكة العربية السعودية في زمانه سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم رحمه الله.

٢- تطبيق قضائي.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا....، القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة، برقم... وتاريخ...، المقيدة بالمحكمة برقم.... وتاريخ....، ففي يوم الثلاثاء الموافق.... افتتحت الجلسة الساعة (٣٣:٠٩) وفيها حضر المدعي هـ سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم....، وحضر لحضوره المدعى عليه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم....، فادعى ضده قائلاً: إن هذا المدعى عليه الحاضر، قد أتى إلي في مكتب يطلب مني أن أبحث له عن عمارة لكي يشتريها، فأريته عمارة مكونة من خمسة شقق وبدروم، تقع في حي النوارية في مكة، وأطلعته عليها كاملة شقة شقة، فقال: لا تصلح لي ولا أريدها.

ثم بعد أيام استشار زميلاً لي في مكتب آخر يدعى ع في العمارة بواسطة التليفون، فنصحه بها، وقال له: إنها مفيدة للاستثمار والسكنى.

ثم بعد أيام علمت من قبل أبيه أنه اشترى نفس العمارة التي عرضتها عليه بمبلغ مليون وثمانمائة ألف ريال من نفس المالك.

أطلب إلزامه بدفع مبلغ وقدره خمسة وأربعون ألف ريال لي حالاً؛ مقابل دلالتى له في العمارة المذكورة، هكذا ادعى.

وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: إن المدعى لا أعرفه، ولم آت، وإنما أتيت الشخص الآخر الذي يدعى ع وأطلعني على عدة عمائر، وليست عمارة واحدة، وكان معه المدعى، ولكنني لا أعرفه، وإنما الوسيط هو ع، وقد رأيت هذه العمائر، ومن ضمنها العمارة المذكورة، لكن لم أدخل فيها، وإنما رأيتها من الخارج، وقال لي: إن قيمتها بمليون وثمانمائة ألف ريال، فقلت: إن المبلغ كثير هل تستطيع أن تأتي بها بأقل من هذه القيمة؟ فقال: لا أستطيع. ففترقنا ولم نتفق على شيء، ثم بعد مدة حوالي شهرين اتصل بي ولد صاحب العمارة، وقال لي: إنني أستطيع أن آتي بالعمارة لك بمبلغ مليون وسبعمائة ألف ريال، فأطلعني على العمارة، واتفقت معه على هذا المبلغ، وقد أخذ سعيه وقدره ثلاثة وعشرون ألف ريال، هكذا أجاب.

وبعرض ذلك على المدعى، أجاب قائلاً: ما ذكره المدعى عليه غير صحيح، والصحيح ما ذكرته في دعواي، وأنه أتى إليّ أولاً، وأنا الذي فرجته على العمارة، وكان معي ع، هكذا أجاب.

وفي هذه الأثناء حضر ع سعودي الجنسية، بموجب السجل المدني رقم.....، فجرى سؤاله عما ذكره المدعى في دعواه، فقال: إن المدعى عليه قد أتاني أكثر من مرة، مرة مع المدعى الحاضر، ومرة مع غيره، فأتاني عن طريق المدعى في شأن العمارة المذكورة، وكنت قد عرضتها عند المدعى لبحث لها عن مشتر، فذهبنا نحن وإياه وأطلعناه على العمارة كاملة، وعند دخولنا للعمارة، قابلنا ولد مالك العمارة، فعرفه المدعى عليه، فقلت للمدعى عليه: هل تصلح لك العمارة؟ فقال: هل تستطيع أن تأتي بها بثمان أقل؟ فقلت: سأحاول. فكلمت ولد صاحب العمارة - وهو وكيل عن والده - فقال: إن والدي رافض أن يبيعها إلا بقيمة مليون وثمانمائة ألف ريال، فأخبرت المدعى عليه بذلك، فقال: لا أريدها، ولم نتفق معه على شيء، ففترقنا ثم

بعد ذلك بأسبوع اتصل المدعى عليه يسألني عن العمارة فنصحته بها، ثم غاب عني، ثم بعد فترة قابلت والد المدعى عليه، فسألته عن ولده المدعى عليه، فأخبرني أنه اشترى عمارة عصام - وهي العمارة محل الدعوى - فذهبت إلى والده فأخبرته بما صنع ولده، وإنما قد فرجناه على العمارة، ولا يحق له أن يشتري حتى يرجع إلينا، ثم بعدها أتاني المدعى عليه، فسألته عن سعي المدعي، فقال: سأعطيه ألفي ريال، فقلت: وكم أعطيت ولد مالك العمارة، فقال: عشرين ألف ريال. فقلت: أعط المدعي كما أعطيت ولد المالك، فذهب ولم يرد علي، هكذا أفاد.

وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره علي... في كلامه غير صحيح، والصحيح أن الذي فرجني على العمارة المذكورة أكثر من مكتب، يبلغ عددها العشرين، منهم من قال لي بمليونين، ومنهم من قال بمليونين وثلاثمائة ألف، وقد عرضها على ع بقيمة مليون وثمانمائة ألف ريال، فقلت له: هل تستطيع أن تأتي بها بأقل من هذه القيمة، فقال: لا أستطيع، فافترقنا ولم نتفق، هكذا أجاب.

وبعرض ذلك على ع قال ما ذكره المدعى عليه من أنه قال لي: هل تستطيع أن تأتي بها بأقل من هذه القيمة للعمارة؟ فقلت له: لا أستطيع، فافترقنا ولم نتفق على شيء، فهذا صحيح، فسألته: هل اشتراها عن طريقكم؟ فقال: لا، وإنما اشتراها عن طريق ولد مالك العمارة، ولا أدري بكم اشتراها، هكذا أجاب.

فطلبت من المدعى عليه صك العمارة المذكورة بعد إفراغها، للتأكد من قيمة العمارة المذكورة، إن كانت بأقل من السعر المعروف على المدعى عليه من قبل المدعي وصاحبه، فوعد بإحضاره في الجلسة القادمة، وبناءً عليه رفعت الجلسة، وحدد للطرفين موعد يوم الأربعاء الموافق (٢٥ / ٤ / ١٤٣٢ هـ) الساعة (٨، ٣٠) صباحاً، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٩ / ٠٣ / ١٤٣٢ هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

ففي يوم الأربعاء الموافق (٢٥ / ٠٤ / ١٤٣٢ هـ) افتتحت الجلسة، وفيها حضر الطرفان -المدعي والمدعى عليه- فجرى سؤال المدعى عليه عن الصك المذكور بعاليه، فأبرز لنا الصك الصادر من كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة برقم... والمتضمن موقع العمارة محل النزاع في النوارية، على يسار الذهاب إلى وادي فاطمة بمكة المكرمة، وقد جاء في آخر تهميش للصك ما نصه: (لقد انتقلت ملكية ما بطيه لجهد المكرم ص بثمان وقدره واحد مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي نقدًا... إلخ حرر في (٧ / ٨ / ١٤٣١ هـ) كاتب العدل أحمد، توقيعه (...). اهـ.

وبعرض ذلك على المدعي صادق على صحة موقع العمارة، وأما المبلغ فصحيح كما جاء في الصك، إلا أنها كانت معروضة بمليون وثمانمائة ألف ريال، لكن المدعى عليه اشتراها عن طريق ابن مالك العمارة، وممكن أن ينزل له أكثر من ذلك؛ لأنه يعرفه، هكذا أجاب، فجرى عرض الصلح على الطرفين، فاتفقا صلحًا وهما بكامل أهليتهما المعتبرة شرعًا على أن يدفع المدعى عليه للمدعي مبلغ خمسة آلاف ريال في تاريخ (٢٥ / ٥ / ١٤٣٢ هـ)، هكذا اتفقا، ونظرًا لأن هذا الصلح قد صدر من الطرفين برضاهما، ولقوله تعالى: ﴿وَالصَّلْحُ خَيْرٌ﴾^(١). لذا فقد أجزته، وأمضيته، وألزمتها العمل بموجبه، وانتهت هذه الدعوى برضا وقناعة الطرفين، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في (٢٥ / ٤ / ١٤٣٢ هـ).

وبسؤال فضيلة الشيخ عن توجهه فيما لو لم يتم الصلح، فأجاب قائلًا: كنت متوجهًا لصرف النظر عن الدعوى لكون المدعى عليه قد تحصل على العقار بسعر أقل.

(١) سورة النساء، آية: ١٢٨.

دراسة الحكم:

نجد في الدعوى فيما يظهر أن المدعى قد عرض العقار على المدعى عليه الذي تردد في شرائه حتى تحصل على العقار بسعر أقل مما عرضه المدعى عن طريق ابن البائع وهو وكيله.

وحيثما أتأمل في الحكم لا أجد فيه كباحث إشكالاً؛ إذ قد حصل الصلح بين الطرفين ورضياً بالحكم.

لكن بحثي فيما لو لم يتم الصلح، فهل يحكم للمدعى بعوض الوساطة لأنه قد قام بالوساطة؟

أم لا يحكم له؛ لأن المشتري قد تحصل على العقار بسعر أقل؟

الواجب -والله أعلم- والحالة هذه- أن يتم التثبت من كون العقار قد عرض على المدعى عليه من قبل الوسيط، ولم يعرض على المدعى عليه من قبل غيره بسعر أقل، ولا عبارة بعرض ابن المالك لأنه كما في الحكم وكيل عن المالك فهو كالمالك.

فإذا كان الوسيط المدعى هو من عرض العقار على المشتري، ولم يعرضه غيره بسعر أقل، فيجب للوسيط -والحالة هذه- نصيب من عوض الوساطة.

وكون المشتري اشتراها بسعر أقل بعد التفاوض مع المالك أو ابنه المتوكل عنه، فإن الوسيط لا يسقط حقه، إذ قد جرت العادة أنه حال التفاوض بين البائع والمشتري بالسعر، أن يكون هناك محاولة لإنقاص السعر من قبل المشتري، ولا يؤثر هذا على حق الوسيط من العوض.

أما إن كان العقار قد عرض على المشتري من قبل غير هذا الوسيط بسعر أقل،

من غير إيعاز من المشتري، فالوسيط الحقيقي من كان سعره أقل كما قرر في المبحث السابق.

٣- تطبيق قضائي.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا....، القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة -وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم..... وتاريخ (١٠/٠٧/١٤٣٢هـ) المقيدة بالمحكمة برقم..... وتاريخ (١٠/٠٧/١٤٣٢هـ) ففي يوم السبت الموافق (١٠/١١/١٤٣٢هـ) افتتحت الجلسة، وفيها حضر عبد الله سجل مدني رقم... وكيلاً عن حسن...، سجل مدني رقم، بموجب الوكالة رقم... الصادرة من كتابة عدل الثانية بغرب مكة، وادعى على الحاضر معه بمجلس الحكم إبراهيم سجل مدني رقم....، بصفته وكيلاً عن عبد الله....، سجل مدني رقم....، بموجب الوكالة رقم...، الصادرة من كتابة عدل الثانية بمكة قائلاً في تحرير دعواه عليه: لقد قام موكلي بالتوسط ودلالة المدعى عليه على عمارة كائنة بالروضة بمكة المكرمة، مملوكة بالصك رقم... في (١٨/٨/١٣٨٢هـ) وأوقفه على العمارة، وأجلسه مع أحد الملاك، الذي عرضها بستة عشر مليون وخمسمائة ألف ريال، وحيث اشترى المدعى عليه العقار المذكور؛ فإن موكلي يطلب إلزام المدعى عليه بدفع الدلالة المستحقة له، وقدرها أربعمائة وخمسون ألف ريال، علماً بأن المدعى عليه سلم موكلي شيكاً بخمسين ألف ريال، لم يصرفه موكلي حتى الآن، هذه دعواي.

وبسؤال المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي في دعواه من عرضه العقار على موكلي فهو صحيح، لكنه عرض العقار عليه بقيمة اثنين وعشرين مليوناً، وهو مبلغ لم يناسب موكلي، فطلب منه محاولة تخفيض السعر لأقل من عشرين مليون ريال، فلم يتجاوب الوسيط معه، ولم يرد على اتصالاته، وبعدها جاء منصور... وعرض عليه

العقار نفسه بمبلغ قدره ثمانية عشر مليوناً وخمسمائة ألف ريال، فاشتراه موكلي بهذا السعر، وسلم الدلالة كاملة لمنصور وشركائه، وقد طالب المدعي موكلي فاصطلحا على أن يعطيه خمسين ألف ريال صلحاً، عن الدلالة، وسلم له شيكاً بمبلغ خمسين ألف ريال، وكتب على نفسه أنه ليس له مطالبة بعده، وذلك بإقرار وكيله المجمعول له حق الصلح والإقرار، وهو هذا الحاضر ثم أبرز المدعي صورة الشيك بقيمة خمسين ألف ريال، والإقرار المدون من قبل المدعي على صورة الشيك المؤرخ في (٥/٩/١٤٣٢ هـ)، وذلك مقابل دلالة أرض الروضة، ويصرف للأستاذ حسن.. الخ، وبالاطلاع على وكالة المدعي، وجدته مخولاً بالصلح والإقرار، وبعرض ذلك على المدعي قال: نعم وقعت على الورقة المذكورة، واستلمت الشيك نيابة عن موكلي بوساطة منصور، ولكن بعد ذلك رفض موكلي الاستلام، هكذا قال.

وبطلب حضور منصور المذكور، قال المدعي عليه: سأحضره الجلسة القادمة، ثم حضر الطرفان، كما حضر منصور سجل مدني رقم...، وبسؤاله عن الدلالة قال: لقد قمت بالدلالة للمدعي عليه على عقارات (القرشان)، ولم يشترك معي المدعي ولا أعرفه، وقد استلمت من المدعي عليه عبد الله دلالة في العمائر التي اشتراها، والكائنة في الروضة، ثلاثة محدودات كل واحدة بصك، والدلالة التي اتفقت معه عليها واحد وربع إذا كان المبلغ أكثر من عشرة مليون ريال، وهذه هي العادة، وقد قمت ومعني مجموعة بالدلالة كاملة، حتى تم العقد، وقد سلمتهم نصيبهم من الدلالة بالتساوي بيننا، وهو أنا منصور... وأحمد... ومحسن.. وتركي.. وخالد.. ومحمد... وفؤاد... وحسن...، حيث استلم كل واحد ثلاثين ألفاً، هكذا قال، وبسؤال المدعي هل اتفق موكله مع المدعي عليه على دلالة، قال: لا، وقد دله على محدودين، وليس ثلاثة.

فبناء على ما تقدم، وحيث إن المدعي استلم شيكاً ووقع على أنه اتفق مع المدعي عليه، وليس له أي مطالبة ضد المدعي عليه، وهذا يدل على التنازل فلا يحق

له بعد أن يرجع عنه، إضافة إلى إقراره بأن التعاقد لم يحصل على السعر الذي ذكره المدعي، ولكون العقد الواحد لا تدفع فيه سوى دلالة واحدة، وقد استلمها الحاضر وشركاؤه، ولأنه لا عذر لمن أقر، ولإقرار المدعي وكالة بالصلح ورفض موكله، وبذلك يتجه عليه الضمان، وينفذ الصلح؛ لكونه مجعولاً له حق الصلح، لذلك كله، ولما سبق، فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي ضد المدعى عليه وبه حكمت، ويعرضه على الطرفين قرر المدعى عليه قناعته بالحكم، والمدعى عدم القناعة، وطلب تمكينه من الاعتراض، فأجبت له لطلبه، وأفهمته بتقديم اعتراضه خلال شهر من تاريخ استلامه صورة الحكم، وإذا لم يقدمه خلال المدة المذكورة، فيكتسب الحكم القطعية، ويصبح غير خاضع للاستئناف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في (١١/١١/١٤٣٢هـ).

دراسة الحكم:

نجد في هذا الحكم أن المدعى عليه قد عرض عليه العقار المذكور بمبلغ اثنين وعشرين مليون ريال، فطلب من الوسيط تخفيضه، فلم يقدّم بذلك، فعرض على المدعى عليه نفس العقار من قبل وسيط آخر بمبلغ وقدره ثمانية عشر مليوناً وخمسمائة ألف ريال، فاشتراه المدعى عليه، وسلم للوسيط الثاني عوض الوساطة. ثم تصالح هو والوسيط الثاني مجتمعين على أن يكون للوسيط الأول خمسون ألف ريال، فرضي بذلك الوكيل المخول بالتنازل والصلح، ثم رفض الموكل بعد ذلك. فحكم القاضي -حفظه الله- بصرف النظر لعدة أسباب منها:

- ١- أن المدعي استلم شيكاً ووقع على أنه اتفق مع المدعى عليه، وليس له أي مطالبة ضد المدعى عليه، وهذا يدل على التنازل، فلا يحق له بعد أن يرجع عنه.

٢- إضافة إلى إقراره بأن التعاقد لم يحصل على السعر الذي ذكره المدعي، ولكون العقد الواحد لا تدفع فيه سوى دلالة واحدة. وحينما أتأمل الحكم لا أرى فيه إشكالاً لوجود السبب الأول المذكور، وهو الصلح والتنازل ممن يملك الصلح والتنازل. لكن لو لم يكن هناك صلح وتنازل، فهل السبب الثاني كافٍ في صرف النظر عن الدعوى وحده؟

أعني فيما لو تمت الوساطة من قبل وسيط آخر بسعر أقل. أقول: يختلف الحال بين ما لو كان عمل الثاني من غير تحديد للعقار من راغب الشراء، وما لو كان عمل الثاني بإيعاز من راغب الشراء وتحديد للعقار. أما الحالة الأولى: فيظهر أن عمل الوسيط الثاني منفعك عن الوسيط الأول، ولا علاقة للأول به.

أما الحالة الثانية: وهي أن يكون عمل الثاني بإيعاز من راغب الشراء وتحديد للعقار، فإن الوسيط الأول له دور في حصول الصفقة؛ فلولا له لما علم راغب الشراء بالسلعة، ولما أوعز وسيطاً آخر بمحاولة إتمامها، والواجب على راغب الشراء أن يكون طلبه موجهاً للوسيط الأول بطلب المفاوضة وتقليل السعر.

وله في ذلك ثلاث حالات:

١- إن طلب ذلك وأبى الوسيط الأول محاولة تقليل السعر، وانتقل من أجل ذلك إلى وسيط غيره، وهذا ما ذكره المدعي عليه في الحكم في قوله: «فطلب منه محاولة تخفيض السعر لأقل من عشرين مليون ريال، فلم يتجاوب الوسيط معه، ولم يرد على اتصالاته». فينبغي التأكد من صحة هذا.

فإن كان كذلك فإن العوض - والحالة هذه - يحتمل رأيين:

الأول: أن يسقط حق الأول من عوض الوساطة؛ لتفريظه كما هو تخريج قول جمع من أهل العلم^(١).

والثاني: أن له من العوض بقدر عنائه^(٢).

٢- أما إن كان راغب الشراء قد طلب من وسيط آخر الوصول إلى المالك، بعيداً عن الوسيط الأول، فيظهر - والحالة هذه - أن مقصده إسقاط حق الوسيط الأول بعد قيامه بجزء كبير من العمل (أي: بعد شروعه)، ولا يحق لراغب الشراء هذا العمل، وعليه فإن الوسيط الأول مستحق للعوض.

٣- أما إن كان عمل الثاني برضا من الأول تكميلاً لجهده، فإنهما يقتسمان العوض - والحالة هذه -.

وفي كل الحالات لو كان نقصان السعر بسبب مفاوضة المشتري للبائع مباشرة، فإن الوسيط لا يسقط حقه، إذ قد جرت العادة أنه حال التفاوض بين البائع والمشتري بالسعر، أن يكون هناك محاولة لإنقاص السعر من المشتري، ولا يؤثر هذا على حق الوسيط من العوض.

(١) ينظر: درر الحكام في شرح مجلة الأحكام (١/٦٦١). وشرح مختصر خليل للخرشي (٧/٦١). والبيان في مذهب الإمام الشافعي (٧/٤١٢). والمبدع في شرح المقنع (٥/١١٥).

(٢) المسألة مبسوطة تحت عنوان: (المستحق إذا دلَّ المشتري من قبل وسيط على عقار ثم رفض الوسيط فيما بعد التواصل مع راغب الشراء).

٤ - تطبيق قضائي.

لدي أنا... القاضي بالمحكمة العامة بالرياض حضر... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم... وحضر لحضوره... سعودي بموجب السجل المدني رقم.. فادعى الأول قائلًا:

في بداية شهر محرم من عام ١٤٢٤ هـ حضر إلى مكثبي العقاري... هذا الحاضر معي، وكان ذلك يوم الجمعة بعد صلاة العصر، فسألني عن فيلا للبيع، وقلت بدلالته على فلة كانت معروضة عندي، تقع في حي... مساحتها خمسمائة وخمسة وسبعون مترًا مربعًا، ويملكها...، ولم تسم بعد، ثم اتصل بي هاتفياً وقلت بوصف الفلة له حتى وصل إليها ودخلها، وكان موجودًا بها مالكةا، وبعد فترة قرابة أسبوع علمت أن هذا الحاضر معي اشترى الفلة بمبلغ قدره مليون ومائة وخمسون ألف ريال، وأنا الوسيط الوحيد، ولم يشاركني أحد في الدلالة على هذه الفلة، دون البيع، حيث إن البيع قد تم مباشرة بين المالك والمشتري هذا الحاضر معي.

لذا أطلب الحكم على هذا الحاضر معي بدفع سعي بيع هذه الفلة وقدره (٥, ٢٪) من قيمتها، وذلك مبلغ وقدره ثمانية وعشرون ألفًا وخمسمائة ريال لي، هذه دعواي.

وبسؤال المدعي عليه أجاب قائلًا:

حضرت إلى المكتب العقاري التابع للمدعي في مطلع شهر محرم عام (١٤٢٤ هـ)، وسألته هل يوجد عنده فلة معروضة للبيع، فذكر لي فلة تقع في حي...، وقلت بإعطائه رقم هاتفي الجوال، ثم بعد ذلك قام المدعي بالاتصال بي هاتفياً، وذكر أن هناك فلة في حي... للبيع فقط، دون أن يذكر لي حدودها ومساحتها، وأطوالها، ومالكها، ثم بعد ذلك وجدت إعلاناً في الجريدة عن بيع

فلة وعليها رقم هاتف جوال، فاتصلت به، فرد علي المالك، وقام بوصف موقع الفلة لي، دون ذكر تفاصيل عن بيعها، حتى يتم الوقوف عليها، فقامت بالوقوف مع مالكةا عليها، فتمت المفاوضات بيننا، فاشتريتها منه بمبلغ مليون ومائة وخمسين ألف ريال، ولم يكن للمدعي أي دور في الدلالة على الفلة المذكورة أو شرائي لها، وإنما تمت الدلالة والاتفاق على بيعها من المالك مباشرة، لذا فالمدعي لا يستحق السعي الذي طلبه؛ لأنه لم يكن له أي دور، ولست مستعداً لإعطائه المبلغ المدعى به، هذه إجابتي.

وبعرض إجابة المدعى عليه على المدعي قال: الصحيح ما ذكرت في دعواي، وأن لي الدور في دلالة المدعى عليه على الفلة الموصوفة في الدعوى، ولا يعلم عنها شيئاً إلا بواسطتي، هكذا دفع.

ثم رأيت الكتابة لهيئة النظر بالمحكمة للإفادة عن الدور الذي قام به المدعي في شراء الفلة المذكورة أعلاه هل يستحق عليها شيئاً من السعي أم لا؟ وإذا كان يستحق على ما قام به شيئاً من السعي فما مقداره؟ وفي جلسة أخرى كان قد جرت الكتابة لهيئة النظر بموجب خطابنا رقم (٢٤ / ١٣٤١٢٠) في (٢٨ / ١٢ / ١٤٢٥ هـ) للإفادة هل يستحق المدعي لما قام به من دور في شراء الفلة موضع النزاع كامل السعي، أم لا، أو جزءاً منه؟

فوردنا جواب هيئة النظر بموجب قرارها رقم (١٠٢١) وتاريخ (١٤ / ٩ / ١٤٢٦ هـ) وهذا نصه (الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، إشارة إلى خطاب فضيلة القاضي الشيخ عبد المحسن بن إبراهيم آل الشيخ رقم (٢٤ / ١٣٤١٢٠) في (٢٨ / ١٢ / ١٤٢٥ هـ) والإلحاحي في (٢٥ / ٦ / ١٤٢٦ هـ) المتضمن الدعوى المقامة من ضد ويمثله بالوكالة رقم ٤٤٢٨ في ٨ / ١ / ١٤٢٥ هـ من كتابة عدل الرياض بشأن مطالبته بنصيبه من السعي في بيع

الفيلا الواقعة في حي..... إلخ عليه نفيد فضيلته أنه تم الاجتماع بالطرفين، وحاولنا الصلح بينهما، حيث استجاب وكيل المدعى عليه بأن يعطي المدعي مبلغ خمسة آلاف ريال إبراء للذمة، وهذا دليل اعتراف من المدعى عليه بأن للمدعي دورًا في ذلك، ونحن هيئة النظر نرى كذلك، لكن لا يستحق المدعي السعي كاملًا، وطلبنا من الطرفين إحضار شاهد من أصحاب الخبرة في هذه المسألة، ولكنهما لم يحضرا المطلوب، فنرى أن يدفع المدعى عليه (٥٠٪) من كامل السعي للمدعي، حيث إن المدعي لم يحضر عقد البيع، ولم يشارك فيه، هذا ما تم، والله يحفظكم. عضوا هيئة النظر: ... اهـ.

وذكر المدعى عليه أن العرف جار على أن الوسيط يستحق (٥, ٢٪) سعيًا من قيمة العقار المبيع، وأن الفلة موضع النزاع اشتريتها بمبلغ قدره مليون ومائة وخمسون ألف ريال.

فنظرًا إلى ما دون من الدعوى والإجابة، وحيث ذكر المدعي بأن قيمة الفلة موضع النزاع وقدرها مليون ومائة وخمسون ألف ريال، وأن السعي بواقع (٥, ٢٪) من قيمة العقار المبيع، وأكد ذلك المدعى عليه في هذه الجلسة، ونظرًا لما تضمنه قرار هيئة النظر المذكور أعلاه، والذي جاء فيه: أن عضوي الهيئة يريان أن يدفع المدعى عليه ٥٠٪ من كامل السعي.

لذلك كله حكمت بإلزام المدعى عليه بدفع خمسين بالمائة من كامل السعي، وذلك مبلغ قدره أربعة عشر ألفًا ومائتان وخمسون ريالًا للمدعي، وإعلان الحكم على الطرفين قررا عدم الاقتناع بالحكم، وطلبا التمييز، فأفهمتهما بمقتضى تعليمات التمييز، وأمرت بتحرير صك بموجبه.. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

صدق الحكم من محكمة التمييز بالقرار رقم (٨٤ / ق ٣ / أ) وتاريخ (٨ / ٢ / ١٤٢٧ هـ).

دراسة الحكم:

في هذه القضية نجد أن الوسيط قد دل المشتري على العقار إلا أنه لم يخبره باسم المالك، ولا بحدود وأطوال العقار، ولم يحضر عقد البيع.

فرأى القاضي -حفظه الله- بناء على إشارة من هيئة النظر إعطاءه نصف الجعل المستحق، مستظهرًا القرائن المثبتة للدلالة.

وفي نظر الباحث إن كان الأمر كذلك فإن الوسيط قد قام بما عليه، وهو لم يرفض القيام ببقية الإجراءات، وإنما المشتري هو من قام بها تهربًا من العوض.

فالذي يراه الباحث أن الوسيط مستحق لعوض الوساطة -إن كان الأمر كما سبق-

لكن لو كان ظهر أو تبين أن المشتري قد توصل إليها من طريق آخر لا علاقة للوسيط الأول به فعلاً - وهذا يتبين بسؤال المالك عن صحة دعوى الإعلان وصحة كلام الوسيط في أنه تقابل مع المشتري بمعية الوسيط -.

فإذا صحت دعوى الإعلان، ونفى المالك مقابلة المشتري بمعية الوسيط، فهذه دلالات على صحة كلام المشتري، فحينئذ تتول إلى مسألة تحصل المشتري على العقار بسعر أقل، وقد استظهر فيها جواز الشراء بالسعر الأقل من غير نظر لعرض الوسيط الأول.

٥- تطبيق قضائي.

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي في المحكمة العامة بالرياض،

افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكالة...، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة...، وقرر المدعي دعواه قائلاً: إن لموكلي في ذمة المدعى عليه مبلغ (٥٠٠,٠٠٠ ريال) خمسمائة ألف ريال؛ قيمة سعي مخطط أرض.. والدرجة على المذكور... بقيمة إجمالية قدرها (٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال) عشرون مليون ريال، وقد تعهد المدعى عليه قبل الإفراغ وبعد الإفراغ بتسليم سعي الأرض لموكلي لقاء جهوده في إتمام الصفقة بين البائع والمدعى عليه، ووقوفه معه على المخطط، وبيان حدوده ومميزاته، ثم قيامه بالإفراغ للمدعى عليه لدى كاتب عدل الدلم بصفته وكيلاً عن البائع، إلا أنه لم يلتزم بدفع السعي رغم مطالبته المتكررة بذلك، أطلب الحكم بإلزام المدعى عليه بتسليم قيمة سعي الأرض المذكورة وقدره (٥٠٠٠٠٠٠ ريال) خمسمائة ألف ريال لموكلي، هذه دعواي.

وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً: إن الدعوى غير صحيحة فلم أعد المدعي، أو أتعهد له بسعي... لا قبل الإفراغ ولا بعده، ولم يقم بدلائي على الموقع، بل إنني أعرف البائع منذ فترة طويلة، ولم يعرفني عليه المدعي، وبعد اتفائي مع البائع بشأن المخطط، حولني إلى المدعي للإفراغ وإنهاء الإجراءات التي تخص البائع، حيث إنه وكيله الشرعي بالدلم، ولم أعد المدعي بأي سعي، حيث إنه لم يعرفني على صاحب المخطط، ولم يعرض علي المخطط من قبل، فكيف يطالبني بالسعي؟ لذا أطلب رد الدعوى، هكذا أجاب.

وبعرض ذلك على المدعي قال: إن موكلي يطالب بالسعي بناء على إطلاعه للمدعى عليه على المخطط، ووقوفه معه عليه، وبيان حدوده، وقيمته، ووعده له بالسعي، علماً أن بداية العلاقة بين موكلي والمدعى عليه بخصوص المخطط حينما وجده موكلي يتجول في أرض المخطط، هكذا قرر.

وبعد عدة جلسات اتفق الطرفان برضاها واختيارهما على أن يدفع المدعى

عليه للمدعي صلحاً عن الدعوى مبلغاً قدره مائة وعشرون ألف ريال، خلال مهلة أقصاها تاريخ (١٣ / ١ / ١٤٣١ هـ)، ويكون هذا الصلح قاطعاً للنزاع ومنهياً للخلاف، ولا يطالب أحدهما الآخر بأي شيء خلاف ما اتفقا عليه، هكذا اتفقا، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وما اتفق عليه الطرفان، ولكون هذا الصلح صادراً من جائزي التصرف، وقد قال الله تعالى: ﴿وَالصُّلْحُ خَيْرٌ﴾^(١). فقد ثبت لدي صحة هذا الصلح ولزومه، وحكمت بتنفيذ موجب، وبعرضه على الطرفين قرراً قناعتهما به، وصلى الله وسلم على نبينا محمد.

حرر في (٢١ / ١١ / ١٤٣٠ هـ).

دراسة الحكم:

في هذا الحكم نجد أن المشتري وقف على الأرض، وبعد وقوفه تواصل معه وكيل البائع مدعياً أن المشتري وعده بعوض الوساطة، الأمر الذي أنكره المشتري.

ثم تصالح الطرفان بعد عدة جلسات على ما ذكر أعلاه لإنهاء للنزاع، واستدلالاً بقوله تعالى: ﴿وَالصُّلْحُ خَيْرٌ﴾^(٢).

ودراستي منصبه فيما لو لم يتم الصلح، فهل يستحق المدعي عوضاً عن أعماله؟

حينما نتأمل حال المدعي نجد أنه وكيل عن البائع في أعماله، والأصل - كما قررنا سابقاً - أن الأجير لدى أحد طرفي العقد غير مستحق - من حيث الأصل - لعوض الوساطة إذا كان من مقتضى عمله الوساطة.

(١)، (٢) سورة النساء، آية: ١٢٨.

وعليه فلو لم يتم الصلح فالأظهر للباحث - والله أعلم - أن المدعي ليس له حق فيما ادعى، ولو ثبت أنه اشترط ذلك فالعوض يتول إلى موكله - والله أعلم -.



المبحث الثالث العمل

المطلب الأول: تعريف العمل.

العمل لغة: أهل اللغة يطلقون العمل يريدون به ذات الفعل، قال في معجم مقاييس اللغة: «العين والميم واللام أصل واحد صحيح، وهو عام في كل فعل يفعل»^(١).

أما اصطلاحًا: فعرفه بعض المعاصرين بأنه: «كل نشاط إنساني يهدف إلى إنتاج، ويقتضي بذل قدر من الجهد العضلي، أو الذهني، أو العصبي»^(٢).

المطلب الثاني: شروط العمل.

العمل أحد أركان عقد الوساطة العقارية، ولهذا الركن شروط لكي يكون سليمًا من الناحية الشرعية.
ومن تلك الشروط:

الشرط الأول: يشترط في الوساطة العقارية أن يكون العمل -وهو الوساطة-

(١) معجم مقاييس اللغة (٤/ ١٤٥) مادة (ع م ل).

(٢) معجم المصطلحات الاقتصادية والإسلامية ص ٣٨٨.

دائرًا في فلك العقارات، بيعًا وشراءً، وإجارة، وإدارة للأموال، وتطويرًا، وتيسيرًا للشراء، ونحوه.

وهذا الشرط وإن كان بدهياً في الوساطة العقارية، إلا أن المنظم اهتم به، وأكد عليه في اللائحة المنظمة للمكاتب العقارية.

فقال في المادة الثانية: «لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يزاول أي عمل آخر، سوى نشاطه العقاري المحدد في السجل التجاري»^(١).

وهذا من باب المصلحة العامة، وتصرف الراعي بالرعية منوط بالمصلحة كما سبق.

الشرط الثاني: تأكد الوسيط من سلامة العقد الذي يراد منه التوسط لإيقاعه. وقد أكد المنظم على ذلك، فقال في المادة الرابعة: «لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار، إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية، ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة، ويعتبر المكتب مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفته ذلك»^(٢).

الشرط الثالث: يشترط أن يكون العمل معلوماً، بعداً عن الغرر الذي حرّمته الشريعة الإسلامية^(٣)، فإن كان على سبيل الإجارة ذكر الزمن، أو مقدار العمل بالتحديد.

(١) لائحة تنظيم المكاتب العقارية، موقع وزارة التجارة والصناعة <http://mci.gov.sa/circular/default20-1.asp>

(٢) لائحة تنظيم المكاتب العقارية، موقع وزارة التجارة والصناعة <http://mci.gov.sa/circular/default20-1.asp>

(٣) جاء في صحيح مسلم من حديث أبي هريرة أن النبي ﷺ «نهى عن بيع الحصاة، وعن بيع الغرر». أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصاة والبيع الذي فيه غرر برقم (١٥١٣).

وإن كان على سبيل الجعالة ذكر جملةً من مواصفات العقار، فلا يصح أن يقول: وسطتك في عقار. ويسكت، بل يذكر جملةً من المواصفات المزیلة للإبهام؛ لأن الوساطة فيها نوع توكيل^(١).

الشرط الرابع: يشترط أن يكون العمل مباحاً، فلا يسمسر بوسيلة محرمة، كأن يعلن عبر الإعلام، ويضمّن إعلاناته صوراً لنساء متبرجات، أو يصاحب إعلانه موسيقى؛ لعمومات الأدلة الناهية عن هذه الأفعال.

الشرط الخامس: أن يكون العمل متقوماً، بأن تكون منفعة الوسيط متقومة، وهذا الشرط قال به الفقهاء^(٢)؛ لأن الوساطة شرعت لحاجة الناس، وما كان غير متقوم فلا حاجة للناس به.

وقد اختص الشافعية ببعض الأحكام في هذا الباب، فقد ذكروا أن الوساطة

(١) قال في الدر المختار وحاشية ابن عابدين: «الوكالة بالبيع والشراء الأصل أنها إن عمت أو علمت أو جهلت جهالة يسيرة - وهي جهالة النوع المحض كفرس - صحت، وإن فاحشة وهي جهالة الجنس كدابة بطلت، وإن متوسطة كعبد، فإن بين الثمن أو الصفة كتركيب صحت، وإلا لا». الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (٥/٥١٥).

وفي روضة الطالبين: «أن يكون ما وكل فيه معلوماً من بعض الوجوه، بحيث لا يعظم الغرر». روضة الطالبين وعمدة المفتين (٤/٢٩٥).

وقال في المغني: «لا تصح الوكالة إلا في تصرف معلوم». المغني لابن قدامة (٥/٢٩٨). وعند المالكية: يسوغ إذا تتبع الوكيل العرف المتبع في ذلك وراعى مصلحة موكله، جاء في المدونة: «فإن قال له: اشتر لي مائة ثوب بمائة دينار، ولم يبين له من أي ثياب هي، أكان يكون الجعل فاسداً؟... قال ابن القاسم: إن كان فوض ذلك إليه، واشترى له ما يشبهه في تجارته، أو في كسوته، رأيت ذلك لازماً له». المدونة (٣/٤٦٦).

(٢) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٩٢)، وشرح مختصر خليل للخرشي (٧/٢٠)، وروضة الطالبين وعمدة المفتين (٥/١٧٧)، وكشاف القناع عن متن الإقناع (٣/٥٥٩).

إذا كانت بكلمة يسيرة لا تتعب لم يصح الاستئجار عليها؛ لأنه لا قيمة لها، قال في منهاج الطالبين: «وكون المنفعة متقومة، فلا يصح استئجار بيع على كلمة لا تتعب وإن روجت السلعة»^(١).

وفي حاشيتي قليوبي وعميرة: «وكون المنفعة متقومة-أي لهما قيمة- فلا يصح استئجار بيع على كلمة لا تتعب، وإن روجت السلعة، إذ لا قيمة لها»^(٢).

وهذا التقرير وتقييد العمل الذي له قيمة بقدر معين من الجهد البدني فيه نظر؛ لأن الوسيط وإن كان عمله يسيراً لا يتعب في بعض الأحيان، إلا أن وجوده له أثر في السلعة وقناعة الطرفين بالمضي في البيع، وذلك لثقة الناس به وبخبرته ومكانته، فهذا الجهد وإن كان يسيراً فهو متقوم.

الشرط السادس: وهو خاص بالمالكية في الجعالة على البيع والشراء، وهو ألا يتم العمل إلا بعد تفويض البيع والشراء للسمسار، أو تحديد الثمن له، وقد سبق الكلام على مأخذ قولهم وتعليهم في الفصل الأول.

ورجحنا عدم اشتراط هذا الشرط؛ لأن الوسط إن فوّض الوسيط فقد يستعجل الوسيط بالبيع استعجالاً للعوض. وقد لا يريد الوسط تحديد الثمن؛ لأنه لا يدري كم تساوي في السوق.

(١) منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه (ص: ١٥٩).

(٢) حاشيتا قليوبي وعميرة (٣/ ٧٠).

المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالعمل.

الفرع الأول: الوساطة العقارية بالبيع، والشراء، والتأجير أول مرة، وفيه مسألتان^(١):

المسألة الأولى: صفة العلاقة بين الوسيط وبقية أطراف عقد الوساطة في البيع، والشراء، والتأجير أول مرة.

الوسيط العقاري في البيع والشراء والتأجير، لا يخرج تكييفه في أن يكون أجيرًا، أو أن يكون مجاعلاً، أو أن يكون مضاربًا.

فإن كان عمله مؤقتًا بزم من ترتب عليه الأثر أو لا، فهو أجير خاص، كأن يطلب من وسيط التوسط له لمدة شهر مثلاً.

وإن كان عمله مقدرًا بجهد ترتب عليه الأثر أو لا، فهو أجير مشترك، كأن يطلب من شخص تسويق مشروع بعشرين إعلانًا في الجرائد الرسمية.

وإن كان العوض لا يستحق إلا بتمام الأثر، وكان العوض مقدرًا، فهو جعالة، كأن يطلب من شخص بيع عقار، أو شراء عقار، ولا يجعل له العوض إلا إن تمت الصفقة.

وإن كان على صفة أن يكون المبيع رأس مال مقيم، وعوض العامل نسبة من الربح حال حصوله، فهذا من قبيل المضاربة، كأن يقول: هذه أرضي تساوي مليون ريال، طورها، ثم سوقها ولك ١٠٪ من الأرباح.

المسألة الثانية: حكم الوساطة في البيع، والشراء، والتأجير أول مرة.

الوساطة في البيع، والشراء، والتأجير من العقود الجائزة، إذ روعي شروط

(١) أوردت أحكام هذا الفرع هنا بإجمال تمييزًا للقسمة العقلية، وإلا فإنه قد سبق بحث تفصيلها بتوسع.

العقد وواجباته، سواء كيفنا العقد على أنه من عقود الإجارة، فهو جائز باتفاق الفقهاء كما سبق^(١).

أو كيفناه على أنه جعالة، فسبق بيان الخلاف، وذكرنا أن الراجح في ذلك الجواز، خلافاً للمعتمد عند الحنفية^(٢).

أو كيفناه على أنه مضاربة، فهي جائزة من حيث الأصل.
والتكييف كما سبق يراعى فيه صفة العقد، وقرائنه.

الفرع الثاني: الوساطة العقارية بالتأجير المتجدد وإدارة الأملاك، وفيه أربع مسائل:

المسألة الأولى: صفة الوسيط في التأجير المتجدد وإدارة الأملاك.

جرت العادة في الأوساط العقارية في العقارات المعدة للكرء، أن يقوم المالك بالعهد إلى أحد الوسطاء العقاريين بمتابعة العقار، والنظر في احتياجاته، وجلب الكراء من المستأجرين، وربما عهد إليه بصيانتة، فالوسيط يقوم في هذه الحال بعدة مهام، ويختلف تكييف عمله من حال إلى حال.

فإن كان ظاهر الحال أن لكل منهما فسخ العقد متى شاء فهي جعالة، وإن كان لا يحل لأحدهما فسخ العقد إلا برضا الآخر فهي إجارة.

وسبق أن فصلنا القول في الفرع السابق في تكييف الوسيط في عملية التأجير أول مرة.

أما غير ذلك من الأعمال التي يقوم بها فيقال في تكييفه:

(١)، (٢) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.

أولاً: مهمة تجديد العقود المستقبلية بين المالك والمستأجرين.

وهو في هذه الحال مجاعل، فهو يأخذ جعلاً لقاء قيامه بالتوثيق، فكأن المالك قال له: كل عقد تجده مستقبلاً فلك من العوض كذا وكذا.

فترى أن عوضه مربوط بحصول العمل الذي ليس كله داخلاً تحت قدرته، وهذا من صفات الجعالة.

ثانياً: مهمة صيانة العقار المنوط صيانتته به، ويختلف التكييف في هذه الصورة من حال إلى حال كما سيأتي تفصيله في المسألة الرابعة.

المسألة الثانية: باذل عوض الوساطة في تجديد العقد.

جرت العادة أن يأخذ الوسيط عوضاً في تجديده العقد، والعوض في تجديد العقد قدره عادة أقل من عوض التأجير أول مرة؛ لأن جهد الوسيط في تجديد العقد أقل، فهو لم يجمع بين طرفي المبايعة، ولم يعلن عن وجود عقار بصفة كذا، أو عن الرغبة بالتحصل على عقار بصفة كذا، وإنما جهده منصب في توثيق التجديد.

وسبق أن تكلم الباحث عن توثيق العقود، وحكم أخذ الأجرة عليها، وبين الباحث جوازه، ورجح الباحث أن الواجب أن يبذل العوض من قضى العرف بذلك.

وجرى العرف في بلادنا أن عوض التوثيق يدفعه المستأجر.

المسألة الثالثة: عوض الوساطة في الاستثمار لمدد طويلة.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً ربط بين مستثمر وبين مالك للعقار.

ويقصد بالمستثمر في الأوساط العقارية: هو من يقوم بشراء، أو استئجار منافع

العقار لمدة طويلة، نظير مبلغ يتفقان عليه، إما معجلاً، وإما مقسطاً على سنوات، وربما أضيف إلى ذلك في العقد طلبات عينية، تصب في صالح أحد الطرفين.

وفي هذه الحال يشكل على كثير من العقارين المبلغ المستحق للوسيط، أينظر إلى مجموع المبالغ التي ستدفع في العقد؛ فيأخذ عمولته منها؟ أم ينظر إلى أجرة سنة فقط؟

وهل ينظر إلى الإصلاحات العينية التي سيضعها المستأجر في العقار، أم لا؟ أسئلة كثيرة تدور في هذا العقد، وللإجابة عليها ينبه إلى أن النظر في العوض المستحق للوسيط في هذا العقد يحتمل رأيين:

الرأي الأول: أن الوسيط يستحق عمولته من الصفقة باعتبار السنة الأولى فحسب.

ويعلل له:

١- بأن عقد الإجارة فيما بقي وإن كان لازماً من حيث الأصل لكنه محتمل للفسخ.

ويناقش: بأن العقد وقع على مجموع السنوات، واحتمال الفسخ فيما بعد السنة الأولى كاحتمال الفسخ بعد الشهر الأول.

٢- أنه ربما كان مجموع المبالغ التي وقع عليه عقد التأجير أعلى من قيمة العقار لو تم بيعه، وهذا كائن في المدد الطويلة كعشرين سنة، وثلاثين سنة، ومعلوم عادة أن عمولة الوسيط من البيع أعلى من عمولته من التأجير، مما يؤكد أنه إنما يستحق من العوض عوض السنة الأولى فقط.

ويناقدش: بأن جهد الوسيط في إبرام هذا العقد أشد من جهده في إبرام عقد البيع؛ لأنه عقد محض بالشروط الكثيرة بين الطرفين، التي يتراجعان فيها، ونسبة عدم توافقهما عليها كبيرة، بخلاف البيع الذي تقل أو تنعدم الشروط الجعلية فيه بين المتعاقدين، فلو زاد العوض عن عوض البيع فإنما هو لمزيد الجهد.

الرأي الثاني: أن الوسيط يستحق عمولته من الصفقة، باعتبار جميع السنوات. ويعلل له: بأن الصفقة تمت على مجموع السنوات، ولا فرق بين السنة الأولى وما بعدها.

الترجيح:

عند النظر في المسألة يظهر وجود رأيين محتملين للمسألة من حيث الأصل، ولم أجد في كلام أهل العلم السابقين تنبيهاً عليها.

وهذه المسألة وإن كان الرأي الأول بعدم استحقاق الوسيط إلا عمولة سنة واحدة في المملكة العربية السعودية متعيناً؛ لوجود اللائحة المنظمة والتي تنص على هذا^(١)، إلا أن الإشكال يبقى قائماً في البلاد التي لا تسعير فيها في هذه المسألة،

(١) جاء في المادة الخامسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية: «تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن ٥, ٢٪ من قيمة العقد. ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري، والطرف الذي يتحملها، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن ٥, ٢٪ من إيجار سنة، حتى لو كان العقد لمدة أطول، أو حتى لو جاز تجده لمدة أخرى».

موقع وزارة التجارة <http://mci.gov.sa/circular/default20-1.asp>

وقد سبق الكلام على حكم التسعير في الفصل الأول.

وعليه فلم يترجح للباحث شيء في المسألة، وهو إلى الثاني أميل ما لم يوجد شرط بخلافه-والله أعلم-.

تنبيه: النص النظامي في بلادنا -كما سبق- على أن الوسيط إنما يأخذ وساطة سنة واحدة، إلا أن الناظر في الأعراف المعاصرة في بلدنا يجد أنها مضطربة، فمنها ما أخذ به، ومنها ما خالفه لعدم العلم بوجوده، أو لأن العادة في بعض المناطق على خلافه -وهم إنما يحكون العادة^(١).

وجرت عادة كثير منهم أن يتفق المتعاقدان على عوض الوساطة قبل البدء في الوساطة، فإن لم يتفقا فإنه يحصل النزاع كثيرًا.

المسألة الرابعة: عوض الوساطة في إدارة الأملاك، وفيه فرعان:

الفرع الأول: حكم عقود إدارة الأملاك.

يقصد بإدارة الأملاك: عقد بين مالك ووسيط، يقوم الثاني بموجبه باحتياجات العقار، وجلب الكراء من المستأجرين، نظير عوض يتفقان عليه.

وعمل الوسيط في هذا العقد شبيه بعمل ناظر الوقف، فكلاهما يقوم بمتابعة العقار، والنظر في احتياجاته، وجلب الكراء من المستأجرين، وربما عهد إليهما بصيانه.

(١) فمن الذين قالوا: يأخذ عوض سنة واحدة: الشيخ صالح السعوي، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ عبد الله الأحمر، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ داود المقرن.

ومن الذين قالوا: يستحق العوض عن جميع السنوات: الشيخ طاهر بغدادي، والشيخ يوسف الأحمد، والشيخ بدر السليمان. وذلك ما لم يصطلحوا على أقل، وهو الغالب. وقال الشيخ حمد بن سعيدان: إذا لم يوجد شرط فلا أعرف فيها عرفاً مستقرًا.

وعوضهما عادة ما يكون نسبة معلومة من كراء العقار، مثل ٥٪، وقد يكون مبلغاً محدداً كعشرة آلاف ريال سنوياً.

والأصل في هذا العمل الجواز؛ لأن الأصل في المعاملات الحل، والعوض المبدول للوسيط معلوم، وعمله معلوم عادة، شأنه شأن نظار الأوقاف.

الفرع الثاني: صفة الوسيط في عقد إدارة الأملاك، وفيه ثلاث حالات:

الحالة الأولى: إذا كانت الصيانة على الوسيط العقاري.

حينما تكون صيانة العقار وتبعاتها على الوسيط العقاري، وهو الذي يتحمل تبعه ذلك، فإن هذا العقد يكتف على أنه عقد صيانة.

ويراد بعقد الصيانة: «عمل كل ما من شأنه أن يضمن استمرار الأداء السليم للعين المؤجرة، واستيفاء كامل منفعتها المطلوبة للمستأجر خلال الفترة المتفق عليها بين المتعاقدين»^(١).

ولعقد الصيانة صور متعددة، وهو من العقود المستحدثة قريباً.

فحينما يكون الوسيط مسؤولاً عن صيانة العقار، فإن ذلك يحتمل حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون مسؤولاً عن الصيانة المعتادة فقط، كإصلاح الإنارة، وإصلاح أدوات السباكة الظاهرة ونحوه، مما يمكن توقع حصوله بنسبة مقاربة.

الحالة الثانية: أن يكون مسؤولاً زيادة على ما سبق عن جميع التلفيات الواردة، سواء كانت معتادة أو غير معتادة، كسقوط حائط، أو أمور السباكة الداخلية، أو نحو ذلك مما يعظم فيه الضرر.

(١) فقه المعاملات الحديثة ص ٢٩٢.

حكم العقد إذا كانت الصيانة على الوسيط:

كما سبق في أن الصيانة إذا كانت على الوسيط تحتمل حالتين.

أما الحالة الأولى: فيظهر أنها من قبيل الإجارة؛ لأن العوض فيها معلوم، والعاقدان معلومان، والعمل معلوم إلى حد ما، وكما أوردنا أن الجهل اليسير لا يضر، وهو مفاد قرار المجمع الفقهي^(١).

أما الحالة الثانية: فيظهر أنها من قبيل عقد التأمين التجاري^(٢)، فالعمل قد

(١) جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي بشأن عقد الصيانة: «بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (عقد الصيانة)، واستماعه إلى المناقشات التي دارت حوله. قرر ما يلي:

أولاً: عقد الصيانة هو عقد مستحدث مستقل تنطبق عليه الأحكام العامة للعقود، ويختلف تكييفه وحكمه باختلاف صورته، وهو في حقيقته عقد معاوضة يترتب عليه التزام طرف بفحص وإصلاح ما تحتاجه آلة، أو أي شيء آخر من إصلاحات دورية، أو طارئة، لمدة معلومة، في مقابل عوض معلوم، وقد يلتزم فيه الصائن بالعمل وحده، أو بالعمل والمواد. ثانياً: عقد الصيانة له صور كثيرة، منها ما تبين حكمه، وهي: عقد صيانة غير مقترن بعقد آخر، يلتزم فيه الصائن بتقديم العمل فقط، أو مع تقديم مواد يسيرة لا يعتبر العاقدان لها حساباً في العادة. العقد يكيف على أنه عقد إجارة على عمل، وهو عقد جائز شرعاً، بشرط أن يكون العمل معلوماً والأجر معلوماً.

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم».

قرار رقم: ٩٤ (١١/٦) ٢٥-٣٠ رجب ١٤١٩ هـ (١٤-١٩ نوفمبر ١٩٩٨).

(٢) من المعاصرين من خرج العقد على أن العامل أجير مشترك (وهذا التخريج لا يظهر؛ لأنه ربما أخذ الأجرة بلا عمل، وهذا مخالف لحال الأجير المشترك)، ومنهم من خرج على أنه أجير خاص (وهذا التخريج لا يظهر؛ لأن مالك العقار لا يختص بمنافعه)، ومنهم من خرج على أنه مجاعل (وهذا التخريج لا يظهر؛ لأنه عقد لازم، بخلاف الجعالة، ولأنه =

يقابل العوض، وقد يزيد عنه بأضعاف مضاعفة، وقد يقصر عنه بمراحل كثيرة، وهذه صفات عقد التأمين.

فالمالك في هذا العقد غير مسؤول عن الإصلاحات الطارئة، والوسيط في هذه الحال سيكون هو المسؤول عنها.

وعادة ما يدفع المالك إذا كانت كلفة الصيانة الكاملة والطارئة على الوسيط عوضاً فوق عوض مجرد الإشراف المعتاد، بل وفوق عوض الصيانة للأمر المعتاد.

وعليه فيرد في المسألة الخلاف الوارد بين أهل العلم في التأمين التجاري^(١).

= يستحق العوض وربما لم يعمل لعدم تلف شيء). ينظر: عقد الصيانة ص ٦٩.
(١) قال بتحريم التأمين جمهور المعاصرين، وعلى ذلك مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عام ١٤٠٦ هـ وهيئة كبار العلماء بقرار رقم (٥٥) عام (١٣٩٧ هـ) أما نص الأول فإن مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورة انعقاد مؤتمره الثاني بجدة من (١٠ - ١٦ ربيع الثاني ١٤٠٦ هـ / ٢٢-٢٨ ديسمبر ١٩٨٥ م).
بعد أن تابع العروض المقدمة من العلماء المشاركين في الدورة حول موضوع «التأمين وإعادة التأمين».
وبعد أن ناقش الدراسات المقدمة، وبعد تعمق البحث في سائر صوره وأنواعه، والمبادئ التي يقوم عليها، والغايات التي يهدف إليها، وبعد النظر فيما صدر من المجمع الفقهية، والهيئات العلمية بهذا الشأن.
قرر:

- ١- «أن عقد التأمين التجاري ذا القسط الثابت الذي تتعامل به شركات التأمين التجاري عقد فيه غرر كبير مفسد للعقد، ولذا فهو حرام شرعاً.
- ٢- أن العقد البديل الذي يحترم أصول التعامل الإسلامي هو عقد التأمين التعاوني القائم على أساس التبرع والتعاون، وكذلك الحال بالنسبة لإعادة التأمين القائم على أساس التأمين التعاوني.

ويترجح للباحث أن التأمين التجاري مما حرم للغرر الذي تجيزه الحاجة، وهذه المسألة في نظر الباحث ليس مما يحتاج إليه، فيبقى الحكم على التحريم.

الحالة الثانية: إذا كانت الصيانة على المالك.

حينما تكون صيانة العقار على المالك، فإن دور الوسيط في هذه الحال سيكون محصوراً على الإشراف والمتابعة.

والعقد - والحالة هذه - يكتف على أنه إجارة، فالعمل معلوم وهو الإشراف على الصيانة، والعاقدان معلومان، والعوض معلوم، وهذه صفات عقد الإجارة.

والأصل في هذا العقد الجواز؛ لعمومات النصوص من القرآن والسنة الدالة على جواز الإجارة كما سبق في المبحث الأول من الفصل الأول.

= ٣ - دعوة الدول الإسلامية للعمل على إقامة مؤسسات التأمين التعاوني، وكذلك مؤسسات تعاونية لإعادة التأمين، حتى يتحرر الاقتصاد الإسلامي من الاستغلال، ومن مخالفة النظام الذي يرضاه الله لهذه الأمة. والله أعلم.

وأما قرار هيئة كبار العلماء فهو طويل ومما جاء فيه: «الثاني: عقد التأمين التجاري ضرب من ضروب المقامرة؛ لما فيه من المخاطرة في معاوضات مالية، ومن الغرم بلا جنابة، أو تسبب فيها، ومن الغنم بلا مقابل، أو مقابل غير مكافئ، فإن المستأمن قد يدفع قسطاً من التأمين ثم يقع الحادث فيغرم المؤمن كل مبلغ التأمين، وقد لا يقع الخطر ومع ذلك يغنم المؤمن أقساط التأمين بلا مقابل، وإذا استحكمت فيه الجهالة كان قماراً ودخل في عموم النهي عن الميسر في قوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَذْلَمُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾». *

* هذا ويجدر التنبيه على أن بعض أهل العلم المعاصرين لهم رأي بجواز التأمين التجاري، كالشيخ مصطفى الزرقا، والشيخ علي الخفيف، ينظر: (نظام التأمين حقيقته والرأي الشرعي فيه).

الحالة الثالثة: إذا كانت كلفة الصيانة على المستأجر.

قد يشترط المؤجر على المستأجر أن كلفة صيانة العقار عليه، فيتحمل المستأجر -زيادة على أجره العقار- تكاليف صيانتها.

والصيانة التي يتحملها المستأجر بالشرط تختلف من حال إلى حال.

فإن كان المقصود بها الصيانة اليسيرة المتوقعة بنسبة مقارنة، كتغيير أدوات الإنارة ونحوه، فهذا مما تتسامح فيه الشريعة الإسلامية؛ لأن الغرر فيها يسير.

وهو مفاد قرار المجمع الفقهي السابق، وعليه عرف أصحاب المهنة^(١).

أما إن كانت الصيانة تشمل الأشياء الطارئة ولو كانت كبيرة، مثل إصلاح ما انهدم من البناء ونحوه، فهذا من قبيل الإجارة التي شدد أهل العلم على وجوب كون ما استؤجر عليه معلومًا، وفي هذه الحالة فهو مجهول، والغرر فيه كبير، فلا يجوز العقد والحالة هذه^(٢).

قال الشيخ محمد بن عثيمين^(٣) رحمه الله: «وكل هذا الذي قاله الفقهاء -رحمهم الله- يمكن أن يقال: إنه يرجع إلى العرف فيما جرت العادة أنه على المستأجر

(١) أفاد بذلك جل من شملتهم الاستبانة من أصحاب الخبرة.

(٢) ينظر: الجوهرة النيرة على مختصر القدوري (١/٢٧٣)، وبدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٧٩)، والمحيط البرهاني في الفقه النعماني (٧/٤١٨)، وشرح مختصر خليل للخرشي (٧/٢٣)، والحاوي الكبير (٧/٤٤١)، وشرح منتهى الإرادات (٢/٢٦٢)، ومطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٣/٥٨٥).

(٣) هو أبو عبد الله محمد بن صالح بن محمد آل عثيمين، من الوهبة من بني تميم، الإمام الفقيه المفسر الزاهد، أفنى حياته في نشر العلم والتدريس. توفي سنة (١٤٢١ هـ).

ينظر: موقع فضيلة الشيخ محمد بن عثيمين: <http://www.ibnothaimen.com/all/>

أو على المؤجر، فإن تنازع الناس فربما نرجع إلى كلام الفقهاء، وأما بدون تنازع
وكون العرف مطردًا بأن هذا على المؤجر وهذا على المستأجر، فالواجب الرجوع
إلى العرف؛ لقول الله تعالى: ﴿يَكَايَهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ (١)(٢).

الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة بالتطوير العقاري:

وفيه خمس مسائل:

المسألة الأولى: صفة الوسيط العقاري في عملية التطوير.

يقصد بالتطوير العقاري في عرف الوسطاء العقاريين: قيام الوسيط العقاري
بإصلاحات على عقار محدد؛ بغية الاستفادة من زيادة رغبة الناس فيه، سواء كان
العقار المطور لشخص أو مجموعة أشخاص.

وصفته تختلف من حال إلى حال.

فقد تكون من قبيل الإجارة، وذلك إذا طلب من الوسيط العقاري تحديدًا القيام
بعملية التطوير، وفق مواصفات معينة، وأجرة معينة كعشرة آلاف ريال مثلاً، أو نسبة
من ثمن البيع لا نسبة من الربح.

فهذا العقد من قبيل عقد الإجارة، الذي توافر فيه العلم بالعاقدين، والعلم بالعوض،
والعلم بالعمل، وكونه مقدورًا كله من قبل العامل، وهذه سمات عقد الإجارة.

وقد تكون من قبيل الجعالة، كما لو قال مالك الأرض: من قام بتطوير أراضي
من الوسطاء؛ فله كذا وكذا من غير تحديد للعامل، وهذا متصور ذهنًا، وإن ندر
حصوله.

(١) سورة المائدة، آية: ١.

(٢) الشرح الممتع على زاد المستقنع (١٠/٦٣).

وقد تكون من قبيل المضاربة، وهو الأكثر بأن يدفع مالك الأرض إلى الوسيط العقاري الأرض بعد تقييمها، ليقوم الوسيط بتطويرها وللوسيط نسبة من الربح حال حصوله.

وصفة الوسيط العقاري في عملية التطوير لا تخرج عن هذه الأحوال.

المسألة الثانية: إدخال الوسيط العقاري مشاركين بأموالهم في عملية التطوير.

جرت عادة الوسطاء العقاريين حينما يرغبون تملك أراض كبيرة - خام - بغية تطويرها، أن يعرضوا على الجمهور التمكّن من الدخول شركاء في الأرض المراد تطويرها.

وذلك لأن كثيرًا منهم - أعني الوسطاء - لا يتمكنون بمفردهم من دفع جميع قيمة الأرض من أموالهم الخاصة، ومنهم من يكون جزءًا كبيرًا من أمواله مشغولًا بتجارة أخرى، فيعرضون على الناس الدخول معهم شركاء في أموالهم.

وبعد مناقشة الباحث مع أهل الخبرة تبين له أن دخول الناس شركاء يكون على عدة صور:

الصورة الأولى: أن تكون مهمة الوسيط العقاري هي جمع الأموال من الناس، فيكون منهم المال، ويكون منه العمل وهو شراء الأرض، ومن ثم التطوير، ويكون عوضه جزءًا مشاعًا من الربح.

الصورة الثانية: أن يكون الوسيط العقاري شريكًا بماله وعمله، فيشترون الأرض جميعًا، ويختص هو بعمل التطوير.

الصورة الثالثة: أن يشتري الوسيط العقاري الأرض، ثم يبيعها للناس بنفس سعر مشتراه، فتكون الأرض لهم، ويكون شريكًا لهم بعمله إذ يقوم بتطويرها.

الصورة الرابعة: أن يشتري الوسيط العقاري الأرض، ثم يدخل الناس شركاء معه بربح، ويخبرهم بأنه ربح منهم، أو يعلمون من قرائن الحال أنه باع لهم حسب السعر المناسب، وليس حسب مشتراه، ويرضون بذلك، كأن يدخلهم شركاء معه في النصف إزاء ثمن يزيد على نصف ما دفعه عند الشراء.

الصورة الخامسة: أن يشتري الوسيط العقاري الأرض ثم يدخل الناس شركاء معه بربح، ولا يخبرهم بأنه ربح منهم، وهم يظنون أنه أدخلهم بنفس سعر مشتراه، كأن يدخلهم شركاء معه في النصف إزاء ثمن يزيد على نصف ما دفعه عند الشراء، وهم يظنون أنهم إنما اشتروا من الجزء المشاع بنفس سعر مشتراه.

أما الصورة الأولى والثانية: فهما صورتان جائزتان؛ لأنهما من قبيل المضاربة^(١)، أو المضاربة والعنان، فرأس المال من المساهمين كله أو بعضه، والعمل من الوسيط المطور، والربح بينهما بنسبة مشاعة معلومة، وهذه هي سمات الشركة، وقد توافرت شروط صحتها.

فرأس المال معلوم، ورأس المال عين لا دين، وعلى الصحيح لا يشترط أن يكون نقدًا في الشركة^(٢).

(١) ذكر الموفق من أقسام الشركة: «القسم الثالث: أن يشترك بدن ومال، وهذه المضاربة، وتسمى قراضًا أيضًا.... القسم الرابع: أن يشترك مالان وبدن صاحب أحدهما، فهذا يجمع شركة ومضاربة، وهو صحيح» المغني لابن قدامة (١٩/٥)، وسواء كيفت الصورة الثانية مضاربة أو عنانًا؛ فالحكم واحد.

(٢) وهو قول المالكية ينظر: الذخيرة (٤١/٨)، وهو رواية عن الحنابلة قال في المغني (١٣/٥): «وعن أحمد رواية أخرى: أن الشركة والمضاربة تجوز بالعروض، وتجعل قيمتها وقت العقد رأس المال. قال أحمد: إذا اشتركا في العروض يقسم الربح على ما اشترطا، وقال الأثرم: سمعت أبا عبد الله يسأل عن المضاربة بالمتاع؟ فقال: جائز. فظاهر هذا صحة الشركة بها؛ لأن مقصود الشركة جواز تصرفها في المالكين جميعًا، وكون ربح =

أما الصورة الثالثة والرابعة: فهو عقد جمع بين البيع والمضاربة أو البيع والعنان والمضاربة، أما العنان والمضاربة فهي عقود جائزة كما سبق، وأما البيع فإذا توافرت شروطه، وانتفى التدليس والغرر، فالصورة في هذه الحال جائزة.

أما الصورة الخامسة: ففي جوازها نظر لأمر:

١ - ما دام أنه لم يخبرهم بحقيقة الحال، فإن الوسيط العقاري لا يسلم غالباً من البيع عليهم بأعلى من سعر السوق، وهذا داخل تحت التدليس.

وإذا سلم من هذا، فإن بعض المساهمين ما رضي بالدخول في المساهمة إلا ظناً منه أن المطور إنما أدخله شريكاً بنفس سعر شرائه، فإذا انتفى هذا انتفى الرضا.

٢ - أن فتح هذا الباب يؤدي إلى الغبن والتزاع بين الناس، فالواجب سد هذا الباب.

٣ - أن الوسيط في هذه الحال سيكون وكيلاً عن المساهمين في إدارة أموالهم، والظاهر من كلام جمهور أهل العلم أنه ليس للوكيل أن يبيع لموكله أو يشتري منه بغير إعلامه بحقيقة الحال، بل إن بعض أهل العلم كالحنفية والشافعية لا يرون جواز البيع والشراء ولو علم، وقد سبق الكلام عن المسألة ورجحنا الجواز إذا أعلم الوكيل الموكل بحقيقة الحال كما هو قول عند المالكية، والمذهب عند الحنابلة^(١).

= المالين بينهما، وهذا يحصل في العروض كحصوله في الأثمان، فيجب أن تصح الشركة والمضاربة بها، كالأثمان، ويرجع كل واحد منهما عند المفصلة بقيمة ماله عند العقد». ورجح هذا الرأي السعدي في المختارات الجلية ص ١٢٦.

(١) يراجع مسألة: مزايده الوسيط لنفسه، أو لكونه وكيلاً أو شريكاً في المبحث الأول. =

فرع: هل يجوز للوسيط أن يأخذ من المشاركين عوضاً للوساطة، نظير قيامه بعرض الشراكة عليهم.

يأخذ بعض الوسطاء المطورين من المشاركين معه عوضاً تحت بند (عوض وساطة)، وعوض الوساطة في هذا يحتمل أمرين:

الاحتمال الأول: العوض الذي بذله هو لشراء الأرض، فإن له أن يأخذه منهم على أنه رأس مال..

قال في الأصل: «وكذلك أجر السمسار يلحقه في رأس ماله مثل أجر القصار»^(١)

وفي الشرح الكبير: «وإن اعتيد بأن كان المتاع لا يشتري مثله إلا بسمسار.... فيحسب أصله دون ربحه»^(٢).

= وقد بينا الخلاف فيما سبق، وذكرنا أنه ذهب المالكية والحنابلة في رواية إلى الجواز في المزايدة إذا تناهت الرغبات واشترى بما يزيد عن غيره، قلت: وهذه الرواية يحتمل أن يقال بها، بأنه إذا سيم العقار من شخص مليء عازم بسعر، فللوسيط أن يبيع على المشاركين بنفس قيمة السومة، والأولى في نظر الباحث ما ذكر.

(١) الأصل المعروف بالمبسوط للشيباني (٥/١٦٣، ١٦٤)، وقال في المبسوط للسرخسي (٢٢/١٨١): «إنما جرى العرف به بين التجار في إلحاقه برأس المال فله أن يلحقه به في بيع المرابحة، وعلى هذا أجر السمسار».

(٢) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٣/١٦١). ومعنى (يحسب أصله دون ربحه) أي: في حال المرابحة، فلو قال: أربح منك ١٠٪. وقد اشتراه بأربعين ألف ريال، ودفع للسمسار ألف ريال، فليس له أن يأخذ إلا خمسة وأربعين ألفاً، أربعون لأصل المال، وأربعة للربح، وألف أجره السمسار، ولا يأخذ عليها مرابحة، ولو حسب لأجرة السمسار الربح لكان له أن يأخذ خمسة وأربعين ألفاً ومائة ريال، وينظر: عمدة القاري شرح صحيح البخاري (١٢/١٦).

وفي حاشيتي قليوبي وعميرة: «ولو قال: بما قام علي دخل مع ثمنه أجرة الكيال للثمن المكيل والدلال للثمن المنادى عليه»^(١).

تنبيه: لو دفع في عوض الوساطة أكثر من المثل فليس له أن يلحق برأس المال إلا المثل.

قال في شرح ميارة: «وعلى الشفيع أجرة الدلال إن كانت من عند المشتري، وثمان ما كتب فيه؛ لأن بذلك وصل المبتاع إلى المبيع، وإن كان المبتاع دفع أكثر من المعتاد، لم يكن على الشفيع إلا دفع المعتاد»^(٢).

الاحتمال الثاني: العوض الذي يطلبه بعض الوسطاء نظير إدخالهم في الأرض.

فهذا يحتمل حالتين:

الحالة الأولى: أن يبين لهم ذلك، ويشترط عليهم، أو يوجد عرف عام منتشر بذلك، فهذا جائز و«المسلمون على شروطهم»^(٣). والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً^(٤).

ومثله إذا شرط، أو دل عرف، أو قرائن الحال على عدم ذلك، فلا يسوغ له الأخذ.

(١) حاشيتا قليوبي وعميرة (٢/٢٧٥)، وفي نهاية المطلب في دراية المذهب (٥/٢٩١) وفيه:

«ويقول: بعثك بما قام عليّ، وهو كذا، مُرابحة على كذا، فإذا وقع العقد على هذه الصيغة، فالمؤن التي تُعدُّ من توابع التجارة تدخل تحت قول البائع: بما قام عليّ».

(٢) شرح ميارة (٢/٥٧)، وينظر: التاج والإكليل لمختصر خليل (٧/٣٧٦).

(٣) جزء من حديث سبق تخريجه ص ١٩٣.

(٤) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٨٤)، وغمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر

(١/٣٠٧).

قال أحمد: «إذا أعطى السمسار الدراهم، فأكره له أن يشتري له من السوق، إلا أن يُبين له؛ فإنما أعطاه الدراهم ليشتري له من الحائك ليكون أرخص له»^(١).

الحالة الثانية: ألا يبين لهم ذلك ولا يوجد عرف بذلك، فالأصل في هذه المسألة أنها تأخذ حكم الصورة الخامسة من مسألة إدخال المساهمين بأعلى من سعر الشراء من غير علمهم؛ لأنه هو البائع حقيقة، ولا يحق للبائع أن يأخذ عوض الدلالة ما لم يشترط أو يقضي بذلك عرف^(٢).

فرع: إذا دخل المطور على أنه مضارب فما حكم ربح رأس المال الحاصل قبل بدء العمل في التطوير:

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقاريًا أقنع أناساً بشراء أرض ثم دفعها إليه، ليقوم هو بتطويرها كمضارب على أن له نسبة من الربح حال حصوله، وبعد شرائهم للأرض ودفعها إليه، وقبل البدء بالتطوير ارتفع سعر الأرض، فقرروا بيعها من غير تطوير، فهل للوسيط نصيب من الربح.

وهذه المسألة رائجة في هذا العصر، خصوصاً مع الطفرة العقارية الحالية، فقد تباع الأرض خلال أسبوع من شرائها بربح يضاهاى ٢٠٪ في بعض الحالات.

يقال في تقرير المسألة: جمهور الفقهاء يمنعون من المضاربة بالعروض خوفاً من هذا الأمر^(٣)؛ لأنه إما أن يكون الربح مختصاً بصاحب رأس المال وحده؛ لأن

(١) مسائل الإمام أحمد وإسحاق بن راهويه (٩/٤٧٧٣).

(٢) سيأتي بحث حكم أخذ البائع عوض الوساطة في نهاية الباب الأول.

(٣) ينظر: المبسوط (١١/١٦١) وفيه: (ولأن في الشركة بالعروض ربما يظهر الربح في ملك

أحدهما، من غير تصرف، بتغير السعر، فلو جاز استحق الآخر حصته من ذلك الربح من =

النماء مستحق بالمال والعمل، وقد وجد المال ولم يوجد عمل، فاستحق من وجد فيه أحد أسباب الربح دون من لم يوجد فيه.

وإما أن يشتركا في الربح، وهذا في نظر بعض أهل العلم وقوع في نهى النبي ﷺ عن ربح ما لم يضمن^(١).

لذا فنصوصهم تدل على أن توجههم حال حصول الأمر أن يكون الربح لرب المال، ولذا فإن العامل في المضاربة لو دفع المال مضاربة لطرف ثالث فإنه لا يستحق من الربح شيئاً.

قال في الشرح الكبير: «القراض جعل لا يستحق إلا بتمام العمل، والعامل الأول لم يعمل فلا ربح له»^(٢).

وقال في المغني: «وإن أذن رب المال في دفع المال مضاربة جاز ذلك... ويكون العامل الأول وكيلاً لرب المال في ذلك، فإذا دفعه إلى آخر ولم يشترط لنفسه شيئاً من الربح كان صحيحاً، وإن شرط لنفسه شيئاً من الربح، لم يصح؛ لأنه ليس من جهته مال ولا عمل، والربح إنما يستحق بواحد منهما»^(٣).

= غير ضمان له فيه، وربما يخسر أحدهما بتراجع سعر عرضه، ويربح الآخر، فلهذه المعاني بطلت الشركة بالعروض، وينظر: الذخيرة (٦/٣٠)، وفتح العزيز شرح الوجيز (٢/١٢)، والفروع (٨٣/٧).

(١) أخرجه الترمذي كتاب البيوع، باب كراهية بيع ما ليس عندك برقم (١١٥٥)، والنسائي كتاب البيوع برقم (٤٥٥٢)، وأحمد مسند ابن عمرو برقم (٦٣٣٩). والحديث قال عنه أبو عيسى: «وهذا حديث حسن صحيح».

(٢) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٣/٥٢٦).

(٣) المغني لابن قدامة (٥/٣٦).

أما على القول بجواز كون رأس المال عرضاً^(١) - وهو الراجح كما سبق - لإمكان تقييمه عند العقد، فليس ثمة ما يمنع من استحقاق العامل للريح حيثئذ؛ لأن العامل يغرم التلف الحاصل للمال قبل البدء بالعمل، بأن يجبر هذا النقص من الريح المستقبلي إن حصل، فكما غرم هنا فلا مناص من غنمه هناك كما قال النبي ﷺ: «الخراج بالضمنان»^(٢). وهذا ما يظهر للباحث، وهو أن العامل (ولو باعتبار ما سيكون) مستحق لجزء من الريح.

أما منع الجمهور للمضاربة بالعروض خشية تغير قيمتها فالأخذ به يؤدي إلى إغلاق المضاربة برمتها في هذا العصر؛ لأن النقدين أصبحا سلعة تتغير قيمتها وفقاً للعرض والطلب، وتقوم بالأشياء، ولا تقوم بها الأشياء، والأوراق النقدية كذلك^(٣).

أما قول من منع استحقاقه: إنه لم يحصل في الطرف الثاني أحد أسباب الريح كالمال والعمل.

فيقال: إن الوسيط في حكم من عمل؛ لأنه مستعد له، ولربما كان منشغلاً بالتخطيط له، وهذا في الحقيقة عمله.

(١) الحنابلة في رواية ينظر: المغني (٥/١٣)، ورجحها السعدي في المختارات الجلية ص ١٢٦.

(٢) أخرجه أحمد (٤٠/٢٧٢)، وأبو داود في سننه، كتاب البيوع، باب من يشتري العبد ثم يجد به عيباً برقم (٣٠٤٤)، والترمذي في سننه، كتاب البيوع، باب من يشتري العبد ثم يجد به عيباً برقم (١٢٠٦)، والنسائي في سننه، كتاب البيوع، باب الخراج بالضمنان برقم (٤٤١٤)، وابن ماجه في سننه، كتاب التجارات، باب الخراج بالضمنان برقم (٢٢٣٤). والحديث صححه الحاكم في المستدرک (٢/١٨) وقال عنه الترمذي: «هذا حديث حسن صحيح». سنن الترمذي (٣/٥٧٤).

(٣) ينظر: الخدمات الاستثمارية في المصارف ص ١٦٤، و ص ٤٢٥.

المسألة الثالثة: المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير.

كما هو معلوم أن تطوير الأراضي وتسويقها من مهام الوسيط العقاري، وكلفتها تعود في الأعراف المعاصرة على مجموع المبالغ المدفوعة لعملية تطوير الأرض.

ولا يمكن في كثير من الأحيان أن تباع الأرض بسعر مناسب إلا بهذا. وهذا يدعونا إلى تقرير مسألتين:

الأولى: أنه يجوز للوسيط العقاري المطور للأرض أن يأخذ كلفة المصاريف الإدارية والإعلامية من المبالغ المرصودة للتطوير؛ لأن هذا جزء من التطوير، إلا أن يقضي شرط، أو عرف خاص، أو قرائن حال بخلاف ذلك^(١).

الثانية: ينبه إلى خطأ يقوم به الوسطاء العقاريون المطورون باستغلال التقرير السابق لمصالحهم الشخصية.

إذ إن بعضهم يقوم بضم جميع أجرة المكتب العقاري - الذي يتخذه لمصالح شخصية متعددة - لكلفة التطوير، أو يضم أجور جميع العاملين لديه لكلفة التطوير، أو يضم الإعلانات التي تبرز نجاحاته الشخصية في مجال التطوير والعقار إلى كلفة التطوير.

وهذا لا يجوز في الشريعة الإسلامية، إذ إنه مؤتمن على أموال المساهمين، فلا يجوز أن يستخدمها لمصالحه الشخصية بحال.

(١) وجدت جل عمل أهل المهنة من العقاريين على أنه إذا أخذ المال ليشتري بها أرضاً، ثم يطورها، أن المصاريف من الغلة.

لكن لو دفعت أرض للوسيط العقاري من مالك محدد، على أن يقوم بتطويرها وتسويقها، فإنه - والحالة هذه - يكون تطويرها من مال الوسيط الخاص، وكذا الإعلانات.

بل ينفق في العملية التطويرية من أموال المساهمين ما يستوجبه واقع الأمر، وما اقتضاه العقد، أو دلت عليه قرائن الأحوال، والأعراف مما لا يتمنع منه المساهمون لو علموا به، وينفق من ماله الشخصي فيما عدا ذلك.

ومما يحسن إيراده هنا ما جاء في المتقى: «فإن كان المتاع مما يعلم أنه لا يشتري إلا بواسطة أو سمسار، والعادة جارية بذلك، فيحسب من رأس المال، ولا يحسب له ربح؛ لأنه ليست له عين قائمة... وأما اكتراء المنازل فإن كان اكتراها ليسكن فيها، ويأوي إليها، فالمتاع تبع، ولا يحسب كما لا تحسب النفقة على نفسه، وإن كان اكتراه ليحرز فيه المتاع، ولولا ذلك لم يحتج إليه، فإنه يحسب بغير ربح»^(١).

المسألة الرابعة: واجبات وحقوق المطورين تجاه المشاركين بمالهم.

يجب على المطورين تجاه المساهمين أمور عدة منها:

١ - الصدق معهم في بيان القيمة العادلة للعقار، فبعض المطورين - هداهم الله - يدعون حسنات أو ميزات في العقار لا وجود لها، ويستغل ثقة الناس به أو بمكانته في أن يصرف عليهم العقار بأعلى من قيمته العادلة.

وقد وردت أحاديث كثيرة تأمر بالصدق، منها: قوله ﷺ: «البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما، وإن كذبا وكتما محقت بركة بيعهما»^(٢). وبخصوص الشركات قال النبي ﷺ: «إن الله تعالى يقول: أنا ثالث الشريكين»^(٣) ما لم يخن أحدهما صاحبه،

(١) المتقى شرح الموطأ (٤٦/٥).

(٢) تقدم تخريجه ص ١٣٢.

(٣) أي معهما بالحفظ والبركة، ينظر: سبل السلام (٦٤/٣).

فإذا خانته خرجت من بينهما»^(١).

فالواجب الصدق في بيان القيمة العادلة للعقار؛ ليكون راغب الشراكة على بينة من الأمر، وبذلك تحل البركة.

٢- الصدق لهم في بيان التوقعات والدراسات للعملية التطويرية، وفائدتها، ومردودها، فترى بعضاً من المطورين يبالغ في توقعات الأرباح، ويبالغ في تقليل المدة الزمنية للمشروع، حتى يضمن دخول أكبر قدر من المساهمين، فإذا جمع ما يريد من مال، أظهر عيوب المساهمة وحاجتها إلى الانتظار.

٣- عدم استخدام الأموال المعدة للتطوير إلا بالتطوير، ولا الأرباح المجنية منه إلا في مصارفها المستحقة، حيث إن بعضاً من المطورين يقوم ببيع (٩٠٪) من العقار المراد تطويره، ثم يستفيد من هذه الأموال لتجارته الشخصية، ولا يقسمها بين المساهمين بدعوى أن العقار المطور لم يبع كله، وتراه غير حريص على بيع باقي العقار، مظهرًا أنه لم يأت بالسعر المناسب، وتأخره في حقيقة الأمر إنما مرده الخشية من أن يطالبه المساهمون بأموالهم.

وهذا من أكل أموال الناس بالباطل، ومن الغصب، فالواجب عليه المبادرة إلى التقسيم العادل، وعدم استغلال هذه الأموال المودعة عنده في تجارته الشخصية.

ومن حقوق المطورين:

١- أن تبذل له الثقة، فلا يصح الدخول مع وسيط يتولى التطوير العقاري

(١) أخرجه أبو داود في سننه، كتاب البيوع، باب في الشركة، برقم (٣٣٨٣)، والحاكم في المستدرک، کتاب البيوع (٦٠ / ٢) وقال الحاكم: «حديث صحيح الإسناد ولم يخرجاه».

والمشارك لا يثق به.

٢- أن يعطى الوقت المناسب لإدارة العملية التطويرية وتسويقها، وأن تراعى في ذلك التطورات الواقعية في السوق.

المسألة الخامسة: واجبات وحقوق المشاركين بمالهم في عملية التطوير.

يجب على المساهمين تجاه المطورين عدة أمور:

١- القناعة والدخول على أساس الغنم والغرم، إذ إن التطوير لا يخرج عن المشاركة غالباً، وكما هو معلوم أن الشركات أساسها أن الغرم والوضيعة حسب رأس المال^(١).

أنبه على هذا؛ لأن بعضاً من المساهمين يأخذون الدراسات وتوقعات مدير المساهمة على أنها وعود وأرباح متحققة، فإذا ما تخلف بعضها سخط وجزع.

٢- التعامل مع مستجدات السوق العقارية بواقعية، فترى أن العقار يمر بحالات نشاط وركود، شأنه شأن بقية السلع، فلا ينبغي أن تكون محاسبته لمدير المساهمة حالة ركود السوق، كمحاسبته حالة نشاط السوق، بل يتعامل مع وضع السوق بواقعية.

ومن حقوق المساهمين على المطورين زيادةً على ما سبق إيراده من وجوب الصدق معهم في بيان القيمة العادلة للأرض، والصدق في الدراسات والتوقعات المستقبلية، والنزاهة في التعامل مع أموالهم.

(١) ينظر: التنف في الفتاوى للسغدي (١/٥٣٩)، والمدونة (٣/٥٩٥)، ونهاية المطلب في دراية المذهب (٧/٢٤)، والمغني لابن قدامة (٥/٢٧).

فمن حقوقهم كذلك: أنه يجب على المطور العقاري أن يجيب عن استفساراتهم عن العملية التطويرية وسيرها؛ لأنهم وضعوا في ذلك أموالهم، وحصيلة جهدهم.

الفرع الرابع: الأحكام المتعلقة بالوساطة في حصول التمويل العقاري:

وفيه أربع مسائل:

المسألة الأولى: صفة الوسيط العقاري في إيجاد التمويل العقاري.

الوساطة بالتمويل العقاري من أنواع الوساطة التي انتشرت مؤخرًا بين الوسطاء العقاريين، فكانت جزءًا كبيرًا من أعمال بعضهم.

ف نظرًا لأن أغلب طالبي الشراء في الآونة الأخيرة لا يتمكنون من شراء العقارات من أموالهم الخاصة، فيبحثون عن ميسر لهم شراء العقار، فتكون مهمة الوسيط هي إيجاد قناة يستطيع من خلالها المستفيد، أو طالب الشراء القدرة على الشراء بثمن مؤجل مقسط.

ويأخذ الوسيط نظير قيامه بهذا العمل مبلغًا مقطوعًا، أو نسبة من مبلغ التمويل الذي تم تأمينه.

وحيثما ننظر إلى عقود الوساطة المتعلقة بالتمويل العقاري نجد أنها غالبًا ما تكون بطلب من العميل، موجه إلى شخص أو جهة بطلب إيجاد ميسر له شراء العقار، بأن يشتريه بثمن حال؛ ليبيعه على طالب الشراء بثمن مؤجل أعلى منه.

فيتركز عمل الوسيط على إيجاد هذا التاجر، وإقناعه بالقيام بالصفقة.

وفائدة الوسيط من ذلك العوض الذي يأخذه إزاء قيامه بإيجاد التاجر، أو الجهة التمويلية، ويكون إما نسبة من مبلغ التمويل، أو مبلغًا مقطوعًا، علاوة على العوض الذي يأخذه إزاء قيامه بعملية الوساطة بالشراء.

والذي يظهر أن هذه الصورة من قبيل الجعالة، إذ إن العوض استحقاقه مرهون بتمام العمل، وهو حصول الشراء والبيع - أعني: شراء التاجر للعقار، وبيعه على العميل - وهذا من سمات عقد الجعالة.

لكن يبقى السؤال: هل المجاعل عليه من الأعمال الجائزة أم لا؟

يقال في تقرير ذلك:

صور الوساطة لتحصيل التمويل العقاري في غالب حالاتها تخرج على مسألة يذكرها الفقهاء تسمى المرابحة للأمر بالشراء^(١)، وعمومًا فأيًا كانت الطريقة فإن كانت جائزة كانت الوساطة جائزة، وعكسه بعكسه.

ومسألة المرابحة للأمر بالشراء قد تكلم بعض أهل العلم عنها قديمًا وحديثًا، وجمهورهم في حال لم يكن هناك وعود ملزمة على جوازها.

قال في المبسوط: «رجل أمر رجلًا أن يشتري دارًا بألف درهم، وأخبره أنه إن فعل اشتراها الأمر منه بألف ومائة، فخاف المأمور إن اشتراها ألا يرغب الأمر في شرائها».

(١) ذكرت هذه الصورة تحديدًا - وإن كانت ليست من متطلبات البحث - لأنها أكثر الصور شيوعًا في مجتمعنا، ولتصور المطالع معنى الوساطة لتحصيل التمويل العقاري، فأوردت الكلام عليها بإيجاز من غير ذكر خلاف، وينبه إلى أن بعض أهل العلم يرون تحريم المرابحة للأمر بالشراء وليس هذا محل بسط المسألة. وثمة طرق أخرى للتمويل كالمشاركة المتناقصة، والتأجير المنتهي بالتملك، والإجارة الموصوفة بالذمة، وغيرها، وكل طريقة لها عدة صور، لم أر من المناسب التوسع في بيان صورها وحكمها. والقاعدة في ذلك: أن حكم الوساطة عليها مبني على حكمها، فإن قلنا بجواز الطريقة، فإنه يجوز الوساطة إليها.

قال: يشتري الدار على أنه بالخيار ثلاثة أيام فيها، ويقبضها، ثم يأتيه الأمر فيقول له: قد أخذتها منك بألف ومائة. فيقول المأمور: هي لك بذلك»^(١).

وقال الشافعي: «وإذا أرى الرجل الرجل السلعة، فقال: اشتر هذه وأربحك فيها كذا، فاشترها الرجل، فالشراء جائز، والذي قال: أربحك فيها بالخيار، إن شاء أحدث فيها بيعاً، وإن شاء تركه، وهكذا إن قال: اشتر لي متاعاً ووصفه له، أو متاعاً أي متاع شئت، وأنا أربحك فيه، فكل هذا سواء، يجوز البيع الأول، ويكون هذا فيما أعطى من نفسه بالخيار، وسواء في هذا ما وصفت إن كان قال: أبتاعه وأشتره منك بنقد، أو دين، يجوز البيع الأول، ويكونان بالخيار في البيع الآخر، فإن جددها جاز، وإن تبايعا به على أن ألزما أنفسهما الأمر الأول فهو مفسوخ من قبل شيئين: أحدهما: أنه تبايعاه قبل أن يملكه البائع، والثاني: أنه على مخاطرة أنك إن اشتريته على كذا أربحك فيه كذا»^(٢).

وفي إعلام الموقعين: «رجل قال لغيره: اشتر هذه الدار - أو هذه السلعة من فلان - بكذا وكذا، وأنا أربحك فيها كذا وكذا، فخاف إن اشترها أن يبدو للأمر فلا يريدتها، ولا يتمكن من الرد، فالحيلة أن يشتريها على أنه بالخيار ثلاثة أيام أو أكثر، ثم يقول للأمر: قد اشتريتها بما ذكرت، فإن أخذها منه، وإلا تمكن من ردها على البائع بالخيار، فإن لم يشترها الأمر إلا بالخيار، فالحيلة أن يشترط له خياراً أنقص من مدة الخيار التي اشترطها هو على البائع؛ ليتسع له زمن الرد إن ردت عليه»^(٣).

ومن قرارات مجمع الفقه الإسلامي، ما جاء في دورة مؤتمره الخامس: «بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوعي الوفاء بالوعد، والمراوحة للأمر بالشراء، واستماعه للمناقشات التي دارت حولهما.

(١) المبسوط للسرخسي (٢٣٧/٣٠).

(٢) الأم للشافعي (٣٩/٣).

(٣) إعلام الموقعين عن رب العالمين (٢٣/٤).

قرر ما يلي:

أولاً: أن بيع المرابحة للأمر بالشراء إذا وقع على سلعة بعد دخولها في ملك المأمور، وحصول القبض المطلوب شرعاً، هو بيع جائز، طالما كانت تقع على المأمور مسؤولية التلف قبل التسليم، وتبعة الرد بالعيب الخفي، ونحوه من موجبات الرد بعد التسليم، وتوافرت شروط البيع، وانتفت موانعه.

ثانياً: الوعد - وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد - يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب، ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد، ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر.

ثالثاً: المواعدة - وهي التي تصدر من الطرفين - تجوز في بيع المرابحة بشرط الخيار للمتواعدين كليهما أو أحدهما، فإذا لم يكن هناك خيار، فإنها لا تجوز؛ لأن المواعدة الملزمة في بيع المرابحة تشبه البيع نفسه، حيث يشترط عندئذ أن يكون البائع مالكاً للمبيع حتى لا تكون هناك مخالفة لنهي النبي ﷺ عن بيع الإنسان ما ليس عنده^(١).

(١) لحديث حكيم بن حزام، قال: يا رسول الله، يأتييني الرجل فيريد مني البيع ليس عندي، أفأبتاعه له من السوق؟ فقال: «لا تبع ما ليس عندك»، أخرجه أحمد في مسنده (٢٤/٢٦)، وأبو داود في سننه، كتاب البيوع والإجازات، باب بيع الإنسان ما ليس عنده، برقم (٣٥٠٣)، والترمذي في سننه، كتاب أبواب البيوع، باب كراهية بيع الإنسان ما ليس عندك، برقم (١٢٣٢)، والنسائي في سننه، كتاب البيوع، باب بيع الإنسان ما ليس عند البائع برقم (٤٦١٣)، وابن ماجه في سننه، في أبواب التجارات، باب النهي عن بيع ما ليس عندك وعن ربح ما لم يضمن، برقم (٢١٨٧)، والحديث صححه الألباني في إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل (١٣٢/٥)

ويوصي بما يلي:

في ضوء ما لوحظ من أن أكثر المصارف الإسلامية اتجه في أغلب نشاطاته إلى التمويل عن طريق المرابحة للأمر بالشراء.

أولاً: أن يتوسع نشاط جميع المصارف الإسلامية في شتى أساليب تنمية الاقتصاد، ولا سيما إنشاء المشاريع الصناعية أو التجارية بجهود خاصة، أو عن طريق المشاركة والمضاربة مع أطراف أخرى.

ثانياً: أن تُدرس الحالات العلمية لتطبيق المرابحة للأمر بالشراء لدى المصارف الإسلامية، لوضع أصول تعصم من وقوع الخلل في التطبيق، وتعين على مراعاة الأحكام الشرعية العامة أو الخاصة ببيع المرابحة للأمر بالشراء، والله أعلم^(١).

المسألة الثانية: الأصل في باذل العوض المستحق جراء القيام بعملية الوساطة في التمويل العقاري.

جرت العادة في مثل هذه العقود أن يؤخذ العوض وفق أحد طرق ثلاث:

الطريق الأول: أن يؤخذ العوض مبلغاً مقطوعاً، كأن يقول: إن وجدت لي من يمولني بالمبلغ فلك عشرة آلاف، ويكون الدافع في هذه الحال هو راغب الشراء.

الطريق الثاني: أن يكون المبلغ نسبة من المبلغ الممول، كأن يقول: إن وجدت من يشتري بيتاً ثم يبيعه لي، فلك ربع عشر المبلغ الذي تؤمنه، وحيثئذ يسعى الوسيط عادة إلى إيجاد أعلى قدر ممكن من المال.

(١) مجلة المجمع (ع ٥، ج ٢ ص ٧٥٣، ٩٦٥) وهو أحد قرارات مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الخامس، المنعقدة بالكويت من (١-٦ جمادى الأولى ١٤٠٩ هـ) الموافق (١٠-١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨ م).

الطريق الثالث: أن يكون العوض من الجهة التمويلية، وهذا موجود عند بعض البنوك والشركات المتخصصة، يوظفون وسطاء يكون عملهم الأساسي هو محاولة إقناع الجمهور بمميزات شراء المنازل عن طريق الجهات التابعة لها، ويجعلون للوسيط عمولة على كل عملية تمويلية تتم.

وحينما ننظر إلى هذه الطرق نجد أنها كلها من قبيل الجعالة.

أما الأولى: فظاهرٌ جوازها، خصوصاً وأن العوض معلوم قدره.

أما الطريقة الثانية والثالثة: فإن العملية وإن كانت من قبيل الجعالة - الأولى المجاعل فيها راغب الشراء، والثانية المجاعل فيها الجهة التمويلية - إلا أن كون العوض فيها مقدراً بنسبة يجعل بعض أهل العلم يتردد في جوازها، والراجح فيها الجواز، كما سيظهر تفصيله في المبحث التالي.

المسألة الثالثة: حكم اشتراط خلاف الأصل.

تعارف الناس في الصور الثلاث السابقة على أن يكون بذل العوض في الصورتين الأوليين على راغب الشراء، ويكون بذل العوض في الصورة الثالثة على الطرف الآخر.

وهو مقتضى عقد الجعالة، إذ إن المجاعل حقيقة في الصورتين الأوليين هو راغب الشراء، والمجاعل في الصورة الثالثة هو الجهة التمويلية.

لكن لو اشترط أحدهما خلاف الأصل بأن يقول راغب الشراء للوسيط: ابحث لي عن جهة تمويلية تعطيك العوض، وهذا ربما يحصل من قبل نظار الأوقاف، حينما يطلبون تمويلاً لمصلحة الوقف.

أو تقول الجهة التمويلية للمسوقين: ابحثوا عن راغب بالتمويل على أن يكون عوضكم عليه.

حينما ننظر إلى حكم اشتراط مخالفة الأصل، نجد أنه شرط لا يترتب عليه محذور شرعي، و«المسلمون على شروطهم»^(١).

فإنه وإن كان العاقد في هذه الحال غير الدافع، فإنما جاز لأن العوض لا يستحق في الجعالة إلا بتمام العمل وهو حصول الصفقة، والصفقة لم تتم إلا بهذا الشرط الذي ليس فيه مخالفة للشريعة الإسلامية.

المسألة الرابعة: المخالفات الشرعية التي يقع فيها بعض الوسطاء في هذا الباب.

حينما نقرر مشروعية هذا العمل، وهو الوساطة لتحصيل التمويل العقاري، ينبغي التنبيه إلى أخطاء قد يرتكبها البعض لإتمام هذا النوع من المعاملات.

الأول: ينبغي للمتعاقدين أن يحذرا من أن تكون طريقة التمويل محرمة، كالربا، والعينة، والمراوحة التي فيها وعد ملزم من الطرفين... إلخ.

فإن الوساطة محرمة إذا كانت في عمل محرم؛ لعموم قوله تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾^(٢).

الثاني: ينبغي للمتعاقدين أن يحذرا أن يقرض الوسيط راغب الشراء بشيء من المال، ثم يشترط عليه أن يكون إجراء الوساطة العقارية عن طريقه ليتحصل على العوض؛ لأنه حينئذ سيكون من القرض الذي جر نفعاً، فهو مستفيد من رجوع القرض، ومن عوض الوساطة.

جاء في نهاية الرتبة: «ومنهم من يعمد إلى صناع البز والحاكه، ويعطيهم ذهباً

(١) جزء من حديث سبق تخريجه ص ١٩٣.

(٢) سورة المائدة، آية: ٢.

على سبيل القرض، ويشترط عليهم ألا يبيع لهم شيئاً من متاعهم إلا هو، وهذا حرام؛ لأنه قرض جر منفعة»^(١).

وفي معالم القربة: «ومنهم من يعمد إلى صناع البز والحاكة والتجار، ويعطيهم دراهم على سبيل القرض، ويشترط عليهم ألا يبيع لهم شيئاً من متاعهم إلا هو، وهذا حرام لأن «النبي - ﷺ - نهى عن قرض جر منفعة»^{(٢)(٣)}.

وفي مجموع فتاوى ابن باز^(٤): «إذا شرط الدلال على صاحب المزرعة في قرضه له ألا يبيع إنتاجه إلا عنده، فهذا القرض يعتبر من قروض الربا، لكونه قرضاً جر منفعة»^(٥).

- (١) نهاية الرتبة الظرفية في طلب الحسبة الشريفة (ص: ٦٤).
- (٢) معالم القربة في طلب الحسبة (ص: ١٣٥).
- (٣) بغية الباحث عن زوائد مسند الحارث (١/ ٥٠٠) باب في القرض يجر المنفعة، قال: حدثنا حفص بن حمزة، أنبأنا سوار بن مصعب، عن عمارة الهمداني قال: سمعت علياً يقول: قال رسول الله ﷺ: «كل قرض جر منفعة فهو ربا». قال في تنقيح التحقيق لابن عبد الهادي (١٠٨/٤): «هذا إسناد ساقط، وسوار هو: ابن مصعب، وهو متروك الحديث، والله أعلم». قلت: والأثر من القواعد التي قررها أهل العلم لعموم قوله تعالى: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ﴾ [سورة البقرة: آية ٢٧٨]. قال ابن حجر: «وروي عن ابن مسعود، وأبي بن كعب، وعبد الله بن سلام، وابن عباس موقوفاً عليهم». التلخيص الحبير (٣/ ٩٠)، ونص عليه جمع من السلف كعطاء، والنخعي، ومحمد بن سيرين، والحسن البصري. ينظر: مصنف ابن أبي شيبة (٤/ ٣٢٨).
- (٤) هو أبو عبد الله، عبد العزيز بن عبد الله بن عبد الرحمن آل باز، الإمام العالم القدوة الزاهد، عين مفتياً عاماً للمملكة العربية السعودية، ورئيساً عاماً للبحوث العلمية والإفتاء، درس في صنوف العلم، ووضع الله له القبول في الأرض، والمحبة في صدور الناس. توفي سنة (١٤٢٠هـ).
- (٥) مجموع فتاوى ابن باز (١٩/ ٢٩٥)، ونص السؤال:

الفرع الخامس: الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة، وفيه

قسمان:

القسم الأول: إلغاء العقد وأثره على العمل، وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى: استحقاق عوض الوساطة بتمام العمل أم بمجرد العقد.

صورة المسألة:

لو أن شخصاً طلب من وسيط عقاري القيام بعمل نظير عوض معين، فهل

الوسيط يملك العوض بمجرد العقد أم بتمام العمل؟

يقال في تقرير المسألة: القول في هذه المسألة راجع لصورة العقد، وتكييفه

على حالتين:

الحالة الأولى: إذا طلب منه القيام بعمل معين، ورتب العوض على حصول

العمل، فإن عدم العمل عدم العوض، وتمام العمل ليس من فعل العامل كبيع

= س: «فضيلة الشيخ عبد العزيز بن باز -حفظه الله-.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، أعمل دلالاً في سوق الجملة بمصر، ويأتي صاحب المزرعة بالإنتاج من خضار وغيره إلى المحل، فأبيعه لحسابه كدلال، ولي على ذلك عمولة أحددتها مع الزبائن، ولا نختلف على ذلك، ولكن قبل أن ينضج المحصول يأتي الزارع ليأخذ قرصاً فأعطيه إياه، ولكن عليه ألا يبيع إنتاجه إلا عندي، ولا أزيد عليه في العمولة أكثر من غيره، فهل هذا فرض جر نفعاً، أفتونا جزاكم الله خيراً، وإن كان باباً من الربا فما العمل وقد أصبح الأمر شائعاً، نرجو فتوى معتمدة بتوقيعكم.

ج: وعليكم السلام ورحمة الله وبركاته، وبعد:

إذا شرط الدلال على صاحب المزرعة في فرضه له ألا يبيع إنتاجه إلا عنده، فهذا القرض يعتبر من قروض الربا، لكونه قرصاً جر منفعة، فالواجب تركه والتوبة إلى الله -سبحانه- مما سبق، وفق الله الجميع، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته».

سلعة، فإن هذا من مسائل الجعالات التي اتفق عليها القائلون بجواز الجعالة - وهم الجمهور عدا الحنفية في المعتمد عندهم - على أن العامل لا يملك العوض إلا بتمام العمل.

قال في شرح مختصر خليل للخرشي: «العامل إن أتم العمل استحق الجعل، وإلا فلا يستحق شيئاً»^(١).

وقال في البيان: «فإن فسخها العامل قبل العمل أو قبل تمامه.. لم يستحق شيئاً»^(٢).

وقال في المبدع: «فمتى فسخها العامل قبل تمام العمل لم يستحق شيئاً؛ لأنه أسقط حق نفسه»^(٣).

الحالة الثانية: إذا طلب منه العمل زمناً معيناً، ورتب العوض على مجرد العمل الذي يقدر عليه الوسيط، كالتسويق، من غير نظر إلى حصول ما لا قدرة عليه، كالبيع والشراء، أو كان العوض مرتباً على الوساطة زمناً معيناً.

فإن هذا من مسائل الإيجارات التي وقع الخلاف فيها، هل يستحق العوض بالعقد أو بتمام العمل.

تحرير محل النزاع: إذا وجد شرط أو ما ماثله من تعجيل الأجر أو تأجيله، وجب العمل بمقتضى ذلك^(٤).

-
- (١) شرح مختصر خليل للخرشي (٦١ / ٧).
 - (٢) البيان في مذهب الإمام الشافعي (٤١٢ / ٧).
 - (٣) المبدع في شرح المقنع (١١٥ / ٥).
 - (٤) ينظر: الهداية في شرح بداية المبتدي (٢٣١ / ٣)، والقوانين الفقهية (ص: ١٨١)، والبيان في مذهب الإمام الشافعي (٣٣٢ / ٧)، وحاشية الروض المربع (٣٤٣ / ٥).

أما إذا لم يوجد شيء من ذلك، فقد اختلف أهل العلم على قولين:
القول الأول: العوض لا يملك بالعقد، بل بتمام العمل، وهو قول الحنفية
والمالكية.

قال في بداية المبتدي: «الأجرة لا تجب بالعقد»^(١).

وفي القوانين الفقهية: «لا يجب تقديم الأجرة بمجرد العقد»^(٢).

دليلهم:

١ - من القرآن: قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوُهُنَّ أَجْرَهُنَّ﴾^(٣).

وجه الدلالة: أنه سبحانه أمر بإيتائهن بعد الإرضاع^(٤).

نوقش: بأنه يحتمل أنه أراد الإيتاء عند الشروع في الإرضاع، أو تسليم
نفسها، كما قال تعالى: ﴿فَإِذَا قَرَأْتَ الْقُرْآنَ فَاسْتَعِذْ بِاللَّهِ مِنَ الشَّيْطَانِ
الرَّجِيمِ﴾^(٥). أي: إذا أردت القراءة^(٦).

٢ - ومن السنة: قوله ﷺ: «قال الله: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل
أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً
فاستوفى منه ولم يعطه أجره»^(٧).

(١) بداية المبتدي (ص: ١٨٦)، وينظر: تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي
(١٠٦/٥).

(٢) القوانين الفقهية (ص: ١٨١)، وينظر: الذخيرة للقرافي (٣٨٦/٥).

(٣) سورة الطلاق، آية: ٦. (٤) ينظر: الذخيرة للقرافي (٣٨٦/٥).

(٥) سورة النحل، آية: ٩٨. (٦) ينظر: المغني لابن قدامة (٣٢٩/٥).

(٧) أخرجه البخاري في صحيحه في كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير برقم
(٢٢٢٧).

وجه الدلالة: أنه توعد على الامتناع من دفع الأجر بعد العمل، فدل على أنها حالة الوجوب^(١).

نوقش: بأن الأمر بالإيتاء في وقت لا يمنع وجوبه قبله، كقوله: ﴿فَمَا اسْتَمْتَعْتُمْ بِهِ مِنْهُنَّ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ فَرِيضَةً﴾^(٢). والصداق يجب قبل الاستمتاع^(٣).

القول الثاني: أن العوض يملك بالعقد، وهو قول الشافعية والحنابلة.

قال في كفاية الأختيار: «وإطلاقها يقتضي تعجيل الأجرة، إلا أن يشترط التأجيل، فتجب الأجرة بنفس العقد»^(٤).

وقال في كشف القناع: «فصل: وتجب الأجرة بنفس العقد، فثبت في الذمة وإن تأخرت المطالبة بها؛ لأنها عوض أطلق في عقد معاوضة، فملك بمطلق العقد كالثمن، والصداق»^(٥).

دليلهم:

١ - القياس على المستأجر، فكما يملك المُستأجر بالعقد المنفعة، فكذا المؤجر^(٦).

٢ - أن الإجارة عقد لو شرط في عوضه التّعجيل أو التأجيل اتبع، فكان

(١) ينظر: الذخيرة للقرافي (٣٨٦/٥).

(٢) سورة النساء، آية: ٢٤.

(٣) ينظر: المغني لابن قدامة (٣٢٩/٥).

(٤) كفاية الأختيار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٩٦).

(٥) كشف القناع عن متن الإقناع (٤/٤٠)، وينظر: المغني لابن قدامة (٣٣٠/٥).

(٦) ينظر: كفاية الأختيار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٩٦).

مطلقه حَالاً كَالثَّمَنِ فِي الْبَيْعِ^(١).

٣- القياس على الصداق فإنه يملك بالعقد^(٢).

الترجيح:

يترجح -والله أعلم- قوة القول الثاني، وهو أن الأجرة تملك بالعقد وتثبت بالذمة؛ لأن عقد الإجارة عقد لازم، فكما تملك المنفعة بالعقد فكذا الأجرة.

لكن لا يعني ذلك أنه يجب تسليمها، فتقريرنا لا يعارض أدلة القول الأول، فإن مدلولها الوعيد على من ترك الإيفاء بعد الفراغ من العمل^(٣).

الحالة الثالثة: عوض الوساطة إذا كانت على سبيل المضاربة.

والمضاربة -كما سبق- عقد بين رب مال وعامل على العمل، على أن يكون الربح الناتج بينهما بنسبة يتفقان عليها.

والربح في الشريعة الإسلامية لا يكون ثابتاً إلا بعد الانتهاء من العمل ببيع السلعة.

والأصل في الشركات -وخاصة المضاربة- عدم تقسيم الربح إلا بعد التصفية والتنضيق؛ إذ به يتبين الربح من عدمه، أما قبل ذلك فالمال معرض للتلف والخسارة، جاء في بداية المجتهد: «لا خلاف بينهم أن المقارض إنما يأخذ حظه من الربح بعد

(١) ينظر: كفاية الأختيار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٩٦)، والمغني لابن قدامة (٥/ ٣٢٩).

(٢) ينظر: المغني لابن قدامة (٥/ ٣٢٩)، وكشاف القناع عن متن الإقناع (٤/ ٤٠).

(٣) المغني لابن قدامة (٥/ ٣٣٠).

نبه ابن تيمية في مجموع الفتاوى (٣٠/ ١٥٥): أن المنافع لا تستقر الأجرة إلا باستيفائها فلو تلفت المنافع قبل الاستيفاء سقطت الأجرة بالاتفاق. وهذا يضيّق ثمرة الخلاف.

أن ينض جميع رأس المال»^(١).

إلا أنه لصعوبة الأخذ بهذا المبدأ في كثير من الأحيان، فإنه يحصل أن بعض المضاربين يقوم بقسمة الربح قسمة مبدئية حتى ظهوره في الحسابات النهائية. وهذه المسألة مما اختلف فيها أهل العلم.

تحرير محل النزاع: اتفقت المذاهب الأربعة^(٢) على وجوب التضيض لاستقرار الملك للربح؛ لأن ملك الربح لا يستقر إلا بالتصفية وسلامة رأس المال، فلو حدث في رأس المال خسران، فإنه يجبر من الربح وإن كان موزعاً، وهو ما يطلق عليه محاسبياً: (التسوية تحت الحساب).

يبقى البحث في حكم التقسيم قبل التصفية النهائية.

للفقهاء في حكم تقسيم الربح قبل التصفية قولان:

القول الأول: ذهب الحنفية والمالكية^(٣): إلى أنه لا تصح القسمة قبل التصفية، فإن حصل فإنهما لا يعتدان بها ويتراجعا عند التصفية الحقيقية.

ومستندهم: أن الربح إنما هو وقاية لرأس المال، ولا يجوز التصرف في الوقاية مادامنا لم نتيقن سلامة الأصل^(٤).

يناقش: بأن التصرف فيه ليس على سبيل المخالصة، وإنما على سبيل التحاسب

لاحقاً.

(١) بداية المجتهد (٤/ ٢٤).

(٢) ينظر: مجمع الضمانات (ص: ٣١١)، والفواكه الدواني (٢/ ١٢٣)، والمهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (٢/ ٢٣١)، والمغني لابن قدامة (٥/ ٤١).

(٣) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٦/ ١٠٧)، والمدونة (٣/ ٦٣٩).

(٤) مجمع الضمانات (ص: ٣١١).

القول الثاني: يرى الشافعية، والحنابلة، والظاهرية^(١): جواز المحاسبة وتقاسم الربح حتى مع استمرار المضاربة، فإذا تبين خسران بعد ذلك فإنه يجبر من الربح المقسوم على مذهب الشافعية، والحنابلة.

ومستندهم: أن المنع من القسمة إنما هو لحق الشريكين، فإذا تراضيا على القسمة بناء على التحاسب مستقبلاً لو حصل خسران، فلا مخالفة في ذلك لا لمقتضى عقد الشركة، ولا لنصوص الشارع^(٢).

الترجيح:

يظهر -والله أعلم- أن الخلاف بين الأئمة الأربعة لفظي، إذ إن من أجاز فمراده أنها وإن صحت فإنه لا يستقر بها الملك، ومن منع فمراده ذلك، ولذا نرى خصوصاً في مذاهب المانعين تفيد جواز القسمة للربح مع التنويه على عدم استقرار الملك.

قال في مجمع الضمانات: «قسمة الربح قبل قبض رب المال رأس ماله موقوفة، إن قبض رأس المال صحت القسمة، وإلا بطلت؛ لأن الربح فضل على رأس المال، ولا يتحقق الفضل إلا بعد سلامة الأصل»^(٣).

وقال في الفواكه الدواني: «ولا يقتسمان الربح حتى ينض رأس المال، أو يتراضيا على قسمه»^(٤).

إلا أن الخلاف يكمن مع الظاهرية الذين يقولون: إن القسمة يتم بها استقرار

(١) ينظر: المهذب (٢/ ٢٣١)، والمغني لابن قدامة (٥/ ٤١)، والمحلى بالآثار (٧/ ٩٨).

(٢) المهذب (٢/ ٢٣١).

(٣) مجمع الضمانات (ص: ٣١١).

(٤) الفواكه الدواني (٢/ ١٢٣).

الملك، قال ابن حزم: «وكل ربح ربحاه فلهما أن يقتسماه... فإذا اقتسماه فهو عقدهما المتفق على جوازه، فإذا لم يقتسماه فقد تطوعا بترك حقهما، وذلك مباح»^(١).

ويناقش: بأن هذا خلاف مقتضى عقد الشركة، وأنه ما دامت الشركة قائمة فالخسارة تجبر من الربح.

وعليه فالراجح جواز القسمة على سبيل المقاصة اللاحقة، وينبغي مراعاة عدم الإفراط فيها حتى لا يعطى العامل نصيباً يعجز عن إرجاعه عند التصفية النهائية.

فرع: حكم التصفية الحكيمة:

والمقصود بها: «تقويم أحوال المضاربة في نهاية الفترة المتفق عليها، كسنة، أو شهر، أو أقل من ذلك، أو أكثر، واعتماد ذلك التقويم أساساً لتوزيع الأرباح، ورد رأس مال من يرغب من أرباب الأموال بدون تصفية فعلية للمضاربة»^(٢).

وهذه الطريقة ربما يتبعها بعض المطورين العقاريين؛ لتمكين المستثمرين من إيداع أموالهم وسحبها متى شاءوا، إذ إن كثيراً من المستثمرين لا يجتذبهم لاستثمار أموالهم عند بعض الشركات إلا وجود هذه الخاصية التي تبعث في أنفسهم الاطمئنان على أموالهم، وعلى تمكنهم من توفير النقد عند الحاجيات الطارئة.

وتفيد هذه الطريقة التمكّن من فتح المشاريع والأصول الاستثمارية طويلة الأجل التي تمتد لسنوات، إذ إن بعض المشاريع لا تقوم إلا إذا كان من بنودها عند التأسيس طول مدة قيامها، ولو قيل لكثير من المستثمرين: إن أموالكم ستبقى طيلة المدة، لما أقدم كثير منهم على المشاركة، لكن ترى في هذه الطريقة خاصية السحب

(١) المحلى بالآثار (٧/٩٨).

(٢) (الحسابات والودائع المصرفية) بحث د. محمد القري ص ٧٥٤، نقلاً عن الخدمات

الاستثمارية في المصارف (١/٤٥٤).

متى شاء، والمسحوب معوض بمستثمر جديد كما جرت العادة، خصوصاً إذا كانت الشركة ناجحة، ولذا تقوم الشركات بعقود طويلة دون ضرر على أحد.

قد يُعترض على مبدأ التصفية الحكيمة كونها مبنية على الظن من جهة، ولنصوص الفقهاء المتضاربة على وجوب التضيض للمال، وعدم القسمة حتى يسلم لرب المال رأس ماله.

والجواب عن ذلك أن يقال: إن التقدير معتبر شرعاً في مسائل كثيرة إذا تعذر العمل بالقطع، كالعرايا، والعلم ببلوغ الزكاة النصاب من عدمه، ومقدار الواجب المعروف بالخرص عند الفقهاء في باب الزكاة، وغير ذلك من المسائل التي أخذ الشرع بالتقدير فيها.

ومما ورد عن بعض الفقهاء من تجويز الأخذ بالتصفية الحكيمة ما جاء عن ابن سيرين - رحمه الله - في المضارب إذا ربح ثم وضع ثم ربح: «الحساب على رأس المال الأول، إلا أن يكون قبل ذلك قبضاً للمال، أو حساباً بالقبض»^(١).

جاء في المغني: «قال الأثرم^(٢): سمعت أبا عبد الله يسأل عن المضارب بربح، ويضع مراراً.

فقال: يرد الوضيعة على الربح، إلا أن يقبض المال صاحبه، ثم يرده إليه، فيقول: اعمل به ثانية.

(١) المصنف لابن أبي شيبة (٤/٤٧٨).

(٢) هو أبو بكر أحمد بن محمد بن هانئ الطائي ويقال الكلبي الأثرم الإسكافي، جليل القدر، نقل عن الإمام مسائل كثيرة وصنفها ورتبها أبواباً، له كتاب في (علل الحديث)، وآخر في (السنن). توفي سنة (٢٦١ هـ).

ينظر: طبقات الحنابلة (١/٦٦)، والأعلام للزركلي (١/٢٠٥).

فما ربح بعد ذلك لا تجبر به وضيعة الأول، فهذا ليس في نفسي منه شيء،
وأما ما لم يدفع إليه، فحتى يحتسبا حسابًا كالقبض، كما قال ابن سيرين.

قيل: وكيف يكون حسابًا كالقبض؟

قال: يظهر المال، يعني ينض ويحيى، فيحتسبان عليه، فإن شاء صاحب المال قبضه. قيل له: فيحتسبان على المتاع؟ فقال: لا يحتسبان إلا على الناض؛ لأن المتاع قد ينحط سعره ويرتفع.. قيل لأحمد: رجل دفع إلى رجل عشرة آلاف درهم مضاربة، فوضع، فبقيت ألف، فحاسبه صاحبها، ثم قال له: اذهب فاعمل بها، فربح؟ قال: يقاسمه ما فوق الألف، يعني إذا كانت الألف ناضة حاضرة، إن شاء صاحبها قبضها، فهذا الحساب الذي كالقبض، فيكون أمره بالمضاربة بها في هذه الحال ابتداء مضاربة ثانية، كما لو قبضها منه ثم ردها إليه^(١).

وهو قول شيخ الإسلام ابن تيمية، قال في الفتاوى: (وإذا تحاسب الشريكان عنده من غير إفراز كان ذلك قسمة، حتى لو خسر المال بعد ذلك لم تجبر الوضعية بالربح)^(٢).

مما سبق يتبين أن لا مانع في الشريعة الإسلامية من تطبيق التصفية الحكيمة على المضاربات في الشركات العقارية المعاصرة، بأن تجعل الشركة في مشاريعها واستثمارها عدة دورات محاسبية، لكل دورة مدتها، ولكل دورة حكمها بأرباحها وخسائرها، ولكل عميل الاستثناف إما بإبداء رغبة صراحة، أو ضمناً بالسكوت المسبوق بالاتفاق على أنه علامة على رضاه بالاستمرار.

جاء في قرار مجلس المجمع الفقهي الإسلامي:

«الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد: فإن مجلس

(١) المغني لابن قدامة (٥/٤٤). (٢) الفتاوى (٢/٣٥٤).

المجمع الفقهي الإسلامي قد نظر في موضوع التنضيض الحكمي، والمراد بالتنضيض الحكمي تقويم الموجودات من عروض، وديون، بقيمتها النقدية، كما لو تم فعلاً بيع العروض وتحصيل الديون، وهو بديل عن التنضيض الحقيقي، الذي يتطلب التصفية النهائية للمنشآت وأوعية الاستثمار المشتركة، كالصناديق الاستثمارية ونحوها، وبيع كل الموجودات، وتحصيل جميع الديون، وبعد استعراض البحوث التي قدمت، والمناقشات المستفيضة حول الموضوع، قرر المجلس ما يلي:

أولاً: لا مانع شرعاً من العمل بالتنضيض الحكمي (التقويم) من أجل تحديد أو توزيع أرباح المضاربة المشتركة، أو الصناديق الاستثمارية، أو الشركات بوجه عام، ويكون هذا التوزيع نهائياً، مع تحقق المبرأة بين الشركاء صراحةً أو ضمناً، ومستند ذلك النصوص الواردة في التقويم، كقوله ﷺ: «تقطع اليد في ربع دينار فصاعداً، أو فيما قيمته ربع دينار فصاعداً». رواه البخاري^(١). وقوله عليه الصلاة والسلام: «من أعتق شقصاً له في عبد فخلاصه في ماله إن كان له مال، فإن لم يكن له مال قوم عليه العبد قيمة عدل، ثم يستسعى في نصيب الذي لم يعتق غير مشقوق عليه»^(٢). رواه مسلم. ويستأنس لذلك بما ذكره صاحب المغني في حالة تغير المضارب (لموته أو لزوال أهليته)، مع عدم نضوض البضائع، فيجوز تقييمها لاستمرار المضاربة بين رب المال ومن يخلف المضارب، فضلاً عن التطبيقات الشرعية العديدة للتقويم، مثل: تقويم عروض التجارة للزكاة، وقسم الأموال المشتركة، وغير ذلك.

ثانياً: يجب إجراء التنضيض الحكمي من قبل أهل الخبرة في كل مجال، وينبغي تعددهم بحيث لا يقل العدد عن ثلاثة، وفي حالة تباين تقديراتهم يصار إلى

(١) من حديث عائشة - رضي الله عنها - في كتاب الحدود، باب قول الله تعالى: ﴿وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا﴾ برقم (٦٧٩٠).

(٢) سبق تخريجه ص ١٠٦.

المتوسط منها، والأصل في التقويم اعتبار القيمة السوقية العادلة. والله ولي التوفيق،
وصلى الله على نبينا محمد»^(١).

المسألة الثانية: عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري من الصفقة بعد تمامها.
صورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقارياً توسط بين اثنين لإتمام صفقة متعلقة بعقار، فتمت
الصفقة واستحق بتمامها العوض، ثم إن أحد المتبايعين طلب من الآخر إقالته،
فأقاله من غير ظهور عيب في السلعة أو تدليس، فهل يرجع على الوسيط فيما أخذه
من عوض؟

يقال في حكم المسألة: إنها تختلف من حال إلى حال:

الحالة الأولى: إن كانت الوساطة على سبيل الإجارة، فإن الإجارة تستحق
بمضي الزمن في الأجير الخاص، وبوجود العمل في الأجير المشترك، وعليه
فلا علاقة بثبوتها بتمام الصفقة من عدمه، كما بيناه سابقاً من كلام فقهاء المذاهب
الأربعة^(٢).

الحالة الثانية: إن كانت الوساطة على سبيل الجعالة، فما وقفت عليه من كلام
أهل العلم على أن الوسيط لا يرد الجعل - والحالة هذه.

قال في البهجة في شرح التحفة: «لا يرد الجعل.... كذا إن قبله البائع بغير
حكم فَإِنَّهُ لَا يَرُدُّهُ كَمَا لَوْ أَقَالَه»^(٣).

-
- (١) من قرارات مجلس المجمع الفقهي الإسلامي في دورته السادسة عشرة المنعقدة بمكة
المكرمة، في المدة من ٢١-٢٦/١٠/١٤٢٢هـ الذي يوافق ٥-١٠/١/٢٠٠٢م.
- (٢) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.
- (٣) البهجة في شرح التحفة (١٧٣/٢).

وفي القواعد لابن رجب: «فأما إن كانت العطية لغير المتعاقدين لسبب العقد كأجرة الدلال، ونحوها، ففي النظريات لابن عقيل^(١): أن فسخ البيع بإقالة ونحوها لم يقف على التراضي فلا يرد الأجرة»^(٢).

وبهذين النقلين يتبين أن العوض لا يسترجع من الوسيط بفسخ البيع بالإقالة؛ لأن العوض أخذه بناء على عمل صحيح، وقد تم بتمام العقد، فلا يؤثر فيه فسخه فيما بعد.

لكن يبقى السؤال: من يتحمل العوض البائع أم المشتري؟

جاء في مواهب الجليل: «قال البرزلي^(٣): وعليه تجري مسألة تقع اليوم، وهو ما إذا أقاله في أصل باعه إياه، وقد كان دفع أجرة السمسار، فمن طلب الإقالة فالأجرة عليه»^(٤).

(١) هو أبو الوفاء علي بن عقيل بن محمد بن عقيل بن عبد الله الظفري، شيخ الحنابلة ببغداد، له كتاب «الفنون» أكثر من أربعمئة مجلد، و«الواضح في أصول الفقه» وكتاب «التذكرة»، وكتاب «عمدة الأدلة»، وغير ذلك. توفي سنة (٥١٣ هـ).

ينظر: سير أعلام النبلاء ط الحديث (١٤ / ٣٣٠)، الأعلام للزركلي (٤ / ٣١٣).

(٢) القواعد لابن رجب (ص: ٣٢٢).

(٣) هو أبو القاسم بن أحمد بن محمد البَلَوِي القيرواني، المعروف بالبرزلي، أحد أئمة المالكية في المغرب، سكن تونس، وانتهت إليه الفتوى فيها، وكان ينعت بشيخ الإسلام، من كتبه: «جامع مسائل الأحكام مما نزل من القضايا للمفتين والحكام» (مخطوط)، و«الديوان الكبير في الفقه». توفي سنة (٨٤٤ هـ).

ينظر: الأعلام للزركلي (٥ / ١٧٢)، ومعجم المؤلفين (٨ / ٩٤).

(٤) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٤ / ٤٨٥)، وينظر: البهجة في شرح التحفة (٢ / ٢٤٣).

وقد وجدت على هذا رأي جمع من أهل الخبرة منهم: الشيخ صالح السعوي، والشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ حمد الغماس، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ عبد الله =

فرع: لو فسخ البيع لا بسبب الإقالة، وإنما لأن أحدهما استعمل حقه بالخيار،
أو لعيب ونحوه:

صورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقاريًا توسط في عقار، فجرت الصفقة، ثم تبين للمشتري وجود عيب في العقار، فرد العقار للعيب، فهل يرد الوسيط العوض المأخوذ بسبب وساطته؟
تحرير محل النزاع: إن كانت الوساطة على سبيل الإجارة، فإن الإجارة تستحق بمضي الزمن في الأجير الخاص، وبوجود العمل في الأجير المشترك، وعليه فلا علاقة بثبوتها بتمام الصفقة من عدمه، كما بيناه سابقاً من كلام فقهاء المذاهب الأربعة^(١).
أما ما كان على سبيل الجعالة، فقد اختلف أهل العلم في المسألة على ثلاثة أقوال:

القول الأول: أن عوض الجعالة مستحق للوسيط العقاري ما لم يكن المبيع موقوفاً، وهو مذهب الحنفية، وقول بعض المالكية.

قال في مجمع الضمانات: «المبيع لو رد بعيب بقضاء أو غيره، لا تسترد الدلالة»^(٢).

= الأحمري، والشيخ يوسف الأحمدي، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ داود المقرن.
(١) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.

وتعليل ذلك أن الوسيط في الإجارة عوضه مستحق بالعمل، ولا علاقة للعوض بحصول البيع والشراء فضلاً عن تمامه، وممن نص على ذلك صاحب البهجة في شرح التحفة (١٧٣/٢) فقال: «لا يرد الجعل إن كان على وجه الإجارة، كما لو أجره بدرهم على سمسة الدار عشرة أيام مثلاً، وبيعت في آخرها، ثم ردت بعيب، فإن بيعت في أثنائها فله من الدرهم بحساب ذلك».

(٢) مجمع الضمانات (ص: ٥٤).

وفي الفتاوى الهندية: «الدلال في البيع إذا أخذ الدلالة بعد البيع، ثم انفسخ البيع بينهما بسبب من الأسباب، سلمت له الدلالة، كالخياط إذا خاط الثوب ثم فتنقه صاحب الثوب»^(١).

وفي درر الحكام في شرح مجلة الأحكام: «لو ظهر مستحق للمبيع بعد أن باعه الدلال وأخذ دلالته، وضبطه المستحق بحكم الحاكم أو بغير حكم، أو رد بعيب، أو إقالة، أو فسخ، أو بسبب آخر من الأسباب لا تسترد أجره الدلال»^(٢).

وفي تبصرة الحكام: «وإذا اشترى رجل من السمسار سلعة فاستحقت من يد المشتري، أو ظهر بها عيب، فلا عهدة على السمسار، والتباعة على ربهها، فإن لم يعرف كانت مصيبة ذلك من المشتري»^(٣).

تعليهم: «أن الوسيط استحق العوض بتمام العمل، وقد حصل البيع فثبت له العوض، كالخياط إذا خاط الثوب، ثم فتنقه صاحب الثوب»^(٤).

ويناقش: بأن الفسخ بسبب العيب الذي يجهله البائع نقض للعقد، فلا يلزم ما يترتب على عقد منقوض، وليس ذهاب جهد الوسيط بأشد ضررًا من إلزام أحد المتبايعين بالعوض على عقد منقوض.

القول الثاني: أن الأصل أنه ما دام أن البيع فسخ بسبب عيب أو خيار وحكم القاضي بالرد فإنه يرد، ما لم يكن الرد بسبب تدليس من البائع لم يعلم به الوسيط، فإن البائع حينئذ يعامل بأضيق الأمرين، ويتحمل العوض وهذا مذهب المالكية.

(١) الفتاوى الهندية (٤/٤٥١).

(٢) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام (١/٦٦٢).

(٣) تبصرة الحكام في أصول الأفضية ومناهج الأحكام (٢/٢٠٣).

(٤) ينظر: الفتاوى الهندية (٤/٤٥١).

قال في التاج والإكليل: «قال مالك: إذا ردت السلعة بعيب، رد السمسار الجعل على البائع...، وقال ابن اللباد^(١): معناه إن لم يدلس، وأما إن دلس فالجعل للأجير ولا يؤخذ منه»^(٢).

وفي بلغة السالك: «لو أخذ السمسار جعلاً من البائع على بيع سلعته فباعها، وردت عليه بعيب قديم بحكم حاكم، فإن كان البائع مدلساً فلا يرد السمسار الجعل بل يفوز به، وإن كان غير مدلس رده، ومفهوم قولنا بحكم حاكم أنه لو قبلها البائع من نفسه فلا يلزم السمسار رد الجعل»^(٣).

تعليهم: أما إنه لا يستحق شيئاً؛ لأنه لم يتم السبب الموجب لحصوله العوض، وهو العيب المانع من لزوم البيع بالنسبة للمشتري، ومثله الخيار.

أما إنه إن رد لعيب ونحوه بسبب تدليس، فيستحق الوسيط العوض؛ لأن المدلس يعامل بأضييق الأمرين^(٤).

(١) هو أبو بكر محمد بن محمد بن وشاح اللخمي بالولاء، فقيه مالكي، عالم بالتفسير واللغة، من أهل القيروان من كتبه: (الأثار والفوائد)، و(فضائل مالك بن أنس)، و(فضائل مكة). توفي سنة (٣٣٣هـ).

ينظر: ترتيب المدارك وتقريب المسالك (٥/٢٨٦)، والأعلام للزركلي (٧/١٩).

(٢) التاج والإكليل لمختصر خليل (٦/٣٧٥)، وينظر: شرح ميارة (٢/٣٧).

(٣) بلغة السالك لأقرب المسالك (٣/١٧٧)، وفي البهجة في شرح التحفة (٢/١٧٣): «وأجرة السمسار تسترد حيث يكون للمبيع رده...، وهذا إذا كانت الأجرة على وجه الجعالة ولم يدلس، وكان الرد بالبيع بحكم حاكم، فإن دلس البائع فلا يرد السمسار الجعل، ما لم يتفق مع البائع على التدليس فإنه يرده...، وكذا إن قبله البائع بغير حكم فإنه لا يرده، كما لو أقاله أو استحق قاله في المتبعية... وأما ما دفعه المشتري حلاوة للسمسار على تحصيل المبيع، فلا يرجع به إلا أن يعلم السمسار عيباً بالمبيع اهـ. أي: وللمشتري تحليفه على عدم علمه به».

(٤) ينظر: الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٣/١٢٨)، البهجة في شرح =

القول الثالث: أن العوض يرد مطلقاً؛ لأن البيع لم يتم، وهو مذهب الحنابلة؛ قال ابن رجب^(١): «فأما إن كانت العطية لغير المتعاقدين لسبب العقد، كأجرة الدلال ونحوها، ففي النظريات لابن عقيل: أن فسخ البيع بإقالة ونحوها لم يقف على التراضي فلا يرد الأجرة، وإن فسخ بخيار أو عيب ردت»^(٢).

تعليهم:

١ - لأن البيع وقع متردداً بين اللزوم وعدمه، وما دام كذلك فلا يستحق من تسبب به شيئاً^(٣).

٢ - قاعدة أوردها الشيخ عبد الرحمن السعدي^(٤) إذ يقول: «إذا تبين فساد العقد؛ بطل ما بني عليه، وإن فسخ فسخاً اختيارياً لم تبطل العقود الطارئة قبل الفسخ»^(٥).

ويناقش: بأنه إن تم الفسخ بسبب عيب يجهله البائع فالقول وجيه، أما إن

= التحفة (١٧٣/٢).

(١) هو أبو الفرج عبد الرحمن بن أحمد بن رجب السلامي البغدادي ثم الدمشقي، حافظ للحديث، من كتبه: (شرح جامع الترمذي)، و(جامع العلوم والحكم)، و(لطائف المعارف)، و(فتح الباري، شرح صحيح البخاري) لم يتمه، وغيرها. توفي سنة (٧٩٥ هـ). ينظر: الأعلام للزركلي (٣/٢٩٥)، البدر الطالع بمحاسن من بعد القرن السابع (١/٣٢٨).

(٢) القواعد لابن رجب (ص: ٣٢٢)، وينظر: الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل (٣/٢٢١).

(٣) ينظر: القواعد لابن رجب (ص: ٣٢٢)، كشف القناع عن متن الإقناع (٥/١٥٣).

(٤) هو الشيخ عبد الرحمن ناصر السعدي التميمي، من مشاهير علماء نجد، من مؤلفاته: (تيسير الكريم المنان)، و(المختارات الجليلة). توفي سنة (١٣٧٦ هـ).

ينظر: علماء نجد خلال ستة قرون (٢/٤٢٢).

(٥) القواعد والأصول الجامعة ص ٣٢. (القاعدة الثالثة والخمسون).

كان بسبب عيب يعلمه، فإن البائع- والحالة هذه- أولى أن يلحق به الضرر من الوسيط.

الترجيح:

حينما نطلع على الأقوال ومؤداها، يترجح -والله أعلم- أن الضرر واقع على أحد الطرفين، إما الوسيط، أو دافع عوض الوساطة، فيظهر -والله أعلم- أن المبيع إن رد بسبب خيار أو عيب لم يعلم به البائع؛ فإن الوسيط لا يستحق العوض، بناء على قاعدة أهون الضررين، ولأن الصفقة لم تتم بل حصل الفسخ.

أما إن كان لعيب علم به البائع وجهله الوسيط، فإن للوسيط حقه من العوض يأخذه من البائع.

لأن الوسيط في هذه الحال قد عمل وتعب، فإذا فوتنا حقه من العوض بعد حصول ما طلب منه بسبب تدليس من البائع فهذا إضرار به، والضرر يزال، ومن تعامل بالغش والتدليس وهو هنا البائع المدلس أولى أن يلحق به الضرر، وأن يعامل بأضيق الأمرين.

أما إثبات العوض له مطلقاً، فهذا إضرار بأحد طرفي المبيعة.

وأما نفيه عنه مطلقاً، فهذا إضرار به، خصوصاً إذا كان السبب راجعاً إلى تدليس من أحد المتبايعين.

المسألة الثالثة: المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام الصفقة.

تعريف العربون لغة واصطلاحاً.

العربون لغة: يراد به ما يدفع المشتري للبائع ليعرب له عن رغبته بالبيع بهذا الثمن؛ قال في المطلع على ألفاظ المقنع: «ما يكون للمشتري مردوداً إليه إن لم يتم

البيع، وللبائع محسوباً من الثمن إن تم البيع»^(١).

وقال في القاموس المحيط: «العربون، بالضم.. ما عقد به البيع، وعربنه: أعطاه ذلك»^(٢).

ويسمى الإعراب، قال في تهذيب اللغة: «الإعراب في البيع: أن يقول الرجل للرجل: إن لم آخذ هذا البيع بكذا فلك كذا وكذا من مالي»^(٣).

ويظهر أنه سمي بذلك لأن فيه إعراباً للرغبة بالمبيع؛ لثلا يشتره غيره، أو لأن فيه إفصاحاً برغبتهما بالتعاقد على هذا الأساس.

العربون اصطلاحاً: قال في التنف في الفتاوى: «وهو أن يشتري الرجل السلعة، فيدفع إلى البائع دراهم، على أنه إن آخذ السلعة كانت تلك الدراهم من الثمن، وإن لم يأخذ فيسترد الدراهم»^(٤).

وقال مالك في الموطأ: «أن يشتري الرجل العبد، أو الوليدة، أو يتكاري الدابة، ثم يقول للذي اشترى منه، أو تكارى منه: أعطيك ديناراً، أو درهماً، أو أكثر من ذلك، أو أقل، على أنني إن آخذت السلعة، أو ركبت ما تكارىت منك، فالذي أعطيتك هو من ثمن السلعة. أو من كراء الدابة، وإن تركت ابتياع السلعة، أو كراء الدابة، فما أعطيتك لك»^(٥).

(١) المطلع على ألفاظ المقنع (ص: ٢٧٩).

(٢) القاموس المحيط (ص: ١٢١٥).

(٣) تهذيب اللغة (٢/ ٢٢١).

(٤) التنف في الفتاوى للسغدي (١/ ٤٧٣)، وفيه إشكال في آخره، ولم أجد تعريفاً لغيره من الحنفية.

(٥) موطأ مالك (٤/ ٨٧٩).

وقال في المجموع شرح المهذب: «وهو أن يشتري شيئاً ويعطي البائع درهماً أو دراهم، ويقول: إن تم البيع بيننا فهو من الثمن وإلا فهو هبة لك»^(١).

وقال في المغني: «هو أن يشتري السلعة، فيدفع إلى البائع درهماً أو غيره، على أنه إن أخذ السلعة احتسب به من الثمن، وإن لم يأخذها فذلك للبائع»^(٢).

المقارنة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي:

نجد أن المعاني اللغوية مشابهة لما ذكره الفقهاء في كتبهم، بل يظهر أن المعنى اللغوي هو من اقتبس توصيفه من لسان الفقهاء.

حكم العربون:

اختلف أهل العلم في حكم بيع العربون على ثلاثة أقوال:

القول الأول: تحريم بيع العربون، وهو قول جمهور الفقهاء من الحنفية^(٣)، والمالكية^(٤)، والشافعية^(٥)، وهو رواية عن الإمام أحمد^(٦).

ومن أدلة القول بالمنع:

من القرآن: قوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ

(١) المجموع شرح المهذب (٩/ ٣٣٥).

(٢) المغني (٤/ ١٧٥).

(٣) التنف في الفتاوى للسغدي (١/ ٤٧٣)، وقد عده من البيوع الفاسدة.

(٤) موطأ مالك (٤/ ٨٧٩)، الكافي في فقه أهل المدينة (٢/ ٧٤١)، التلقين في الفقه المالكي (٢/ ١٥٣)، المقدمات الممهדות (٢/ ٢١)، بلغة السالك لأقرب المسالك (٣/ ١٠٠).

(٥) الإقناع للماوردي (ص: ٩٩)، التنبيه في الفقه الشافعي (ص: ٨٨)، المجموع شرح المهذب (٩/ ٣٣٥).

(٦) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٤/ ٣٥٨)، واختار هذه الرواية أبو الخطاب.

يَأْبَطِلُ ﴿١﴾.

وجه الدلالة: أنه في حال عدم تمام البيع فإن أكل العربون قد أكل المال بغير حق، وبلا عوض.

ويناقش: بأن من حبست سلعته فترة من الزمان، وأعطى دافع العربون وحده حق الشراء دون غيره مع الخيار سيتضرر من ذلك إذا لم تتم المبايعة غالباً، فكان العربون جبراً لهذا الضرر، فهو من أكل أموال الناس بالحق.

ومن السنة: ما رواه عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال: «نهى رسول الله ﷺ عن العربان»^(٢).

ويناقش: بأنه حديث ضعيف لا يحتج به، وقد ضعفه الإمام أحمد^(٣)، والنووي^(٤)، وابن حجر^(٥).

(١) سورة النساء، آية: ٢٩.

(٢) أخرجه مالك في الموطأ، (٤/ ٨٨٠)، وأحمد في مسنده (١١/ ٣٣٢)، وأبو داود في سننه، كتاب البيوع، باب في العربان برقم (٣٥٠٢)، وابن ماجه في سننه، كتاب التجارات، باب بيع العربان برقم (٢١٩٢)، والحديث رواه مالك بلفظ: أخبرني الثقة عن عمرو بن شعيب، جاء في التلخيص الحبير (٣/ ٤٥)، قال ابن عدي: يقال: «إن مالكا سمع هذا الحديث من ابن لهيعة». والحديث ضعيف، قال عنه النووي في المجموع شرح المهذب (٩/ ٣٣٤): «ومثل هذا لا يحتج به عند أصحابنا، ولا عند جماهير العلماء». وضعفه الألباني. ضعيف الجامع الصغير وزيادته (ص: ٨٧٣).

(٣) ينظر: شرح منتهى الإرادات (٢/ ٣٣).

(٤) المجموع (٩/ ٣٤٤).

(٥) التلخيص الحبير (٣/ ٤٤) وفيه: «روي أنه - ﷺ - نهى عن بيع العربان «مالك، وأبو داود، وابن ماجه، من حديث عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده، وفيه راو لم يسم، وسمي في رواية لابن ماجه ضعيفة، عبد الله بن عامر الأسلمي، وقيل: هو ابن لهيعة، وهما ضعيفان، =

ومن النظر: أن في بيع العربون غرراً، والنبي ﷺ «نهى عن الغرر»^(١).

ويناقش: بأن الغرر إنما هو في عدم التأقيت لمدة الانتظار، أما مع التأقيت فإنه يتتفي الضرر، وعلى فرض وجوده فإن الشريعة دعت إلى جواز الغرر الذي تدعو إليه الحاجة.

القول الثاني: جواز بيع العربون، وهو مذهب الحنابلة^(٢).

ومن أدلة القول بالجواز:

من السنة:

١ - «أن نافع بن عبد الحارث^(٣) اشترى داراً للسجن بمكة من صفوان بن أمية^(٤) على أن عمر رضي فالبيع بيعه، وإن لم يرض عمر فلصفوان

= رواه الدارقطني، والخطيب في الرواة عن مالك من طريق الهيثم بن اليمان عنه عن عمرو بن الحارث عن عمرو بن شعيب، وعمرو بن الحارث ثقة، والهيثم ضعفه الأزدي، وقال أبو حاتم: صدوق، وذكر الدارقطني أنه تفرد بقوله عن عمرو بن الحارث، قال ابن عدي: يقال إن مالكاً سمع هذا الحديث من ابن لهيعة، ورواه البيهقي من طريق عاصم بن عبد العزيز عن الحارث بن عبد الرحمن عن عمرو بن شعيب».

(١) سبق تخريجه ص ٢٥٠.

(٢) المغني لابن قدامة (٤/١٧٥)، المبدع في شرح المقنع (٤/٥٨).

(٣) هو نافع بن عبد الحارث بن كلدة الثقفي، صحابي جليل، أخو أبي بكره الثقفي لأمه كان أول من اقتنى خيلاً بالبصرة.

ينظر: الإصابة في تمييز الصحابة (٦/٣١٩)، أسد الغابة (٥/٢٨٥).

(٤) هو أبو وهب صفوان بن أمية بن خلف بن وهب بن حذافة بن جمح القرشي الجمحي، كان من المؤلفات، وحسن إسلامه، وأقام بمكة، توفي سنة ٤٢ هـ.

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٢/٧١٨)، أسد الغابة (٣/٢٤).

أربعمائة دينار»^(١).

نوقش: بأنه يحتمل أن يكون جعلها في مقابلة انتفاعه بتلك الدار إلى أن يعود الجواب من عمر^(٢).

ويجاب عن ذلك: أن الاحتمال الذي لا يعضده دليل لا يصح أن ترد به ظاهر دلالة النص الشرعي.

٢- وما روي عن زيد بن أسلم^(٣): «أن النبي ﷺ أحل العربان في البيع»^(٤).
ويناقش: بأنه ضعيف؛ لعدم اتصاله.

٣- ومن النظر: أن الأصل في العقود الصحة ما لم يرد مانع صحيح، ولم يرد في العربون مانع صريح.

ويناقش مع ما سبق: بأن القول بالجواز مع عدم التأقيت فيه غرر زائد لا تدعو الحاجة إلى إطلاقه، ويمكن نفيه أو تخفيفه بذكر المدة،

(١) علقه البخاري في صحيحه، باب الرِّبْطِ وَالْحَبْسِ فِي الْحَرَمِ (٣/١٢٣)، وأخرجه ابن أبي شيبة في مصنفه، كتاب البيوع والأفضية، باب في العربان في البيع (٧/٥)، والبيهقي في سننه الكبرى، كتاب البيوع، باب ما جاء في بيع دور مكة وكرائها وجريان الإرث فيها (٦/٥٦). قال النووي في المجموع شرح المذهب (٩/٢٤٧): «هذا الأثر عن عمر مشهور رواه البيهقي وغيره». والأثر صححه ابن حزم في الإعراب عن الحيرة والالتباس (٢/٨٤٤).

(٢) فتح الباري لابن حجر (٥/٧٦).

(٣) هو أبو أسامة زيد بن أسلم القرشي العدوي، مولى عمر بن الخطاب -رضي الله عنه، من الفقهاء المفسرين في المدينة. توفي سنة (١٣٦هـ).

ينظر: تهذيب الكمال في أسماء الرجال (١٠/١٢)

(٤) مصنف ابن أبي شيبة (٧/٥) قال: حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ قَالَ: حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ بَشِيرٍ، قَالَ: حَدَّثَنَا هِشَامُ ابْنُ سَعْدٍ، عَنْ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ، وَهُوَ كَمَا يَظْهَرُ مَرْسَلٌ؛ لِأَنَّ زَيْدَ بْنَ أَسْلَمَ لَيْسَ مِنَ الصَّحَابَةِ.

فوجب تحديدها مراعاة لأصول الشريعة وقواعدها الكلية التي منعت من الغرر، إلا فيما دعت له الحاجة، والحاجة تقدر بقدرها.

القول الثالث:

جواز بيع العربون بشرط توقيت مدة الانتظار، وهو قول بعض متأخري الحنابلة^(١)، واختاره جمع من المعاصرين^(٢)، وبه صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي^(٣).

- (١) قال في مطالب أولي النهى: «ويتجه صحة هذا الاشتراط في بيع العربون، وإجارته إن قيد المتعاقدان ذلك بزمان معين، كإلى شهر من الآن، وفات ذلك الزمن، وإلا يقيداه بزمان فلا يصح اشتراطه من أصله؛ لأن البائع أو المؤجر لا يدري إلى متى ينتظر، فالإطلاق لا يناسب؛ لما يلزم عليه من طول الأمد بلا نهاية، فيترتب عليه من الضرر ما فيه كفاية، جزم به في «الرعيتين»، «والحاويين»، «والفائق» لكنه مرجوح، والمذهب الصمت، سواء قبله بوقت أو لا». مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٧٨/٣).
- (٢) منهم الشيخ مصطفى الزرقا، ينظر: المدخل الفقهي العام (١/٥٦٥) ود/ رفيق المصري ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد الثامن (١/٧٢٩).
- (٣) ونصه: «إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد في دورة مؤتمره الثامن ببندر سيرى بيجوان، بروناي دار السلام من ١-٧ محرم ١٤١٤ هـ الموافق ٢١-٢٧ حزيران (يونيو ١٩٩٣ م) بعد اطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع بيع العربون، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حوله، قرر ما يلي: المراد ببيع السلعة مع دفع المشتري مبلغاً من المال إلى البائع على أنه إن أخذ السلعة احتسب المبلغ من الثمن، وإن تركها فالمبلغ للبائع. ويجري مجرى البيع الإجارة، لأنها بيع المنافع، ويستثنى من البيوع كل ما يشترط لصحته قبض أحد البديلين في مجلس العقد (السلم)، أو قبض البديلين (مبادلة الأموال الربوية والصراف)، ولا يجري في المرابحة للأمر بالشراء في مرحلة المواعدة، ولكن يجري في مرحلة البيع التالية للمواعدة.

دليلهم: هي نفس أدلة القول الثاني، لكن لأجل أنه إذا أطلق الأمر كان فيه غرر ومضرة للبائع، فهو محبوس عن بيع السلعة إلى أبد، حتى يمضي المشتري أو يصرح بالرد، وهذا مما لا تجيزه الشريعة، فتخفيفاً للغرر، ومنعاً للضرر اشترطوا التأقيت.

الترجيح:

بعد التأمل في المسألة يظهر للباحث - والله أعلم - رجحان القول الثالث القائل بجواز العربون مع شرط التأقيت؛ لثلا يعظم الغرر.

صفة الوسيط في قبضه للعربون:

الوسيط حينما يقبض من راغب الشراء أو الاستئجار عربوناً، فإنما يقبضه بصفته وكياً عن المالك في ذلك، أو وكياً عن راغب الشراء أو الاستئجار.

فيكون وكياً عن المالك إذا رضي المالك بالبيع بالسعر المتفاهم عليه، ودفع المشتري أو المستأجر العربون بناء على ذلك، فإن الوسيط في هذه الحال يكون وكياً عن المالك.

ويكون وكياً عن راغب الشراء أو الاستئجار إذا قبض الوسيط العربون؛ ليثبت له وللمالك جدية راغب الشراء أو الاستئجار في رغبته بسعر معين، فيفاوض الوسيط المالك حينئذ في البيع.

وفي الحالة الثانية لا يكون العربون من حق المالك إلا إذا رضي بالبيع، فينقلب حينئذ الوسيط من كونه وكياً عن المشتري والمستأجر، إلى كونه وكياً عن المالك في القبض.

= يجوز بيع العربون إذا قيدت فترة الانتظار بزمن محدود، ويحتسب العربون جزءاً من الثمن إذا تم الشراء، ويكون من حق البائع إذا عدل المشتري عن الشراء، والله أعلم. مجلة المجمع (العدد الثامن ج ١ ص ٦٤١).

وفي كلتا الحالتين يجب على الوسيط أمور:

- ١- حفظ هذا العربون، وعدم التصرف فيه إلا بإذن الموكل.
 - ٢- إبلاغ المالك بأن عربوناً دفع له بمبلغ كذا وكذا؛ لئلا يبيعها المالك على غير الدافع لجهله.
- الاتفاق مع طرفي العقد على مدة الانتظار التي إن لم يوف دافع العربون المبلغ بها فإن العربون يذهب عليه.

المستحق للعربون حال عدم إتمام المشتري للصفقة:

وصورة المسألة:

حينما يطلب راغب الشراء حبس الصفقة لصالحه مدة من الزمان، ويدفع عربوناً لذلك على أنه إن أحضر بقية المبلغ وإلا فالعربون يفوت عليه^(١).

ففي حال ما لم يتم المبلغ فإلى من يتول العربون؟

يقال في تقرير المسألة:

يظهر من كلام فقهاء المذاهب الثلاثة القائلين بالتحريم، عدم صحة بيع العربون، ووجوب رد الثمن المدفوع عربوناً^(٢).

(١) معقد البحث في حال إذا دفع العربون ثم لم يتم المبلغ، أما إذا تم البيع ولم يدفع المبلغ ثم تقايلا، أو إذا تم البيع ودفع المبلغ ثم تقايلا، أو إذا فسخ البيع لعب في السلعة فهذه مسائل سبق بحثها في المبحث الثالث من الفصل الثاني.

(٢) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٢/١٣١)، المقدمات الممهديات (٧٦/٢)، والجامع لأحكام القرآن للقرطبي، وفيه: «وبيع العربان مفسوخ إذا وقع على هذا الوجه قبل القبض وبعده» (٥-١٤٤).

أما على القول بصحة بيع العربون - وهو ما ظهر رجحانه فيما سبق - فمآل العربون يحتمل - في نظر الباحث - ثلاثة آراء:

الرأي الأول: أن كل العربون يذهب إلى البائع، ولا يستحق الوسيط منه شيئاً. وعلّة ذلك: أن العربون كان في مقابل حبس سلعته مدة من الزمن، فعوضاً عن هذا الضرر استحق العربون، أما الوسيط فلا يستحق شيئاً؛ لأن الصفقة لم تتم. ويناقش: بأن العربون إنما شرع جبراً للضرر، فلئن كان المالك قد أصابه الضرر بحبس السلعة، فإن الوسيط - أيضاً - قد أصابه الضرر من ذهاب جهده، وحرمان الثاني من جبر بعض ضرره غير سديد.

الرأي الثاني: أن يكون مآل العربون مناصفة بين البائع وبين المكتب العقاري.

وعلّة ذلك: أن البائع استحق النصف عوضاً عن حبس السلعة، أما الوسيط فيستحق النصف عوضاً عن ذهاب جهده.

ويناقش: بأن ضرر المالك غالباً بحبس العقار أشد من ضرر الوسيط بذهاب جهده، فكيف نسوي بينهما في الاستحقاق، والعربون إنما جعل عوضاً عن حبس السلعة.

الرأي الثالث: أن جميعه يذهب للمالك، وعليه أن يدفع للمجاعل عوضاً عن جعلته.

وعلّة ذلك: أن الأصل في العربون أن يكون للبائع، لكن لا ينبغي ذهاب جهد الوسيط سدى، بل إن له مقداراً من العوض، خصوصاً وأن جهده كان لأجل رواج سلعة البائع.

الترجيح:

يظهر للباحث-والله أعلم- قوة الاحتمال الثالث، وهو أن العربون للبائع لأن العربون إنما شرع تعويضًا عن الضرر الكائن من حبس السلعة مدة من الزمان لصالح راغب الشراء.

أما الوسيط فيظهر أن يكون عوضه كالتالي:

- إن كان العوض نسبة من قيمة الصفقة فيكون -والحالة هذه- نسبة من العربون.

كما لو كان ثمن الصفقة مليون ريال، والعربون خمسين ألف ريال، واتفقوا على أن له ربع عشر الثمن، فيكون له ربع عشر العربون؛ فيكون حق الوسيط ألفًا ومائتين وخمسين ريالًا.

- إن كان العوض مبلغًا مقطوعًا، فينظر كم نسبة هذا المبلغ من الصفقة، ويعطى هذه النسبة من العربون محاصة.

كما لو كان الثمن مليون ريال، والعربون خمسين ألف ريال، وجعل للوسيط حال تمام الصفقة عشرون ألف ريال، فإن نسبة ذلك ٢٪ من الثمن، فيكون له ٢٪ من العربون فيكون حقه ألف ريال.

- إذا اتفقا على خلاف ذلك قبل أو بعد فهما على ما اتفقا عليه.

أما العرف المعاصر في هذه المسألة، فبعد سؤال أهل الخبرة تبين للباحث أن رأي أغلبهم موافق لما تم ترجيحه من أن العربون للمالك وللوسيط ٥, ٢٪ منه^(١).

(١) منهم: الشيخ صالح السعوي، والشيخ طاهر بغداداي، والشيخ حمد الغماس، والشيخ =

الفرق بين العربون غير المسترد والعربون المسترد:

تتعدد مقاصد الناس في المدفوع عربوناً، وتختلف الآثار تبعاً لذلك.

فمنها ما يحمل معناه الفقهي، وهو أن يدفع راغب الشراء أو الاستئجار عربوناً على أنه إن أتى ببقية الثمن في زمن كذا وإلا فالعربون للبايع، وهذا النوع ليس لدافعه استرداده إلا إن رضي المالك بذلك وتسامح به - كما هي عادة كثير من العقاريين - فإن تسامح به رد على دافعه.

وينبه إلى أن جزءاً من العربون في هذه الحال مستحق للوسيط العقاري، وهو على ما قررناه سابقاً نسبة ٥، ٢٪ من العربون ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك، فإن تسامح بها فذلك، وإلا فإنها تقتطع من العربون قبل رده.

ومن أنواع العرايين ما يكون مدفوعاً بغرض إثبات جدية المشتري والمستأجر، أو إثبات ملاءته، أو ما شابه ذلك، من غير صدور إيجاب من المالك.

والقصد من قبض الوسيط لهذا النوع من العرايين، ألا تشين سمعته لدى التجار، حينما يمضي في عقد وساطة من غير تثبت من جدية المشتري، ولئلا يضيع جهده سدى.

فإن هذا النوع من المدفوعات، وإن سمي عربوناً لغة؛ لأنه يعرب عن رغبة المشتري في الشراء، إلا أنه لا يأخذ أحكام العربون الشرعي الذي يفوت على الدافع، ما لم يصدر من المالك إيجاب قبل طلب دافعه له.

وعليه فإن له أن يسترده، ما لم يقض شرط بخلافه^(١).

= عبد العزيز الحمدان، والشيخ عبد الله الأحمرى، والشيخ يوسف الأحمدى، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ بدر السليمان.

(١) من فروع هذه المسألة: كثير من المبيعات الحكومية تباع عن طريق المزايمة، ويطلب من

القسم الثاني: مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء، وفيه ثمان مسائل:

المسألة الأولى: استحقاق العوض بقيام الوسيط بتوثيق الصفقة.

يقصد بالتوثيق: ما درج عليه الناس من أن البيوع توثق بعقود مانعة من الجهالة، ورافعة للبس والنزاع.

وجرت العادة في العصر الحديث في بيوع العقار أن التوثيق فيها يكون على مرحلتين، أولهما من أعمال الوسطاء العقاريين غالباً^(١)، حيث إنه يكون لديهم سجلات بأوراق مرقمة، يُكتب حين العقد فيها التاريخ، وطرفا المبيعة بأسمائهم، وسجلاتهم المدنية، ثم يكتب فيها نوع العقار وصفاته^(٢)، وصفة العقد أبيع هو أم إجارة، والمبلغ المتفق عليه، وصفته معجل هو أو مؤخر، ثم يذكر شروط المتعاقدين، والعيوب الموجودة حال وجودها.

وإذا كان أحد طرفي المبيعة وكيلًا يبيّن بالعقد، مع ذكر اسمه، ورقم التوكيل، وتاريخه، ومصدره، ورقم سجله المدني.

ثم توقع هذه الورقة من المتعاقدين، يلي ذلك توقيع الشهود، ثم ختم المكتب.

= كل من تقدم بطلب للشراء تقديم عربون يسمى: ضماناً مالياً، ليس لدافعه حق استرجاعه إلا إذا رست الصفقة على غيره، أما إذا رست عليه، أو قبل رسوها على أحد، فلا حق له في الاسترجاع.

(١) والثانية من أعمال كتابات العدل والقضاة.

(٢) كاسم الحي، ونوع القطعة، ومساحتها، ورقم الصك إن كان بيعاً، ومكان صدوره، وحدود الملكية.

وهذه العملية وهي التوثيق من الأمور التي دعت إليها الشريعة الإسلامية، قال تعالى: ﴿وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ﴾^(١).

وجه الدلالة: في الآية الكريمة مشروعية الكتابة، ومعنى: ﴿وَلَا تَسْمَعُوا﴾. «أي: ولا تملوا». ﴿أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ﴾. يعني: قليل الحق أو كثيره إلى أجله؛ لأن الكتابة أحصى للأجل، وأحفظ للمال»^(٢).

ومن كلام أهل العلم في التوثيق:

ما جاء في المبسوط: «لا بد من تعريف المتعاقدين، لا بد من تعريف المشتري، وتعريف المشتري إذا كان محدودا بذكر الحدود والبلدة، إلا أن في ظاهر الرواية عندنا يبدأ بالأعم من ذلك وهو ذكر البلدة، ثم المحلة، ثم الحدود»^(٣).

وقال في تبصرة الحكام: «وإذا كتب المبايعه فليحدد المكان، وليذكر الجدران المختصة به والمشاركة، وطرقه ومدخله، ويذكر محله من البلد»^(٤).

وقال في معالم القرية: «وينبغي ألا يبيع لأحد... حتى يعرف البائع، أو يأتي بمن يعرفه، ويثبت اسمه وصفته في دفتره؛ لئلا يكون المبيع حرًا، أو مسروقًا»^(٥).

يبقى البحث في حكم أخذ الأجر على كتابة الوثيقة وصفته.

جرت عادة الوسطاء العقاريين أنه إذا توسط أحدهم في صفقة، فإن عوض الجعالة الآيل إليه يغنيه عن طلب ما يزيد عليه من أجور توثيق ونحوه.

(١) سورة البقرة، آية: ٢٨٢.

(٢) تفسير السمرقندي (١/١٨٧).

(٣) المبسوط للسرخسي (٣٠/١٧٠).

(٤) تبصرة الحكام في أصول الأفضية ومناهج الأحكام (١/٢٨٦).

(٥) معالم القرية في طلب الحسبة (ص: ١٥٢).

لكن لو أن الوسيط لم يقيم بالوساطة، وإنما طلب منه التوثيق فقط، فهل له الحق في طلب العوض؟

وهل له أن يطالب بالدخول شريكاً في عوض الوساطة؟

وعلى فرض أنه قام بالوساطة لكنه شرط عوضاً للتوثيق يزيد عن عوض الوساطة، فهل له المطالبة بذلك؟

هذه المسائل من المسائل المعاصرة التي يكثر سؤال الوسطاء العقاريين عنها.

يقال في تقرير المسائل:

أما حكم أخذ العوض على كتابة الوثيقة:

فأهل العلم على جواز أخذ الأجرة على كتابة الوثيقة.

قال في أحكام القرآن: «فلما لم يختلف الفقهاء في جواز أخذ الأجرة على كتب كتاب الوثيقة، دل ذلك على أن كتبه ليس بفرض لا على الكفاية، ولا على التعيين»^(١).

وقال في تبصرة الحكام: «وإذا ثبت جواز الأخذ على الكتابة، فالأولى لمن قدر واستغنى التنزه عن ذلك، واحتساب عمله عند الله - تعالى - وإذا لم يكن بد من أخذ الأجرة، فنقول: وجه الإجارة أن تسمى الأجرة ويعين العمل، فإن وافق الكاتب المكتوب له على ذلك، وجاء الكتاب على ما اتفق معه عليه فهي إجارة صحيحة، وتجوز بما اتفقا عليه من قليل أو كثير»^(٢).

(١) أحكام القرآن للجصاص (٢/٢١٠).

(٢) تبصرة الحكام في أصول الأفضية ومناهج الأحكام (١/٢٨٦).

وقال في المغني: «فصل: ويجوز استتجار ناسخ لينسخ له كتب فقه، أو حديث، أو شعراً مباحاً، أو سجلات»^(١).

ودليل ذلك: قوله تعالى: ﴿وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ﴾^(٢).

وجه الدلالة: «أن من استتبع عمله وكذا خاطره، كلما احتاج إلى ذلك إنسان، فإن ذلك يضر به، ويستغرق مدة حياته، من غير عوض عن ذلك، وهذا غاية الضرر»^(٣).

ومقدار عوض الوسيط إذا وثق المبايعه يكون حسب الاتفاق، فإن لم يتفقا فيعتبر أجرة المثل.

أما على من الأجرة؟

فقال في معين الحكام: «وأما أجرة السجل على من تجب؟ قيل على المدعي؛ إذ به إحياء حقه فنفعه له، وقيل: على المدعي عليه؛ إذ هو يأخذ السجل، وقيل: على من استأجر الكاتب..... وقيل: يعتبر العرف»^(٤).

قلت: ولعل الأخير هو الصحيح، فإنه على العرف ما لم يخالف شرطاً، فالمسلمون على شروطهم، فإن لم يخالفه شرط فالأصل اعتبار العرف إذا كان مشتهراً، ولم يعارض أصول الشريعة.

أما حكم دخول كاتب الوثيقة في عوض الوساطة:

(١) المغني لابن قدامة (٥/٣٤٣).

(٢) سورة البقرة، آية: ٢٨٢.

(٣) تبصرة الحكام في أصول الأفضية ومناهج الأحكام (١/٢٨٦).

(٤) معين الحكام فيما يتردد بين الخصمين من الأحكام (ص: ٨٠).

فحينما نكيّف الوساطة على أنها جعالة، كما هو الغالب في تكييفها، أو حتى حينما نكييفها على أنها إجارة، فإننا نجد أن كاتب الوثيقة لا يستحق المطالبة بالدخول شريكاً في عوض الوساطة، لا شرعاً، ولا عرفاً، لأن التقريب بين إيجاب البائع وقبول المشتري لم يحصل من قبله، وإنما حصل من قبل غيره، وإنما عمله كان محصوراً بتوثيق هذا التقارب، والجعل المفروض كعوض للوساطة إنما فرض على عمل لم يقم به هو، وإنما قام به غيره.

وبهذا نعلم خطأ كثير من أهل المهنة، حينما لا يقومون بعمل سوى التوثيق، ثم يطالبون بعد العمل بعوض زائد عن أجره المثل، كطلبهم الدخول شركاء في عوض الوساطة، ونحو ذلك، فإن هذا خطأ في فقه عقد الوساطة، كما أن جل شيوخ المهنة لا يرون ذلك^(١).

فرع: إذا كان كاتب الوثيقة هو الوسيط، هل له أن يشترط عوضاً لكتابته الوثيقة منفصلاً عن عوض الوساطة:

وصورة ذلك: لو أن وسيطاً عقارياً سعى في صفقة، وجمع بين البائع والمشتري، واشترط عليهما أجره للتوثيق زيادة على عوض الوساطة، فما حكم ذلك؟

يقال في تقرير المسألة: هذه المسألة تحتمل رأيين:

الرأي الأول: أن للموثق المطالبة قبل التوثيق بعوض للتوثيق منفصل عن عوض الوساطة، ولهما حينئذ القبول وإعطاؤه ما طلب، أو الرد وفض الصفقة، أو توثيقها عند غيره، مع استحقاق الوسيط الأول لعوض الوساطة.

وتعليل ذلك: أن عمل التوثيق منفصل وزائد على عمل الجعالة الذي هو التقريب بين إيجاب بائع وقبول مشتري.

(١) أفاد بذلك جل أهل الخبرة الذين شملتهم الاستبانة.

ويناقش: بأن التوثيق في العصر الحديث من متمات أعمال الوسطاء.

الرأي الثاني: أن الوسيط لا يستحق المطالبة بمزيد من العوض نظير قيامه بالتوثيق، خصوصاً إذا كان عوض الوساطة هو الحد الأعلى الذي سعره ولي الأمر ٥, ٢٪، فإنه إن طلب زيادة عليه بدعوى التوثيق أو غيره فيعتبر ملتفًا على هذا التنظيم.

وتعليل ذلك:

١- أن عمل الوساطة له عدة مهام، مثل التقريب بين البائع والمشتري، وبيان إرادتهما، والوقوف على الأرض عند طلب المشتري... إلخ، ومن تلك الأعمال التوثيق.

٢- أن ولي الأمر جعل من مهام الوسطاء القيام بالتوثيق.

جاء في المادة السادسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية من واجبات الوسيط: «إمسك دفاتر منتظمة مرقمة الصفحات، ومعتمدة من مكتب السجل التجاري المختص، تدون بها البيانات المتعلقة بأسماء المتعاملين مع المكتب، وعناوينهم، والأعمال التي باشرها لحسابهم، وتاريخها، والبيانات الوافية عن الصكوك المتعلقة بكل عملية يقوم بها المكتب، والمبالغ التي تسلمها من المشتريين أو المستأجرين بخصوصها، وكذا العمولات المستحقة، أو المحصلة من أصحاب الشأن»^(١).

الترجيح:

يظهر -والله أعلم- قوة القول الثاني؛ إذ إن توثيق الوسيط للصفقة من تمام عمله إذا طلب منه ذلك، وهو مقتضى تنظيم ولي الأمر.

(١) موقع وزارة التجارة والصناعة <http://mci.gov.sa/circular/default20-1.asp>

المسألة الثانية: استحقاق العوض بقيام الوسيط بنقل أوراق الصفقة.

حينما تتم مبايعة في الأوساط العقارية، يتطلع كل من له علاقة بهذه الصفقة حتى ولو كانت يسيرة، إلى الارتباط بعوض الصفقة، والدخول كشريك فيه، خصوصاً إذا كان مبلغ الصفقة كبيراً؛ لأن عوضها سيكون كبيراً.

ومن تلك المحاولات للارتباط بالصفقة محاولات الذين لم يقوموا بعمل سوى نقل أوراق الصفقة الاستفادة من عوض الوساطة.

فما حكم فعلهم؟ وهل لهم حق الاستفادة من العوض وهم لم يقوموا بأعمال الوساطة المتعارف عليها من مقابلات، وإقناع، وخروج ميداني لرؤية طبيعة الأرض، وتقييم... إلخ؟

القول في هذه المسألة يختلف من حالة إلى حالة:

الحالة الأولى: إذا كان هناك مريد للبيع، ومشتري محتمل، وبينهما وسيط يحاول إقناع الطرفين بإتمام الصفقة، وفي أثناء ذلك طلب من أحد من الناس أن ينقل أوراقاً متعلقة بالصفقة كصورة الصك، أو الرفع المساحي، أو نحو ذلك إلى مريد الشراء.

فالناقل في هذه الحال إنما هو قائم بعمل محدد طلبه منه الوسيط، وهو مجرد النقل، ففي هذه الحال ليس له دخل بالوساطة العقارية، وإنما هو أجير لدى الوسيط، وله حق المطالبة بعوض أجره المثل عن نقله للأوراق، تمت الصفقة أو لم تتم.

الحالة الثانية: أن يكون الناقل للأوراق قد حفر نقله بأعمال تتعلق بالوساطة، سواء كان هو الوسيط الأساسي، أو مرسل من وسيط، وطلب منه الوسيط الأساسي القيام بأعمال الإقناع، والشرح، والإجابة عن الاستفسارات.

فيظهر في هذه الحال أن الناقل قد قام بعمل الوساطة أيضًا، فإن له الحق في هذه الحال -حسب عرف العقاريين- في المطالبة بالاستفادة من عوض الوساطة، وليس له الحق في المطالبة بأجرة المثل على عمله فيما لو لم تتم الصفقة؛ لأن واقع الحال في تعامله أنه شريك أبدان في عمل جعالة، وليست العلاقة بينه وبين المرسل علاقة بين أجير ومستأجر.

وهذا التفصيل من حيث الفقه، ورأيت أنه مستقر عند أهل الخبرة^(١).

المسألة الثالثة: استحقاق العوض بكون الوسيط مقيمًا للعقار.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطًا من الوسطاء طُلب منه القيام بتقييم عقار؛ لرغبة أحدهم في شرائه، دون أن يكون له علاقة بإيصال المشتري للعقار أو لمالك العقار، فهل له حق المطالبة بجزء من عوض الوساطة نظير قيامه بالتقييم.

يقال في تقرير المسألة: هذه المسألة تحتمل نظرين:

النظر الأول: أن له حق الدخول في عوض الوساطة.

ويعلل لذلك: بأن تقييم المقيم من متمات الشراء في كثير من الأحيان، ولولا حصول التقييم من قبل شخص ثقة؛ لامتنع كثير من المشتريين من الشراء، فالتقييم أحد أسباب الشراء، وأسباب الشراء من الوساطة.

ويناقش: بأنه ثمة مقومات أصلية للوساطة، وثمة أعمال مساندة لها، والتقييم إنما هو مساند لأعمال الوساطة في اتخاذ القرار، وليس هو من مقومات الوساطة، شأن التقييم شأن وجود طريق معبد إلى العقار، أو وجود العقار في منطقة حيوية... إلخ.

(١) أفاد بذلك جل أهل الخبرة الذين شملتهم الاستبانة.

النظر الثاني: ليس للمقيم حق الدخول في عوض الوساطة، وإنما له الحق في طلب أجره التقييم.

ويعلل لذلك: أن عمل المقيم حصل بعد وصول طالب العقار إلى العقار، ومحط عمل الوساطة هو التوسط لإيصال المشتري إلى العقار ومالكه بغية إتمام الصفقة، أما التقييم فهو أمر زائد على الوساطة.

الترجيح:

حينما نرد المسألة إلى الأصول الشرعية نجد أن النظر الثاني أقرب للصواب، فالتقييم عمل زائد على الوساطة^(١)، وبناء عليه فإن المقيم له حق المطالبة بأجرة المثل، ما لم يتم الاتفاق على غيرها، تمت الصفقة أو لم تتم.

وهو ما وجدت عليه عرف جل أهل الخبرة^(٢).

المسألة الرابعة: استحقاق العوض بكونه أقنع أطراف عقد الوساطة بإتمام الصفقة.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقارياً لم يكن له من العمل في إتمام الصفقة إلا أنه أقنع طرفي عقد البيع - وهما البائع والمشتري - بإتمامه.

حيث أقنع البائع بالبيع ومناسبة الثمن المقابل، وأقنع المشتري بالشراء وجدوى العقار ومستقبله.

(١) هذا في حال ما قام بالتقييم غير الوسيط الفعلي، أما إن قام به الوسيط الفعلي فليس له عوض

على التقييم إن لم يشترط؛ لأن العرف قائم على ذلك.

(٢) أفاد بذلك جل أهل الخبرة الذين شملتهم الاستبانة.

فهل هذا الإقناع الذي حصل بعد وصول المشتري إلى العقار ومالكه سبب لاستحقاق العوض؟

يقال في تقرير المسألة: هذه المسألة تحتمل نظرين:

النظر الأول: أن له حقاً في عوض الوساطة.

ويعلل لذلك:

١- بأن فعله من أعمال الوسطاء العقاريين وهو الإقناع، فكثير من البيوع لا تتم بمجرد إيصال راغب الشراء إلى المالك لولا قدرة الوسيط على الإقناع.

فالربط ليس بمجرد الذاتين - ذات البائع وذات المشتري - وإنما يكون بربط بين الإرادتين والنيتين، وتحقيق الرضا فيه، وهذا لا يكون إلا بالإقناع^(١).

٢- أن الأصل في عمل الوسيط أنه تم بنظر من دافع العوض، ولو شاء لأوقفه من عمله، وقد يكون في بعض الحالات بطلب منه.

والأصل في مثل هذه الأعمال أن تكون بمقابل، إلا أن تدل قرائن على التبرع، وعليه فإن الظاهر أنه يجب للمقنع قدر من العوض بقدر عنائه، منسوب إلى أصل العمل، وعلى هذا رأي جمع من أهل الخبرة^(٢).

-
- (١) الربط بين ذات البائع وذات المشتري، والربط بين إرادتيهما هي لب عمل الوساطة، فمن تمكن منهما كان له عوض الوساطة وحده، أما من تمكن من الأولى دون الثانية، أو من الثانية دون أن تصير منه الأولى، فإن له من عوض الوساطة بقدر عنائه حسب تقييم أهل الخبرة.
- (٢) أفاد أن له العوض أو نسبة منه كل من الشيخ حمد الغماس، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ أحمد الذويخ، وقال الشيخ الأحمدى: إذا تدخل بإذن المشتري ورضاه فللوسيط =

النظر الثاني: أنه ليس للوسيط حق في عوض الوساطة.

ويعلل لذلك: بأن أصل الوساطة هي الربط بين المتعاقدين، والإقناع أمر زائد عليه، والربط حصل قبل فعله، وهذا ما عليه رأي جمع من أهل الخبرة^(١).

ويناقش: بأن الإقناع من مقومات الوساطة إن لم تكن من أهم مقوماتها.

بين يدي الترجيح:

هذه المسألة في نظر الباحث لها تعلق بمسألة من عمل لغيره عملاً بغير إذن هل يستحق شيئاً؟ وقد اختلف فيها أهل العلم على قولين:

القول الأول: أن من عمل لغيره عملاً بغير إذن فإنه لا يستحق شيئاً، وهو قول الحنفية، والشافعية، والحنابلة.

قال في بدائع الصنائع: «فإن أصلح... شيئاً من ذلك لم يحتسب له بما أنفق؛ لأنه أصلح ملك غيره بغير أمره، ولا ولاية عليه، فكان متبرعاً»^(٢).

وفي منهاج الطالبين: «فلو عمل بلا إذن، أو أذن لشخص فعمل غيره فلا شيء له»^(٣).

وفي تحفة المحتاج: «وأما إن باشروا الحراسة بلا إذن من أحد؛ اعتماداً على

= العوض؛ لأن الأصل في عمله أنه ليس من قبيل التبرع.

وقال الشيخ عبد العزيز الحمدان والشيخ بدر السليمان: له نصيب من العوض وليس كاملاً.

(١) أفاد بذلك الشيخ صالح السعوي، والشيخ طاهر بغدادي، والشيخ عبد الله الأحمري، والشيخ منصور أبو رياش، والشيخ داود المقرن. وبعضهم قال: ينبغي مكافأته.

(٢) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/٢٠٩)، وينظر: المبسوط للسرخسي (٢٢/١٢١).

(٣) منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه (ص: ١٧٩).

ما سبق من دفع أرباب الزرع للحارس سهمًا معلومًا، لم يستحقوا شيئًا»^(١).

وفي المغني: «ومن رد لقطه أو ضالته، أو عمل لغيره عملاً غير رد الأبق، بغير جعل، لم يستحق عوضًا»^(٢).

وتعليل ذلك:

١ - أنه عمل يستحق به العوض مع المعاوضة، فلا يستحق مع عدمها، كالعمل في الإجارة^(٣).

٢ - لثلا يلزم الإنسان ما لم يلتزمه، ولم تطب نفسه به^(٤).

القول الثاني: أنه ينظر إلى العمل فإن كان لا بد من الاستئجار له، فعلى المالك أجرته، وأما إن كان مما يعمل به بنفسه أو بغيره، ولا يحتاج إلى الاستئجار عليه؛ فلا شيء لمن عمل بغير إذن ولا طلب، وهذا قول المالكية.

قال في الذخيرة: «كل من غسل ثوب غيره، أو حلق رأسه، أو أدى دينه من غير استدعاء، وكل عمل يوصل للغير نفع مال أو غيره بأمره، أو بغير أمره، فعليه رد مثل ذلك المال في القيام بالمال، ودفع أجره المثل في العمل، إن كان لا بد من الاستئجار عليه.... وإن كان يفعل ذلك بنفسه، أو غيره، أو مال سقط مثله عنه فلا شيء عليه، والقول للعامل والمنفق في عدم التبرع»^(٥).

ومسألتنا شبيهة بهذه المسألة إذا قام بالوساطة من غير إذن باذل العوض

(١) تحفة المحتاج في شرح المنهاج وحواشي الشرواني والعبادي (٦/٣٦٦).

(٢) المغني لابن قدامة (٦/٩٦)، وينظر: الروض المربع شرح زاد المستقنع (ص: ٤٤٧).

(٣) المغني لابن قدامة (٦/٩٦).

(٤) ينظر: الروض المربع (٥/٤٩٩).

(٥) الذخيرة للقرافي (٥/٤٥٢).

ولا علمه، لكن لو علم وسكت هل يعتبر سكوته إذناً أم لا؟ وإذا قلنا: إنه ليس بإذن فهل للوسيط - والحالة هذه - حق في عوض الوساطة؟

الترجيح:

لم يترجح للباحث شيء في المسألتين من حيث العموم، لكن يظهر له رأي في بعض الصور، منها:

١- إذا كان باذل العوض ينوي استئجار شخص للقيام بهذه المهمة، فما لبث أن قام بها وسيط من تلقاء نفسه يتغى العوض، فالباحث إلى استحقاق الوسيط حقاً من العوض في هذه الحال أميل.

٢- إذا كان المتبايعان يروون في الأمر، فتدخل الوسيط لإتمام الصفقة بالإقناع، فالباحث إلى عدم استحقاقه العوض - والحالة هذه - أميل؛ لأن كثيراً من أهل الخبرة لا يرون لهذا الوسيط حقاً في العوض، ثم إن عمله الغالب منه التبرع.

٣- إن أعرض المشتري عن العقار لارتفاع سعره، ثم ما لبث أن خفض المالك السعر، فتملك المشتري العقار، ثم علم أن تخفيض البائع كان بطلب وإقناع من شخص خارج، فليس على المشتري - والحالة هذه - دفع عوض يزيد عما رضي به عند الصفقة وهو سعر الشراء.

المسألة الخامسة: استحقاق العوض إذا لم يقم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك.

وصورة المسألة:

لو أن شخصاً رأى عقاراً وأعجب به، وطلب شراءه، فلم يتمكن من الوصول

إلى المالك إلا عن طريق شخص أوصله إليه، وليس لهذا الشخص أثر في دلالة المشتري على ذات العقار، فهل لهذا الشخص الموصل حق في عوض الوساطة؟

يقال في تقرير المسألة: هذه المسألة تحتمل نظرين:

النظر الأول: أن الوسيط الموصل لا يستحق شيئاً من عوض الوساطة، وإنما له أجره المثل في الإيصال^(١).

ويعمل لذلك: بأن راغب الشراء وصل إلى العقار بنفسه، فلم يكن من الموصل عمل في إيصال راغب الشراء إلى العقار، وإنما وصل إليه بنفسه، واقتنع به، أما إيصاله للمالك فهذا أمر زائد عن القدر الأساسي من عمل الوساطة.

النظر الثاني: أنه يجب للموصل قدر من العوض بقدر عنائه منسوب إلى أصل العمل^(٢).

ويعمل لذلك: بأنه لولا وجود هذا الوسيط، وإيصاله المشتري إلى المالك، لما تحصل لراغب الشراء تملك العقار، فكما أن من أعمال الوساطة إيجاد العقار المناسب، فكذلك من أعمالها ربط راغب الشراء بالمالك.

ويناقش: بأن كثيراً من أعمال الناس لا يقصد ولا يظهر منها طلب العوض، وهذا العمل من ذلك في غالب الأحوال.

الترجيح:

(١) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة كما أفاد بذلك الشيخ صالح السعوي، والشيخ طاهر بغدادي، والشيخ يوسف الأحمدى. وبعضهم استحب مكافأته.

(٢) وعليه العمل عند جمع من أهل الخبرة كما أفاد بذلك كالشيخ حمد الغماس، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ عبد الله الأحمرى، والشيخ منصور أبو رياش والشيخ داود المقرن، والشيخ بدر السليمان.

بعد التأمل في النظريين يظهر للباحث -والله أعلم- أنه إن وُجد شرط أو عرف خاص بأخذ أو منع عمل به، أما إذا لم يوجد فإن النظر الأول أقرب، فإن القناعة والرغبة بالشراء والوصول إلى العقار لم تتم عن طريق الوسيط، إلا أن تدل القرائن على أن عمله بمقابل، ككونه أتى إليه في مقر عمله في الوساطة ونحو ذلك.

المسألة السادسة: استحقاق الوسيط لل عوض إذا دل المشتري على عقار، ثم رفض الوسيط فيما بعد التواصل مع راغب الشراء.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً قام بتحصيل عقار لراغب بالشراء وفق مواصفاته، لكن الوسيط لم يتواصل مع راغب الشراء قصداً؛ لظنه أن راغب الشراء غير جاد في الشراء، أو لغيره من الأسباب، لكن المشتري تواصل مع المالك، وأتم صفقة الشراء، فهل للوسيط حق في عوض الوساطة في هذه الحال؟

يقال في تقرير المسألة: هذه المسألة تحتمل نظريين:

النظر الأول: أن الوسيط مستحق لل عوض.

ويعلل لذلك: بأنه قام بالعمل الأساسي للوساطة، وهو إيصال راغب الشراء إلى العقار.

ويناقش: بأن أعمال الوساطة لا تقتصر على ذلك، بل ثمة أعمال أخرى لا تقصر أهمية عما سبق.

النظر الثاني: أن الوسيط غير مستحق لل عوض.

ويعلل لذلك: بأن الوساطة العقارية من مقتضياتها الوقوف مع الصفقة حتى إتمامها، أما أن يعرض عنها، ويرفض التواصل مع المشتري؛ لظنه عدم جديته، ثم

يطالب بعد ذلك بالعرض، فإن ذلك ليس من حقوقه.

بين يدي الترجيح:

حينما نتأمل كلام أهل العلم في المسألة نجد أنهم تكلموا عن المجاعل إذا لم يتم العمل. فمنهم من رأى أنه لا يستحق شيئاً؛ لتفريطه.

قال في درر الحكام: «إذا قوول دلال على بيع مال بكذا قرشاً فدار به الدلال ولم يبعه، وبعد ذلك باعه صاحب المال، أو لم يبعه، فليس للدلال أخذ الأجرة مطلقاً...؛ لأن أجرة الدلالة في مقابل البيع، وليست في مقابل عرضه والنداء عليه مدة»^(١).

وقال في شرح مختصر خليل للخرشي: «العامل إن أتم العمل استحق الجعل، وإلا فلا يستحق شيئاً»^(٢).

وقال في البيان: «فإن فسخها العامل قبل العمل أو قبل تمامه.. لم يستحق شيئاً»^(٣).

وقال في المغني: «وإن فسخ العامل قبل إتمام العمل، فلا شيء له؛ لأنه أسقط حق نفسه، حيث لم يأت بما شرط عليه العوض»^(٤).

وقال في المبدع: «فمتى فسخها العامل قبل تمام العمل لم يستحق شيئاً؛ لأنه أسقط حق نفسه»^(٥).

ومن أهل العلم من قال: إذا تم العمل بغيره فلمن ترك العمل العوض بحسب عمله.

(١) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام (١/٦٦١).

(٢) شرح مختصر خليل للخرشي (٧/٦١).

(٣) البيان في مذهب الإمام الشافعي (٧/٤١٢).

(٤) المغني لابن قدامة (٦/٩٤). (٥) المبدع في شرح المقنع (٥/١١٥).

قال في البهجة في شرح التحفة: «ولو باعه دلال آخر بجعل كان الجعل بين الدالين بقدر عنائهما؛ لأن الدلال الثاني هو المنتفع بتسويق الأول. اهـ. وتأمل هذا مع ما يفعله الناس اليوم من كون الدلال الثاني يستبد بجميع الجعل وذلك ظلم للأول كما ترى، وهذا ظاهر إذا كان الدلال الثاني دلى الثوب مثلاً في اليوم الذي دلله فيه الأول، وفي ذلك السوق بعينه، وإلا فلا شيء للأول بخلاف تدليل الأصول الجمعة والشهر ونحوه، فإنه يشارك الثاني ولو دللها في غير يومها وسوقها، ثم ما مر من أن للأول بنسبة الثاني هو المشهور»^(١).

وفي بلغة السالك لأقرب المسالك: «كمشاركة طيب على البرء، فلا يستحق الأجرة إلا بحصوله، فإن ترك قبل البرء فلا شيء له، إلا أن يتمم غيره فله بحساب

(١) البهجة في شرح التحفة (٢/ ٣١١) وتمام النقل: «واعترضه التونسي وابن يونس قالا: لأن الأول إذا رضي أن يحملها جميع الطريق بخمسة، فكان يجب إذا تركها في نصف الطريق أن يعطى نصف الخمسة، وأجاب ابن عبد السلام بأن عقد الجعل لما كان منحلاً من جهة العامل بعد العمل، فلما ترك بعد حمله نصف المسافة صار تركه إبطالاً للعقد من أصله، وصار الثاني كاشفاً لما يستحقه الأول».

وفي البهجة في شرح التحفة (٢/ ٣١٠): «محل كونه لا شيء له إذا لم يتمه الجاعل بنفسه أو عبيده أو يستأجر عليه وإلا فله بنسبة الثاني، فإذا جاعله على الإتيان بخشبة إلى موضع كذا بخمسة دراهم مثلاً، فحملها نصف الطريق، وتركها فلا شيء له، فإذا جاعل صاحبها شخصاً آخر على بقية الطريق بعشرة، فإنما يكون للأول عشرة؛ لأنها التي تنوب فعله من عمل الثاني؛ لأن الثاني لما استؤجر نصف الطريق بعشرة، علم أن قيمة الإتيان بها في الطريق كلها يوم استؤجر عشرون، ولو حملها الأول ربع الطريق وتركها، وحملها الثاني بقية الطريق بعشرة أيضاً، كان للأول ثلاثة وثلاثون؛ لأن الثاني حمل كل ربع من الثلاثة الأرباع بثلاثة وثلاثون، وقس على ذلك لو حملها الأول ثلاثة أرباع الطريق ونحو ذلك، والحضر في البئر مثل الخشبة، وإذا حملها بقية الطريق بنفسه أو عبده يقال: ما قيمة ذلك أن لو جوعل أو استؤجر عليه». فالتقلان يفيدان أن العامل مستحق لبعض العوض في نظر المالكية لكنهم مختلفون في طريقة حسابه.

كرائته الأول، فإن لم يجعل الأجرة على البرء فله بحساب ما عمل»^(١).

وجاء في المغني: «وإن فسخ العامل قبل إتمام العمل، فلا شيء له...
وذهب بعض أهل العلم أن العمل إن أتمه غيره استحق المجاعل الأول الأجر بقدر
عنائه»^(٢).

وقال: «لو قال: من رد عبدي فله دينار، فرد أحدهما، فله نصف الدينار؛ لأنه
رد نصف العبدين»^(٣).

الترجيح:

يظهر للباحث بعد التأمل في المسألة قوة القولين، ولم يتحرر للباحث شيء
بيِّن في المسألة، لكن قد يقال: إن الوسيط لو ترك العمل إعراضاً عن الصفقة فإنه
لا يستحق شيئاً، أما إن ترك الصفقة لعجز عن الإكمال، أو لسبب قاهر، فاستفاد
المجاعل من عمله السابق، فله عوضه بقدر عنائه حسب تقييم أهل الخبرة، ما لم يكن
في ذلك غرم على المجاعل زائد عن أصل الجعالة الأول، فيراعى ذلك.

قال في حاشية الجمل: «فإذا خاط نصف الثوب أو بنى نصف الحائط بحضرة
المالك ثم احترق الثوب أو انهدم الحائط استحق القسط؛ لأنه لا تقصير منه بخلاف
ما لو ترك العمل»^(٤).

المسألة السابعة: استحقاق الوسيط إذا عرض عقاراً، ثم عابه وحاول صرف
همة المشتري عن شرائه إلى شراء غيره، فاشتراه الزبون.

(١) بلغة السالك لأقرب المسالك (٧٥ / ٤).

(٢) المغني لابن قدامة (٩٤ / ٦).

(٣) المغني لابن قدامة (٩٦ / ٦).

(٤) حاشية الجمل على شرح المنهج (٦٢٩ / ٣).

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقاريًا تواصل مع راغب بالشراء، وأراه عقارًا، وأبدى استعداداه لربطه بالمالك، لكنه بعد أن أوصله حاول صرف همة المشتري عن شرائه^(١) إلى شراء غيره، إما لكونه يملك العقار الثاني، أو لكون عمولته في العقار الثاني أكثر.

فهل يكون هذا مسوغاً لحرمانه من الجعل؟

يظهر للباحث -والله أعلم- أن له العوض كاملاً؛ لأن عمله غالباً لا يدرى أعلى سبيل المشورة أم غيره، ثم إنه قام بأركان الوساطة من إيصال المشتري بالعقار وربطه بالمالك.

وكونه لم يتعامل بمهنية كاملة مع الصفقة لا يعني نقصان عوضه منها.

المسألة الثامنة: المستحق إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فلم يعجبه، فرأى الذي بجانبه وأعجبه.

وصورة المسألة:

لو أن شخصاً طلب من وسيط عقاري تحصيل عقار بمواصفات معينة، فدله على عقار، فلما ذهب المشتري إليه لم يعجبه، ووجد بجواره عقاراً آخر نال إعجابه، فهل للوسيط العقاري حق في طلب عوض الوساطة في هذه الحال؟

يقال في تقرير المسألة: هذه المسألة تحتل نظرين:

النظر الأول: أن الوسيط مستحق للعوض.

ويعلل لذلك: بأنه لولا عمل الوسيط لما وصل المشتري إلى العقار الذي نال إعجابه، فعمل الوسيط كان سبباً لحصول المشتري على بغيته.

(١) أقصد هنا إذا حاول صرفه لمصلحة الوسيط الشخصية لا على سبيل المشورة.

النظر الثاني: أن الوسيط غير مستحق للعرض.

ويعمل لذلك: بأن عمل الوسيط كان موجهاً إلى العقار الذي دل المشتري عليه، أما وصول المشتري إلى العقار الآخر فلا علاقة مادية للوسيط بها، وإنما هي علاقة قدرية.

الترجيح:

حينما نتأمل النظريين نجد أن النظر الثاني أقرب للصواب، إذ إن الوساطة تمت على عقار لم يقدّم بشرائه، فصارت لاغية، وكون المشتري اشترى ما بجانبها فهذا تقدير من الله ليس للأول فيه عمل وساطة.

ولو فتح هذا الباب لطالب كل من له مسكة في المبيعة - ولو قدرًا يسيرًا - بنصيبه من العرض، فلو أولم شخص وجمع مجموعة من الناس وتم بين بعضهم مبيعة لحق له على قياس الاحتمال الأول أن يطالب بعرضه، ولربما طالب من هو أبعد منه استحقاقًا بالعرض، كالمعرف بينهم، بل وشركة الاتصالات التي كانت سببًا للتواصل بينهم، إلى غير ذلك في سلسلة لا تنتهي.

فمثل هذه الأمور التي تتم قدرًا، لا حق لمن كان أحد أدواتها أن يطالب بصفته وسيطًا؛ لأنه في حقيقة الأمر لم يتوسط لإتمام تلك الصفقة.

وقد وجدت على ذلك رأي جليل أهل الخبرة^(١).

(١) أفاد بذلك الشيخ السعودي، والشيخ حمد بن سعيدان، والشيخ طاهر بغداداي، والشيخ حمد الغماس، والشيخ عبد العزيز الحمدان، والشيخ يوسف الأحمدى، والشيخ عايض القحطاني، والشيخ داود المقرن، والشيخ بدر السليمان، والشيخ أحمد الذويخ.

التطبيق القضائي المتعلق بالمبحث:

«الحمد لله وحده وبعد: فلدي أنا... القاضي بالمحكمة الجزائية في الرياض، في يوم... حضر... وادعى على الحاضر... قائلًا في دعواه: لقد سلمت المدعى عليه ٢٠٠٠ ريال عربونًا في شراء منزل شعبي بحي المربع في الرياض، ولقد رغبت في إتمام البيع والإفراغ إلا أن ذلك لم يحصل، ولذا أطلب المدعى عليه بتسليم العربون، هذه دعواي.

وبسؤال المدعى عليه أجاب قائلًا: ما ذكره المدعى من استلامي مبلغ ٢٠٠٠ ريال عربونًا في شراء منزل، وأنه لم يتم الإفراغ فصحيح، وعدم الإفراغ كان بسبب أن صاحب المنزل رجع عن نيته في البيع، ولقد أخبرت المدعي حين التفاوض بأنه لو طالت المدة فإنني غير مسؤول عن العربون، وأن العربون من حق المكتب بعد ٢٤ ساعة، لذا فلا يلزمي شيء مما ادعاه، هذه إجابتي.

وبعرض ذلك على المدعي قال: ما ذكره المدعى عليه من اشتراط أحقية المكتب للعربون بعد ٢٤ ساعة فلا صحة له، ولا أقر به.

وبسؤال المدعى عليه البيينة على ذلك قال: لدي سند قبض العربون مكتوب في أسفله هذا الشرط، وأحضر نسخة كربونية متضمنة استلام ٢٠٠٠ ريال من المدعي، وذلك عربون شراء منزل شعبي بحي المربع، وقد دون بأسفله ملاحظة: العربون من حق المكتب بعد ٢٤ ساعة.

وبعرض سند القبض على المدعي قال: إن هذه العبارة من وضع المدعى عليه ولا أعلم بها، وبعرض ذلك على المدعى عليه طلب يمين المدعي.

وبعرض اليمين على المدعي استعد وقال: والله العظيم إن هذه العبارة المدونة بأسفل سند قبض العربون، والتي هي: العربون من حق المكتب بعد ٢٤ ساعة لا أعلم

لي بها حين استلام السند. اهـ.

فبناء على ما سبق، وحيث صادق المدعى عليه على استلام مبلغ العربون، وحيث إن الإفراغ لم يتم بسبب رجوع صاحب المنزل عن البيع، وحيث إن سند القبض صادر من جهة واحدة وهي المدعى عليه، وهو بهذه الصفة غير ملزم للغير ما لم يكن مبرماً من الطرفين، وحيث قرر المدعى عليه عدم البيّنة وطلب يمين المدعي، وحيث حلف المدعي على نحو ما طلب منه، وحيث إن العربون لا يستحق للبائع إلا في حال رجوع الباذل له المشتري وعدوله عن الشراء، كما أن استحقاقه أيضاً للبائع دون سواه، لذا وبناء على جميع ما سبق فقد حكمت على المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ ٢٠٠٠ ريال، وبعد عرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه عدم القناعة، وطلب تمييز الحكم، واستعد لتقديم لائحة اعتراضية فأخبرته وأفهمته بأن عليه مراجعة المحكمة خلال ١٥ يوماً لاستلام نسخة من الحكم لتقديم الاعتراض خلال ٣٠ يوماً.

... وقد مضت المدة النظامية ولم يحضر، فاكتسب الحكم القطعية، وصلى الله

وسلم على نبينا محمداً.

دراسة الحكم:

في هذه القضية نجد أن المدعي قد قام بدفع عربون يقصد من ورائه إثبات الجدية، لكن البائع تراجع عن رغبته بالبيع، فرغب باذل العربون باسترداد عربونه، فحال دون ذلك صاحب المكتب العقاري.

فحكم فضيلة الشيخ ناظر القضية بوجوب إرجاع العربون؛ لأنه حق للباذل -والحالة هذه - وهو موافق لما قررنا في المبحث السابق.

أما الشرط فقد حلف المدعي اليمين على عدم الوقوف عليه قبل العقد، والمقصود منه عادة أنه لا يحق لدافعه أن يرجع به من تلقاء نفسه، أما لو كان عدم تمام

الصفقة من جهة البائع فالعادة أن يرجع باذل العربون به، ولو لم يكن كذلك لكان هذا الشرط مسوغاً لأكل أموال الناس بالباطل من قبل المكاتب العقارية بأيسر طريق، وذلك بأخذ العرابين بناء على هذا الشرط ثم ادعاء عدم رغبة المالك بالبيع، فقرينة الحال دالة على ما ذكر.



المبحث الرابع العوض

المطلب الأول: تعريف العوض:

العوض: اسم يطلق على بدل الشيء؛ قال في تهذيب اللغة: «العَوْضُ: مصدر.... تقول: عَوَّضْتُهُ مِنْ هَيْبَتِهِ خَيْرًا. واعتاضني فلان إذا جاء طالبًا للعوض والصلة، واستعاضني إذا سألك العِوضَ..... وعاضت فلانا بعَوْضٍ فِي الْبَيْعِ، وَالْأَخْذِ، وَالْإِعْطَاءِ»^(١).

وقال في مقاييس اللغة: «العين والواو والضاد كلمتان صحيحتان، إحداهما تدل على بدل للشيء، والأخرى على زمان. فالأولى: العوض، والفعل منه العوض، قال الخليل: عاض يعوض عوضًا وعياضًا، والاسم العوض، والمستعمل التعويض»^(٢).

وقال في المطلع: «العوض: ما يبذل في مقابلة غيره، وتقول منه: عاضني فلان وأعاضني وعوضني، وعاضني: إذا أعطاك العوض»^(٣).

(١) تهذيب اللغة (٣/ ٤٤).

(٢) مقاييس اللغة (٤/ ١٨٨).

(٣) المطلع على ألفاظ المقنع (ص: ٢٥٥).

المطلب الثاني: شروط العوض:

الأصل في العوض المأخوذ لصالح الوسطاء العقاريين أنه عوض عن عمل مشروع في الجملة، سواء كيفنا العقد على أنه جعالة، أو كيفناه على أنه إجارة، أو كيفناه على أنه مضاربة^(١).

وقد ذكر الفقهاء في شروط العوض عمومًا^(٢):

الشرط الأول: أن يكون معلومًا للمتعاقدين علمًا تتنفي معه الجهالة، ويمتنع معه النزاع مستقبلًا، سواء كان علمه برؤية، أو صفة.

إلا أنه في المضاربة يشترط أن يكون نسبة معلومة مشاعة من الربح.

قال ابن المنذر: «وأجمعوا على إبطال القراض الذي يشترط أحدهما أو كلاهما لنفسه دراهم معلومة»^(٣).

الشرط الثاني: أن يكون العوض مملوكًا لدافعه، أو مأذونًا له التصرف فيه، فلا يجوز أن يجعل عوض الوساطة عينًا مملوكة لغيره بغير إذنه.

الشرط الثالث: أن يكون المدفوع متقومًا شرعًا، بأن يكون مباحًا، طاهرًا، فلا يجوز دفع العوض من الأشياء التي أهدرت الشريعة قيمتها، مثل الخمر، وكذا لا يجوز إذا كان مباح النفع للحاجة والضرورة كالميتة والكلب، وكذا ما لانفع فيه كالحشرات.

(١) سبق أن تكلمنا على هذه العقود بتوسع في المبحث الأول من الفصل الأول.

(٢) للتوسع في هذه الشروط ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤/١٩٣)، وشرح مختصر خليل للخرشي (٢/٢٠٩)، و(٣/٧)، وتحفة المحتاج في شرح المنهاج وحواشي الشرواني والعبادي (٦/١٢١)، والمهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (٢/٢٥١)، ومطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٣/٥٨٧).

(٣) الإجماع لابن المنذر ص ٩٨.

الشرط الرابع: القدرة على تسليم العوض؛ لأن ما لا يقدر على تسليمه، لا يصح جعله عوضاً في باب الوساطة لشبهه بالمعدوم، فلا يصح أن يكون طيراً في هواء، ولا سمكاً في ماء؛ لأنه غرر وجهالة يفضي إلى النزاع والشقاق.

المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالعوض:

الفرع الأول: تكييف العوض في الوساطة العقارية:

العوض في الوساطة العقارية يختلف تكييفه حسب صورة العقد، وهو لا يخرج عن ثلاثة أحوال:

الحالة الأولى: أن تكون صورة العقد على سبيل الجعالة، كأن يقول: من باع لي أو اشترى فله كذا وكذا، ولا يستحق العامل العوض إلا بحصول البيع.

فالعوض في هذه الحال عوض جعالة يأخذ أحكامها، فلا يلزم إلا بحصول البيع والشراء، وهو سائغ عند جمهور العلماء من المالكية، والشافعية، والحنابلة خلافاً للأحناف كما سبق بحثه^(١).

الحالة الثانية: أن تكون صورة العقد على سبيل الإجارة كأن يقول: من عمل لي وساطة عقارية مدة كذا وكذا؛ فله كذا، فالعقد في هذه الحال عقد إجارة، وهو لازم من حيث الأصل.

والعوض في هذه الحال عوض إجارة. ومثله لو ربط العوض بعمل معين، وحدد العامل، وكان العمل داخلياً كله ضمن قدرة العامل كتسويق ونحوه، كأن يقول: من سوق عقاري بخمسين إعلاناً فله كذا وكذا.

فهذا من قبيل الإجارة على الأعمال، والعقد في هذه الحال لازم، والعوض

(١) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.

عوض إجارة سائغ أخذه عند الأئمة الأربعة اتفاقاً^(١).

الحالة الثالثة: أن تكون صورة العقد على سبيل المضاربة؛ كأن يدفع مالك الأرض إلى الوسيط الأرض بعد أن يقوم بتقييمها، على أن يقوم الوسيط بتطويرها أو تسويقها، على أن له من الربح الزائد عن رأس المال نسبة مشاعة.

فهذا من قبيل المضاربة ويأخذ أحكامها.

الفرع الثاني: طرق تقدير العوض:

المسألة الأولى: تقدير العوض بمبلغ معين.

صورة المسألة:

لو أن باذلاً للعوض قال للوسيط العقاري: إن قمت بكذا فلك كذا وكذا مبلغاً مقطوعاً.

وحكم ذلك راجع إلى تكييف العقد: فإن كانت صورته على سبيل الجعالة؛ كأن يربط العوض بحصول البيع والشراء مما لا يقدر عليه الوسيط كله، فيرد الخلاف فيها على قولين:

القول الأول: أن العقد فاسد، ويجب للعامل أجره المثل، وهو قول الحنفية بناء على قولهم بإفساد الجعالات.

قال في المبسوط: «وإذا دفع الرجل إلى سمسار ألف درهم، وقال: اشتر بها زطياً لي بأجر عشرة دراهم، فهذا فاسد...، وإن قال: بع المتاع ولك الدرهم، أو اشتر لي هذا المتاع ولك الدرهم، ففعل، فله أجر مثله ولا يجاوز به ما سمي؛ لأنه استأجره

(١) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.

للعمل الذي سماه بدرهم»^(١).

تعليههم: قال في المبسوط: «لأنه استأجره لعمل مجهول، فالشراء قد يتم بكلمة واحدة وقد لا يتم بعشر كلمات، ثم استأجره على عمل لا يقدر على إقامته بنفسه، فإن الشراء لا يتم ما لم يساعده البائع على البيع»^(٢).

ويناقش: بما سبق الجواب عنه من أن الغرر من قبيل اليسير المحتمل الذي تدعو الحاجة إليه^(٣).

القول الثاني: أن العقد صحيح، ويجب للعامل ما سمي له، وهو قول الجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة.

قال في المدونة: «قلت: أرأيت إن قلت لرجل: بع لي هذا الثوب ولك درهم، فقال: لا بأس بذلك عند مالك»^(٤).

وفي فتح العزيز: «لو وكل وكيلاً ببيع عبده على أن له عشر ثمنه، يصح الإذن والبيع مع أن الشرط فاسد، لكون الأجرة مجهولة، ويرجع الوكيل إلى أجرة المثل»^(٥).

فترى أن سبب فساد الشرط كون الأجرة مجهولة في نظرهم، ولو كانت معلومة كصورتنا، فهو جائز.

وفي المغني: «كلما اشترت ثوباً، فلك درهم أجراً، وكانت الثياب معلومة

(١)، (٢) المبسوط للسرخسي (١١٥/١٥).

(٣) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.

(٤) المدونة (٤٦٦/٣)، وينظر: منح الجليل شرح مختصر خليل (٦٥/٨).

(٥) فتح العزيز بشرح الوجيز (١١٥/١٠)، وينظر: روضة الطالبين وعمدة المفتين

(٣٠٢/٤).

بصفة، أو مقدرة بثمن، جاز»^(١).

دليلهم: عمومات الأدلة بجواز الجعالة، وهذا من الجعالة التي توافرت شروط صحتها، والعوض فيها معلوم في هذه الحال، ولا جهالة فيه.

الترجيح:

الترجيح في هذه المسألة مبني على جواز الجعالة من عدمها، وليس له متعلق بالقدر الواجب من العلم بالعوض؛ لأنه يبيّن ظاهر.

وعليه فالراجح - والله أعلم - القول الثاني لما سبق ترجيحه من جواز عقد الجعالة من حيث الأصل^(٢).

أما إن كانت صورته على سبيل الإجارة:

كأن يربط العوض المعين بالوساطة زمنًا معينًا، أو بعدد معين من الإعلانات، فهذا العمل من قبيل الإجارة، ويجب - والحالة هذه - أن يكون العوض معلومًا، وهو في الصورة السابقة معلوم، وعليه، فهذا جائز عند الأئمة الأربعة^(٣).

أما إن كانت الوساطة على سبيل المضاربة:

كأن يقول: طور أرضي التي تقيّم الآن بكذا، فإن ظهر ربح فلك منه كذا وكذا - مبلغًا معينًا - فهذا غير جائز؛ لأنه ربما يؤدي إلى أن يختص أحدهما بالربح دون الآخر، علاوة على أن من شرطت له دراهم معلومة ربما توانى في طلب الربح، لعدم استفادته من الربح.

(١) المغني لابن قدامة (٣٤٦/٥)، وينظر: مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٦١٣/٣).

(٢)، (٣) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.

والمضاربة كما سلف يكثر وجودها في الوساطة بالتطوير العقاري، وربما وجدت قليلاً في غيرها من أنواع الوساطة^(١).

قال ابن المنذر: «وأجمعوا على إبطال القراض الذي يشترط أحدهما أو كلاهما لنفسه دراهم معلومة»^(٢).

وقال في البحر الرائق: «وتفسد إن شرط لأحدها دراهم مسماة من الربح؛ لأنه شرط يوجب انقطاع حق الشركة، فعساه لا يخرج إلا القدر المسمى لأحدهما»^(٣).

وقال في شرح الزرقاني: «لا ينبغي لصاحب المال أن يشترط لنفسه شيئاً من الربح خالصاً دون العامل، ولا ينبغي للعامل أن يشترط لنفسه شيئاً من الربح خالصاً دون صاحبه»^(٤).

وجاء في المدونة: «قلت: رأيت إن أخذ المال، على أن لرب المال درهماً من الربح خاصاً، وما بقي بعد ذلك فهو بينهما، فعمل على ذلك فربح أو وضع؟ قال: يكون الربح لرب المال، والنقصان عليه، ويكون للعامل أجر مثله»^(٥).

وقال ابن قدامة: «ولأن العامل متى شرط لنفسه دراهم معلومة، ربما توانى في طلب الربح لعدم فائدته فيه، وحصول نفعه لغيره، بخلاف ما إذا كان له جزء من الربح»^(٦).

(١) ليس كل تطوير عقاري يكون من قبيل المضاربة، وكلامنا على ما كان على صيغة المضاربة.

(٢) الإجماع لابن المنذر ص ٩٨.

(٣) البحر الرائق (٥/ ١٩١).

(٤) شرح الزرقاني (٣/ ٥٢١).

(٥) المدونة (٣/ ٦٤٦).

(٦) المغني (٥/ ٢٨).

وبناءً على ما مضى فإن الذي يظهر للباحث بأن هذا الشرط شرط محرم، ولا يجوز الإقدام عليه؛ لما فيه من حرمان الشريك من جميع الربح، أو جزء من الأرباح التي يستحقها، وسبب استحقاقه لها هو أنه ساهم في إنتاجها بماله، أو عمله. والله تعالى أعلم.

المسألة الثانية: تقدير العوض بنسبة معينة.

صورة المسألة:

لو أن شخصاً قال للوسيط العقاري: بع هذا العقار، وعوض وساطتك هو عمولة قدرها ٥, ٢٪ من قيمة البيع، أو اتفقا على غير هذه النسبة.

يقال في تقرير المسألة: حكم المسألة مختلف فيها بين الفقهاء على قولين:

القول الأول: أن ذلك غير جائز، وله أجره المثل، وهو قول الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة.

جاء في حاشية ابن عابدين: «وفي الدلال والسمسار يجب أجر المثل، وما تواضعوا عليه أن في كل عشرة دنانير كذا، فذاك حرام عليهم»^(١).

وفي الموطأ: «قال مالك: فأما الرجل يعطى السلعة، فيقال له: بعها، ولك كذا وكذا، في كل دينار لشيء يسميه فإن ذلك لا يصلح؛ لأنه كلما نقص دينار من ثمن السلعة، نقص من حقه الذي سمي له، فهذا غرر، لا يدري كم جعل له»^(٢).

(١) الدر المختار وحاشية ابن عابدين (٦/٦٣)، وينظر: الفتاوى الهندية (٤/٤٥٠).

(٢) موطأ مالك (٤/٩٩٠)، وينظر: المدونة (٣/٤٢٢) وفيه: «وقال مالك في الرجل يقول للرجل: بع سلعتي هذه ولك نصف ثمنها؟ قال: لا خير في ذلك. قال: فإن باعها أعطي أجر مثله، وكان جميع الثمن لرب السلعة».

والبيع يخالف الشراء عند المالكية، قال في المدونة (٣/٤٦٦): «في جعل السمسار =

وفي فتح العزيز: «لو وكل وكيلاً ببيع عبده على أن له عشر ثمنه يصح الإذن والبيع، مع أن الشرط فاسد، لكون الأجرة مجهولة، ويرجع الوكيل إلى أجرة المثل»^(١).

وفي الإقناع: «وإن جعل عوضاً مجهولاً كقوله: من رد عبدي الأبق فله نصفه، أو من رد ضالتي فله ثلثها أو فله ثوب ونحوه، أو محرماً كالخمر فله في ذلك أجرة المثل»^(٢).

دليل ذلك: أن في العقد جهالة، فلا يدري الوسيط العقاري كم عوضه تحديداً^(٣).

ويناقش: بأن من شروط الأجرة أن تكون غير مجهولة جهالة تفضي إلى النزاع، والجزء المشاع المعلوم غير مفض للنزاع، بل هو معلوم.

القول الثاني: أن هذا جائز، ويستحق العامل العمولة حسب النسبة المذكورة، وقال به بعض المالكية وهو رواية محتملة في مذهب الحنابلة.

قال في البهجة في شرح التحفة: «ومذهب السلف جواز الإجارة بجزء منه قياساً على القراض...، وعلى ذلك تخرج أجرة الدلال بربع عشر الثمن مثلاً»^(٤).

= قلت: رأيت هل يجوز أجر السمسار في قول مالك؟ قال: نعم سألت مالكا عن البزاز يدفع إليه الرجل المال يشتري له به بزاً ويجعل له في كل مائة يشتري له بها بزاً ثلاثة دنانير؟ فقال: لا بأس بذلك. فقلت: أمن الجعل هذا أم من الإجارة؟ قال: هذا من الجعل».

(١) فتح العزيز بشرح الوجيز (١١٥ / ١٠)، وينظر روضة الطالبين وعمدة المفتين (٣٠٢ / ٤).

(٢) الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل (٣٩٦ / ٢)، وينظر: شرح منتهى الإرادات (٣٧٢ / ٢).

(٣) ينظر: موطأ مالك (٩٩٠ / ٤)، وفتح العزيز بشرح الوجيز (١١٥ / ١٠).

(٤) البهجة في شرح التحفة (٢٩٩ / ٢)، وفيه أيضاً في (٣١١ / ٢): «ومما يجوز فيه الجعل =

وفي المغني: «فإن عين العمل دون الزمان، فجعل له من كل ألف درهم شيئاً معلوماً، صح أيضاً»^(١).

وقال: «ويحتمل أن تجوز الجعالة مع جهالة العوض إذا كانت الجهالة لا تمنع التسليم، نحو أن يقول: من رد عبدي الأبق فله نصفه، ومن رد ضالتي فله ثلثها، فإن أحمد قال: إذا قال الأمير في الغزو: من جاء بعشرة رعوس فله رأس جاز»^(٢).

ودليل ذلك: حديث: «أعطى رسول الله ﷺ خيبر اليهود، أن يعملوها ويزرعوها، ولهم شطر ما يخرج منها»^(٣).

«ودلالة حديث معاملة أهل خيبر بالشرط ظاهرة في ذلك، فهم لا يعلمون مقدار الخارج، فقد يزيد وقد ينقص، ولكنهم يعلمون مقدار مالهم إن زاد أو نقص»^(٤).

فجواز أن يكون عوض الإنسان جزءاً معلوماً من محل العقد - وهو في حديث المساقاة - يقاس عليه جواز أن تكون الأجرة جزءاً معلوماً من الثمن في عوض الوساطة العقارية.

= مع جهل العوض - أيضاً - قوله: اقتض ديني وما اقتضيت فلك نصفه، أو القبط زيتوني وما لقطت فلك نصفه، وجد من نخلي ما شئت، أو احصد من زرعني ما شئت ولك نصف ما تحصد أو تجذ، فإن ذلك كله جعالة، وله الترك متى شاء كما اقتصر عليه في الشامل وغيره، فإن قال: احصد زرعني هذا سواء قال: كله أم لا، كما في الرجراجي أو قال: جذ نخلي هذا أو القبط زيتوني هذا ولك نصفه، فهو إجارة لازمة لأنه معلوم بالحزر وليس له الترك كما نص عليه في المدونة».

(١) المغني لابن قدامة (٣٤٥ / ٥). (٢) المغني لابن قدامة (٩٤ / ٦).

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المغازي، باب معاملة النبي ﷺ لأهل خيبر، برقم (٤٢٤٨)، ومسلم في صحيحه كتاب المساقاة، باب المساقاة، والمعاملة بجزء من الثمر والزرع برقم (١٥٥١).

(٤) الوساطة التجارية ص ٣٤٧.

الترجيح:

يظهر -والله أعلم- قوة دليل أصحاب القول الثاني وصحة استدلالهم، فالراجع -والله أعلم- هو القول الثاني.

ومما يشبهه من المسائل في كلام أهل العلم ما جاء في كلام محمد بن سيرين، والحسن، وعطاء، وقتادة، أنهم كانوا لا يرون بأساً أن يدفع الثوب إلى النساج بالثلث والرابع^(١).

وفي التاج والإكليل: «وذهب أهل الظاهر، وطائفة من السلف إلى جواز المجهولات في الإجارة من البدل، وأجازوا أن يعطي حماره لمن يسقي عليه، أو يعمل بنصف ما يرزق بسعيه على ظهره، ويعطي الحمام لمن ينظر فيه بجزء منه مما يحصل منه كل يوم قياساً على القراض والمساقاة...، وعليه يخرج اليوم عمل الناس في أجرة الدلال؛ لحاجة الناس إليه»^(٢).

وجاء في المغني: «وقد أشار أحمد إلى ما يدل على تشبيهه لمثل هذا بالمزارعة، فقال: لا بأس بالثوب يدفع بالثلث والرابع...، وهذا يدل على أنه قد صار في هذا ومثله إلى الجواز؛ لشبهه بالمساقاة والمزارعة، لا إلى المضاربة، ولا إلى الإجارة»^(٣).

وفي إعلام الموقعين: «تجوز المغارسة عندنا على شجر الجوز وغيره، بأن يدفع إليه أرضه ويقول: اغرسها من الأشجار كذا وكذا، والغرس بيننا نصفان، وهذا كما يجوز أن يدفع إليه ماله يتجر فيه، والريح بينهما نصفان، وكما يدفع إليه أرضه يزرعها، والزرع بينهما، وكما يدفع إليه شجره يقوم عليه، والثمر بينهما، وكما يدفع

(١) مصنف ابن أبي شيبة (٤٠٦/٤).

(٢) التاج والإكليل لمختصر خليل (٤٩٤/٧).

(٣) المغني لابن قدامة (٨/٥).

إليه بقره أو غنمه أو إبله يقوم عليها، والدر والنسل بينهما، وكما يدفع إليه زيتونه يعصره، والزيت بينهما، وكما يدفع إليه دابته يعمل عليها، والأجرة بينهما، وكما يدفع إليه فرسه يغزو عليها، وسهما بينهما، وكما يدفع إليه قناة يستنبط ماءها، والماء بينهما، ونظائر ذلك؛ فكل ذلك شركة صحيحة قد دل على جوازها النص، والقياس، واتفاق الصحابة، ومصالح الناس، وليس فيها ما يوجب تحريمها من كتاب، ولا سنة، ولا إجماع، ولا قياس، ولا مصلحة، ولا معنى صحيح يوجب فسادها»^(١).

وعليه فالصورة هذه أقرب إلى باب المشاركة منها لباب الإجارة.

المسألة الثالثة: تقدير العوض بما زاد عن الثمن المسمى.

صورة المسألة:

إذا طلب مالك عقار من وسيط عقاري القيام ببيع عقار أو تأجيره بسعر كذا، وما زاد عن الثمن المسمى فهو للوسيط العقاري عوضاً عن وساطته؛ كأن يقول: بعه بألف، فما زاد عن الألف فهو لك.

فما حكم أن يكون هذا الفارق بين الثمن المسمى والثمن الحقيقي عوضاً عن الوساطة.

يقال في تقرير المسألة: اختلف أهل العلم في المسألة على قولين:

القول الأول: أن تسمية العوض بهذه الطريقة غير سائغ، وللعامل أجرة المثل على عمله، وبه قال الحنفية، والمالكية، والشافعية، والظاهرية.

قال في التنف في الفتاوى: «لو قال: بع هذا الثوب بعشرة دراهم فما زاد فهو

(١) إعلام الموقعين عن رب العالمين (٤/١٥).

لك، إن فعل فله أجر المثل»^(١).

وفي المنتقى شرح الموطأ: «ولا يجوز أن يقول له بعه فما زاد على عشرة دراهم فلك؛ لأن الجعل مجهول قد دخله الغرر قاله: مالك»^(٢).

وفي فتح الباري: «وقال ابن عباس: لا بأس أن يقول: بع هذا الثوب فما زاد على كذا وكذا فهو لك، ... وهذه أجرة سمسرة -أيضاً- لكنها مجهولة، ولذلك لم يجزها الجمهور، وقالوا: إن باع له على ذلك فله أجر مثله، وحمل بعضهم إجازة ابن عباس على أنه أجراه مجرى المقارض، وبذلك أجاب أحمد، وإسحاق»^(٣)^(٤).

وقال في المغني: «وكرهه الشافعي، وابن المنذر؛ لأنه أجر مجهول، يحتمل الوجود والعدم»^(٥).

تعليهم: أما الحنفية فبناء على أصلهم بفساد الجعالة، وأما المالكية، والشافعية؛ فلأن الأجر مجهول ويدخله الغرر في وجوده وعدمه فضلاً عن مقداره، فالوسيط لا يدري هل يوجد فارق أو لا، وإذا وجد فكم مقداره، وهذا من الغرر المنهي عنه^(٦).

(١) التف في الفتاوى للسفدي (٢/ ٥٧٥)، وينظر: درر الأحكام في شرح مجلة الأحكام (١/ ٦٦٢) وفيه: «وإذا أعطى أحد مالا للدلال قائلاً: إذا بعث المال بزيادة عن كذا فلك الزيادة فالإجارة فاسدة».

(٢) المنتقى شرح الموطأ (٥/ ١١٢)، وينظر: التاج والإكليل لمختصر خليل (٧/ ٤٩٦).

(٣) هو أبو يعقوب إسحاق بن إبراهيم بن مخلد بن إبراهيم التميمي الحنظلي المروزي، المعروف بابن راهويه، الإمام الكبير، سيد الحفاظ، كان إماماً في التفسير، رأساً في الفقه، من أئمة الاجتهاد. توفي سنة (٢٣٨ هـ).

ينظر: طبقات الحنابلة (١/ ١٠٩)، الأعلام للزركلي (١/ ٢٩٢).

(٤) فتح الباري لابن حجر (٤/ ٤٥١).

(٥) المغني لابن قدامة (٥/ ٣٦٦).

(٦) المنتقى شرح الموطأ (٥/ ١١٢).

ويناقش: بصحة عقد الجعالة خلافاً للأحناف، وبأن العامل في المضاربة قد يتحصل له مردود عمله وقد لا يتحصل له ذلك، ولم يمنع ذلك من صحة العقد.

القول الثاني: أن تسمية العوض بهذه الطريقة سائغ، وهو مذهب الحنابلة.

قال في الكافي: «وإن قال: بع هذا بعشرة، فما زاد فهو لك، صح وله الزيادة؛ لأن ابن عباس كان لا يرى بذلك بأساً»^(١).

دليلهم: ما جاء عن ابن عباس رضي الله عنه: «لا بأس أن يقول: بع هذا الثوب، فما زاد على كذا وكذا، فهو لك»^(٢).

وقال في المغني: «ولا يعرف له في عصره مخالف، ولأنها عين تنمى بالعمل فيها، أشبه دفع مال المضاربة»^(٣).

وقال: «ولنا أن ابن عباس كان لا يرى بذلك بأساً، ولأنه يتصرف في ماله بإذنه، فصح شرط الربح له في الثاني، كالمضارب، والعامل في المساقاة»^(٤).

(١) الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/١٤٣)، وينظر: المحرر في الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل (١/٣٥٠) وفيه: «وإذا وكله في بيع شيء بجعل معلوم، أو قال: بعه بعشرة فما زاد فهو لك، جاز».

(٢) جاء في صحيح البخاري معلقاً، كتاب الإجارة، باب أجر السمسرة، (٣/٩٢) والحديث في مصنف عبد الرزاق الصنعاني باب: الرجل يقول: بع هذا بكذا، فما زاد فلك، وكيف إن باعه بدين؟

قال عبد الرزاق قال: أخبرنا هشيم قال: سمعت عمرو بن دينار يحدث عن عطاء، عن ابن عباس أنه لم يره بأساً، (٨/٢٣٤)، قلت: ورجاله ثقات كما في تقريب التهذيب (ص: ٥٧٤) و(ص ٤٢١) و(ص ٣٩١).

(٣) المغني لابن قدامة (٥/٣٦٦).

(٤) المغني لابن قدامة (٥/١٠٨).

وفي إغاثة اللهفان: «إذا دفع إليه ثوبه وقال: بعه بعشرة، فما زاد فلك، فنص أحمد على صحته، تبعًا لعبد الله بن عباس، ووافقه إسحاق، ومنعه أكثرهم.

ووجه الخلاف: أن في هذا العقد شائبة الوكالة، والإجارة، والمضاربة، فمن رجح جانب الوكالة صحح العقد، ومن رجح جانب الإجارة، أو المضاربة أبطله؛ لأن الأجرة والربح الذي جعل له مجهول.

والصحيح الجواز؛ لأن العشرة تجري مجرى رأس المال في المضاربة، وما زاد فهو كالربح، فإذا جعله كله له كان بمنزلة الإبضاع، إذا دفع إليه مالا يضارب به، وقال: ما ربحت فهو لك، فليس العقد من باب الإيجارات، بل هو بالمشاركات أشبه، فإن خاف أن يرفعه إلى حاكم يرى بطلانه فالحيلة في ذلك أن يقول: وكلتك في بيعه بعشرة، فإن بعته بأكثر فلا حق لي في الزيادة، فيصح هذا، وتكون الزيادة للوكيل»^(١).

ويناقش: بأنه لو كيّف على أنه مضاربة، فقد يطلب رب المال عوضًا عن سلعته يفوق قيمتها المستحقة في السوق، وهذا منافٍ للمضاربة.

الترجيح:

بعد التأمل في القولين يظهر للباحث - والله أعلم - أن الحكم في المسألة يختلف على صورتين:

الصورة الأولى: إذا كانت السلعة تساوي عادة الثمن المسمى أو أكثر، فأراد أن يحته ويبره، فالقول بالجواز سائغ.

الصورة الثانية: إذا كانت السلعة تساوي أقل من الثمن المسمى، لكن أراد المالك أن يربح قدرًا معينًا، وأن يجعل فضل الربح إن حصل للوسيط فهذا لا يجوز.

(١) إغاثة اللهفان من مصائد الشيطان (٢/ ٤٠).

موجب التقرير أن العقد فيه شبه بين بالمضاربة.

فيجتمعان على أن المالك منه رأس المال وهو العقار^(١)، ويطلب منه أن ينضض أو يقيم مالا، والعامل منه العمل وهو التسويق.

ولا يجوز فيه أن تقيّم الأعيان فوق قيمتها المستحقة؛ لأنه يؤدي إلى أن يختص رب المال - مالك العقار - بالربح في حال لم يتمكن من بيعها إلا بالثمن المسمى.

أما إن قيّمت بقيمتها المستحقة، أو قيّمت بدونه برضا المالك، فكونه يجعل الربح كله للعامل فهذا من قبيل الإبضاع الجائر^{(٢)(٣)}.

جاء في المدونة: «سألت مالكا عن الرجل يعطي الرجل المال يعمل به على أن

(١) اختلف أهل العلم في كون رأس المال عروضا، والراجح جوازه، وهو قول عند الحنابلة، اختاره ابن سعدي من المتأخرين. ينظر: المبدع شرح المقنع لابن مفلح الحنبلي (٤/٣٥٦)، المختارات الجلية ص ١٢٦.

(٢) ينظر: فتح الباري لابن حجر (٤/٤٥١)، وفيه: «ونقل ابن التين أن بعضهم شرط في جوازه أن يعلم الناس ذلك الوقت أن ثمن السلعة يساوي أكثر مما سمي له».

(٣) الإبضاع هو: إعطاء شخص آخر رأس مال على كون الربح تماما عائدا له، القاموس الفقهي (ص: ٣٧). والحنفية، والمالكية، ووجه عند الشافعية، والحنابلة على أنه لو دفع مالا إلى من يتجر به ويكون الربح كله للعامل، فالعقد صحيح على خلاف بينهم في كونه قرضا، أو قراضا موهوبا نصيب المالك من ربحه للعامل، خلافاً للشافعية والحنابلة الذين يرون أن العقد فاسد.

وللتوسع ينظر: الهداية في شرح بداية المبتدي (٣/٢٠٠)، والذخيرة للقرافي (٦/٣٨)، المهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (٢/٢٢٨)، فتح الباري لابن حجر (٤/٤٥١)، ومعني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣/٤٠٣)، الشرح الكبير على متن المقنع (٥/١٣٢)، الفروع وتصحيح الفروع (٧/٨٣)، المبدع شرح المقنع (٤/٢٨٢)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٥/٤٢٨).

الربح للعامل كله، ولا ضمان على العامل (قال) قال مالك: قد أحسن ولا بأس^(١).
تنبيه: حكم عكس المسألة السابقة وصورتها: لو طلب المشتري من الوسيط
العقاري تحصيل عقار بمواصفات معينة بسعر كذا، فإن نقص عن المسمى فهو
للسيط.

بناء على الترجيح السابق في المسألتين يظهر أن هذا العقد يكيف على أنه
جعالة جائزة، معلوم عوضها علمًا يمنع النزاع.

فالمشتري يعلم القدر المدفوع ثمنًا للسلعة مضافًا إليه عوض وساطتها.
والوسيط يعلم مقدار عوضه، وأنه الفرق بين الثمن المسمى والثمن الذي
سيسعى إلى إثبات البيع عليه، وهذا كاف لمنع النزاع والشقاق.

المسألة الرابعة: اشتراط مشاركة البائع للوسيط بما زاد عن الثمن المسمى.
وصورة المسألة:

أن يقول صاحب السلعة للوسيط: بعها بكذا وأزيد، فإن بعته بأزيد، فالزيادة
بيني وبينك.

اختلف أهل العلم في المسألة على قولين:

القول الأول: منع هذه الصورة، والعقد فاسد إن حصلت، وهو قول الجمهور
من الحنفية والمالكية وهو مقتضى قول الشافعية.

قال في المحيط البرهاني: «رجل دفع إلى آخر ثوبًا، فقال له: بعه بعشرة، فما
زاد فهو بيني وبينك.. فالإجارة فاسدة»^(٢).

(١) المدونة (٣/٦٣٢).

(٢) المحيط البرهاني في الفقه النعماني (٧/٤٨٥)، وينظر: الفتاوى الهندية (٤/٤٥١)، =

وقال في المدونة: «الرجل يعطي الرجل الدابة فيقول: بعها بمائة دينار، فما زاد على المائة فهو بيني وبينك، أو يقول: بعها، فما بعتهأ به من شيء فهو بيني وبينك، فهذا عند مالك له أجرة مثله، وجميع الثمن لرب الدابة»^{(٢)(١)}.

وحجتهم: أما الحنفية فبناء على أصلهم بفساد الجعالة.

أما غيرهم فلأن الأجر مجهول ويدخله الغرر في وجوده وعدمه فضلاً عن مقداره، فالوسيط لا يدري هل يوجد فارق أو لا، وإذا وجد فكم مقداره، وهذا من الغرر المنهي عنه.

ويناقش: بصحة عقد الجعالة خلافاً للأحناف، وبأن العامل في المضاربة قد يتحصل له مردود عمله، وقد لا يتحصل له ذلك، ولم يمنع ذلك من صحة العقد.

القول الثاني: جواز هذه الصورة، ويخرج على قول الحنابلة السابق، وبه قال ابن سيرين.

قال في فتح الباري: «وقال ابن سيرين: إذا قال: بعه بكذا، فما كان من ربح فلك أو بيني وبينك، فلا بأس به، وصله ابن أبي شيبه^(٣) -أيضاً-.. وهذا أشبه بصورة

= ودرر الحكام في شرح مجلة الأحكام (١/٦٦٢).

(١) المدونة (٣/٤٢١)، وينظر: مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٥/٤٠٥).

(٢) ينه على أن الشافعية قولهم في المسألة السابقة التحريم، كما هو مفاد نقل ابن حجر وابن قدامة، وهذه المسألة تقاس عليها بجامع جهالة العوض عندهم.

(٣) أورد ابن أبي شيبه في مصنفه، في باب: في الرجل يدفع إلى الرجل الثوب فيقول: بعه فما ازددت فلك.

قال حدثنا أبو عبد الرحمن يعني: ابن مخلد قال: نا أبو بكر عبد الله بن محمد بن أبي شيبه قال: نا هشيم بن بشير، عن عمرو بن دينار، عن عطاء، عن ابن عباس: «أنه كان لا يرى بأساً أن يعطي الرجل الرجل الثوب، فيقول: بعه بكذا وكذا، فما ازددت فلك».

المقارن من السمسار»^(١).

والحنابلة إذا كانوا يجيزون الصورة السابقة كما تم بيانه، فهذه الصورة أولى بالجواز.

الترجيح:

الترجيح في هذه المسألة كالمسألة السابقة، فإذا كان الثمن المسمى يساوي القيمة العادلة للسلعة أو أقل، فهو جائز لما سبق أن قلنا: إنها مضاربة، بل هذا أولى بالجواز؛ لأنهما سيقتسمان الربح، بخلاف المسألة السابقة التي ينفرد فيها العامل بالربح.

أما إذا كان المسمى أكثر من قيمتها العادلة فهو محرم؛ لأنه يؤدي إلى اختصاص أحدهما بالربح في حال لم يتحصل له إلا الثمن المسمى.

المسألة الخامسة: ترك التقدير.

يشترط في عقود الإيجارات-ومنه الجعالات- في الشريعة الإسلامية تقدير العوض؛ منعاً للنزاع، وسدّاً لباب الخصومات.

فإذا تُرك تقدير العوض فللمسألة أحوال:

= وقال: حدثنا هشيم، عن يونس، عن ابن سيرين، «أنه لم يكن يرى بأساً». وقال: حدثنا أبو بكر قال: ثنا عبد الأعلى، عن معمر، عن الزهري، قال: «إذا دفع الرجل إلى الرجل متاعاً» فقال: «ما استفضلت فهو لك، أو فيني وبينك، فلا بأس به». وقال: حدثنا أبو بكر قال: نا حميد بن عبد الرحمن، عن حسن بن صالح، عن رجل، عن الحكم، في الرجل يعطي الرجل الثوب فيقول: «بعه بكذا وكذا، فما زاد فهو بيني وبينك». قال: «لا بأس به». مصنف ابن أبي شيبة (٤/٣٠٢). (١) فتح الباري لابن حجر (٤/٤٥١).

الحال الأولى: إذا اتفقا على أن المعاملة كانت على سبيل المعاوضة.

فله أجره المثل عند أهل العلم.

الحال الثانية: الاختلاف إذا كان بدعوى التبرع، بأن يدعي العامل أن عمله للحصول على الأجرة، بخلاف العميل الذي يقول: ظننته متبرعاً.

فقد اختلف أهل العلم في المسألة على أقوال:

القول الأول: أن العامل لا يستحق شيئاً مطلقاً، ولا يعتبر إجارة، وإنما هو تبرع منه، وقال به أبو حنيفة^(١) خلافاً لصاحبيه، وقال به الشافعية، وهو قول عند الحنابلة.

قال في الأشباه والنظائر: «وقالوا: في الإجازات لو دفع ثوباً إلى خياط؛ ليخيطه له أو.... إلى صباغ؛ ليصبغه له ولم يعين له أجره، ثم اختلفا في الأجر وعدمه، وقد جرت العادة بالعمل بالأجرة؛ فهل ينزل منزلة شرط الأجرة؟

فيه اختلاف قال الإمام الأعظم: لا أجره له»^(٢).

وفي مغني المحتاج: «ولو دفع ثوباً بلا استئجار إلى قصار ليقصره، أو إلى خياط ليخيطه، أو نحو ذلك كغسال يغسله، ففعل ذلك ولم يذكر له أجره، فلا أجره له على الأصح المنصوص وقول الجمهور»^(٣).

(١) هو الإمام أبو حنيفة النعمان بن ثابت بن زوطى التيمي بالولاء، الكوفي، وهو أحد أئمة المذاهب الأربعة، وإليه ينسب المذهب الحنفي، له مسند في الحديث، والمخارج في الفقه، وإليه تنسب رسالة الفقه الأكبر. توفي سنة (١٥٠ هـ).

ينظر: الجواهر المضية في طبقات الحنفية (١/٢٦)، الأعلام للزركلي (٨/٣٦).

(٢) الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٨٤).

(٣) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣/٤٧٨) وفيه: «(وقيل: إن كان معروفاً بذلك العمل) بأجرة (فله) أجره المثل. وقال الشيخ عز الدين: تجب له الأجرة التي جرت بها العادة لذلك العمل وإن زادت على أجره المثل، (وإلا) أي وإن لم يكن معروفاً بذلك =

وفي الإنصاف: «وإن دخل حمامًا، أو سفينة، أو أعطى ثوبه قصارًا، أو خياطًا بلا عقد... وقيل: لا أجره له مطلقًا»^(١).

تعليهم: قال في مغني المحتاج: «لأنه لم يلتزم له عوضًا فصار كقوله: أطعمني، فأطعمه. قال في البحر: ولأنه لو قال: اسكنني دارك شهرًا فأسكنه لا يستحق عليه أجره بالإجماع»^(٢).

ويناقش: بأن منعه من الأجرة مطلقًا غير سائغ، إذ كثير من العمال بل غالبهم، يعمل من غير تقدير، وعمله إنما هو ابتغاء للعوض لا للتبرع، وقد تعارف الناس على ذلك، فلا يسوغ ترك العرف لما سبق.

القول الثاني: أن الإجارة تنعقد بأجرة المثل مطلقًا، وهو قول المالكية، ووجه عند الشافعية، والمذهب عند الحنابلة.

قال في مسائل السماسرة: «وسألته عن السمسار إذا أعطي الثوب، ولم يذكر صاحب الثوب ما يعطيه من الجعل...، فقال: إن سموا الجعل والإجارة فهو جائز، وإن لم يسموا وباع فله أجر مثله»^(٣).

وفي مغني المحتاج: «ولو دفع ثوبًا بلا استئجار إلى قصار ليقصره، أو إلى

= العمل (فلا) أجره له، (وقد يستحسن) هذا الوجه لدلالة العرف على ذلك، وقيامه مقام اللفظ كما في نظائره، وعلى هذا عمل الناس. وقال الغزالي: إنه الأظهر. وقال الشيخ عز الدين: إنه الأصح». وينظر: المنشور في القواعد الفقهية (٢/٣٩٢).

(١) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (١٧/٦).

(٢) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣/٤٧٨).

(٣) مسائل السماسرة ص ٣٧.

وفي عمدة القاري شرح صحيح البخاري (١٢/٩٣): «وقال أبو عبد الملك: أجره السمسار محمولة على العرف، يقل عن قوم ويكثر عن قوم، ولكن جوزت لما مضى من عمل الناس عليه على أنها مجهولة، قال: ومثل ذلك أجره الحجام».

خياط ليخيطه، أو نحو ذلك كغسال يغسله، ففعل ذلك ولم يذكر له أجره... وقيل: له أجره مثل»^(١).

وفي الإنصاف: «وإن دخل حمامًا، أو سفينة، أو أعطى ثوبه قصارًا، أو خياطًا بلا عقد؛ صح بأجرة العادة. انتهى. والصحيح من المذهب: أن له الأجرة مطلقًا، وعليه جماهير الأصحاب...، وحيث قلنا: له الأجرة، فتكون أجره المثل»^(٢).

تعليلهم: أن العامل عمل ابتغاء الأجر، فإذا لم يسم الأجر، لا يذهب عمله سدى، بل يرد إلى أجر العادة، التي هي أخرى شيء بتحقيق العدالة، ورفع النزاع^(٣).

وخص بعض القائلين بأن للعامل أجره المثل فيما إذا كان متصبًا للعمل، كمحمد بن الحسن من الحنفية، ويظهر من كلام بعض الشافعية، والحنابلة.

قال في الأشباه والنظائر: «وقالوا: في الإجازات لو دفع ثوبًا إلى خياط؛ ليخيطه له أو إلى صباغ ليصبغه له، ولم يعين له أجره، ثم اختلفا في الأجر وعدمه وقد جرت العادة بالعمل بالأجرة؛ فهل ينزل منزلة شرط الأجرة؟... وقال محمد رحمه الله: إن كان الصباغ معروفًا بهذه الصنعة بالأجر، وقيام حاله بها كان القول قوله، وإلا

(١) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣/٤٧٨)، وينظر: روضة الطالبين وعمدة المفتين (٥/٢٢٩) وفيه: «إذا دفع ثوبًا إلى قصار ليقصره، أو خياط ليخيطه، أو جلس بين يدي حلاق ليحلق رأسه، أو دلاك ليدلكه، ففعل، ولم يجر بينهما ذكر أجره ولا نفيها، فيه أوجه، أصحها - وهو المنصوص - لا أجره له مطلقًا؛ لأنه لم يلتزم، وصار كما لو قال: أطعمني خبزًا، فأطعمه، لا ضمان عليه».

(٢) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٦/١٧).

(٣) ينظر: الأشباه والنظائر للسيوطي (ص: ٩٦) وفيه: «لو دفع ثوبًا - مثلاً - إلى خياط ليخيطه، ولم يذكر أجره، وجرت عادته بالعمل بالأجرة، فهل ينزل منزلة شرط الأجرة؟ خلاف، والأصح في المذهب: لا، واستحسن الرافعي مقابله». وينظر: المبدع في شرح المقنع (٤/٤١١).

فلا اعتبار للظاهر المعتاد».

وقال الزييلي^(١): «والفتوى على قول محمد -رحمه الله-»^(٢).

وفي قواعد الأحكام: «استصناع الصناعات الذين جرت عاداتهم بأنهم لا يعملون إلا بالأجرة، إذا استصنعهم مستصنع من غير تسمية أجرة، كالدلال، والحلاق، والفاصد، والحجام، والنجار، والحمال، والقصار، فالأصح أنهم يستحقون من الأجرة ما جرت به العادة؛ لدلالة العرف على ذلك»^(٣).

قال في المغني: «ولو دفع ثوباً إلى رجل لبيعه، فالحكم فيه كالحكم في القصار والخياط، إن كان منتصباً يبيع للناس بأجر فله أجر مثله، نص عليه أحمد، وإن لم يكن كذلك فلا شيء؛ لما تقدم»^(٤).

وفي المبدع: «وإن دفع ثوبه إلى قصار، أو خياط ليعمله، أي: بالقصر،

(١) هو أبو محمد فخر الدين عثمان بن علي بن محجن الحنفي، عالم مشهور بمعرفة الفقه، والنحو، والفرائض، قدم القاهرة (سنة ٧٠٥هـ)، ودرس، وأفتى، وقرر، وانتقد، ونشر الفقه على مذهب أبي حنيفة، من تصانيفه: (تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق)، و(بركة الكلام على أحاديث الأحكام). توفي سنة (٧٤٣هـ).
ينظر: الجواهر المضية في طبقات الحنفية (١/ ٣٤٥).

(٢) الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٨٤).

(٣) قواعد الأحكام في مصالح الأنام (٢/ ١٣٠)، وينظر: مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣/ ٤٧٨) وفيه: «وقيل: إن كان معروفاً بذلك العمل بأجرة فله أجرة المثل، وقال الشيخ عز الدين: تجب له الأجرة التي جرت بها العادة لذلك العمل وإن زادت على أجرة المثل، وإلا -أي وإن لم يكن معروفاً بذلك العمل- فلا أجرة له، وقد يستحسن هذا الوجه؛ لدلالة العرف على ذلك، وقيامه مقام اللفظ، كما في نظائره، وعلى هذا عمل الناس، وقال الغزالي: إنه الأظهر. وقال الشيخ عز الدين: إنه الأصح».

(٤) المغني لابن قدامة (٥/ ٤١٥).

أو الخياطة، ولهما عادة بأجرة صح، ولهما ذلك -أي: أجرة المثل- وإن لم يعقدا عقد إجارة^(١).

تعليهم: أن العرف في هذه الحالة أن العامل يعمل بالأجر، والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً^(٢).

القول الثالث: إن كان العامل هو الذي طلب العمل فلا أجرة له، وإن كان طلب منه فله أجرة المثل، وهو قول عند الشافعية.

قال في المجموع: «والثاني -أي من الأقوال- عند الشافعية في هذه المسألة-: أنه إن قال له: خطه، لزمه، وإن بدأ الرجل فقال: أعطني لأخيطة لم تلزمه»^(٣).

ودليله: أن مبادرة العامل بالعمل يظهر منها التبرع، أما إذا طلب منه فلا يظهر من عمله إلا ابتغاء الأجر. «لأنه إذا أمره فقد ألزمه بالأمر، والعمل لا يلزم من غير أجرة فلزمته، وإذا لم يأمره لم يوجد ما يوجب الأجرة فلم تلزم»^(٤).

ويناقش: منع العامل من الأجرة إذا كان العمل بطلب منه غير سائغ، إذ كثير من العمال -بل غالبهم- يعمل من غير تقدير، بل هو يطلب العمل ابتغاء العوض لا للتبرع، والعبرة بغالب الحال وما تعارف عليه الناس، وقد تعارفوا أن له في هذه الحالة عوضاً^(٥).

الترجيح:

- (١) المبدع في شرح المقنع (٤/٤١١).
- (٢) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٨٤)، وقواعد الأحكام في مصالح الأنام (٢/١٣٠)، والمبدع في شرح المقنع (٤/٤١١).
- (٣)، (٤) المجموع شرح المهذب (١٥/١١٠).
- (٥) وكل من سألته من أهل الخبرة أفاد بذلك.

يظهر - والله أعلم - أن من قام لغيره بوساطة معينة، فإن اشترط عدم الأجر، أو ظهر ذلك من قرائن الأحوال، كقول الوسيط: إنما أريد برك، ونحوه فلا عوض له. أما إن ظهر من القرائن ابتغاء الوسيط للأجر، ولم يظهر ما يخالف ذلك، أو أطلق الحال، فالأصل أن له أجر المثل؛ لأن عادة الناس في مثل هذا طلب الأجر، والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً^(١)، وهو ما يتفق مع عموم القواعد الشرعية الدالة على أن من استهلك منفعة غيره وجب عليه أجر المثل حسب عرف البلد.

تنبيه:

إذا اختلف عرف بلد الوسيط عن بلد طالب الوساطة، كأن يكون العرف في بلد الوسيط أن يأخذ ٥٪ من قيمة الصفقة، والعرف في بلد طالب الوساطة أن يأخذ ٥, ٢٪ من قيمة الصفقة، فهل العرف عرف طالب الوساطة أم الوسيط؟

الأصل في ذلك أنها عرف البلد الذي فيه العقار، وهو ما تعارف عليه أهل المهنة، والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً^(٢).

المسألة السادسة: الاختلاف بين باذل العوض والمستفيد منه في قدر العوض، بأن ادعى كل منهما قدرًا غير ما ادعاه الآخر.

صورة المسألة:

(١) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٨٤)، وغمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر (٣٠٧/١).

(٢) المرجعان السابقان.

وأفاد - أنه هو العرف - كل من شملته الاستبانة من أهل الخبرة، وسئل هذا السؤال. تنبيه: يظهر للباحث أن أجرة المثل يراد بها التقدير المحدد إذا كانت الإجارة المعتادة كذلك، ويكون نسبة معينة إذا كانت الإجارة المعتادة كذلك.

لو أن شخصًا طلب الوساطة من آخر، وبعد العقد اختلفا في قدر العوض، فادعى كل واحد منهما أنهما اتفقا على قدر من العوض يختلف عما ادعاه الآخر. مثل أن يدعي زيد - الوسيط - أنهما اتفقا على عشرة آلاف، ويدعي خالد - طالب الوساطة - أنهما اتفقا على ثلاثة آلاف.

تحرير محل النزاع:

- إن كان مع أحدهما بينة عمل بها.
- إن كان العقد جعالة، أو مضاربة قبل البدء في العمل تفاسخا؛ لأنهما من العقود الجائزة.
- إن كان إجارة واختلفا قبل البدء بالعمل، تحالفا وتفاسخا.
- واختلفوا إن كانت الوساطة بعد البدء بالعمل على ثلاثة أقوال:
القول الأول: أن العبرة بقول المستأجر، وهو قول الحنفية.

قال في الفتاوى الهندية: «وإن اختلفا في الإجارة قبل استيفاء المعقود عليه تحالفا وترادا، فإن وقع الاختلاف في الأجر بدأ بيمين المستأجر، وإن وقع في المنفعة بدأ بيمين المؤجر، وأيهما نكل لزمته دعوى صاحبه، وأيهما أقام البينة قبلت بينته، ولو أقامها فبينة المؤجر أولى إن كان الاختلاف في الأجرة، وإن كان في المنافع فبينة المستأجر أولى، وإن كان فيهما قبلت بينة كل واحد فيما يدعيه من الفضل نحو أن يدعي هذا شهرًا بعشرة، والمستأجر شهرين بخمسة، يقضى بشهرين وعشرة، وإن اختلفا بعد الاستيفاء لم يتحالفا وكان القول قول المستأجر، وإن اختلفا بعد استيفاء بعض المعقود عليه تحالفا وفسخ العقد فيما بقي، وكان القول في الماضي قول

المستأجر»^(١).

ويمكن أن يعلل لقولهم: بأنهم اتفقوا في قدر الثمن الذي ادعاه المستأجر، واختلفوا فيما زاد عنه، والأصل براءة ذمته منه ما لم تقم بينة.

ويناقش: بأنه يصار إلى الأصل في مثل هذا إن لم يخالف الظاهر، أما إن خالف الظاهر فإن الأصل قد يكون بعيداً لا تقبله العقول، كأن يقول المستأجر: استأجرته على وساطة في قصر بعشرة ريالات.

القول الثاني: أن القول قول من ادعى الأجر المناسب، فإن كان كلا الأجرين مناسباً فالقول قول الوسيط، وإن كان كلاهما غير مناسب، تحالفا واعتبر أجره المثل، وهو قول المالكية.

قال في شرح مختصر خليل: «وهكذا يصدق الصانع إن ادعى أنه صبغ الثوب بعشرة دراهم عصفراً مثلاً، وادعى أن ربه أمره، وقال ربه: إنما أمرته أن يجعل فيه بخمسة فقط، مع يمين الصانع إن أشبه أن يكون فيه بعشرة، وإن أتى بما لا يشبه صدق رب الثوب، فإن أتى بما لا يشبه فله أجر مثله، وبعبارة سواء كان تنازعهما في الصفة أو في قدر الأجرة»^(٢).

وقال: «إذا تخالفا بعد تمام العمل في قدر الجعل ولم يشبها، فإنهما يتحالفاً ويرد العامل إلى جعل مثله، ومن أشبهه فالقول قوله، وإن أشبها معاً مثل ما إذا أشبه العامل فيكون القول قوله، ونكولهما كحلفهما، ويقضى للحالف على الناكل، وبعبارة وإن أشبها معاً، فالقول لمن بيده العبد، والظاهر أنه لو لم يحز العبد واحد منهما أن حكمه حكم ما إذا لم يشبه واحد منهما، ولا يظهر لاختلافهما قبل العمل فائدة؛ لأن

(١) الفتاوى الهندية (٤/ ٣٥).

(٢) شرح مختصر خليل للخرشي (٧/ ٢٩).

الكل تركه»^(١).

ويمكن أن يعلل لقولهم: بأن العبرة بقول من ادعى الأجر المناسب؛ لأن ذلك قرينة على صدقه، فإن لم يكن فأجرة المثل لأنها أقرب للعدل، وإن ادعى كل منهما مناسباً فالظاهر مع العامل؛ لأنه لا يعمل عادة إلا بما يناسبه، وستسوء سمعته بالسوق لو كان كاذباً، وهو أحرص على حفظ سمعته.

ويناقش: بأن تقديم قول العامل ليس بأولى من تقديم قول طالب العمل، فهو كذلك لا يستأجر إلا بما يناسبه وستسوء سمعته لو كان كاذباً.

القول الثالث: أنهما يتحالفان ويفسخان وللعامل أجره المثل لجميع العقد إن أتمه، ولبعض العقد إن لم يتمه، وهو قول الشافعية، وهو مذهب الحنابلة.

قال في روضة الطالبين: «اختلاف المتكاريين في الأجرة، أو المدة، أو قدر المنفعة، هل هي عشرة فراسخ، أم خمسة، أم كل الدار، أم بيت منها؟ يوجب التحالف، فإذا تحالفا فسخ العقد، وعلى المستأجر أجره المثل لما استوفاه»^(٢).

وفي مغني المحتاج: «فإن اختلفا - أي الملتزم والعامل - في قدر الجعل بعد فراغ العمل أو بعد الشروع، وقلنا: للعامل قسط ما عمله تحالفا وفسخ العقد، ووجب للعامل أجره المثل، كما لو اختلفا في الإجارة. أما قبل الشروع فلا استحقاق له ولا تحالف، ومثله الاختلاف في قدر العمل كقوله: شرطت له مائة على رد عبيدين فقال: بل على عبد»^(٣).

وفي مطالب أولي النهى: «وكذا إجارة) اختلف المؤجران أو ورثتهما في

(١) شرح مختصر خليل للخرشي (٦٤/٧).

(٢) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٢٣٨/٥).

(٣) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٦٢٧/٣).

قدر الأجرة، (فإذا تحالفا) - كما تقدم - (وفسخت) الإجارة (بعد فراغ مدة)، فعلى مستأجر (أجرة مثل) العين المؤجرة، (و) إن فسخت أثناءها، أي: مدة الإجارة يؤخذ من مستأجر (بالقسط) من أجرة مثل؛ لأنه بدل ما استوفى من المنفعة»^(١).

وفي المبدع: «وقيل: يتحالفاً إذا اختلفا في قدره والمسافة كالأجير، فإذا تحالفاً فسخ العقد ووجب أجر المثل»^(٢).

تعليلهم: بأن أجرة المثل هي أقرب ما يكون للعدل بين الطرفين، ولأنها عقد يجب المسمى في صحيحه، فوجبت أجرة المثل في فاسده^(٣).

ويستثنى من ذلك في المعتمد عند الحنابلة عقد الجعالة، فالقول قول العاقد مطلقاً.

قال في الإنصاف: «قوله: وإن اختلفا في أصل الجعل أو قدره: فالقول قول الجاعل، هذا المذهب في قدره، وعليه جمهور الأصحاب....، وقيل: يتحالفاً في قدر الجعل قياساً على اختلاف الأجير والمستأجر في قدر الأجرة، وهذا احتمال للقاضي وتبعه من بعده على ذلك، وهو تخريج في الرعاية، فعليه يفسخ العقد، وتجب أجرة المثل»^(٤).

وتعليلهم: أن الجعالة عقد جائز لمصلحة العاقد بالدرجة الأولى، وقد تكون إيجاباً عاماً لجميع الناس من غير اختيار من الجاعل لمن يثق به، فإذا ادعى العامل خلاف قول الجاعل، فإن الأظهر صدق الجاعل - والحالة هذه - والأصل براءة ذمته

(١) مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٣/ ١٣٥).

(٢)، (٣) المبدع في شرح المقنع (٥/ ١١٦).

(٤) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٦/ ٣٩٢).

من الزيادة^(١).

ويناقش: بأن هذا محتمل إن لم يخالف الظاهر، فإن خالف فإن الأخذ بالظاهر أولى؛ إذ قد يكون الأصل بعيدًا كما سبق.

الترجيح:

يترجح للباحث -والله أعلم- القول الثالث، إذ إن أجرة المثل هي الأقرب لتحقيق الرضا بين الطرفين كما هو الحال في المهر إذا لم يسم في النكاح، والبيع إذا لم يذكر الثمن وهلك السلعة، ومن ادعى خلافها فيجب عليه البينة، فإن لم يتحصل عليها فإنه مفرط.

أما جعلها لأحد الطرفين مطلقًا فإن فيه إضرارًا بالطرف الآخر.

فرع: اختلاف الشركاء في استحقاق الجزء الأعلى المشروط من الربح:

الأصل في الشركة أن تكون مبنية على الوضوح في مآل الربح لمن، وما نصيب كل شريك منه، لكن لأن ذلك قد يعتريه اللبس، خصوصًا في المستحق للنصيب الأوفر، في حال جعل ذلك لأحدهما، كأن يقول: ويقسم الربح بيننا ثلثين وثلثًا، فاتفقا على القسمة، ثم اختلفا فيما بعد في المستحق للثلثين.

فإن كان ثمة بينة لأحدهما رجع إليها، وإن لم يكن ثمة بينة ففيها خلاف بين الفقهاء على ثلاثة أقوال:

القول الأول: أن القول قول رب المال في مقدار الربح مع يمينه، وهو قول الحنفية، والمذهب عند الحنابلة.

قال في المبسوط: «وإذا قال المضارب بعد حصول الربح: شرطت لي

(١) ينظر: الروض المربع شرح زاد المستقنع (ص: ٤٤٧).

نصف الربح، وقال رب المال: شرطت لك ثلث الربح، فالقول قول رب المال مع يمينه^(١).

وقال في الإنصاف: «القول قول رب المال فيما شرط للعامل، وهو المذهب»^(٢).

ومستند هذا القول: أن «الربح بما ملك رب المال، وإنما يستحقه المضارب بالشرط، فهو يدعي الزيادة فيما شرط له، ورب المال منكر، فالقول قوله مع يمينه»^(٣).

ويناقش: بأن ادعاء خلاف قراض المثل - والحالة هذه - مخالف للظاهر، والأولى في مثل هذه المسائل الرجوع للظاهر؛ لأن الأصل قد يكون بعيداً كما سبق.

القول الثاني: أن القول قول العامل؛ لأنه أمين، وهو قول المالكية، ورواية عن الحنابلة.

قال في بداية المجتهد: «إذا اختلف العامل ورب المال في تسمية الجزء الذي تقارضا عليه، فقال مالك: القول قول العامل»^(٤).

قال ابن قدامة: «العامل إذا ادعى أجر المثل وزيادة يتغابن الناس بمثلها، فالقول قوله، ومن ادعى أكثر فالقول قوله فيما وافق أجر المثل»^(٥).

(١) المبسوط للسرخسي (١٩/٢٢).

(٢) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٤٥٦/٥).

(٣) المبسوط للسرخسي (١٩/٢٢).

(٤) بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٢٧/٤).

(٥) المغني (٥٥/٥).

ومستند هذا القول: أن العامل مؤتمن، وما دامت دعواه في إطار حق المثل فهو مصدق، فإن زاد فلا^(١).

ويناقش: بأن ادعاء العامل ليس بأولى من ادعاء رب المال، إذ كل منهما قدم أحد أسباب الربح، والعامل -أيضاً- لا يشارك من يعلم كذبه.

القول الثالث: أنهما يتحالفان، وعليه فيفسخ العقد، ويكون للمضارب أجره المثل، وهو قول الشافعية^(٢).

قال في نهاية المطلب: «إذا اختلف العامل ورب المال في شرط الربح وجزئيته، فقال العامل: شرطت لي النصف، وقال رب المال: بل الثلث، قال الأصحاب: يتحالفان، ثم حكم تحالفهما أن يرتد الربح بكما له إلى رب المال، ويثبت للعامل أجر مثله»^(٣).

ومستند هذا القول: القياس على اختلاف المتبايعين في ثمن السلعة.

الترجيح:

يترجح للباحث فيما لو لم تكن بينة فالقول قول مدعي قراض المثل، فإن لم يكن رد إلى قراض المثل حسب اجتهاد الحاكم؛ لأنه أقرب إلى تحقيق العدل بين الطرفين. أما اعتبار قول رب المال مطلقاً، أو اعتبار قول العامل مطلقاً ففيه إجحاف بالطرف الآخر في نظر الباحث، خصوصاً إذا ادعى زيادة على قراض المثل، والضرر مزال في الشريعة الإسلامية، أما من قال: إن له أجره المثل، فإن قصد أن له قراض

(١) ينظر: المغني (٥/٥٥).

(٢) نهاية المطلب في دراية المذهب (٧/٥٤١)، وينظر: المهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (٢/٢٣٤).

(٣) نهاية المطلب (٢/٢٣٥).

المثل فهو الراجح كما سبق، وإن قصد أن أجره المثل مبلغ مقطوع فكثيراً ما تكون في حال الربح أحظ لرب المال، وعكسه في باب الخسارة.

وقال به المالكية في حالة عدم التحديد.

ففي المدونة: «قلت: رأيت إن قال له: اعمل على أن لك شركاً في المال أيرد إلى قراض مثله؟ قال: نعم؛ لأن هذا بمنزلة من أخذ مالا قراضاً، ولم يسم له من الربح، ولا مال رب المال فعمل، فهو لاء يردون إلى قراض مثلهم»^(١).

التطبيقات القضائية المتعلقة بالمبحث:

التطبيق الأول:

الحمد لله وحده ويعد، فلدي أنا...، القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، بناءً على الاستدعاء المحال إلينا بشرح فضيلة رئيس المحكمة، برقم...، وتاريخ...، والمقيد بالمحكمة برقم... وتاريخ... في يوم السبت الموافق (٢٨ / ٥ / ١٤٣٠ هـ) الساعة العاشرة صباحاً، افتتحت الجلسة، وفيها حضر عبد الله... - سعودي الجنسية - بالسجل المدني رقم...، وادعى بمواجهة الحاضر معه بالمجلس الشرعي، تركي... - سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم...، قائلاً في دعواه: إنني صاحب مكتب...، وقد قمت بالتوسط في بيع عمارة، في حي الفيصلية، بين البائع خ، والمشتري عبد الهادي، وكان التوسط بينهما عن طريق قريب المشتري المدعى عليه هذا الحاضر، إلا أنه لم يصلني أي شيء من الدلالة، سواء عن طريق المشتري، أو المدعى عليه هذا الحاضر باعتباره مندوباً عن المشتري، وحيث تم بيع العمارة بمبلغ ستة ملايين ريال، لذا أطلب الحكم على المدعى عليهما بما نسبته ٥، ٢٪ من قيمة بيع العمارة، وأسألها الجواب،

(١) المدونة (٣/٦٣٣).

هكذا قرر المدعي في دعواه، ولم يحضر المدعى عليه الآخر عبد الهادي...، وإنما ورد إلينا أنه تم تسليم صورة الطلب لزوجته.

وبسؤال المدعى عليه الحاضر عن هذه الدعوى، قال: بالنسبة لي، فليس لي أي صفة في هذه الدعوى، عدا أنني أعرف المدعي، وأعمل معه، وقد ذكرنا للمدعى عليه عبد الهادي.. العمارة المشار إليها، وأنها معروضة بمبلغ ستة ملايين ريال، ولكنه طلب تخفيض هذا المبلغ، وقام زميلي المدعي بالاتصال على صاحب العمارة، وطلبها منه بمبلغ خمسة ملايين ونصف، ولكن المالك لم يوافق، ولكن رقم هاتف المالك موجود على العمارة، فقام المشتري بالتفاوض معه مباشرة، واشترها، ولا أعلم بالمبلغ الذي اشتراها منه، وليس لي علاقة بالدلالة المدعى بها.

وبعرض ذلك على المدعي، قال: إنني أحصر هذه الدعوى ضد المدعى عليه المشتري عبد الهادي؛ لأنه لم يتم بالشراء عن طريقي، مع أنني أرشدت قريبه هذا الحاضر على العمارة، ولم يتم بشرائها إلا بعدما تم إرشاده إليها عن طريقي، علمًا بأنني لا أعلم هل اشتراها بمبلغ ستة ملايين، وهو المبلغ الذي عرضه البائع، أم أنه اشتراها بأقل من ذلك؟

وبسؤال المدعي: هل قام بمقابلة المدعى عليه المشتري المذكور، أو الوساطة بينه وبين البائع على المبلغ الذي تم بيع العمارة به، وهل تم كتابة عقد البيع لدى المدعي، فقال:- كما ذكرته لكم - فإنني أرشدت المدعى عليه إلى العمارة عن طريق قريبه هذا الحاضر، وليس من حقه أن يشتري العمارة، أو يتفاوض مع البائع قبل الرجوع لي، ولم يتم العقد عن طريقي، هذا ما قرره المدعي، ويسؤاله إذا كان لديه أي بينات على استحقاق الدلالة المدعى بها، قال: أطلب إحضار المدعى عليه، وإذا لم يحصل صلح، فإنني أكتفي بما جرى الإشارة إليه، وعليه تأجلت الجلسة إلى يوم الأحد الموافق (٩/٩/١٤٣٠هـ).

ثم أجلت الجلسة مرارًا، ولم يحضر المدعى عليه، فحكم فضيلة القاضي بما يلي:

«فبناء على الدعوى، وحيث حصر المدعي دعواه ضد المدعى عليه عبد الهادي...، ولم يظهر من أقوال المدعي نفسه، وكذلك من أقوال المدعى عليه الآخر أن المذكور اشترى العمارة المشار إليها في الدعوى عن طريق المدعي بما يستحق معه الدلالة المدعى بها؛ لذا فقد صرفت النظر عن هذه الدعوى بكامل الدلالة ضد المدعى عليه، وجرى إفهام المدعي بذلك الحكم، فقرر عدم القناعة، وأنه يكتفي بأقواله، وأقوال المدعى عليه الذي حضر الجلسة، واعترف بأنه أبلغ المدعى عليه عبد الهادي.... بالعمارة، وأطلعه عليها، ويرغب رفع المعاملة، وصك الحكم إلى التمييز، وليس لديه لائحة اعتراضية، فتقرر إكمال اللازم حسب المتبع، وباللذ التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في (١٦ / ١١ / ١٤٣١ هـ)، ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف...، وقد جرى التظهير عليه بالتصديق على الحكم حيث وفيه: «تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم». حرر في (٤ / ٧ / ١٤٣١ هـ).

دراسة الحكم:

إذا تأملنا المسألة وجدنا أن الوسيط قام بما تعارف عليه الناس من عمل الوساطة، وهو دلالة المشتري إلى العقار، واستفادة المشتري من هذه الدلالة، فالواجب في نظر الباحث - والحالة هذه - أن يكون له نصف العوض؛ لأن المدعى عليه الثاني الذي كان بين المشتري وبين الوسيط، مستحق لنصف العوض في الظاهر.

وكون المشتري لم يتم بكتابة عقد مع الوسيط، فالعادة في مثل هذا ألا يكون هناك عقد مكتوب بين الوسيط والمشتري، والأعراف في مثل هذا متبعة.

وكون الوسيط لم يقيم بمقابلة المشتري، فهذا غير لازم في الأعراف المعاصرة، فيكفي في عرفنا إخبار أحد العاملين مع الوسيط، بل يكفي في عرفنا إرسال الفاكس إذا التفت المشتري له واهتم به، وتواصل مع المالك بناء عليه.

وكون الوسيط لم يقيم بكتابة عقد البيع، فهذا غير لازم في الأعراف المعاصرة، فيكفي لاستحقاق العوض مجرد الدلالة التي يتبناها حصول العقد، من غير تقصير من الوسيط.

وجرت العادة أنه حال التفاوض بين البائع والمشتري بالسعر أن يكون هناك محاولة لإنقاص السعر من المشتري، ولا يؤثر هذا على حق الوسيط من العوض. فالذي يظهر للباحث -والله أعلم- أن الوسيط مستحق لنصف ربع العشر من المبلغ الذي تم عقد البيع عليه، ما لم يكن المشتري تحصل على العقار من قبل وسيط آخر بسعر أقل، وهذا غير بين في الدعوى.

التطبيق الثاني:

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا... القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة... ففي يوم الأحد الموافق (٢٠ / ١ / ١٤٣٢ هـ) افتتحت الجلسة الساعة (١٢:١١)، وفيها حضر صدقة... سعودي الجنسية، بموجب السجل المدني رقم...، وادعى على الحاضر معه بمجلس الحكم أحمد...، سعودي الجنسية، بموجب السجل المدني رقم...، قائلاً في دعواه عليه: إن المدعى عليه أحمد المذكور حضر إلى داري يطلب شراء عقار بمكة بالجميزة حي الفخرانية - المعروف بعمارة ن- والمحدد قيمته من قبل مالكة بمبلغ وقدره أربعة ملايين، وطلب مني أن أتم له البيع بمبلغ ثلاثة مليون وأربعمائة ألف ريال، على أن يمنحني مبلغ مائة وخمسين ألف

ريال، وبعد إتمام البيعة وإثباتها له دفع لي مبلغ خمسة عشر ألف ريال فقط، بموجب شيك، أطلب الحكم عليه بتكليفه بسداد باقي المبلغ المذكور وقدره مائة وخمسة وثلاثون ألف ريال.

وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب بقوله: إن ما ذكره المدعي في دعواه غير صحيح، والصحيح هو أنني ذهبت إلى دار المدعي، ومعني صاحب مكتب... للعقار، فاتصل المدعي بوكيل الورثة ويدعى ق بمكة، لأن الورثة بالقصيم وسأله عن رغبتهم في البيع، وكم يطلب الورثة؟ فكان الجواب من الوكيل: إنهم يرغبون في البيع بأربعة ملايين ريال، ثم تدخل المدعي وذكر أنه يعرف الورثة ويستطيع إقناعهم بمبلغ ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف ريال، فقلت له وصاحب المكتب: إن استطعت إقناعهم بهذا المبلغ أعطيك وصاحب المكتب مبلغ مائة وخمسين ألف ريال منحة وليس دلالة، فأتى الجواب من الورثة أنهم لا يقبلون بأقل من ثلاثة ملايين ونصف صاف، وعند ذلك قلت لصاحب المكتب: أنا راغب في الشراء بما طلبه الورثة ولكن ليس لكم عندي سوى ثلاثين ألف ريال؛ لأنكم لم تستطيعوا إتمام الصفقة بمبلغ ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف ريال، وكان ذلك في أواخر ذي القعدة عام (١٤٣١ هـ)، ثم أفرغ العقار إلي، وقيمت بتحرير شيك للمدعي بمبلغ خمسة عشر ألف ريال، ولصاحب المكتب بمبلغ خمسة عشر ألف ريال.

وبعرض ذلك على المدعي أجاب بقوله: لا صحة لما جاء في دفاع المدعى عليه، وأطلب إمهالي لإحضار الجواب، وعليه قررت رفع الجلسة إلى يوم الأربعاء (٢٣ / ٥ / ١٤٣٢ هـ) وباللله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في (٢٠ / ١ / ١٤٣٢ هـ).

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا.... القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة خلف فضيلة الشيخ....، ففي هذا اليوم الثلاثاء الموافق (٥ / ٧ / ١٤٣٢ هـ)

افتتحت الجلسة الساعة العاشرة...، وفيها حضر الطرفان، وتلاوة ما سبق ضبطه صادقاً عليه، وبسؤال المدعي عن إجابته عما ذكره المدعي عليه، قال: ما ذكره من أن البيع تم بثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال، وأن المائة والخمسين ألف منحة وليست دلالة فصحيح... (تكرار لما سبق ذكره).

الحمد لله وحده وبعد ففي هذا اليوم الثلاثاء الموافق (٢٢ / ١٠ / ١٤٣٢ هـ) افتتحت الجلسة الساعة التاسعة، وفيها حضر الطرفان، وقرر المدعي قائلاً: إن المدعي عليه أثناء التفاوض ومحاولتي إقناع الورثة استعجل وقبل بالبيع بمبلغ ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال، ولو لم يستعجل لحاولت معهم على ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف ريال، وبسؤاله هل لديه بينة على ما ذكره من استعجال المدعي عليه قال: لا. وبسؤاله: هل لديه بينة على ما ذكره من أن المائة وخمسين ألفاً هي له دون صاحب المكتب قال: لا. فأفهمته بأن له يمين المدعي عليه قال: إنه سيحلف، ولا أريد يمينه، وبسؤال المدعي عليه عن مبلغ البيع الذي اتفق مع المدعي عليه قال: إنه ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف ريال، وبعرض ذلك على المدعي قال: بل ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف، وبسؤاله: هل لديه بينة على ذلك؟ قال لا، فأفهمته بأن له يمين المدعي عليه قال: لا أريد يمينه، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي لم يُقم بينة على ما ادعاه من استعجال المدعي عليه الشراء مما يستوجب معه فسخ عقد الجعالة، ولحقوق الضرر بالمجعول له المدعي، وبما أنه لم يقيم بينة على أن الجعل له لوحده، ولم يقيم بينة على ما ادعاه من مبلغ البيع، ولم يطلب يمين المدعي عليه، وبما أنه أقر أنه استلم خمسة عشر ألف ريال من المدعي عليه، وبما أن الجعل لا يستحقه المعجول له إلا بإتمام العمل، وبما أن المدعي عليه قد أتى بخمسة أسباع العمل مما يجعل تقسيط الجعل - والحالة هذه - له حظ من النظر، لذا فقد حكمت على المدعي عليه بأن يسلم للمدعي مبلغاً قدره ثمانية وثلاثون ألفاً وخمسمائة وواحد وسبعون

ريالاً واثنان وأربعون هللة، وأفهمت المدعي أن له يمين المدعى عليه متى طلبها، ويعرض الحكم على الطرفين قرراً عدم القناعة، وأمرت بإصدار صك بذلك، وتسليم صورة من صك الحكم للطرفين حالاً للاعتراض عليه في مدة لا تتجاوز الثلاثين يوماً، فإذا انقضت المدة ولم يقوما بتقديم الاعتراض يسقط الحق في الاعتراض، ويكتسب الحكم القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في (٢٢ / ١٠ / ١٤٣٢ هـ)

الحمد لله وحده وبعد، ففي هذا اليوم الأحد الموافق (١٨ / ١١ / ١٤٣٢ هـ) افتتحت الجلسة، وقد وردتنا اللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعي صدقة... المكونة من ورقتين، كما وردتنا اللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعى عليه أحمد... المكونة من ورقتين، وبعد الاطلاع على اللائحتين لم أجد فيهما ما يؤثر على ما حكمت به، وعليه قررت رفع المعاملة لمحكمة الاستئناف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٨ / ١١ / ١٤٣٢ هـ.

دراسة الحكم:

نجد في ثنايا ما سبق أن العامل في الجعالة قام بجزء كبير من العمل، لكن لم يتحصل منه تمامه بدعوى استعجال المشتري ولم يقم بينة بذلك، أما المشتري فيرفض دفع العوض كاملاً؛ لأن العامل لم يتم عمله.

وفي نظر الباحث أن هذه المسألة من المسائل المشكلة والتي تحتمل ثلاثة اجتهادات:

الأول: الاجتهاد الذي ذهب إليه صاحب الفضيلة القاضي ناظر القضية من أن العوض يقسط بمقدار النفع المتحصل للمجاعل.

الثاني: أن يقال: إن المشتري لم يرض بدفع عوض للعقار إلا ما مجموعه مليون (وأربعمائة أو ثلاثمائة على الخلاف الذي يجب تجليلته) مضافاً إليه مائة وخمسون ألف ريال.

فإذا تحصل العقار بسعر مليون وخمسمائة ألف ريال، فإنه لا يجب عليه إلا الباقي وهو خمسون ألف ريال على فرض صدق المدعي.

الثالث: أن يقال: إن العامل لم يقم بتمام العمل الذي طلب منه، ولم يقم بينة على استعجال المشتري، فيسقط حقه من العوض.

والمسألة مبحوثة جزئياً بعنوان المستحق إذا دلَّ المشتري من قبل وسيط على عقار، ثم رفض الوسيط فيما بعد التواصل مع راغب الشراء.

ويظهر للباحث بخصوص هذه الحالة أن الراجح فيها دائر بين الاجتهاد الأول والثاني، ولو قيل بأن المشتري يحلف في أنه لو تحصلت له بأكثر من ثمنها المدفوع لما اشتراها، فحيثئذ يقوى الثاني، وبين ما لو كان راغباً بالشراء حتى لو تحصلت له بالمبلغ المدفوع وزيادة خمسة أسباع الجعل، فحيثئذ يتقوى الأول.

وهذا التفصيل في نظر الباحث متجه.

وموجب ذلك: أن الصفقة لا تتم إلا برضاه، فإذا كان لا يرضى إلا بما طلبه زائداً عليه مائة وخمسون ألف ريال، فلا يسوغ أن يفرض عليه مزيداً على ما رضي به، والأصل براءة ذمته من ذلك.

التطبيق الثالث:

الحمد لله وحده وبعد، لدي أنا... القاضي بالمحكمة العامة بجدة، بناءً على الاستدعاء المحال لنا بشرح فضيلة الرئيس... حضرت (ز) سعودية بالسجل رقم...،

وادعت على الحاضر معها بالمجلس الشرعي (ب) سعودي بالسجل رقم... الوكيل عن (ع) قائلة في دعواها: لقد سبق وتوسطت بين المدعى عليه وبين مالك الأرض المسماة الآن (ج) بمكة المكرمة، وبعد أن التزمت الشركة معي بعقد مبدئي بشرائها بمبلغ خمسة وعشرين مليون ريال، بمساحة ألفين وخمسمائة متر مربع، وبفضل من الله أحضرتها لهم بمبلغ عشرين مليون وخمسمائة ألف ريال، على أن يدفعوا لي القيمة المخفضة وهي أربعة مليون وخمسمائة ألف ريال، بالإضافة إلى السعي اثنان ونصف بالمائة من قيمة الأرض المخفضة؛ مبلغ وقدره خمسمائة واثنان عشر ألفاً وخمسمائة ريال، ليكون المجموع خمسة ملايين واثنان عشر ألفاً وخمسمائة ريال، وقد اتفقت معهم على ذلك، وقبلوا بهذا العرض، لشدة حاجتهم لهذه الأرض؛ لإقامة برج عليها، وقد تم ذلك، وعند مطالبتني لهم بدفع المبلغ المذكور، لم يدفعوا لي سوى مائة وخمسين ألف ريال، ورفضوا بعدها دفع المبلغ؛ لذا أطلب الحكم على المدعى عليه بدفع المبلغ المتبقي من المبلغ المتفق عليه، وقدر المبلغ المطلوب أربعة ملايين وثمانمائة واثنان وستون ألفاً وخمسمائة ريال، أطلب الحكم على المدعى عليه بدفعها.

وبعرض الدعوى على المدعى عليه قال: أطلب مهلة للعرض على موكلي، ولهذا رفعت الجلسة، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وقدم المدعى عليه وكالة مذكرة جوابية على الدعوى والتي تتضمن قوله: لم نطلب من المدعية أو نكلفها أن تتوسط لنا مع أي جهة لتأمين أي أرض لنا، فهي ليس لها مكتب عقار ونحن نتعامل مع مكاتب معروفة لهذا الغرض، ولا يوجد بيننا عقد مبدئي ولا نهائي، ولا علم لموكلي بما تدعيه المدعية، كما لم نتفق معها على دفع أي فرق، فكيف تُدفع لها القيمة المخفضة، وكان بالإمكان الذهاب للأصيل مباشرة، وبالتالي فلا صحة لما جاء في الدعوى على الإطلاق، فخبرة موكلي في العقار على امتداد ثلاثين عامًا

تكفينا عن اللجوء للمدعية، وأما ما يخص العقد الذي تم بيننا وبين ط فلقد تم بيننا مباشرة دون أي وسيط، ونحن نعرفه سابقاً، ولم نكن بحاجة إلى وسيط، وكان دور المدعية أن أبلغت أحد موظفينا بوجود أرض تعود لأسرة...، وقبل أن نقوم بالاتصال بصاحب الشأن أفادنا الموظف بأن المدعية يكفيها مبلغ خمسين ألف ريال مقابل هذه المعلومة، وبناء عليه أعطيناها شيكا بخمسين ألف ريال، ولكونها محتاجة وظروفها صعبة وتكرر ذلك معها من ناحية ظروفها وما شرحه الموظف عنها، فتم صرف شيكين بعدها، كل شيك بخمسين ألف ريال، هذا ما تم بهذا الخصوص، هكذا أجاب.

وبعرض ذلك على المدعية قالت: أنا ما زلت على دعواي، فسألته البيئة على دعواها فقالت: أطلب مهلة لإحضارها، ولذا رفعت الجلسة، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وجرى سؤال المدعية عن البيئة التي وعدت بإحضارها، فقدمت مذكرة قالت إنها سردت بها جميع بيناتها، وبالاطلاع عليها وجدت تتضمن بينات أولاً: شهادة صاحب الأرض تركي... بأنه باع هذه الأرض بواسطة علي شركة المسارات ضمن إعلان في جريدة عكاظ.. والاتصال على جوالي رقم... ثانياً: شهادة المحاسب سعد بأن الشركة سلمتني ثلاثة شيكات بقيمة مائة وخمسين ألف ريال سعودي، كجزء من حقوقي لدى الشركة. ثالثاً: الإعلان الخاص بالأرض...، وبواسطته تم الاتصال بي من صاحب الأرض للاتفاق على بيعها على الشركة والمرفق. رابعاً: تسليمي من قبل الشركة ثلاثة شيكات بقيمة مائة وخمسين ألف ريال سعودي، بخصوص أرض... بمكة المكرمة كجزء من حقوقي لدى الشركة، والمرفقة صورها. خامساً: التزام الشركة بعقد مبدئي بشراء أرض بمساحة ألفين وخمسمائة متر مربع بقيمة خمسة وعشرين مليون ريال سعودي. سادساً: تسليمي من قبل الشركة عقداً مماثلاً للعقد المبدئي والخاص بالشيخ... بشراء الشركة منه

أرضاً بنفس المساحة والسعر، ولإقناع صاحب الأرض بالبيع بقيمة خمسة وعشرين مليون ريال سعودي. سابقاً: اعتراف الشركة ضمن مذكرتها الصفحة الثانية والمقدمة لفضيلتكم يوم السبت بتاريخ... بأنني من أحضرت لهم هذه الأرض، والمقام عليها برج... بمكة المكرمة، والمرفق صورتها، وبسؤالها عن الشهود المذكورين، قالت: إنها مستعدة بإحضارهم ولذا رفعت الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وأحضرت المدعية شاهداً هو أسامة...، ولدى سؤاله عما لديه من شهادة قال: أشهد لله تعالى أنني أعمل لدى مكتب (سيت القانوني)، والذي يعتبر المحاسب القانوني للمدعى عليه حتى الآن، وأذكر أنه مرة قال المدعى عليه لي وعلى فترات متفرقة باعتباري أعمل في قسم مكتب المحاسب، حيث أمرني أن أدفع للمدعية خمسين ألف ريال، وذلك لثلاث مرات متفاوتة، وكنت أقوم بتسجيلها في المحاسبة على أنها دفعات دلالة، ولكن لا أعلم كم المبلغ المستحق لها أساساً، ولا كم المتبقي، هكذا أشهد.

وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه وكالة قال: إن شهادته غير صحيحة. وقالت المدعية: إن لديها زيادة بينة. ووعدت بإحضارها، ولذا رفعت الجلسة، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وجرى سؤال المدعية عن زيادة البينة التي وعدت بإحضارها فقالت: لقد حاولت إحضار بائع الأرض للإدلاء بما لديه ولكنه رفض الحضور بحجة أنه سبق أن أدلى بما لديه في الصك السابق المنقوض؛ لذا أطلب الاطلاع على إفادته السابقة، فجرى الاطلاع على صك الحكم السابق، فوجد بها إفادة تركي... ونصها (بأننا بعنا العقار الواقع بمكة المكرمة بحي ربيع بخشب أجياد والتي تعود ملكيته لوالدي على شركة... بمبلغ وقدره عشرون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي، وبعنا العقار على الشركة بعد وجود الإعلان في جريدة عكاظ...، وقمنا بالاتصال على الجوال المذكور في الإعلان، وردت علينا هذه الحاضرة (ز)، وأوصلتنا

بالشركة، وبعنا العقار على الشركة، وكان البيع للشركة عن طريقها بسبب الإعلان في الجريدة، هذا ما لدي). وبعرضها على المدعى عليه وكالة قال: لا أعلم عن هذا، ولم يتم تكليفها من قبل موكلتي، وأطلب منها البينة أنه تم تكليفها من موكلتي، فجرى سؤال المدعية: هل لديها زيادة بينة، فقالت: ليس لدي سوى ما أحضرت هذا...، فأفهمتها أن البينة التي أحضرتها غير موصلة لعدم وجود اتفاق واضح، ولعدم تصريح البينة بصحة ما في الدعوى، وأن لها يمين المدعى عليه على نفي ما ذكرت، فقالت: أطلب يمينه، وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة، قال: أطلب مهلة للعرض على موكلي، ولذا رفعت الجلسة، وفي جلسة أخرى حضرت المدعية وحضر لحضورها بدر.. الوكيل عن المدعى عليه، وقال: إن موكله مسافر إلى الولايات المتحدة الأمريكية وسيعود بعد شهرين، وأطلب مهلة لحين حضوره، ولذا رفعت الجلسة، وفي جلسة أخرى حضرت المدعية...، وجرى عرض اليمين المطلوبة على المدعي أصالة، واستعد بحلف اليمين ثم حلف قائلًا بعد طلب يمينه (والله العظيم إن دعوى المدعية غير صحيحة، وأنه لم يتم تكليفها من قبلي بما ذكرت في الدعوى، والله العظيم) فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث إن بينة المدعية غير موصلة، حيث لم تشهد أنه تم تكليفها من قبل المدعى عليه بما ذكرت في دعواها، وحيث طلبت يمين المدعى عليه، وبناء على اليمين الشرعية التي حلفها المدعى عليه أصالة، والمرصودة أعلاه فقد حكمت برد دعوى المدعية (ز) ضد شركة (س)، وبعرضه على الطرفين قرر المدعى عليه قناعته بالحكم، وقررت المدعية عدم قناعتها بالحكم، وطلبت رفعه لمحكمة التمييز فأجيب لطلبها. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في (٢٨/١٠/١٤٣٠هـ).

ثم رفعت مرارًا للاستئناف وأعيدت إلى أن جاء فيها (الحمد لله وحده وبعد، ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف... وقد تقرر الموافقة على الحكم...).

وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر
في ٢٧/٣/١٤٣٢هـ).

دراسة الحكم:

حينما نتأمل الحكم نجد أن المدعية قد قامت بالإعلان عن طلب أرض
بمواصفات معينة، فقام مالك الأرض بالاتصال بها ومن ثم أوصلت عرضه للمشتري،
فأعطيت بناء عليه مبلغاً وقدره مائة وخمسون ألف ريال.

ثم بعد ذلك قامت بالمطالبة بحقين:

الأول: المتبقي من عوض الوساطة الذي مجمله مبلغ وقدره خمسمائة واثنا
عشر ألفاً وخمسمائة ريال، فيكون المتبقي ثلاثمائة واثنتين وستين ريالاً.

الثاني: ما تدعي أنها اشترطت عليهم بعقد مبدئي على شراء الأرض بمبلغ
خمسة وعشرين مليون ريال بمساحة ألفين وخمسمائة متر مربع، ثم أحضرتها لهم
بمبلغ عشرين مليوناً وخمسمائة ألف ريال، على أن يدفعوا لها القيمة المخفضة وهي
أربعة مليون وخمسمائة ألف ريال، وتقول: (وقد اتفقت معهم على ذلك، وقبلوا بهذا
العرض؛ لشدة حاجتهم لهذه الأرض).

لكن صاحب الفضيلة القاضي -حفظه الله- صرف النظر عن دعوى المدعية؛
لكونها لم تقم بإبداء بينة على طلباتها.

وحينما أتأمل الحكم - وهو صرف النظر - أجد أنه متوجه حيال الطلب الثاني،
وهو مقدار القيمة المخفضة من السعر المبدئي؛ لعدم ظهور بينة فيما سبق على ذلك
وقيام المدعى عليه باليمين على نفي ذلك، فلا يجب عليه شيء قضاء، والمخالف
منهما للحقيقة أتم ديانة بلا شك.

أما بالنسبة للطلب الأول: وهو الفرق بين عوض الدلالة الفعلي والعوض المستلم، فأجد أن صرف النظر غير وجيه؛ إذ إن ما يظهر مما سبق هو قيام المدعية بأعمال الوساطة كاملة، ولا ينبغي صرف النظر عن دعواها لعدم وجود عقد مكتوب، أو بيينة على وعد بالعوض.

فإن العرف -والحالة هذه- أن الوسيط يأخذ عوض الوساطة كاملاً ما لم يتم شرط على خلافه، وإنما يطالب بالبيينة من ادعى خلاف ذلك.

فالواجب في نظر الباحث إلزام المدعى عليه بدفع المتبقي من عوض الوساطة كاملاً للمدعية، والله أعلم.

التطبيق الرابع:

الحمد لله وحده، وبعد فلدي أنا... القاضي بالمحكمة العامة بجدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة، برقم...، وتاريخ...، وفي يوم السبت الموافق...، افتتحت الجلسة الأولى الساعة التاسعة، وفيها حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليهما ولا من يمثلهما، وقد بلغنا عن طريق وكيلهما بموجب إفادة محضري الخصوم المرفقة بالمعاملة، وطلب المدعي السير في الدعوى، وادعى قائلاً: إنه منذ حوالي سنة تقريباً كلمني السيد وليد... بتكليف مباشر من كل من المدعى عليهما يطلبون مني المفاهمة مع...، ومفاوضته، واستخدام جهاتي عنده، وعند أخيه لحكم صداقتي الحميمة مع شقيقه...؛ لشراء الأرض الواقعة شرق المستشفى، ونقل لي الأخ وليد... استعداد والتزام سليمان وابنه بدفع كامل السعي إذا تم الأمر، وبحكم العلاقة القوية مع الشيخ عبد الرحمن...، وثقتي بمندوبهم وليد،... قررت المضي قدمًا بالموضوع، دون أن أطلب منهم توثيق ذلك بكفالة، وبدأت الجولة الأولى مع البائع الذي حدد سعراً نهائياً مقداره خمسة آلاف وخمسمائة ريال

للمتر المربع، ورفض حينها المدعى عليهما العرض، وبقي الأمر معلّقاً، ومع بداية شهر رجب من عام ١٤٢٧هـ الماضي كرر الأخ وليد... طلبه بالحاح شديداً، وبتكليف من المدعى عليهما لإعادة الكرة على البائع مرة أخرى؛ لحاجتهم الماسة لشرائها، فقبلا الاقتراح، وطلبا مني عن طريق وليد... وسيطهم بتحرير الخطاب بالصيغة التي أراها، وحررته لهم رغبة في حصول الموافقة، وأرسلته إلى وليد الذي حوله عليهما، فأرسلوا إلي الخطاب الموقع من قبلهم بالفاكس، فقد مناه للبائع فلم يغير رأيه في البداية، لكن واصلنا النقاش معه طوال رمضان المبارك، وطلبت من شقيقه الضغط عليه بكل ما يستطيع، وقد أبدى شقيقه استعداداً للشهادة بجميع تفاصيل ما حدث أمام القضاء، فتوصلنا مع البائع إلى سعر ثمانية وعشرين مليون ريال للأرض على أساس أن مساحتها خمسة آلاف وخمسمائة متراً مربعاً، فوافق المدعى عليهما وفق إفادة مندوبهما وليد، وطلب صورة الصك والكروكي التنظيمي فطلبتهما من البائع، فكلف البائع أحد موظفيه بتوصيل الصك إلي، وأعطاني البائع جوال الموظف للمتابعة، فاتصلت عليه وسألني الموظف أين أوصل الصك والكروكي، فأعطيته عنوان وليد...، وعنوان مكتبه، ثم وجد المدعى عليهما اختلافاً مع المساحة على الواقع، وطلبا مرة أخرى... تخفيض السعر وفق المساحة الحقيقية، فقامت بالمفاوضة النهائية حتى توصلت معه وبشهادة شقيقه على السعر النهائي للأرض وقدره سبعة وعشرون مليوناً وخمسمائة ألف ريال بوضعها الراهن، فوافق البائع موافقة نهائية، ووافق المدعى عليهما موافقة نهائية، وانتظرنا تحديد موعد الإفراغ، فقام المدعى عليهما بالالتفاف علي والاتصال بالأمر مباشرة، والإفراغ سرّاً في مدة لم تتجاوز ستة أيام من حصولي على الموافقة النهائية من البائع على السعر النهائي، وقد كلمت مندوبهما وليداً... الذي تفاجأ هو الآخر بما حدث، وقال: ليس لك عندي إلا أن أشهد بتفاصيل ما حدث، أطلب إلزام المدعى عليهما بدفع كامل السعي الذي التزما به وقدره ستمائة وسبعة وثمانون ألفاً وخمسمائة ريال ٥٠٠, ٦٨٧، هذه دعواي.

وفي الجلسة التالية عرضت الدعوى على المدعى عليه فأجاب: إن ما جاء في دعوى المدعي بعضه صحيح وبعضه غير صحيح، فالمدعي وشخص آخر قد قاما بالسعي لإتمام البيع، وقد قام الشخص الآخر بإحضار الصك والكروكي للأرض لموكلي، وأتم البيع بجهد منه، وأخذ كامل الدلالة من موكلي بموجب شيك، وحيث أقر المدعي أن البائع كلف شخصاً يعمل عنده بتسليم صك الأرض والكروكي للمدعي، ولم يتم المدعي بتسليمه لنا، بل الذي سلمه لنا هذا الشخص الآخر هكذا أجاب.

وبعد جلسات مطولة حكم القاضي بما يلي:

وبعد سماع الدعوى والإجابة، وحيث إن المدعي يطالب بحقه من السعي في بيع العقار مورد النزاع من المدعى عليهما المشتريين للعقار، ودفع المدعى عليهما بأنهما سلما السعي لمن أتم البيع وقام بالإفراغ لهما، وهو: المتداخل المدعو عبد الهادي....، وحيث حضر المتداخل وأقر باستلام السعي بعد قيامه بالتفاوض مع البائع بواسطة وكيله عناد...، وهما من قاما بالإفراغ للمشتريين المدعى عليهما، وحيث أقر البائع... أن التفاوض مع المدعى عليهما تم عن طريق وكيله المدعو عناد... كما أن المدعي مقر بأن حصول الإفراغ لم يتم عن طريقه، ولما أن المدعي صنفته هنا سمسار، وعقد السمسرة عقد جعالة على الصحيح من أقوال العلماء، ولا يستحق السمسار الأجر ما دام أن البيع لم يتم عن طريقه؛ لأن الأجرة مقابل حصول العقد، كما جرى بذلك العرف والعادة، فيكون الأجر لمن تم العقد عن طريقه، وحيث لم يحصل ذلك عن طريق المدعي، ولما أنه قد جرت العادة أن المسوقين للعقار كثير، ويعطى السعي لمن أتم البيع، وحيث إن المدعى عليهما قد سلما الأجر المستحق لمن قام بالتفاوض معهما، وأحضر الكروكي وصورة الصك، وأتم عملية الإفراغ والبيع، لذا فقد حكمت برد دعوى المدعي، وأخلت سبيل المدعى عليهما.

ثم رفع الحكم للتمييز؛ لاعتراض المدعي، فجاء الرد مضمناً «وبدراسة الحكم، وصورة ضبطه، واللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعي، تقررت الموافقة على الحكم». وصلى الله على نبيه وآله وصحبه وسلم.

دراسة الحكم:

في هذه القضية نجد أن المدعي قد قام بترتيب عملية الصفقة من أولها، ولكونه لم يتم الإفراغ على يديه، أو لم يوصل الصك إلى المشتري لم يعط العوض المستحق.

وحيثما نتفحص الحكم، ونرجعه إلى الأصول الشرعية، والأعراف المعاصرة نجد أن المدعي مستحق في نظر الباحث لعوض الوساطة كاملاً، أما كون عدم حضور الوسيط لمجلس الإفراغ، أو كون أحد موظفي المشتري هو من قام بإيصال الصك إلى المشتري فإن ذلك غير مسوغ لحرمانه من عوض الوساطة، إذ إن عمله قد تم بالجمع بين إرادة البائع والمشتري وبين النيتين، وما بعد ذلك من أمور التوثيق لا علاقة لها بتمام عقد البيع في الشريعة الإسلامية.

وكل من سأله من أهل الخبرة قال بذلك، فلا يصح نسبة خلافه للعرف والعادة كما هو مسبب بالحكم.

التطبيق الخامس:

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، فلدي أنا
القاضي بمحكمة الدلم، وفي يوم الثلاثاء (١٧\٥\١٩١٤هـ) وعند الساعة الواحدة والنصف افتتحت الجلسة الأولى، وفيها حضر..... حامل بطاقة الأحوال المدنية، الصادرة من الخرج برقم.....، وحضر لحضوره..... حامل بطاقة الأحوال المدنية، الصادرة من الرياض برقم.....، وادعى الأول بقوله: إنني قمت

بالتوسط بين هذا الحاضر وشركة الراجحي، في شرائي للمدعى عليه أرضاً سكنية في حي الفلاح، ... وذلك أن المدعى عليه حضر إلي في مكنتي العقاري بالرياض، وطلب شراء أرض في حي الفلاح، والأرض المذكورة سبق أن اطلع عليها، وجرى التشاور في مناسبتها، وأخبرته كما أخبرت أخاه من قبل أن الأرض تابعة لشركة الراجحي، وعند رغبته في الشراء قمت بالاتصال على شركة الراجحي من أجل حجز هذه القطعة، وأخبرتهم بأن هناك راغباً في الشراء، وتم حجز الأرض باسم المدعى عليه، عندها طلبت من المدعى عليه أن يدفع العربون لشركة الراجحي، فدفعت لي شيكاً وقمت بإيصال هذا الشيك إلى شركة الراجحي، واستلمت الإيصال، وقمت بدوري بتسليم الإيصال للمدعى عليه، وبعد ذلك أفهمت المدعى عليه بأن الإجراءات الأولية من المبيعات قد انتهت، ولم يبق إلا الإفراغ، وقمت بالتنسيق مع شركة الراجحي لتحديد موعد الإفراغ لدى كتابة العدل، وأبلغت المدعى عليه بذلك، وذهب لكتابة العدل، وتم الإفراغ، وعند طلبي السعي لقاء ما قمت به من عمل، ومن تعريفه على الأرض، والدلالة عليها، رفض إعطائي شيئاً، وحيث إن ثمن الأرض ثلاثمائة وواحد وتسعون ألفاً، والسعي هو اثنان ونصف بالمائة، وعليه يكون مقدار السعي تسعة آلاف وسبعمائة وخمسة وسبعين ريالاً، أطلب إلزامه بدفع هذا المبلغ لي، هذه دعواي.

وبسؤال المدعى عليه عن الدعوى أجاب بقوله: ما ذكره المدعي من أنه صاحب مكتب عقار، وأنه قام بدلائي على قطعة الأرض الموصوفة في الدعوى، ووقوفي عليها عن طريقه، وأنه استلم العربون، وتم تسليمه من قبله لشركة الراجحي، وتسليمي الإيصال عن طريقه، وأنه قام بتحديد موعد الإفراغ بعد التنسيق مع شركة الراجحي، وأن معرفتي للأرض موصوفة لكونها معروضة للبيع من عدمه كانت عن طريق المدعي فهذا صحيح كله، غير أن المدعي لم يشترط علي السعي، ولم يبينه

لي، كما أنه عند الإفراغ أخبرت كاتب الضبط لدى كتابة العدل أنه لا يوجد سعي، فصادقني على ذلك مندوب شركة الراجحي، مع العلم أن المدعي لم يكن حاضراً وقت الإفراغ، ويحتمل أن ما فعله المدعي من التوسط في الشراء والدلالة على الأرض كان تبرعاً، أو لعلاقته بشركة الراجحي لكونه يمثلهم، فأنا لا أعلم شيئاً من ذلك، المهم أنه لم يخبرني بالسعي، وبما أنه لم يخبرني قبل المبايعة فلا يستحق شيئاً، هذا وقد جرى سؤال المدعي: هل أنت تمثل شركة الراجحي، أو شريك معهم؟ فأجاب بقوله: ليس لي أي علاقة بشركة الراجحي سوى أنني أتقبل الأراضي التي يعرضونها للبيع كأني مالك يعرض أرضه لدى مكاتب العقار من أجل الحصول على السعي المتعارف عليه، وما ذكره المدعى عليه من أنني لم أخبره بأن عليه السعي فهذا صحيح، غير أن هذا أمر معروف، وجرت به العادة، والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً، عند هذا الحد رفعت الجلسة لدراسة القضية، والكتابة إلى أصحاب الخبرة عن هذا الموضوع.

وفي هذا اليوم الاثنين الموافق (١٣ / ٧ / ١٤١٩ هـ) افتتحت الجلسة الثالثة، وفيها حضر الطرفان، هذا وقد جرت الكتابة إلى شركة الراجحي المصرفية للإفادة عما يتعلق بالسعي وورد جوابهم بالخطاب...، ونص الحاجة منه:

١- أن الشركة تقوم ببيع الأراضي نقداً أو بالتقسيط على الراغبين في الشراء بصورة مباشرة، أي عندما يأتي العميل إلى لجنة التسويق في الموقع، أو في المركز الرئيس للتسويق مباشرة، وليس عن طريق مكتب عقاري، ولا تأخذ من العميل أجور السعي.

٢- كما يتم التسويق بعرض هذه الأراضي عن طريق المكاتب العقارية، حيث يقوم صاحب المكتب العقاري بمرافقة العميل في زيارته للموقع لتحديد الأرض التي يرغب في شرائها، ويتأكد من مستوى الأرض، والواجهة، ويوضح له مميزات الأرض وطريقة الشراء، ويأتي مع العميل إلى أحد مراكز البيع، أو يجلب للشركة

الشيك الدفعة المقدمة عند الشراء نقدًا، أو يقوم بأخذ الاستثمارات، وتحضير الوثائق عند الشراء بالتقسيط، وفي هذه الحالة يستحق صاحب المكتب العقاري أجور السعي.

٣- لا يحتاج صاحب المكتب العقاري لأخذ الموافقة المسبقة من الشركة لكي يقوم بتسويق بعض أراضي الشركة في حي الفلاح، والشركة ليست مسؤولة عن تحصيل أجور السعي له من المشتري، ومن المعلوم أن أجور السعي على المشتري، وهي حسب العرف السائد (٥, ٢٪) من قيمة الأراضي، ويجوز الاتفاق بين المشتري وصاحب المكتب العقاري على أية نسبة مئوية أقل من النسبة المذكورة.

هذا، وقد جرى الكتابة إلى هيئة النظر إلى محكمة الرياض الكبرى للإفادة عن العرف السائد في موضوع القضية، وهل المدعي في مثل هذه الحالة المفصلة يستحق السعي ولو لم يحصل بين الطرفين شرط أم لا؟ وما مقدار السعي في حالة عدم التنصيص، فورد الجواب من رئيس محكمة الرياض الكبرى برقم....، ونص الحاجة: نفيدكم أنه في مثل ذلك يتعين على المشتري سداد السعي بواقع (٥, ٢٪) ريالين ونصف في المائة، ما دام أنه كلف المذكور بالشراء، ودفع له العربون بموجب الشيك المرفق صورته، وقام المدعي -أي صاحب المكتب - بتسليمه لشركة الراجحي، هذا ما جرى والله الموفق، وصلى الله وسلم على محمد، عضو الهيئة.... توقيعه، عضو الهيئة.... توقيعه. اهـ.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وإقرار المدعى عليه بصحة ما ذكره المدعي من حيث الأعمال التي قام بها في التوسط في المبيعة، ورفضه دفع السعي بدعوى عدم الاشتراط عليه بذلك، وبناءً على تقرير هيئة النظر المثبت أن العرف هو أن السعي على المشتري في مثل هذه الحالة بواقع اثنين ونصف في المائة، وبناءً على خطاب شركة الراجحي المثبت على أن السعي يستحقه صاحب المكتب العقاري إذا

كان قد توسط في المبيعة، وحيث إنه من القواعد الشرعية والمقررة قولهم: (العادة محكمة) و(المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً) كما نص على ذلك أهل العلم في القواعد الفقهية المستندة إلى الأدلة الشرعية، وحيث إن المبلغ الذي يطالب به المدعي يوافق (٥, ٢٪) من كامل ثمن الأرض بعد مراجعته، لذا فقد حكمت على المدعي عليه بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به، وقدره تسعة آلاف وسبعمائة وسبعون ريالاً.

وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر عدم قناعته به...

ثم إن فضيلة القاضي ناظر القضية رفع القضية بكامل أوراقها إلى محكمة التمييز في الرياض، فلاحظت بعض الملاحظات، فأجاب عليها فضيلة ناظر القضية، وبعده جرى تصديق محكمة التمييز لهذه القضية التي بنى فيها القاضي حكمه على العرف السائد بين التجار.

دراسة الحكم:

حينما نتأمل القضية نجد أن طرفي القضية لم يتفاوضا قبل نهاية العمل بخصوص العوض، وبعد انتهاء العمل طلب المدعي أجره المثل عن عمله، ولم يرض بذلك المدعى عليه بدعوى أن المدعي لم يشترط عليه ذلك قبل العقد.

فحكم فضيلة قاضي القضية بأن للعامل وهو المدعي أجره المثل، وهو ما تم ترجيحه من الأقوال في صلب البحث.

التطبيق السادس:

الحمد لله وحده، وبعد، فلدي أنا... القاضي في المحكمة الجزئية بالرياض، وبناء على المعاملة المحالة من فضيلة رئيس المحكمة الجزئية في الرياض....، ففي يوم الأربعاء الموافق (١٤ / ٠٥ / ١٤٣١ هـ) افتتحت الجلسة الساعة (١١:٠٤) وفيها حضر المدعي وكالة بالسجل المدني رقم.... وكيلاً ينوب عن.... بالسجل المدني

رقم...، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية برقم...، وتاريخ (١٢ / ٤ / ١٤٣١ هـ) وحضر لحضوره.... بالسجل المدني،... فادعى الأول قائلاً: لقد اشترى المدعى عليه عن طريق موكلي (ب) صاحب مكتب... بحي نمار قطعة الأرض التي كانت مملوكة.... بحي نمار، بمبلغ خمسمائة وتسعين ألف ريال، شفهيًا، فلما جاء الإفراغ في كتابة العدل رفض المدعى عليه إعطاء موكلي سعيه، أو عربون الأرض، فرفض مالك الأرض إتمام البيع، ثم رفع المدعى عليه دعوى على مالك الأرض مطالبًا بإتمام البيعة، فحكمت المحكمة للمدعى عليه بانتقال ملكية الأرض، ولم يسلم المدعى عليه السعي وقدره أربعة عشر ألف ريال، أطلب الحكم عليه بتسليمي ما بذمته، هذه دعواي.

ويسؤال المدعى عليه عن الدعوى أقرب بأن الدلالة كانت عن طريق المدعى عليه في الأرض الموصوفة، وأن تكون الدلالة ثلاثة آلاف ريال فقط من قيمة الأرض المسومة حسب كلام المدعي بستمائة ألف ريال، فاتصلت أنا بمالك الأرض، واتفقت معه على البيع بخمسمائة وتسعين ألف ريال، فلما تقابلنا في كتابة العدل رأيت الصك ورأيت الشيك المصدق، فقال المالك: الله يربحك. وقلت له: الله يبارك لك في قيمتها. وأعطتنا كتابة العدل موعدًا للإفراغ بعد خمسة أيام، فاتصلت بالمالك لتذكيره بالموعد، فقال: اني هونت؛ لأنني طلبت منك خمسة آلاف ريال ولم تعطني إياها، ثم ذهبت إلى المدعي (ب) فنصحتني بالأشككي مالك الأرض، وقال: أنا لن أشكوه، ولا أبغى سعيًا، هكذا قال لي، ثم ادعيت عليه بالمحكمة العامة، وحكمت عليه بإتمام البيعة لي، وأطلب رد دعواهم.

وبعرض ذلك على المدعي قال: إنني أعلم بذلك، ويسؤال المدعى عليه: ألدريك ما يثبت أنك شرطت على المدعي أن السعي هو ثلاثة آلاف ريال وليس هو سعي السوق؟ فقال: لا بينة لدي، فجرى رفع الجلسة لإحضار المدعي أصالة، وتأجلت

الجلسة إلى يوم الثلاثاء (١٧ / ٧ / ١٤٣١ هـ) الساعة الثامنة والنصف وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في (١٤ / ٥ / ١٤٣١ هـ).

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الثلاثاء (١٧ / ٧ / ١٤٣١ هـ) افتتحت الجلسة الساعة (٨:٥٥) وفيها حضر المدعي أصالة.... بالسجل المدني رقم....، وحضر معه وكيله سلطان، وحضر لحضورهما المدعى عليه..... وصادق المدعي أصالة على ما قرره وكيله في الجلسة الماضية، سوى أن السعي هو أربعة عشر ألفاً وسبعمئة وخمسون ريالاً، وكما صادق أن المحكمة العامة حكمت للمدعى عليه.... بإتمام البيعة، وأضاف قائلاً: إن السعي المدعى به شراكة بالنصف بيني وبين شريكي...، ولست وكيلاً عنه، هكذا قرر، فجرى إفهام المدعي بأنه ليس له إلا المطالبة بنصيبه من السعي وفقاً للمادة (٣١ / ١٢) من نظام المرافعات، فقال المدعي: نعم، أصحح دعواي، وأطالب بنصيبى فقط من السعي وهو سبعة آلاف وثلاثمائة وخمسة وسبعون ريالاً، هكذا قرر.

هذا، وقد جرى إفهام المدعى عليه بأنه ليس له إلا يمين المدعي على نفي دعواه أن السعي المتفق عليه ليس ثلاثة آلاف ريال، ولا ألفي ريال، بل هو سعي السوق ربع العشر فيكون نصيبه سبعة آلاف وثلاثمائة وخمسة وسبعين ريالاً، وعلى نفي دعواه أن المدعي لم يتنازل عن نصيبه في السعي، فقال المدعى عليه: نعم أرغب في هذه اليمين، وأرغب في يمينه كذلك إنني لم أتفق معه على أن باقى السعي يكون لمكتبي العقاري؛ لأنني اشتريت الأرض باسمي ومعى شركاء في الأرض والمكتب، ولا بينة لدي على ذلك، فوافق المدعي، وحلف - بعد تخويله بالله، وبعد الإذن - قائلاً: والله العظيم إنني لم أتفق مع المدعى عليه على أن يكون السعي ألفين، ولا ثلاثة آلاف ريال، بل اتفقت معه على أن يكون السعي هو سعي السوق ربع العشر، نصيبى منه النصف سبعة آلاف وثلاثمائة وخمسة وسبعون ريالاً، والله العظيم إنني لم أتفق مع المدعى

عليه على أن يكون باقي السعي لمكتبه، والله العظيم إني لم أتنازل ولم أسقط حقي في السعي، والله العظيم. هكذا حلف. فبناء على الدعوى، والإجابة، واتفاق الطرفين على إتمام بيع الأرض المذكورة بمبلغ خمسمائة وتسعين ريالاً، وعلى أن الدلال والساعي هو المدعي أصالة، وادعاء المدعى عليه أن السعي كان بالمبلغ المسمى بالدلالة وسعي السوق، ولعدم ثبوت ذلك، وتقوي جانب المدعي بالعرف المشهور، وحلفه اليمين على نفي دعاوى المدعى عليه، ولأن من القواعد الكبرى المقررة عند الفقهاء أن (العادة محكمة)، لذلك فقد حكمت على المدعى عليه بأن يسلم للمدعي سبعة آلاف وثلاثمائة وخمسة وسبعين ريالاً، وقنع به المدعي، واعترض المدعى عليه بلائحة، فجرى إفهامه بمضمون المادتين (١٧٦ و ١٧٨) من نظام المرافعات، ففهم ذلك، وتم تسليمه نسخة الحكم هذا اليوم (١٧/٧/١٤٣١ هـ) وبالله التوفيق، وصلى الله على نبيه محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في (١٧/٧/١٤٣١ هـ).

دراسة الحكم:

في هذا الحكم نجد فيه أن المدعى عليه رفض دفع كامل عوض الوساطة بدعوى أنه اتفق مع الوسيط على أقل من ذلك، وحيث إنه لا بينة له على الدعوى فقد حكم فضيلة الشيخ القاضي بكامل العوض المستحق، بعد أن وجه اليمين إلى المدعي؛ لأنه أقوى المتداعيين.

وهذا موافق لما تم ترجيحه في البحث أنه عند الاختلاف في قدر العوض يرجع إلى أجرة المثل عرفاً.



المبحث الخامس العقار

المطلب الأول: أنواع العقارات التي تقع عليها عقود الوساطة العقارية:
حينما نتأمل واقع الوساطة العقارية، نجد أنها تقع على أنواع متعددة من العقارات، منها:

- ١- الأراضي الخام: ويقصد بها عادة الأراضي كبيرة المساحة، التي تحتاج إلى تطوير، وتقسيم، وتعبيد، وإيصال الخدمات لها.
 - ٢- الأراضي المطورة: ويقصد بها الأراضي التي وصلتها الخدمات أو بعضها، لكن لم يقيم عليها بنية، وربما أطلقت على ما أقيم عليها بنية.
 - ٣- الوحدات السكنية القائمة.
 - ٤- المباني التجارية من مراكز تجارية، وأسواق، ونحوه.
 - ٥- الوحدات المبيعة على الخارطة بناء على الوصف.
 - ٦- المزارع، والاستراحات.
- وتكون الوساطة على ما سبق بيعاً، وشراءً، وتطويراً، وتمويلاً، فالوساطة العقارية في بلادنا يقل فيها التخصص.

المطلب الثاني: الشروط العامة الواجب توافرها بالعقارات التي تقع عليها عقود الوساطة العقارية:

الشروط الأول: أن يكون العقار مستوفياً لشروط بيعه فقهاً ونظاماً، فلا يجوز مثلاً التوسط في عقار يوجد نزاع في ملكيته من غير علم المشتري.

وقد أكد المنظم على ذلك، فقال في المادة الرابعة: «لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع، أو التوسط في بيع أي عقار، إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية، ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة، ويعتبر المكتب مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفته ذلك»^(١).

الشروط الثاني: أن يكون الغرض من الشراء، أو الاستئجار مباحاً، فلا يجوز التوسط لمن يستعمل العقار في تصدير المنكرات، كبيع أشرطة الغناء، أو بيع الشيثة، أو بيع الخمر، أو يقلب هذا العقار إلى بنك ربوي، أو مرقص.

وذلك لأن هذه الأمور محرمة لذاتها، فتحرم الوساطة فيها؛ لقول الله تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾^(٢).

قال السرخسي: «وإذا استأجر الذمي من المسلم بيعة يصلي فيها لم يجز؛ لأنه معصية...، ومن أجر بيتاً ليتخذ فيه بيت نار، أو كنيسة، أو بيعة، أو يباع فيه الخمر بالسواد...، قال: لا ينبغي أن يكره لشيء من ذلك؛ لأنه إعانة على المعصية»^(٣).

(١) لائحة تنظيم المكاتب العقارية، موقع وزارة التجارة والصناعة <http://mci.gov.sa/circular/default20-1.asp>

circular/default20-1.asp

(٢) سورة المائدة، آية: ٢.

(٣) المبسوط للسرخسي (٣٨/١٦)، وينظر: الجامع الصغير وشرحه النافع الكبير

(ص ٥٣٤).

وقال: «ولا تجوز الإجارة على المنافع المحرمة، مثل: أن يستأجر رجلاً ليحمل له خمراً لغير الإراقة»^(١).

وفي المدونة: «قلت: رأيت إن آجرت داري ممن يتخذها كنيسة، أو بيت نار، وأنا في مصر من الأمصار، أو في قرية من قرى أهل الذمة؟ قال: قال مالك: لا يعجبني أن يبيع الرجل داره ممن يتخذها كنيسة، ولا يؤاجر داره ممن يتخذها كنيسة، ولا يبيع شاته من المشركين إذا علم أنهم إنما يشترونها ليذبحوها لأعيادهم.

قال مالك: ولا يكري دابته منهم إذا علم أنهم إنما استكروها ليركبوها إلى أعيادهم، قلت: رأيت الرجل أيجوز له أن يؤاجر نفسه في عمل كنيسة في قول مالك؟ قال: لا يحل له؛ لأن مالكاً قال: لا يؤاجر الرجل نفسه في شيء مما حرم الله»^(٢).

وفي المذهب: «ولا تجوز على المنافع المحرمة، لأنه يحرم، فلا يجوز أخذ العوض عليه، كالميتة والدم»^(٣).

وقال في الكافي: «ولا يجوز عقد الإجارة على المنافع المحرمة، كالغناء، والنياحة، والزم، ولا إجارة داره لمن يتخذها كنيسة، أو بيت نار»^(٤).

بل نص أهل العلم على أن من أجر شخصاً لمباح، ثم ظهر منه ما يتبين منه أنه اتخذ الدار للحرام، فيجب عليه محاولة منعه بما يستطيع.

قال في التاج والإكليل: «وإذا ظهرت من مكثري الدار خلاعة وفسق وشرب خمر، لم يتنقض الكراء، ولكن الإمام يمنعه من ذلك، ويكف أذاه عن الجيران وعن

(١) المبسوط للسرخسي (٣٨/١٦).

(٢) المدونة (٤٣٥/٣).

(٣) المذهب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (٢٤٣/٢).

(٤) الكافي في فقه الإمام أحمد (١٧٠/٢)، وينظر: المغني لابن قدامة (٤٠٨/٥).

رب الدار، وإن رأى إخراجه أخرجه...، وكذلك إذا ظهر فيها الدعارة، والطنابير، والزمر، وشرب الخمر، وبيعها فليمنعه الإمام، وليعاقبه، فإن لم ينته أخرجه عن جيرانه»^(١).

جاء في المغني: «من أجره شخصاً لمباح، ثم ظهر منه ما يتبين منه أنه اتخذ الدار للحرام فيجب عليه محاولة منعه بما يستطيع.. ولو اكرى ذمي من مسلم داره، فأراد بيع الخمر فيها، فلصاحب الدار منعه»^(٢).

وجاء في فتاوى اللجنة الدائمة: «من علم أن مستأجراً جاء ليستأجر بيته لبيع الخمر فيه، فلا يجوز له أن يؤجره عليه؛ لأن هذا من التعاون على الإثم والعدوان الذي نهى الله عنه بقوله تعالى: ﴿وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾^(٣). وإذا أجره ولم يعلم، ثم علم وجب عليه أن يخرج منه إذا لم يمتنع عن بيع الخمر»^(٤).



(١) التاج والإكليل لمختصر خليل (٧/٥٦٧).

(٢) المغني لابن قدامة (٥/٤٠٨).

(٣) سورة المائدة، آية: ٢.

(٤) فتاوى اللجنة الدائمة (١٤/٤١٠).

الفصل الثالث

الشروط الجعلية والطلبات في عقد الوساطة

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: الشروط الجعلية المتعلقة ببذل العوض.

المبحث الثاني: الشروط الجعلية بين الوسطاء المستحقين للعوض.

المبحث الأول

الشروط الجعلية المتعلقة ببذل العوض^(١)

تمهيد:

تعريف الشرط في اللغة:

الشَّرْطُ - لغةً - بمعنى العلامة، ويُجمعُ على شُرُوطٍ وعلى أَسْرَاطٍ، قال تعالى: ﴿فَقَدْ جَاءَ أَسْرَاطُهَا﴾^(٢). أي: علاماتها^(٣).

تعريف الشرط في الاصطلاح:

ذكر الأصوليون عدّة تعريفاتٍ للشرط، ومن هذه التعريفات أنّ الشرط هو: «الذي يلزم من عدمه العدم، ولا يلزم من وجوده وجودٌ ولا عدم لذاته»^(٤).

(١) أدرجت في هذا الباب جملة من المسائل المتعلقة بالتفاوض لمعرفة الثمن على سبيل التبعية؛ لأن العرف جار على أن نسبة الوسيط حال السكوت ٥, ٢٪ ففي حال اشتراط الزيادة أو النقص قد يقال: إن هذا من باب التفاوض لمعرفة الثمن، وقد يقال: إن هذا من باب اشتراط خلاف الثمن المعتاد.

(٢) سورة محمد، آية: ١٨.

(٣) ينظر: لسان العرب لابن منظور مادة «ش ر ط»، (٦/ ٢٣٥)، والقاموس المحيط (٣/ ٥٤٢).

(٤) الفروق للقرافي (١/ ٦٠)، وينظر: شرح مختصر الروضة (١/ ٤٣٠).

أنواع الشروط:

الشروط تنقسم إلى عدة أقسام، وذلك بناءً على اعتبارات مختلفة، والذي يتناسب مع موضوع البحث هو تقسيمها باعتبار ذات الشرط، وهي تنقسم إلى الأقسام التالية:

١- الشرط العقلي:

كاشتراط الحياة للعلم، فإنَّ العقلَ يحكم بأنَّ العلم لا يوجد بدون الحياة، فإذا انتفت الحياة انتفى العلم، ولا يلزم من وجود الحياة وجود العلم^(١).

٢- الشرط الشرعي:

وهو: ما حكّم الشرع باشتراطه، كاشتراط الطهارة لصحة الصلاة، فإنَّ الشارع هو الذي حكم بأنَّ الصلاة لا تصح إلا بالطهارة، فيتوقف وجود الصلاة على وجود الطهارة شرعاً^(٢).

٣- الشرط الجعلي:

وهو الذي يكون اشتراطه بتصرف المكلّف وإرادته^(٣)، كاشتراط أن يكون الرهن عند عدل، وسُمّي جعلياً؛ لأنه مجعولٌ من قبل العاقد، وليس من قبل الشارع.

(١) ينظر: المستصفى للغزالي (١/ ٢٦١)، وشرح مختصر الروضة (١/ ٤٣٠).

(٢) المصادر السابقة.

(٣) ينظر: علم أصول الفقه وخلاصة تاريخ التشريع ط المدني (ص: ١١٣)، والمهذب في علم

أصول الفقه المقارن (١/ ٤٣٧).

٤ - الشرط اللغوي:

وهو قسم من أقسام الشرط الجعلي، وهو ما يُذكر بصيغة التعليق مثل: «إن» أو إحدى أخواتها، ومثاله لو قال الزوج لزوجته: إن دخلت الدار فأنت طالق^(١).

٥ - الشرط العادي:

كاشتراط السلم لصعود السطح مثلاً، فإنَّ العادة قاضيةٌ بأنه لا يمكن الصعود إلى السطح إلا بوجود السلم أو نحوه مما يقوم مقامه^(٢).

وبما أن البحث يتعلق بالشروط الجعلية فإنه من المهم زيادة الإيضاح لها.

فالشرط الجعلي:

هو ما كان مصدرُ اشتراطه إرادة المكلف، وهو الشروط التي يشترطها الناس بعضهم على بعض في عقودهم وتصرفاتهم، فهذه الشروط تحقق مصلحةً لصاحبها لا يمكن أن تتحقق إلا بهذا الشرط، وذلك لأنَّ العقد بإطلاقه لا يقتضي هذه المصلحة بالخصوص^(٣).

(١)، (٢) ينظر: المستصفي للغزالي (١/ ٢٦١)، وشرح مختصر الروضة: (١/ ٤٣٠).

(٣) وقد اختلف أهل العلم في الأصل في الشروط الجعلية على قولين: الأول: الصحة كما هو قول جمهور أهل العلم خلافاً للظاهرية.

وقد استدلل الجمهور بعموم قوله تعالى: ﴿يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾، وقوله تعالى: ﴿وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدُوا وَلَوْ كُنْتُمْ ذَا قُرْبَىٰ وَعَهْدَ اللَّهِ أَوْفُوا﴾، وقولهم هو الراجح. وليس هذا محل بسط المسألة.

وللاستزادة يراجع: القواعد النورانية لشيخ الإسلام ابن تيمية: (ص ٢٥٦)، والإحكام في أصول الأحكام لابن حزم (١٣/ ٥).

المطلب الأول: طلب الوسيط العقاري نسبة في العوض فوق النسبة المعتادة:

الوساطة - كما سبق - عقد دائر بين الجعالة والإجارة والمضاربة، وللعامل في هذه العقود من حيث الأصل اشتراط ما شاء من العوض قبل البدء في العمل، فإن تم التراضي عليه فذاك، وإلا لم ينقذ العقد من الأساس.

لكن لما كان بالوساطة العقارية حاجة للناس ماسة، وحيث إن كثيرًا من وسطاء العقار صاروا يطلبون من الناس ما يرهقهم من العوض نظير قيامهم بالوساطة؛ رأى ولي الأمر تنظيم المسألة، ووضع تسعيرة للحد الأعلى الذي يمكن أن يكون عوضًا للوسيط، ألا وهو (٥, ٢٪) من قيمة الصفقة، إذا كان التعاقد على سبيل الجعالة.

جاء في نظام المكاتب العقارية: «المادة الخامسة:

أ- تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن (٥, ٢٪) من قيمة العقد.

ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرف الذي يتحملها، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن ٥, ٢٪ من إيجار سنة، حتى لو كان العقد لمدة أطول، أو حتى لو جاز تجده لمدة أخرى».

فهل وضع حد أعلى لعوض الجعالة جائز أم أنه من التصرفات المحرمة؟ وهل يجب على الناس التقيد به؟

يقال في تقرير المسألة:

سبق الحديث عن التسعير، وخلاف أهل العلم فيه، وخلصنا إلى أن التسعير

من حيث الأصل محرم، لكن يسوغ بشروط:

- ١- أن يكون بالناس حاجة إلى ما يراد تسعيره.
 - ٢- أن يكون ارتفاع الأسعار راجعاً إلى تواطؤ أصحاب الصناعة، لا إلى ندرتها.
- وحيثما ننظر نجد أن المسكن مما يحتاج إليه الناس، وتمكين ولي الأمر للوسطاء بمهنتهم مشروط برضاهم بهذا النظام الذي فيه مصلحة للناس وللوسطاء.

وعليه، فلا يجوز للوسيط أن يطلب فوق النسبة المعتادة؛ لأنه مخالف لتحديد ولي الأمر، ولأنه غالباً ما يكون اشتراطه لمزيد من العوض دليلاً على أن العقار يستحق أكثر من القيمة المسماة، فهو لا يشترط غالباً إلا إذا كان سيسعى إلى إنقاذها في عين مالك العقار، ويزهده فيها؛ لبيع برخص، وهذا غير سائغ^(١).

أما لو كان في بلد لا يمنع نظامه من ذلك، والوسيط سيتعامل بصدق مع المتعاقدين، فالأصل في طلب الأجرة أنه يجوز أن يطلب أي عوض كان إذا لم يكن فيه غبن بين.

(١) قال في المنتقى شرح الموطأ (٣/٢٨٣): «قوله: إن كل ما اشترط المنكح من كان أباً أو غيره من حباء أو كرامة فهو للمرأة إن ابتغته، يقتضي أن ما اشترط في عقد النكاح من عطاء يشترط الولي لنفسه أو لغيره فإن ذلك كله للزوجة، ووجهه: أنه عقد معاوضة، فوجب أن يكون جميع عوضه لمن عوضه من جهته، كالبيع والإجارة، ولا يلزم على هذا أجرة السمسار؛ لأن ذلك ليس للنائب عن البائع على المبتاع، وإنما هي للنائب على من ناب عنه من مبتاع أو بائع، ولو وكل البائع من يبيع ثوبه، فاشترط الوكيل على المبتاع ثمناً لكان للبائع، وإن اشترطه لنفسه؛ لأنه من ثمن سلعته». وهذا النقل وإن كان مفاده عكس مسألتنا إلا أن علتها واحدة.

كذا لو كان التعاقد على أساس الإجارة، فيجوز الاتفاق على أي مبلغ محدد كان، ويستحق حتى مع عدم حصول البيع والشراء - كما سبق تقريره^(١).

كذا لو كانت على سبيل المضاربة، فيجوز لهما الاتفاق على أي نسبة معلومة مشاعة من الربح حال حصوله^(٢).

المطلب الثاني: طلب الوسيط العقاري مبلغًا مقطوعًا لوساطته بغض النظر عن قيمة العقار:

جرت عادة الوسطاء العقاريين في بلدنا أن يكون عوض الواحد منهم جراء القيام بالوساطة (٥, ٢٪) من قيمة الصفقة، لكن بعض العقاريين قد يطلب مبلغًا مقطوعًا للوساطة بغض النظر عن قيمة العقار، فهل هذا الفعل سائغ؟

يقال في تقرير المسألة: نقول: يختلف الحكم تبعًا لاختلاف طريقة التعاقد؛ فإن كان التعاقد على سبيل الإجارة أو الجعالة فطلب مبلغ معين جائز؛ لأنه سيبدل عملاً يرجو من ورائه عوضًا، والعوض يجوز أن يكون محددًا بمال معين - يسمى مقطوعًا - وهو الأصل^(٣)، ويجوز أن يكون نسبة من قيمة العقار - كما تم تقريره^(٤).

أما إن كان التعاقد على سبيل المضاربة، فإنه لا يجوز أن يكون العوض مبلغًا مقطوعًا.

قال ابن المنذر: «وأجمعوا على إبطال القراض الذي يشترط أحدهما أو كلاهما

- (١) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.
- (٢) كما سبق في المبحث الأول من الفصل الأول.
- (٣) شريطة ألا يتجاوز (٥, ٢٪) من قيمة الصفقة لتحديد ولي الأمر.
- (٤) كما سبق في المبحث الرابع من الفصل الثاني.

لنفسه دراهم معلومة»^(١).

وقال في البحر الرائق: «وتفسد إن شرط لأحدهما دراهم مسماة من الربح؛ لأنه شرط يوجب انقطاع حق الشركة، فعساه لا يُخرج إلا القدر المسمى لأحدهما»^(٢).

وفي المدونة: «قلت: أرأيت إن أخذ المال على أن لرب المال درهماً من الربح خاصاً، وما بقي بعد ذلك فهو بينهما، فعمل على ذلك فربح أو وضع؟ قال: يكون الربح لرب المال، والنقصان عليه، ويكون للعامل أجر مثله»^(٣).

وقال في شرح الزرقاني: «لا ينبغي لصاحب المال أن يشترط لنفسه شيئاً من الربح خالصاً دون العامل، ولا ينبغي للعامل أن يشترط لنفسه شيئاً من الربح خالصاً دون صاحبه»^(٤).

وقال ابن قدامة: «ولأن العامل متى شرط لنفسه دراهم معلومة ربما توانى في طلب الربح لعدم فائدته فيه، وحصول نفعه لغيره، بخلاف ما إذا كان له جزء من الربح»^(٥).

المطلب الثالث: دفع البازل في العوض نسبة أقل من النسبة المعتادة:

حينما يشتكي كثير من الوسطاء العقاريين من قلة العوض المقدر من قبل ولي الأمر نظير أعمالهم، نجد في المقابل من يشتكي من المستفيدين من أعمال الوساطة العقارية من كثرة العوض، فتري البازل - وهو المشتري غالباً - يسعى بأن يكون ما يدفعه من عوض للوساطة أقل من النسبة المتعارف عليها، خصوصاً إذا كان مبلغ الصفقة كبيراً.

(١) الإجماع لابن المنذر ص ٩٨.

(٢) البحر الرائق (٥/١٩١).

(٣) المدونة (٣/٦٤٦).

(٤) شرح الزرقاني (٣/٥٢١).

(٥) المغني (٥/٢٨).

ولنا مع هذه الحال وقفتان:

الوقفه الأولى: ينبغي للمستفيدين من أعمال الوساطة ألا يستكثروا على الوسطاء العوض المقدر، خصوصاً إذا كان العقد على سبيل الجعالة - وهو الأكثر - وكانت قيمة العقار يسيره.

فكثير منهم حينما يصف عمل الوسيط بأنه لم يقم بعمل سوى أن هاتف فلاناً، أو وضع إعلاناً.

وما علم أن الوسيط ربما هاتف مائة شخص، وسعى في مائة وساطة، حتى تتم إحداهن، ويتحصل له عوضها؛ لأنه ما لم يتم التعاقد ببيع أو شراء، فإنه لا يتحصل للوسيط أي عوض في غالب أحواله.

الوقفه الثانية: الحكم الشرعي لدفع البازل في العوض نسبة أقل من النسبة المعتادة.

يقال في تقرير المسألة: يختلف الحال بين ما يكون من تحديد للأجرة قبل العقد، وبين ما يكون من حال بعده.

فالتحديد إذا كان قبل العقد فالأصل أن الأجرة لا يجب فيها إلا ما تم الاتفاق عليه بين المستأجر والأجير.

وكما سبق فالعقد دائر بين الإجارة، والجعالة، والمضاربة، ويجوز الاتفاق من حيث الأصل على أي عوض كان - ولو كان زهيداً -.

أما إذا تم العقد وسكت البازل للعوض وهو المشتري غالباً - حتى تمت الصفقة، ثم سعى بعد ذلك إلى أن يسقط عن الوسيط بعض عوض الوساطة.

فيقال: إن الوسيط - والحالة هذه - مستحق لأجر المثل كاملاً عوضاً عن عمله، وجرت العادة في بلادنا أن يكون مقداره (٥, ٢ %) من قيمة الصفقة.

فإن أسقطه الوسيط من تلقاء نفسه، وطابت نفسه بذلك، فهو من باب إسقاط الأجير بعض أجرته، وهذا الفعل جائز.

أما إذا ألح عليه باذل العوض، وحاول أن يسقط حقه بسوط الحياء، أو قال له: ليس عندي لك إلا هذا، فإن هذا الفعل محرم، وهو من باب الغصب؛ لأن الوسيط ثبت حقه بالعرف الذي هو بمثابة الشرط، وما لم يسقط شيء منه بطيب نفس^(١) فليس لأحد أن يفتات عليه.

المطلب الرابع: رفض الوسيط لعرض الباذل عوضاً أقل من عرف المثل، ورضا غيره بعده بذلك.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً سعى بين اثنين ليقوما بإبرام عقد في عقار عن مبيعة أو استئجار، فرغب المشتري بالعرض، إلا أنه استكثر عوض الوساطة، فطلب من الوسيط أن يكون عوض الوساطة أقل من المعتاد، فرفض الوسيط، ولم تتم الصفقة.

ثم إن غير هذا الوسيط توسط بنفس العقار لنفس المشتري، ورضي بأن يكون عوض وساطته أقل من المعتاد، فتمت الصفقة بناء على ذلك.

مثال ذلك: توسط زيد لدى خالد ليشتري عقاراً بمليون ريال، فرغب خالد بالعقار إلا أنه قال لزيد: سأعطيك عشرة آلاف ريال عوضاً عن وساطتك، فرفض زيد، ولم تتم الصفقة بناء على ذلك.

(١) لعموم قوله تعالى: ﴿فَإِنْ طَبَّنَ لَكَرَّ عَنْ شَيْءٍ مِّنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنَيْئًا مَّرِيئًا﴾ [سورة النساء آية: ٤]. ولقول النبي ﷺ: «لا يحل مال امرئ إلا بطيب نفس منه». مسند أحمد (٣٤/٢٩٩). وقد سبق تخريجه ص ١٠٠.

ثم عرض وسيط ثان (فهد) العقار على خالد، ورضي بأخذ العشرة آلاف.

فهل للوسيط الأول نصيب من العوض؟

يقال في تقرير المسألة: تحتمل هذه المسألة نظرين:

النظر الأول: أن يقال: إن الوسيط الأول ليس له حق في الوساطة مطلقاً.

تعليل ذلك: لأن الوسيط الثاني هو من توسط، وتمت الصفقة على يديه.

ويناقش: بأنه قد يكون في بعض الأحوال علم الوسيط الثاني بالعقار كائناً عن طريق المشتري، فلا يسوغ - والحالة هذه - إسقاط حق الوسيط الأول المتسبب حقيقة في الصفقة.

النظر الثاني: التفريق بين ما لو أتى الوسيط الثاني من تلقاء نفسه، وبين ما لو أوعز إليه المشتري بالذهاب.

فيكون العوض من حق الوسيط الثاني كاملاً في الأولى - إذا أتى من تلقاء نفسه - أما لو أوعزه المشتري فيثبت حق الوسيط الأول.

تعليل ذلك: أن الوسيط الثاني إن أتى من تلقاء نفسه فإن الصفقة بمجموعها قد أتت إليه بسعر أقل من العرض الأول، وله أن يتم الصفقة بأقل العرضين سعراً.

أما لو أوعز إلى شخص، فإن الثاني - بلا شك - سيرضى - غالباً - بأدنى عوض، فلا يذهب حق من دَلَّ حقيقة - وهو الوسيط الأول - سدى.

الترجيح:

بعد تأمل الباحث في المسألة يظهر - والله أعلم - أن النظر الثاني سديد.

وعليه، فإن العوض للثاني إن أتى بنفسه؛ لأنه أحضر السلعة بكلفة أقل، وقد

سبق أن قررنا هذه المسألة^(١).

أما إن أوعز المشتري إلى شخص فالواجب في نظر الباحث أن يكون للوسيط الأول العوض تاماً، وللوسيط الثاني أجره المثل؛ لذهابه، ومفاوضته، وليس عوض وساطة.

المطلب الخامس: أخذ الوسيط عوضاً للوساطة من البائع، زيادة على ما أخذه من المشتري.

وصورة المسألة:

لو أن شخصاً توسط بين اثنين لإجراء صفقة ما، إلا أنه حرصاً منه على أن يتحصل له أكبر قدر ممكن من عوض الوساطة اشترط على البائع، وهو الطرف الذي لا يدفع غالباً شيئاً من عوض الوساطة، وقد يرد العكس في بعض الأحوال أو بعض الأعراف - اشترط عليه أن يأخذ منه شيئاً من المال على أنه عوض وساطة، زيادة على ما يأخذه من المشتري، فهل هذا الفعل جائز؟

يقال في تقرير المسألة: ذكر أهل العلم هذه المسألة، وذكروا أن لها حالين من حيث الأصل:

الحالة الأولى: أن يوهم الوسيط البائع أن المشتري لم يعطه عوض وساطة البتة، أو يدعي أنه أعطي أقل من المبلغ الحقيقي، فيعطيه البائع بناء على ذلك.

ذكر أهل العلم أن هذا التصرف لا يجوز، وينبغي على الوسيط رد ما أخذ من الطرف الثاني؛ لأنه كذب لأجل أن يحصل على هذا المال، ولأن النتيجة، وهي أخذه للمال كانت مبنية على صحة المقدمة، وهي عدم حصوله على العوض من الطرف المقابل.

(١) يراجع المبحث الثاني من الفصل الثاني.

فإذا فسدت المقدمة فسدت النتيجة.

جاء في المنثور: «لو باع شيئاً فأجر دلالة عليه، فلو قال الدلال للمشتري: إن البائع لم يعطني أجرة، فأعطاه المشتري شيئاً وكان كاذباً في إخباره لم يملكه؛ لأنه إنما أعطاه بناء على أن البائع لم يعطه، وقد ظهر خلافه، ومثله لو أظهر شخص الفقر والمسكنة وهو بخلافه، فدفع إليه الناس ما لا لم يملكه، وحرّم عليه أخذه»^(١).

وقال في الفتاوى الفقهية الكبرى: «لو قال الدلال لغير المالك: إن البائع ظلمه، ولم يعطه أجرة الدلالة، فارتغم له الأجنبي، وتصدق عليه بشيء، وكان كاذباً، لم يكن له أخذه، ووجب عليه رده؛ لأنه لم يتصدق عليه بذلك إلا بناء على أنه صادق في دعواه عدم الإعطاء، وقد قال ﷺ: «لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه»^(٢).

الحالة الثانية: أن يبين أن المشتري أعطاه، ولكن يطلب من البائع المزيد، ذكر أهل العلم هذه الصورة، وذكروا أن هذا جائز.

قال في العرف الشذوي: «وفي كتبنا أن الدلال يجوز له أن يأخذ الأجرة من المشتري، أو البائع، أو من كليهما إن كان العرف كذلك»^(٣).

لكن عند بعض المالكية: لا يجوز للوسيط أن يأخذ عوضاً من غير الأمر، فإن أخذ كان للأمر.

قال في المنتقى شرح الموطأ: «قوله: إن كل ما اشترط المُنكح من كان -أباً أو غيره- من حباء، أو كرامة فهو للمرأة، إن ابتغته يقتضي أن ما اشترط في عقد النكاح من عطاء يشترط الولي لنفسه أو لغيره فإن ذلك كله للزوجة، ووجهه أنه عقد معاوضة،

(١) المنثور في القواعد الفقهية (١/١٤٦).

(٢) الفتاوى الفقهية الكبرى (٤/١١٢)، والأثر سبق تخريجه ص ١٠٠.

(٣) العرف الشذوي شرح سنن الترمذي (٣/٧).

فوجب أن يكون جميع عوضه لمن عوضه من جهته، كالبيع والإجارة، ولا يلزم على هذا أجرة السمسار؛ لأن ذلك ليس للنائب عن البائع على المبتاع، وإنما هي للنائب على من ناب عنه من مبتاع أو بائع، ولو وكل البائع من يبيع ثوبه، فاشترط الوكيل على المبتاع ثمنًا لكان للبائع - وإن اشترطه لنفسه -؛ لأنه من ثمن سلعته^(١).

قلت: ولعل هذا القول له وجهه إن كان أخذه للعوض نظير كذب وتدليس منه على الطرف الآخر، كأن يزهد البائع في سلعته، فهذا حرام أخذه عليه مطلقًا.

ومثله لو كان وكيلًا عن الطرفين بالصفقة، فإن هذا لا يجوز إلا بعلم الطرفين اتقاء للشبهة - كما سبق تقريره -^(٢).

أما إن كان صادقًا مع الطرفين، فالأظهر الجواز، و«المسلمون على شروطهم»^(٣).

لكن ينبه على مسألة، وهي: أنه إذا كان مجموع ما يأخذه من الطرفين يزيد على (٥، ٢٪)، فإن ولي الأمر منع من هذا الأمر كما سبق^(٤).

المطلب السادس: اشتراط المشتري لنفسه جزءًا من عوض الوساطة:

وصورة المسألة:

لو أن شخصًا أراد شراء عقار ما، واشترط لنفسه شيئًا من عوض الوساطة، فهل

(١) المتتقى شرح الموطأ (٣/ ٢٨٣). (٢) يراجع المبحث الأول من الفصل الأول.

(٣) جزء من حديث سبق تخريجه ص ١٩٣.

(٤) جاء في لائحة تنظيم المكاتب العقارية: «المادة الخامسة: «تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن (٥، ٢٪) من قيمة العقد».

هذا الشرط سائغ؟ وهل يستحق به جزءاً من عوض الوساطة؟

يقال في تقرير المسألة: يظهر - والله أعلم - أن المشتري إذا اشترط لنفسه جزءاً من عوض الوساطة، فإن اشترطه مضمن معنى تفاوض المشتري مع الوسيط على أن يكون الأجر أقل من العوض المقدر للوسيط عرفاً وهذا جائز.

فإذا كان الشرط قبل العقد، فإنه بمثابة طلب أن يكون عوض الوساطة أقل من المعتاد، وهما على ما يتفقان عليه، و«المسلمون على شروطهم»^(١)، ولا يوجد مانع من ذلك شرعي ولا نظامي، وهو سائغ عند أهل المهنة^(٢).

أما إن كان الشرط بعد العقد، فهو بمثابة طلب تنازل الوسيط عن بعض حقه المفروض له بحكم الشرع، والمقدر له بحكم النظام، والعرف.

فإن تسامح به طيبة نفسه فذاك، وإلا وجب على المشتري بذل العوض كاملاً، ولا عبرة بهذا الشرط الذي يقصد منه إسقاط بعض الحق بعد ثبوته.

المطلب السابع: اشتراط البائع لنفسه جزءاً من عوض الوساطة:

وصورة المسألة:

لو أن شخصاً أراد بيع أرض بسعر معين يتول إليه، لكن حرصاً منه على أن يكون المبلغ الأيل إليه أكثر من مجرد قيمة الأرض اشترط لنفسه بعض عوض الوساطة.

فهل هذا الشرط سائغ؟

يقال في تقرير المسألة: يظهر للباحث - والله أعلم - أن الحال فيه يختلف من

(١) جزء من حديث سبق تخريجه ص ١٩٣.

(٢) أفاد بذلك كل من شملته الاستبانة من أهل الخبرة، وذكر بعضهم أن هذا الفعل غير جيد، ومثله إقحام ابن المشتري أو أخيه في عوض الوساطة من غير قيامهم بأي عمل.

كون الشرط قبل العقد، أو كونه بعد العقد.

فإن كان قبل العقد فهو بمثابة طلب البائع ثمنًا لأرضه يزيد عن الثمن المعلن، وعدم رضاه ببيع الأرض بأقل من ذلك^(١).

فإن قبل الوسيط بهذا الشرط، فهو بمثابة رضاه بالتنازل عن بعض حقه المعتاد لصالح البائع؛ ليقوم بإتمام العقد.

وإن رفض فممن حقه ذلك، لكن لن تتم الصفقة، وسيخسر الوسيط غالبًا هذا العوض.

فالظاهر - والله أعلم - أن الشرط إذا كان قبل العقد، ورضي الوسيط بالتنازل عن بعض حقه فهذا سائغ.

لأن هذا من باب التنازل عن بعض الحق؛ لتتول إليه مصلحة أعظم، كما أن هذا سائغ عند أهل المهنة^(٢).

جاء في العقد المنظم للحكام: «وسئل ابن رشد عن الدلال يبيع لنفسه سلعة فهل يجوز أن يأخذ عليه أجره؟ فقال: لا أجره له عليها إلا أن يبين للمبتاع أنها له، ويشترطها عليه»^(٣).

لكن إذا كان هذا الشرط بعد تمام البيع، فإنه بمثابة طلب البائع من الوسيط التنازل عن الحق بعد ثبوته، وفي هذه الحالة إن تنازل عن رضا وطيبة نفس فذاك،

(١) يعتمد بعض الباعة إلى هذا الشرط إذا كان يرى أن عوض الوساطة كثير بالنسبة للعمل المبدول - كأن تكون قيمة الأرض بعشرات الملايين - فجمعًا بين رغبته بتسهيل بيع العقار على المشتري، وبين رغبته بالتحصل على أعلى قدر من العوض يشترط ذلك.

(٢) أفاد بذلك كل من شملته الاستبانة من أهل الخبرة، وذكر بعضهم أن هذا الفعل غير جيد.

(٣) العقد المنظم للحكام لابن سلمون (١/ ٢٩٢) نقلًا من كتاب الوساطة التجارية ص ٣٨٣.

وإلا لم يجز، وليس من حقه إجباره، أو التضييق عليه، أو أخذه بسيف الحياء
لما سبق.



المبحث الثاني

الشروط الجعلية بين الوسطاء المستحقين لل عوض

المطلب الأول: اشتراط أحد الوسطاء نسبة من العوض أعلى من نصيب بقية الوسطاء.

وصورة المسألة:

لو أن جماعة من الوسطاء اشتركوا في الوساطة لإتمام صفقة ما، فإن الشرع، والعرف قاضيان بأنهم يتساوون في العوض؛ لأن شركتهم شركة أبدان^(١)، يتساوى الشركاء فيها من حيث الأصل، والعرف قاض بذلك.

لكن لو أن أحدهم اشترط قبل العقد أن له من عوض الوساطة نسبة أعلى من بقية الشركاء، فما حكم هذا الشرط؟

يقال في تقرير المسألة: جمهور من أجاز شركة الأبدان من أهل العلم أجازوا هذا الشرط بناء على الأصل في باب الشركات، أن توزيع الربح في الشركات بناء على رأس المال، ويجوز على ما يتفق عليه الشريكان.

(١) وذلك إذا تساوى عملهم، أما إذا اختلف فسبق الحديث عن المسألة في المبحث الثاني من الفصل الثاني.

قال في المبسوط: «وكذلك في العمل بأيديهما، يجوز شرط التفاضل في الربح عندنا للحاجة على ذلك، فقد يكون أحدهما أحق في العمل من الآخر»^(١).

وقال في المغني: «وأما شركة الأبدان، فهي معقودة على العمل المجرد، وهما يتفاضلان فيه مرة، ويتساويان أخرى، فجاز ما انفقا عليه من تساوي، أو تفاضل»^(٢).

وللماكية قيد في هذا، فإنهم يجعلون نسبة الربح مقابل العمل متمثالاً أم متفاضلاً.

قال في الشرح الكبير: «أي في العمل بأن يأخذ كل واحد بقدر عمله من الغلة، فإذا كان عمل أحدهما الثلثين، والآخر الثلث لم يجز إلا فض الربح على قدر العمل، (أو تقاربا) فيه عرفاً بأن يزيد عن صاحبه في العمل شيئاً قليلاً»^(٣).

وأما على قول من منع من هذه الشركة، فإنهم يجعلون العقد فاسداً، ولكل واحد مقدار عمله وكسبه.

قال في المهذب: «فإن عملاً وكسباً أخذ كل واحد منهما أجره عمله؛ لأنها بدل عمله فاخص بها»^(٤).

وقال ابن حزم: «فإن وقعت أي شركة الأبدان فهو باطل لا تلزم، ولكل واحد منهم أو منهما ما كسب»^(٥).

(١) المبسوط (١١/١٥٧)، وينظر: الجوهرة النيرة على مختصر القدوري (١/٢٨٩).

(٢) المغني لابن قدامة (٥/٢٣)، وينظر: شرح الزركشي على مختصر الخرقى (٤/١٣٠).

(٣) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٣/٣٦١).

(٤) المهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (٢/١٥٨).

(٥) المحلى (٨/١٢٢).

الترجيح:

يظهر للباحث - والله أعلم - أن القول في هذه المسألة مبني على صحة شركة الأبدان، وحيث إن الراجح صحة الشركة، ولأن الاعتبار في تحديد نسبة الربح يختلف من نواحٍ عدة، كجودة العمل، ونوعه، وسمعة صاحبه، وذات العمل، لذا فإنه يجوز لهما الدخول على أي نسبة مشاعة معلومة يتراضيان عليها؛ لأنها عادة لن يرضى بها الطرفان باختيارهما إلا بمسوخ له قيمة.

المطلب الثاني: اشتراط أحد الوسطاء مبلغًا مقطوعًا من مجمل عوض الوساطة.

وصورة المسألة:

لو أن جماعة من الوسطاء أرادوا المشاركة فيما بينهم بالقيام بأعمال الوساطة العقارية، فاشتراط بعضهم أن له من الأرباح مبلغًا مقطوعًا يأخذه قبل أن يقسم بقية المال على بقية الشركاء إن وجد.

فما حكم هذا الشرط، خصوصًا وأنه قد لا يتحصل من عوض الوساطة إلا هذا المبلغ المقطوع، فينفرد به هذا الشريك؟

مثال ذلك: تشارك زيد وفهد في أعمال الوساطة لمدة سنة، فاشتراط زيد أن أي عملية تتم فإن له أول عشرة آلاف من العوض، والباقي لفهد، قلّ العوض المتبقي، أو أكثر، أو عدم.

يقال في تقرير المسألة: حكم هذا الشرط التحريم عند جماهير العلماء، وما ذاك إلا لأنه يحتمل ألا يربح إلا ذلك المقدار المعين، فيفوت نصيب الآخر.

قال ابن المنذر: «وأجمعوا على إبطال القراض الذي يشترط أحدهما أو كلاهما لنفسه دراهم معلومة»^(١).

وهذا وإن كان في القراض - وهو المضاربة - إلا أن العلة موجودة في شركة الأبدان - أيضًا.

قال في البحر الرائق: «وتفسد إن شرط لأحدهما دراهم مسماة من الربح؛ لأنه شرط يوجب انقطاع حق الشركة، فعساه لا يخرج إلا القدر المسمى لأحدهما»^(٢).

وجاء في المدونة: «قلت: رأيت إن أخذ المال على أن لرب المال درهماً من الربح خاصاً، وما بقي بعد ذلك فهو بينهما، فعمل على ذلك فربح أو وضع؟ قال: يكون الربح لرب المال، والنقصان عليه، ويكون للعامل أجر مثله»^(٣).

وقال في شرح الزرقاني: «لا ينبغي لصاحب المال أن يشترط لنفسه شيئاً من الربح خالصاً دون العامل، ولا ينبغي للعامل أن يشترط لنفسه شيئاً من الربح خالصاً دون صاحبه»^(٤).

وقال ابن قدامة: «ولأن العامل متى شرط لنفسه دراهم معلومة، ربما توانى في طلب الربح لعدم فائدته فيه، وحصول نفعه لغيره، بخلاف ما إذا كان له جزء من الربح»^(٥).

(١) الإجماع لابن المنذر ص ٩٨.

(٢) البحر الرائق (١٩١/٥).

(٣) المدونة (٦٤٦/٣).

(٤) شرح الزرقاني (٥٢١/٣).

(٥) المغني (٢٨/٥).

ويدل عليه من السنة المطهرة حديث رافع بن خديج^(١) رضي الله عنه إذ يقول: «كنا أكثر الأنصار حقلاً، وكنا نكري الأرض على أن لنا هذه ولهم هذه، فربما أخرجت هذه ولم تخرج هذه، فنهانا عن ذلك، وأما الورق فلم ينهنا»^(٢).

فدل على منع كل ما من شأنه احتمال غبن جانب أحد المتعاقدين المتشاركين، وهو وإن كان المقصود به أصالة المساقاة والمزارعة، إلا أنه شامل لكل ما كان من هذا الباب، وتدخل الشركات دخولا أولياً.

المطلب الثالث: اشتراط الوسيطيين المتشاركين أن العوض الأول لفلان، والثاني للآخر:

وصورة المسألة:

لو أن الوسطاء المتشاركين فيما يتحصل لهم من عوض وساطة اتفقوا على ترتيب بعضهم في الحصول على العوض، بعضهم بعد بعض.

فمثلاً يقولون: أول عوض لزيد، وثاني عوض لفهد، والثالث لعمر، وهكذا.

يقال في تقرير المسألة: إن هذه المسألة في التحريم كسابقتهما؛ إذ إن العلة واحدة، وهي خشية استثثار بعض الشركاء بالعوض دون بعض، وكلام أهل العلم في النهي عن كل ما قد يؤدي إلى استثثار بعض الشركاء بالريح دون بعض واضح.

(١) هو رافع بن خديج بن عدي الحارثي، الأوسي الأنصاري، صحابي جليل، شهد أحدًا، ثم الخندق. توفي سنة ثلاث أو أربع وسبعين، وقيل قبل ذلك.

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٢/ ٤٧٩)، أسد الغابة (٢/ ٢٣٢).

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الحرث والمزارعة، باب كراء الأرض بالذهب والفضة برقم (٢٧٢٢)، ومسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب كراء الأرض بالذهب والورق برقم (١٥٤٧).

قال ابن المنذر: «وأجمعوا على إبطال القراض الذي يشترط أحدهما أو كلاهما لنفسه دراهم معلومة»^(١).

وقال في رد المحتار: «كل شرط يوجب جهالة في الربح، أو يقطع الشركة فيه يفسدها»^(٢).

وقال ابن قدامة: «ولأن العامل متى شرط لنفسه دراهم معلومة، ربما توانى في طلب الربح؛ لعدم فائدته فيه، وحصول نفعه لغيره، بخلاف ما إذا كان له جزء من الربح»^(٣).

وقال في حاشية المقنع: «كل ما يعود بجهالة الربح يفسد به العقد، كأن يشترط المضارب ما يربح في هذا الشهر ونحو ذلك، فهذا يفسد العقد بلا نزاع»^(٤).

ثم إنه قد يكون عوض الصفقة الأولى ألف ريال، وعوض الثانية مائة ألف ريال، فسيكون سبباً للنزاع بلا شك، والشريعة سدت كل أبواب النزاع.

المطلب الرابع: اشتراط أحد الشريكين على الآخر مبلغاً مقطوعاً كأجرة، غير نسبته من عوض الوساطة.

صورة المسألة:

لو أن وسيطاً اتفق مع وسيطاً على المشاركة فيما يتحصل لهم من عوض وساطة، لكن وجد في العقد شرط يلتزم من خلاله أحد الشركاء بدفع مقدار محدد من المال ونحوه إلى أحد الشركاء، إضافة إلى نصيبه المشاع من الربح.

(١) الإجماع لابن المنذر ص ٩٨.

(٢) الدر المختار وحاشية ابن عابدين (٥/٦٤٨).

(٣) المغني (٥/٢٨).

(٤) المقنع مع حاشية لسليمان بن عبد الله (٢/١٧٠).

يقال في تقرير المسألة: الناظر في كلام أهل العلم يجد تحريمهم لهذه المعاملة؛ لأنهما سيتشاركان في الربح، ويختص أحدهما بأجر مقطوع، فقد لا يتحصل لهما إلا الأجر المقطوع، فيختص أحدهما بالربح.

فقد جاء في المبسوط: «وكل من كان شريكًا في مال، فليس ينبغي له أن يشترط أجرًا فيما عمل؛ لأن المضارب يستوجب حصة من الربح على رب المال باعتبار عمله له، فلا يجوز أن يستوجب باعتبار عمله -أيضًا- أجرًا مسمى عليه، إذ يلزم عوضان لسلامة عمل واحد له»^(١).

وقال في شرح الزرقاني: «لا ينبغي لصاحب المال أن يشترط لنفسه شيئًا من الربح خالصًا دون العامل، ولا ينبغي للعامل أن يشترط لنفسه شيئًا من الربح خالصًا دون صاحبه»^(٢).

وقال ابن قدامة: «متى جعل نصيب أحد الشركاء دراهم معلومة، أو جعل مع نصيبه دراهم، مثل أن يشترط لنفسه جزءًا وعشرة دراهم بطلت الشركة، قال ابن المنذر: أجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم على إبطال القراض إذا شرط أحدهما أو كلاهما لنفسه دراهم معلومة»^(٣).

لأن هذا يؤدي لضمان أحدهما دراهم معدودة من الربح قبل القسمة بلا موجب.

لكن لا يدخل في ذلك -في نظر الباحث- ما لو كان أحدهما في الأصل موظفًا أجيرًا لدى الطرف الآخر، ويأخذ أجرًا معلومًا، وأراد مستأجره تشجيعه، فقال: لك زيادة على الأجرة (١، ٠٪) من قيمة أي مبيع.

(١) المبسوط للسرخسي (٢٢/١٥٠). (٢) شرح الزرقاني (٣/٤٤٣).

(٣) المغني (٥/٢٣).

وهذه المسألة تكثر في المكاتب العقارية الكبرى، فتجد أن بعض العاملين فيها يأخذ - علاوة على ما يتحصل له من أجره مفروضة له من رب العمل - نسبة من العوض يتفقان عليه.

فالأجير في هذه الحال سيجمع بين أجره وجعالة، وليس أجره ونصيباً من الربح.

وعليه، فلا يعد شريكاً، ولا يدخل في كلام أهل العلم.

ومثله في الجواز - في نظر الباحث - ما لو كان رب العمل يعطي نصيباً من الربح على سبيل المكافأة، وهو غير ملزم به، فالعامل لا يظهر أنه شريك.

ومثله في الجواز في نظر الباحث لو كان العامل شريكاً في الربح على سبيل الإلزام، لكن نسبته في الربح ضئيلة بالنسبة إلى راتبه، فيظهر أن العامل أجير وليس شريكاً، والنسبة المتفق عليها زيادة على الأجره فيها غرر، لكن لأنها يسيرة، وهي على سبيل التبعية، والمقصود منها التشجيع على بذل مزيد من الجهد، فيحتاج إليها، فهي من الغرر اليسير التابع الذي تسامح فيه أهل العلم.

قال في المجموع شرح المذهب: «إذا دعت الحاجة إلى ارتكاب الغرر، ولا يمكن الاحتراز عنه إلا بمشقة، أو كان الغرر حقيراً جاز البيع»^(١).

وقال في الأشباه والنظائر: «مشروعية الإجارة، والجعالة، والحوالة، ونحوها، جوزت على خلاف القياس، لما في الأولى من ورود العقد على منافع معدومة، وفي الثانية من الجهالة، وفي الثالثة من بيع الدين بالدين؛ لعموم الحاجة إلى ذلك، والحاجة إذا عمت كانت كالضرورة»^(٢).

(١) المجموع شرح المذهب (٩/٢٥٨).

(٢) الأشباه والنظائر للسيوطي (ص: ٨٨).

أما إن كانت النسبة كبيرة مقصودة، ربما تزيد على ثلث الراتب في بعض الأحوال، أو ما شابهه، فنظرًا لجهالتها فلا تجوز؛ لأن العامل حينئذ سيكون شريكًا وأجيرًا^(١).

ولا يجوز الشرط على هذه الصيغة، فإن كان الأصل أنه شريك فربما استحوذ على الربح كاملاً، وإن كان الأصل أنه أجير فالعوض -والحالة هذه- فيه جهالة كبيرة.

المطلب الخامس: اشتراط أحد الوطاء المشتركين على أن ما بيع خارج مقر الوساطة، فله عوض الوساطة وحده.

صورة المسألة: بعض من الوطاء العقاريين حال حصول الاشتراك فيما يتحصل لهم من عوض يجعلون ذلك مختصًا فيما كان قناته المكتب العقاري، أو محل إقامتها لعمل الوساطة العقارية.

ويشترط بعضهم على بعض أن لكل واحد منهما حق الانفراد بعوض الوساطة المتحصلة من غير طريق هذه القناة، فما حكم هذا الشرط؟

أقول: الأصل في الشروط بين المسلمين الصحة والجواز، فكما قال النبي ﷺ: «المسلمون على شروطهم»^(٢).

وهذا من الشروط الصحيحة من حيث الأصل.

وإذا نظرنا إلى التطبيقات المعاصرة لهذا الشرط وجدنا كثيرًا ممن تبناه قد تحصل لهم من جرائه مشاكل^(٣)، ذلك أن كثيرًا من الأعمال يتردد في توصيف قناتها

(١) ما لم يختلف سبب الاستحقاق، كأن يكون الأجر المقطوع على عمل، والنسبة على عمل

آخر مباين. (٢) سبق تخريجه ص ١٩٣.

(٣) أفاد بذلك كل من سئل هذا السؤال ممن شملته الاستبانة من أهل الخبرة.

أمهارة الشخص الذاتية، أم أن للمكتب دورًا في تميمها، ولو كان هذا الدور بعيدًا. فتجد النزاعات تكثر في مثل هذا الشرط، والشريعة راعت كل باب فيه مفسدة، فسعت إلى إغلاقه ما أمكن.

وحيث إن هذا الشرط غالبًا لا يسلم من المفساد، فالذي يراه الباحث منع هذا الشرط ما لم يوجد ضوابط تمنع الآخذين به من النزاع والشحناء، فإن وجدت فذاك، وإلا منع.

التطبيق القضائي المتعلق بالفصل:

الحمد لله وبعد، في يوم الأربعاء الموافق (١٤٢٢\٤\٢٧هـ) لدي أنا.... الملازم القاضي لدى فضيلة الشيخ.... القاضي بالمحكمة المستعجلة بالرياض، والمخول من قبل فضيلته بالنظر في القضايا الواردة إلى مكتبه بناء على تكليف رئيس المحكمة برقم.... حضر.... سعودي الجنسية بموجب الحفيظة الصادرة له من الرياض برقم..... وادعى على الحاضر معه بالمجلس الشرعي..... سعودي الجنسية بموجب الحفيظة الصادرة له من الجوف، برقم..... قائلًا في تحرير دعواه: ادعى علي هذا الحاضر أمامك في مبلغ ألفي ريال، وذلك قيمة دلالتى له للمنزل المؤجر عليه، فقد جاءني في مكنتي، وسأل عن بيت للإيجار، فدلتته على البيت، وذهب واتفق مع صاحب البيت على استئجار المنزل بمبلغ ثلاثين ألفًا، ثم سافر إلى المنطقة الشرقية، واتصلت عليه لأذكره بقيمة الدلالة، فاستعد بتسليمه لي بعد رجوعه، فلما رجع قال: ليس لك إلا سبعمائة وخمسون ريالًا، وهي تعتبر اثنين ونصفًا بالمائة من قيمة الإيجار، ولم أقبل بذلك، أطلب منكم الحكم على المدعى عليه، وإلزامه بتسليمي المبلغ المذكور، هذه دعواي.

وبسؤال المدعى عليه صادق على ادعاء المدعي، واعترف باستئجار منزل عن

طريق مكتب المدعي، وأن قيمة إيجار المنزل ثلاثون ألف ريال، سلمها لصاحب المنزل، كما اعترف بأن المدعي اتصل عليه وهو في المنطقة الشرقية بخصوص قيمة الدلالة، وأنه قال له: إذا كان النظام ينص أن لك ألفي ريال فمستعد بتسليمها لك، فلما رجعت أعطيت صاحب المكتب سبعمائة وخمسين ريالاً قيمة الدلالة، فرفض استلامه، وهذا المبلغ هو اثنان ونصف بالمائة من قيمة إيجار المنزل، وهذا هو الذي ينص عليه النظام، ومستعد بتسليم مبلغ سبعمائة وخمسين ريالاً للمدعي، وإذا كان المتعارف بين أصحاب مكاتب العقار أن إيجار الفلة كاملة ألفا ريال، فمستعد بتسليمه للمدعي، هذا ما لديه.

وبعد سماع الدعوى والإجابة، وحيث اعترف المدعى عليه باستئجار منزل عن طريق مكتب المدعي بقيمة ثلاثين ألف ريال، وحصل الاختلاف بينهما على قيمة الدلالة، فقد رأيت الاستعانة بأهل الخبرة والاختصاص في هذا المجال على أن يكون من يستعان بهم اثنين من مكاتب العقار، أحدهما يختاره المدعي، والآخر يختاره المدعى عليه، وعليه فقد رفعت الجلسة.

وفي يوم السبت الموافق (٧/٥/١٤٢٢ هـ) حضر المتدعيان وأحضر كل منهما خطاباً من مكتب..... العقاري يفيد فيه أن إيجار المنزل كاملاً ألفا ريال، وهذا هو المتعارف عليه بين مكاتب العقار، وأحضر المدعى عليه قرآراً من مجلس الوزراء يتضمن أن للمؤجر نسبة اثنين ونصف بالمائة من قيمة الإيجار، سواء كان شقة، أو دوراً، أو منزلاً، وبناءً عليه فقد رأيت مخاطبة هيئة النظر بالمحكمة الكبرى بالرياض؛ للإفادة عن مقدار ما يستحقه المدعي على سعيه في دلالة المدعى عليه على البيت المؤجر.

وفي يوم الأحد الموافق (٢٢/٥/١٤٢٢ هـ) حضر المتدعيان، وحيث إن المدعي أحضر خطاباً من مكتب..... العقاري يفيد فيه أن إيجار البيت كاملاً ثلاثون

ألف ريال، وحيث إن المدعى عليه أحضر قرارًا من مجلس الوزراء رقم (٣٣٤) وتاريخ (٧/٣/١٣٩٨ هـ) ينص في مادته الخامسة فقرة (ب) على: «أن يحدد عقار الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرق الذي يتحملها ولا يجوز أن تتجاوز تلك العمولة عن ٥، ٢٪ من إيجار سنة، حتى ولو كان العقد لمدة أطول، أو حتى لو تجدد الأمر مرة أخرى». وحيث إن مجلس الوزراء هو الجهة الرسمية في إصدار الأنظمة التي هي من قبيل السياسة الشرعية، لذلك فقد حكمت باستقرار مبلغ سبعمائة وخمسين ريالاً بذمة المدعى عليه....، وهذا المبلغ عبارة عن ٥، ٢٪ من قيمة إيجار المنزل، والتي بلغت ثلاثين ألف ريال، وألزمته بتسليمه للمدعي.....، وبعرض ذلك على الطرفين قررا القناعة، وبالله التوفيق.

دراسة الحكم:

في هذه القضية نجد الاختلاف بين الطرفين بسبب أن المدعي تمسك بما اشترطه على المدعى عليه من عوض، ومقداره ألفا ريال، أما المدعى عليه فقد تمسك بقرار مجلس الوزراء في الحد الأعلى لعوض الوساطة، وأنه لا يجوز أن يتجاوز ٥، ٢٪ بحال، فحكم فضيلة الشيخ القاضي ناظر القضية بمقتضى قرار مجلس الوزراء.

وهذا يؤكد ما تم دراسته: أن الشرط الجعلي معتبر ما لم يخالف الشرع، أو اللوائح التنظيمية التي لا تعارض النصوص الشرعية.



الباب الثاني

الآثار المترتبة على عقد الوساطة

وفيه فصلان:

الفصل الأول: الالتزامات الواجبة على أطراف عقد الوساطة.

الفصل الثاني: المسؤولية المترتبة على عقد الوساطة.

الفصل الأول

الالتزامات الواجبة على أطراف عقد الوساطة

وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: الحقوق والالتزامات المتعلقة بوسطاء العقار.

المبحث الثاني: الحقوق والالتزامات المتعلقة بمالك العقار.

المبحث الثالث: الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمستفيد في عقد الوساطة.

المبحث الرابع: الالتزام ببذل عوض الوساطة العقارية.

المبحث الأول

الحقوق والالتزامات المتعلقة بوسطاء العقار

المطلب الأول: الحقوق الواجبة لوسطاء العقار:

للعاملين في مجال الوساطة العقارية حقوق كثيرة يجب على الناس مراعاتها،
من ذلك:

١ - حقهم في احترام مهنتهم، فهي من الأعمال الشريفة التي كفت يد
كثير من القائمين بها عن سؤال الناس، بل وأغنت بعضهم، وجعلت
أيديهم مبسوطة بالخير على الغير، وكما قال النبي ﷺ: «لأن
يحتطب أحدكم حزمة على ظهره خير له من أن يسأل أحدًا، فيعطيه،
أو يمنعه»^(١).

وإذا وجد من بعض القائمين على هذه المهنة من يتحلى بغير أخلاق
الإسلام في التعامل والصدق، فإن ذلك شامل لكل المهن، ولا يعمم
على القائمين بمهنة دون مهنة.

٢ - حقهم في العوض حال تمام العمل، فإن النبي ﷺ يقول: «أعطوا الأجير

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب كسب الرجل وعمله بيده، برقم
(٢٠٧٤).

حقه قبل أن يجف عرقه»^(١). وقال ﷺ: «قال الله: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره»^(٢).

٣- إعطاؤهم العوض المتفق عليه كاملاً، حيث يشتكي كثير من القائمين بهذه المهنة بخس الناس لهم في الحق الذي تواطؤوا عليه، أو جرى العرف به، فإن الدافع للعوض عادة يستسهل دفع أضعاف أضعافه في شراء السلعة، ويستصعب دفع هذا العوض مع قلته إلى الوسيط؛ معللاً لنفسه بأن الوسيط لا يستحق هذا العوض؛ لأنه لم يقدّم بعمل سوى اتصال، أو إعلان.

وما علم هذا أن العامل يقوم بعشرات الاتصالات والإعلانات، ويشرع في عشرات الوساطات؛ علّه أن يوفق في إتمام واحدة ليستحق الجعل.

ثم إن العوض في الشريعة لا يستحق بكثرة العمل أو قلته، وإنما يستحق بما تم الاتفاق عليه ما لم يعارض نصوص الشريعة.

المطلب الثاني: الالتزامات الواجبة على وسطاء العقار:

كما أن للعاملين في حقل الوساطة العقارية حقوقاً، فإن عليهم التزامات يجب عليهم مراعاتها منها:

(١) أخرجه ابن ماجه في سننه، كتاب الرهون، باب أجر الأجراء، برقم (٢٤٤٣)، والحديث قال عنه ابن الملقن في البدر المنير (٣٧/٧): «هذا الحديث مروي من طرق كلها ضعيفة»، وصححه الألباني في إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل (٣٢٠/٥).

(٢) تقدم تخريجه ص ٢٨٧.

١ - التزام السمسار بالقيام بالوساطة الموكل إليه القيام بها، خصوصاً في باب الإجارة والمضاربة؛ لعموم قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(١).

قال في روح المعاني: «الوفاء حفظ ما يقتضيه العقد، والقيام بموجبه»^(٢).

٢ - التحلي بالأخلاق الرفيعة في وساطة البيع والشراء، يقول النبي ﷺ: «أنا زعيم بيت في ربض الجنة لمن ترك المراء وإن كان محققاً، وبيت في وسط الجنة لمن ترك الكذب وإن كان مازحاً، وبيت في أعلى الجنة لمن حسن خلقه»^(٣).

٣ - السماحة والسهولة في قبض العوض، لقول النبي ﷺ: «رحم الله رجلاً سمحاً إذا باع، وإذا اشترى، وإذا اقتضى»^(٤).

٤ - القناعة بما رزقه الله، وعدم النظر إلى ما في أيدي الناس، قال ﷺ: «قد أفلح من أسلم، ورزق كفافاً»^(٥).

٥ - حب الخير للآخرين، وعدم حسدهم على ما آتاهم الله من فضله، خصوصاً أهل مهنته، وعليه أن يتذكر أن الله هو مقسم الأرزاق:

(١) سورة المائدة آية: ١. (٢) روح المعاني (٣/ ٢٢٢).

(٣) أخرجه أبو داود، كتاب الأدب، باب في حسن الخلق، برقم (٤٨٠٠)، والترمذي في سننه، كتاب أبواب البر والصلة، باب ما جاء في المراء، برقم (١٩٩٣)، والحديث حسنه الترمذي في سننه (٤/ ٣٥٨)، والألباني في صحيح الترغيب والترهيب (٣/ ٦).

(٤) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، في باب السهولة والسماحة في الشراء والبيع ومن طلب حقاً فليطلبه في عفاف، برقم (٢٠٧٦).

(٥) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الزكاة، باب في الكفاف والقناعة برقم (١٠٥٤).

- ﴿ أَمْ يَحْسُدُونَ النَّاسَ عَلَى مَا آتَاهُمُ اللَّهُ مِنْ فَضْلِهِ ﴾ (١).
- ٦- ألا يزيد في أجره عقار من نفسه، إلا أن يزيد المالك (٢).
- ٧- ألا يقبض أجره عقار، إلا أن يوكل المالك إليه ذلك (٣).
- ٨- الشفافية والصدق في بيان العيوب المتعلقة بالعقار الذي سيتوسط فيه إن علم بها (٤)، ومحاولة الحياد بين الطرفين، فلا يميل لمصلحة أحدهما على حساب الآخر.
- ٩- الحذر من إكثار الحلف وإطلاقه على أدنى الأمور، فإن ذلك كما قال النبي ﷺ: «الحلف منفق للسلعة، ممحقة للبركة» (٥).
- ١٠- التوثق من العين العقارية التي يقوم عليها العقد، خشية أن تكون مرهونة، أو موقوفة، أو نحو ذلك مما يمنع التصرف (٦) (٧).
- ١١- الوفاء في الوعد، وعدم المماطلة والتسويف في مواعيده مع الناس، لقوله ﷺ: «أربع من كن فيه كان منافقاً خالصاً، ومن كانت فيه خصلة منهن كانت فيه خصلة من النفاق حتى يدعها: إذا أؤتمن خان، وإذا

(١) سورة النساء، آية: ٥٤.

(٢)، (٣)، (٤) ينظر: نهاية الرتبة ص ٦٤، ومعالم القرية ص ١٣٥.

(٥) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيع، باب ﴿ يَمَحِّقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرِي الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ ﴾، برقم (٢٠٨٧)، وأخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، باب النهي عن الحلف في البيع، برقم (١٦٠٦).

(٦) جاء في لائحة تنظيم المكاتب العقارية في المادة الرابعة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية: «لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية، ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة، ويعتبر المكتب مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفته ذلك».

(٧) ينظر: معالم القرية لابن الإخوة ص ١٥٣.

حدث كذب، وإذا عاهد غدر، وإذا خاصم فجر»^(١).

١٢ - توثيق المبايعة والمتبايعين بما يرفع النزاع مستقبلاً، وحفظها، ومراعاة الأنظمة في ذلك^(٢).

١٣ - الالتزام بسرية المعلومات^(٣).

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإيمان، باب علامة المنافق، برقم (٣٤)، ومسلم في صحيحه، كتاب الإيمان، باب خصال المنافق، برقم (١٠٦).

(٢) أوجبت اللائحة التنظيمية للمكاتب العقارية أن يكون له دفاتر وسجلات مرقمة، ومنتظمة الصفحات، ومعتمدة من مكتب السجل التجاري. جاء في المادة السادسة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية: «بالإضافة إلى الواجبات المنصوص عليها في نظامي المحكمة التجارية، والسجل التجاري يتعين على المكتب العقاري مراعاة ما يلي:

١- وضع عبارة (مكتب عقاري) على اللوحات، وجميع المطبوعات والأوراق الصادرة عن المكتب، وذلك إلى جانب الاسم، ورقم السجل التجاري.

٢- إمساك دفاتر منتظمة، مرقمة الصفحات، ومعتمدة من مكتب السجل التجاري المختص، تدون بها البيانات المتعلقة بأسماء المتعاملين مع المكتب، وعناوينهم، والأعمال التي باسرها لحسابهم، وتاريخها، والبيانات الوافية عن الصكوك المتعلقة بكل عملية يقوم بها المكتب، والمبالغ التي تسلمها من المشتري، أو المستأجرين بخصوصها، وكذا العمولات المستحقة، أو المحصلة من أصحاب الشأن.

٣- الاحتفاظ بخزينة صالحة لحفظ المستندات والصكوك المتعلقة بمعاملاته، أو صور منها.

٤- الاحتفاظ بالمراسلات المتعلقة بالمكتب بصورة منتظمة، يسهل الرجوع إليها عند الاقتضاء».

(٣) جاء في المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية: «يلتزم المكتب في معاملاته بالآتي:

١- المحافظة على الأسرار والمعلومات التي تصل إلى عمله عن طريق المتعاملين معه وفقاً للعرف الجاري....».

١٤ - ألا يعدل عن الأحظ لصاحب العقار في السوم إلى أنقص منه، إلا لسبب معتبر من مصلحة البائع، قال في معالم القربة: «ولا يعدل عمن زاد في الثمن شيئاً من ذلك إلى أنقص منه»^(١).

١٥ - حسن الظن بالناس، وعدم اتهام نياتهم؛ لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اجْتَنِبُوا كَثِيرًا مِّنَ الظَّنِّ إِنَّ بَعْضَ الظَّنِّ إِثْمٌ﴾^(٢).

١٦ - عدم استخدام الوسائل المحرمة في التسويق، وعدم التسويق لمن يتخذ العقار وسيلة لمحرّم^(٣).

١٧ - المحافظة على أجرة العقار إن أذن له في قبضها، وعدم التصرف فيها إلا بإذن.

١٨ - المصدقية في عدد الوسطاء، فبعض الوسطاء يزعم أن معه آخرين في عوض الوساطة؛ ليزيد من حصته، وهذا من الأعمال المحرمة.

مسألة محل بحث:

هل من الالتزامات الواجبة على الوسيط الإفصاح عن المشتري الحقيقي للعقار؟

صورة المسألة:

قد يُعرض على الوسيط العقاري عقار بغية تسويقه، فيرى الوسيط أن العقار سعره مناسب، فلا يصرح برغبته بالشراء خشية أن يتمسك مالك العقار بعقاره، فيقوم كثير من الوسطاء حينئذ بإدخال طرف ثالث يقوم بالشراء ظاهراً، ثم ينقل ملكيته

(١) معالم القربة في طلب الحسبة (ص: ١٥٣).

(٢) سورة الحجرات، آية: ١٢.

(٣) يراجع المبحث الخامس من الفصل الثاني.

للمشتري الحقيقي، وهو الوسيط العقاري فيما بعد.

ومثله لو رغب جار العقار بشراء العقار، فإن بعض الملاك -هداهم الله- يرفعون من سعر العقار؛ لعلمهم بحاجة المشتري إليه، فيستغلون حاجته، فيقوم البعض بإدخال شخص ثالث ليكون هو المشتري ظاهراً^(١).

فهل هذا العمل مخالف لقواعد الشريعة أم لا؟

يقال في تقرير المسألة: الذي يظهر من قواعد الشريعة أن الحكم يختلف من حال إلى حال.

الحالة الأولى: إذا كان البائع قد حدد سعراً لسلعته، وكان هذا السعر هو المناسب، أو المقارب الذي لا يصل إلى حد الغبن، فإن الوسيط العقاري لو قام بعمل هذا العمل في هذه الحال لا تثريب عليه.

ومثله لو كان السعر مناسباً، وراغب الشراء هو جار العقار، فإن له أن يوكل إلى غيره مهمة الشراء ظاهراً؛ لئلا يتعسف البائع في ثمن مبيعه.

الحالة الثانية: إن كان السعر قد حدد بناء على تقييم غير عادل من هذا الوسيط، أو بناء على مشورته، أو كان حدد من المالك لكن فيه غبن فاحش؛ لكونه جاهلاً بالسعر الحقيقي، أو كان الوسيط في الأصل وكيلاً عن البائع في البيع، فإن قيام الوسيط بهذا العمل مخالف للشريعة الإسلامية.

لأن البائع سيكون مغبوناً جراء عدم صدق الوسيط معه، وكما سبق أن من الالتزامات الواجبة على الوسيط الصدق في التعامل مع الملاك، والصدق في تقييم السلعة.

(١) وأهل الخبرة لا يرون في هذا العمل بأساً، فهو دارج عندهم.

وللمالك في هذه الحال المطالبة باسترجاع السلعة إن كان الوسيط هو المشتري الحقيقي، للغبن الذي حصل عليه، ولأن رضاه ناتج عن تدليس. قال في الدر المختار: «(إن غره) أي: غر المشتري البائع، أو بالعكس، أو غره الدلال، فله الرد»^(١).

وقال في المغني: «وكل تدليس يختلف الثمن لأجله، ... يثبت الخيار؛ لأنه تدليس بما يختلف الثمن باختلافه فأثبت الخيار، كالتصيرية»^(٢).

وفعل الوسيط في هذه الحال مخالف لقوله ﷺ: «فإن صدقا وبيننا بورك لهما في بيعهما، وإن كذبا وكتما محقت بركة بيعهما»^(٣).

ومثله لو طلب منه أن يعرض على المزاد، أو على السوم، أو كان الوسيط وكيلًا في البيع، فإن تسويغ شراء الوسيط من غير علم البائع مدعاة إلى سعي الوسيط إلى إقفال المزاد، أو إقفال باب المساومة قبل حينه، ومحاولته إقناع البائع أن هذا ثمن السلعة التي لا يمكن أن يزداد عليه مما سبق التنبيه عليه^(٤).

وعليه، يحمل ما جاء في نهاية الرتبة في أخطاء الدالين: «ومنهم من يشتري السلعة لنفسه، ويوهم صاحبها أن بعض الناس اشتراها منه، ويواطئ غيره على شرائها»، ثم ذكر أن من واجبات والي الحسبة التنبيه عليها^(٥).

مسألة: هل من الالتزامات الواجبة على الوسيط عدم عقد البيع لغيره إلا

بإذن؟

(١) الدر المختار وحاشية ابن عابدين (١٤٣/٥).

(٢) المغني لابن قدامة (١٠٨/٤). (٣) سبق تخريجه ص ١٣٢.

(٤) ينظر ص ١٤١.

(٥) نهاية الرتبة ص ٢٤٧.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً أو كل إليه تسويق عقار، ولم يوكل إليه بيعه، لكن عرض على الوسيط سوم خشي أنه إن تأخر في القبول لأخذ إذن المالك أن ينصرف المشتري عن الصفقة، فباع من تلقاء نفسه، فهل فعله سائغ؟

هذه المسألة تكلم عنها العلماء في بيع الفضولي، فمن أهل العلم من رأى انعقاده موقوفاً على إجازة المالك، كما هو رأي الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، ورواية عند الحنابلة^(٣)، ومنهم من رأى منع انعقاده وهو قول الشافعية^(٤) والحنابلة^(٥)، ولعل الأرجح هو الأول لحديث عروة البارقي رضي الله عنه أن النبي ﷺ: «أعطاه ديناراً يشتري له به شاة، فاشترى له به شاتين، فباع إحداهما بدينار، وجاءه بدينار وشاة، فدعا له بالبركة في بيعه، وكان لو اشترى التراب لربح فيه»^(٦).

وعليه، فيجوز ذلك، ويكون العقد موقوفاً على إذن المالك.



- (١) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٤٧/٥)، وتبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (١٠٣/٤).
- (٢) ينظر: القوانين الفقهية (ص: ١٦٣)، وشرح مختصر خليل للخرشي (١٨/٥).
- (٣) ينظر: الشرح الكبير على متن المقنع (١٨٣/٥)، والفروع وتصحيح الفروع (٧٣/٧).
- (٤) ينظر: روضة الطالبين وعمدة المفتين (٣/٣٥٥)، ومنهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه (ص: ٩٥).
- (٥) ينظر: الشرح الكبير على متن المقنع (١٨٣/٥)، والفروع وتصحيح الفروع (٧٣/٧).
- (٦) سبق تخريجه ص ٧٤. وقد أوردت المسألة باقتضاب؛ لأن هذا ليس محل بسطها، وللتوسع في المسألة يراجع المراجع أعلاه.

المبحث الثاني

الحقوق والالتزامات المتعلقة بمالك العقار

المطلب الأول: الحقوق الواجبة لملاك العقار.

لملاك العقار حقوق كثيرة، منها ما يجب له على الوسيط العقاري، ومنها ما يجب له على المشتري أو المستأجر:

فمما يجب له على الوسيط العقاري:

١ - الصدق في تقييم عقاره، وعدم بخس الوسيط له في الثمن، إذ إن كثيرًا من الوسطاء إذا طلب منه تقييم العقار فإنه يبخس حق العقار في الثمن؛ ليسهل تسويقه بغية الحصول على العوض المترتب على ذلك، وهذا مما لا يجوز للوسيط فعله.

٢ - إخبار الوسيط له عن جميع ما يعلم من حال المشتري أو المستأجر، مما قد يجعله يراجع نفسه في إبرام العقد.

فإذا علم الوسيط أن المشتري أو المستأجر - خصوصًا إذا كان الثمن كله أو بعضه مؤجلًا - إذا علم الوسيط منهم المماطلة، فإنه يبين ذلك للمالك؛ ليقوم بالعقد على بينة من أمره.

ومن الحقوق الواجبة له على المشتري أو المستأجر:

- ١ - إيصال الحق المالي له وقت حلوله، سواء ثمن يبيع أو ثمن إيجار، ولا يماطل به؛ لقوله ﷺ: «مطل الغني ظلم يحلُّ عرضه وعقوبته»^(١).
- ٢ - محافظة المستأجر على العقار وعدم إتلافه، أو تشويهه.

المطلب الثاني: الالتزامات الواجبة على ملاك العقار:

ينبغي على ملاك العقار في الشريعة الإسلامية أمور:

- ١ - التحلي بالأخلاق الرفيعة في البيع والتأجير، يقول النبي ﷺ: «أنا زعيم ببيت في ربض الجنة لمن ترك المراء وإن كان محققاً، وبيت في وسط الجنة لمن ترك الكذب وإن كان مازحاً، وبيت في أعلى الجنة لمن حسن خلقه»^(٢).
- ٢ - السماحة والسهولة في الشروط، وقبض الثمن، وعدم التشدد والتقصي؛ لقول النبي ﷺ: «رحم الله رجلاً سمحاً إذا باع، وإذا اشترى، وإذا اقتضى»^(٣).
- ٣ - الشفافية والصدق في بيان العيوب المتعلقة بالعقار، فإن الصدق فيه بركة للبيع: «البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما، وإن كذبا وكتما محقت بركة بيعهما»^(٤).

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الاستقراض، باب مطل الغني ظلم برقم (٢٢٨٧)، ومسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب تحريم مطل الغني، وصحة الحوالة، واستحباب قبولها إذا أحيل على مليء، برقم (١٥٦٤).

(٢)، (٣) سبق تخريجه ص ٤٣٣.

(٤) سبق تخريجه ص ١٣٢.

- ٤- الحذر من إكثار الحلف وإطلاقه على أدنى الأمور، قال النبي ﷺ:
«الحلف منفقة للسلعة، ممحقة للبركة»^(١).
- ٥- الحذر من بيع المرهون إلا بإذن الراهن، والحذر من بيع الموقوف إلا وفق الضوابط الشرعية.
- ٦- عدم التعنت في استعمال الحق، خصوصاً في مسائل الإيجارات، سواء في رفع الإيجارات بغير سبب، أو استغلال حاجة المستأجر للموقع؛ لشهرته بين الناس، أو لما وضع فيه من إصلاحات، وما شابه ذلك.



(١) سبق تخريجه ص ٤٣٤.

المبحث الثالث

الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمستفيد في عقد الوساطة

المطلب الأول: الحقوق الواجبة للمستفيد من العقار.

المستفيد من العقار هو: من تملك عين أو منافع العقار، وله في الشريعة الإسلامية حقوق، منها:

١- الصدق في بيان العيوب المتعلقة بالعقار، فيجب على البائع أو المؤجر كما يجب على الوسيط بيان العيوب المتعلقة بالعقار؛ لأنه من تمام الصدق الذي يحقق البركة، «فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما، وإن كذبا وكتما محقت بركة بيعهما»^(١).

٢- الصدق في تقييم العقار، فكثير من المستفيدين يطلبون من الوسيط قبل شراء العقار أو استئجاره أن يقوم بتقييمه؛ ليعلم مناسبة الثمن من عدمه.

فترى أن حال كثير من الوسطاء أنهم لا يصدقون في التقييم، بل يبينون أن

(١) سبق تخريجه ص ١٣٢.

العقار يستحق أكثر من الثمن المسمى؛ لينشط المستفيد لإتمام الصفقة، وتحصل للوسيط العمولة، وهذا العمل غير جائز في الشريعة الإسلامية، إذ هو من الكذب الذي تواترت النصوص على التحذير منه.

المطلب الثاني: الالتزامات الواجبة على المستفيد من العقار:

- ١- دفع ثمن استفادته من العقار في الوقت المحدد، وعدم المماطلة في ذلك، فإن كثيراً ممن يجب عليهم حق مالي، سواء ثمن مبيع، أو أجره عقار، يتأخرون ويماطلون، والمطل محرم في الشريعة الإسلامية، لقوله ﷺ: «مطل الغني ظلم، يحل عرضه، وعقوبته»^(١).
- ٢- المحافظة على العقار المستأجر وعدم إتلافه، فلئن كان بعض الناس يسلم العقار المستأجر كما استلمه بهاء وحسناً، فإن كثيراً يسلمونه وقد تلف كثير من مرافقه، وغيرت معالمه، ولم يبق من ظاهره إلا الاسم، وهذا العمل محرم في الشريعة الإسلامية؛ لعموم قوله ﷺ: «لا ضرر ولا ضرار»^(٢).



(١) سبق تخريجه ص ٤٤٢.

(٢) سبق تخريجه ص ٧٧.

المبحث الرابع

الالتزام ببذل عوض الوساطة العقارية

المطلب الأول: الأصل فيمن يدفع عوض الوسيط:

صورة المسألة:

لو أن وسيطاً سعى في إتمام صفقة عقارية فعلى من عوض الوساطة - من حيث الأصل - أعلى البائع، أم على المشتري؟

يقال في تقرير المسألة: هذه المسألة مما اختلف فيها أهل العلم على ثلاثة

أقوال:

القول الأول: أن الأجرة على البائع إذا تولى السمسار عقد البيع بنفسه، أما لو كان مجرد وسيط، وتم البيع عن طريق المالك الحقيقي، فإن المعتبر العرف في هذه الحال، وهو قول الحنفية.

قال في الدر المختار: «وأما الدلال، فإن باع العين بنفسه بإذن ربها فأجرته على البائع، وإن سعى بينهما وباع المالك بنفسه يعتبر العرف»^(١).

وقال في مجمع الضمانات: «الدلال لو باع العين بنفسه بإذن مالكة ليس له

(١) الدر المختار (٤/٥٦٠).

أخذ الدلالة من المشتري، إذ هو العاقد حقيقة، وتجب الدلالة على البائع إذا قبل بأمر البائع، ولو سعى الدلال بينهما وباع المالك بنفسه يعتبر العرف، فتجب الدلالة على البائع، أو على المشتري، أو عليهما بحسب العرف.

وسئل بعضهم عن من قال للدلال: اعرض أرضي على البيع، وبعها، ولك أجر كذا، فعرض ولم يتم البيع، ثم أخذ دلال باع للدلال الأول - أجرًا بقدر عمله وعنايته. قال أبو الليث: هذا قياس، ولا أجر له استحسانًا، إذ أجر المثل يعرف بالتجار، وهم لا يعرفون لهذا الأمر أجرًا، وبه نأخذ^(١).

القول الثاني: المعتبر في العوض أن يكون حسب الشرط، ثم العرف، فإن كان ثمة شرط، أو عرف أخذ به، فإن لم يكن فعلى البائع، وهذا مذهب المالكية، والحنابلة.

قال في حاشية الدسوقي^(٢): «واعلم أن الأصل في جعل السمسار أن يكون على البائع عند عدم الشرط، أو العرف»^(٣).

وقال في منح الجليل: «جعل السمسار على البائع عند عدم الشرط، والعرف»^(٤).

(١) مجمع الضمانات (ص: ٥٤).

(٢) هو أبو البركات أحمد بن محمد بن أحمد العدوي الخلوئي، فقيه المالكية بمصر، تعلم بالأزهر، من مؤلفاته: (الشرح الكبير على مختصر خليل)، و(الشرح الصغير). توفي سنة (١٢٠١هـ).

ينظر: الأعلام للزركلي (١/ ٢٤٤).

(٣) قال في الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٣/ ١٢٩).

(٤) منح الجليل شرح مختصر خليل (٥/ ١٨٨)، وينظر: شرح مختصر خليل للخرشي (٥/ ١٤٣).

وفي شرح المتهى: «وأجرة دلال على بائع إلا مع شرط»^(١).

القول الثالث: أجرة الوسيط على البائع، ولا يصح أن تكون على المشتري، وهو قول من وقفت عليه من الشافعية.

قال في حاشية الجمل: «الدلالة على البائع، فلو شرطها على المشتري فسد العقد، ومن ذلك قوله: بعتك بعشرة - مثلاً - سالمًا، فيقول: اشتريت؛ لأن معنى قوله (سالمًا) أن الدلالة عليك، فيكون العقد فاسدًا»^(٢).

الترجيح:

الراجع في هذه الحال أن المعتبر الشرط؛ لعموم قوله ﷺ: «المسلمون على شروطهم»^(٣). فإن لم يكن شرط فعلى العرف؛ إذ المعروف عرفًا كالمشروط شرطًا، فإن لم يكن ثم عرف فعلى من وسطه منهما.

قال الأيباني: «وإنما حقه على من أمره أن يشتري له»^(٤).

أما جعلها على أحد الطرفين مطلقًا فلا دليل عليه، وأبعد منه القول بفساد العقد إن جعلت على المشتري.

وقد جرى العرف في بلادنا أن أجرة الوسيط في شراء وبيع وتأجير العقارات على المشتري^(٥).

(١) شرح متهى الإرادات (٦٢/٢)، وينظر: مطالب أولي النهى في شرح غاية المتهى (١٥٣/٣)، وحاشية الروض المربع (٤٨٤/٤).

(٢) حاشية الجمل على شرح المنهج (١٧٤/٣)، وينظر: روضة الطالبين وعمدة المفتين (٦٩/٩).

(٣) سبق تخريجه ص ١٩٣. (٤) مسائل السماسرة ص ٤٢، ٤٣.

(٥) أفاد بذلك كل من شملته الاستبانة من أهل الخبرة.

المطلب الثاني: اشتراط العوض على أحد المتعاقدين:

وصورة المسألة:

لو أن شخصاً توسط بين اثنين في عقار، وقد جرى العرف والعادة أن أحد الطرفين هو من يدفع عوض الوساطة، إلا أنه اشترط أن دفع العوض ليس عليه وإنما على الطرف الآخر، فهل هذا الشرط جائز.

وهذه الصورة تكثر في الأوساط العقارية، إذ إن العرف أن عوض الوساطة في البيع والتأجير على المشتري والمستأجر، إلا إذا شرط أن العوض على الطرف الآخر، وغالباً ما يقال في أعرافنا «أشترتها بمليون كدر» أي: أن العوض ليس علي، وإنما هو محسوم من ثمن الصفقة.

حينما نتأمل قول النبي ﷺ: «المسلمون على شروطهم»^(١).

نرى أن هذا الشرط الأصل فيه الصحة والوجوب^(٢)، فيجب على من رضي بالشرط القيام به، إلا أنه ينبه إلى مسألتين:

١ - أن كثيراً ممن يرضى بالتزام العوض لا يلتزم به، فتجد أن الوسطاء يعانون من الملاك حينما يجب عليهم العوض؛ لأنهم لا يدفعونه كاملاً، بل يستعملون أسواط الحياء لإسقاطه كله أو بعضه، وما أخذ بسيف الحياء فهو غصب.

= تنبيه: الناظر في لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة الخامسة يجد أنها ذكت أن باذل العوض هو حسب ما يتم الاتفاق عليه «تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار، والبائع، والمشتري، كما يحدد الطرف، أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة».

(١) سبق تخريجه ص ١٩٣.

(٢) بينا في المسألة السابقة موقف الشافعية، وأنهم جعلوا العوض مطلقاً على البائع، ومنعوا أن

يكون على المشتري، وأفسدوا العقد حال وجود ذلك.

٢- يجوز للملاك -إن علموا من حال المشتريين أنهم لا يرضون بدفع عوض الوساطة، كحال بعض الجهات الحكومية، وبعض مسؤولي الأوقاف، وبعض الأفراد- يجوز لهم رفع سعر العقار مقابل تحمل عوض الوساطة.

وما ذاك إلا لأن العقار عقاره، له حق بيعه بلا غبن وتدليس، فإذا ما عرض قيمته بزيادة ربع عشر الثمن ليكون عوض الوساطة عليه فلا حرج، وهذا معمول به كثيرًا في العقارات التي تشتري لبعض الجهات الحكومية، أو الأوقاف تسهياً للإجراءات.

كما أنه معمول به مع بعض الأفراد الذين يسهل وتطيب نفوسهم بدفع قيمة السلعة، ولو كان مبالغاً فيه، ولا تسهل نفوسهم بدفع عوض الوساطة.

وموجب الجواز أن طرفي العقد تراضيا بالثمن، وليس فيه غبن بين على أحدهما، ولا غش، والأصل في البيوع الجواز.

المطلب الثالث: استحقاق العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري:

صورة المسألة:

لو أن شخصاً يعمل بمهنة الوساطة العقارية يملك عقاراً، وقام بتسويق العقار حتى تم بيعه، فهل له الحق في عوض الوساطة؟

يقال في تقرير المسألة: إن كان المالك قد اشترط لنفسه عوض الوساطة «فالمسلمون على شروطهم»^(١). فسواء طلب هذا المبلغ كعوض وساطة، أو كثمن

(١) جزء من حديث سبق تخريجه ص ١٩٣.

تنبيه: حينما يشترط المالك عوض الوساطة فغالبًا ما يجعله للأجور التشغيلية لمؤسسته =

مبيع فهو المالك، ولا يحق إخراج السلعة عنه إلا برضاه، والوفاء بشرطه من تمام رضاه^(١).

جاء في العقد المنظم للحكام: «وسئل ابن رشد عن الدلال يبيع لنفسه سلعة فهل يجوز أن يأخذ عليه أجره؟ فقال: لا أجره له عليها إلا أن يبين للمبتاع أنها له، ويشترطها عليه»^(٢).

أما إذا لم يشترط حتى تمت الصفقة، ثم طالب بعوض الوساطة، فالذي يظهر أنه لا يستحق عوض الوساطة؛ لأن الشرط بعد نفاذ البيع لا يتوقف عليه البيع، وعليه، فللطرف الآخر عدم الموافقة عليه، ولا سبيل للبائع حيتئذ عليه.

وينبه على أنه لا يجوز للوسيط بيع عقاره على مشتر دون إخباره أنه آيل إليه؛ لأنه في الغالب أن الوسيط يستشير الوسيط في العقار، فإن أخفى البائع أنه له فإنه - غالباً - ما يصحبه تدليس.

قال في معالم القربة: «ينبغي ألا يتصرف أحد من الدالين حتى يثبت في مجلس المحتسب ممن يقبل شهادته من الثقات العدول من أهل الخبرة أنه خير ثقة...، ولا يكون شريكاً للبراز...، ومنهم من تكون السلعة له، فينادي عليها، ويزيد في ثمنها من قبله، ويوهم الناس أن هذا الثمن دفعه له فيها بعض التجار، وأنها ليست

= إن كان له مؤسسة، وحتى لو لم يكن فإنما هو مال طلبه لتخرج سلعته عن ملكه برضاه، فسواء جعل المخرج عوض وساطة أو جعل هبة أو ما سواه فهو على ما شرطه، وليس في هذا أكل للمال بالباطل، وإنما أكل للمال مقابل خروج ما هو مملوك له عن ملكه. وإنه وإن كان الأولى عدم أخذه لعوض الوساطة المعتاد، لكن لو أخذه فلا يظهر مانعاً من ذلك.

(١) أفاد كل من شملته الاستبانة من أهل المهنة أن ذلك دارج بين أهل المهنة إذا وجد الشرط.

(٢) العقد المنظم للحكام لابن سلمون (١/ ٢٩٢) نقلا من كتاب الوساطة التجارية ص ٣٨٣.

ملكه، وهذا غش وتدليس»^(١).

المطلب الرابع: استحقاق العوض إذا كان البائع شريكاً مع غيره في القيام بعملية الوساطة.

وصورة المسألة:

كسابقتها، إلا أن البائع ليس هو الوسيط العقاري وحده، بل هو شريك مع وسيط عقاري آخر.

مثال ذلك: زيد وخالد تشاركا في مكتب عقاري كان له أثر في بيع عقار لزيد، فهل يسقط حق المكتب العقاري من عوض الوساطة؛ لأن مالك العقار أحد الشريكين أم لا؟

يقال في تقرير المسألة: يظهر للباحث - والله أعلم - أن زيذاً مستحق لعوض عقاره كاملاً، كما يستحق نصف عوض الوساطة إن اشترطه على المشتري، فإن لم يشترط فلا عوض له في الوساطة.

أما خالد فيستحق نصف العوض مطلقاً.

موجب التقرير السابق: أن عوض الوساطة يستحق بقيام غير المالك في تسويق العقار، فإن تشارك المالك مع غيره في منشأة عقارية، فلا يخلو الحال من أن نمنع عن المنشأة العقارية العوض كاملاً، فيكون بذلك إضرار بالشريك الآخر - وهو خالد - بعد قيام السبب الموجب لاستحقاقه العوض.

وإن أوجبنا على المشتري دفع عوض الوساطة كاملاً مع كون البائع شريكاً في المنشأة من غير شرط مسبق فقد أضربنا به.

(١) معالم القربة في طلب الحسبة (ص: ١٣٥).

فكان هذا التفصيل في نظر الباحث من أعدل ما يقال في تقرير المسألة، وليس ثمة عرف مستقر في المسألة مخالف لما تم ترجيحه حتى يصار إليه.

المطلب الخامس: استحقاق العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة:

صورة المسألة:

لو أن وسيطاً أقنع أحد الشريكين في عقار ببيع حصته على الطرف الآخر، وأقنع الطرف الثاني بشرائه، فهل له في هذه الحال عوض وساطة؟

يقال في تقرير المسألة: إنها تحتمل نظرين:

النظر الأول: أن للوسيط عوضاً.

تعليلاً لذلك: أن الوسيط قد قام بأعمال الوساطة كلها من عرض وإقناع ونحوه.

النظر الثاني: أنه لا يستحق شيئاً.

تعليلاً لذلك: أن الشريكين يعرفان بعضاً من ذي قبل، وقد تشاركا في العقار محل الوساطة.

ويناقش: بأن المشتري إنما علم بنية البيع عن طريق الوسيط، وهذا من معاهد الوساطة.

الترجيح:

الظاهر - والله أعلم - أن النظر الأول أقوى، وعليه فإنه مستحق لعوض الوساطة، ولا فرق بين أن يكون المتبايعان شركاء من ذي قبل من عدمه، إذ لا فرق

بين هذه المسألة وبين ما لو عرض على مشتري عقار يعرفه من ذي قبل، ويعرف مالكة.

فظهر نية البيع من البائع، وقناعة المشتري بالثمن، إنما هي أعمال قام بها الوسيط.

وعلى هذا عرف جمع من أهل المهنة^(١).



(١) أفاد بذلك كل من شملته الاستبانة من أهل المهنة.

الفصل الثاني

المسؤولية المترتبة على عقد الوساطة

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: المسؤولية المدنية في عقد الوساطة.

المبحث الثاني: المسؤولية الجنائية في عقد الوساطة.

المبحث الأول

المسؤولية المدنية في عقد الوساطة

المطلب الأول: التعريف بالمسؤولية المدنية.

المسؤولية المدنية مصطلح حادث، يراد به: تحمل الإنسان نتيجة إخلاله في أداء ما اتفق عليه، أو تقصيره عن أداء ما وجب عليه.

ومن تعاريف المعاصرين للمسؤولية المدنية أنها: «الالتزام الذي يقع على الإنسان بتعويض الضرر الذي ألحقه بالآخرين بفعله، أو بفعل الأشخاص، أو الأشياء التي يسأل عنها»^(١).

المطلب الثاني: مسؤولية الوسيط في تكاليف المزااد عند الفسخ.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقاريًا تكلف مصاريف لإقامة مزااد عقاري، إلا أن الصفقة لم تتم،

(١) المبسوط في المسؤولية المدنية (١/١١).

تنبه: يتكلم الفقهاء عن المسؤولية المدنية والجنائية تحت مسمى الضمان، وللضمان عدة معان منها الكفالة، ومنها الالتزام بالقيام بالعمل، ومنها وهو المراد هنا «غرامة الإنسان ما باشره أو تسبب فيه من الإتلافات والغصوب والعيوب والتغيرات الطارئة». للتوسع ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٦/٢٠٨)، والمدونة (٤/٤٣٥)، وأسنى المطالب في شرح روض الطالب (٢/٣٥٤)، وكشاف القناع عن متن الإقناع (٣/٣٧٥).

فهل يذهب عناؤه المالي والبدني سدى؟

يقال في تقرير المسألة: الوسيط في المزاد إما أن يكون مستأجرًا، أو مجاعلاً. فإن كان مستأجرًا بمبلغ مقطوع، فإن عوضه يثبت بعقد الاستئجار، تم البيع أو لم يتم.

أما إن كان مجاعلاً فالمسألة لا تخرج عن أحوال:

- ١- أن يكون عدم تمام البيع نتيجة فسخ للعقد؛ لوجود عيب في السلعة، فهذه المسألة لها حكم المسألة التي سبق دراستها^(١).
- ٢- أن يكون عدم تمام الصفقة نتيجة حصول إقالة من أحد المتبايعين للآخر، فهذه المسألة لها حكم المسألة التي سبق دراستها^(٢).
- ٣- أن يكون عدم تمام الصفقة نتيجة عدم وجود مشتر جاد، أو عدم مناسبة سوم السائمين للبائع، فإن الجهد البدني في هذه الحال يفوت على الوسيط بلا شك؛ لأنه عمل جعالة لم يتم، ولا يستحق الوسيط العوض إلا بتمام البيع والشراء.

قال في درر الحكام: «إذا قوول دلال على بيع مال بكذا قرشًا، فدار به الدلال ولم يبعه، وبعد ذلك باعه صاحب المال، أو لم يبعه، فليس للدلال أخذ الأجرة مطلقًا...؛ لأن أجرة الدلالة في مقابل البيع، وليست في مقابل عرضه والنداء عليه مدة»^(٣).

(١) يراجع ص ٢٩٨، ورجح الباحث أن الوسيط يسقط حقه إذا كان عالمًا بالعيب، أو كان المالك يجهل العيب، فإذا كان المالك يعلمه والوسيط يجهله، فإن حقه ثابت ويرجع به على الوسيط.

(٢) يراجع ص ٢٩٨، ورجح الباحث أن الوسيط يثبت عوضه على من طلب الإقالة.

(٣) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام (١/ ٦٦١).

يبقى البحث في المصاريف المالية لعملية المزاد، هل يتحملها البائع أو الوسيط؟

يقال في تقرير ذلك: أن العبرة بالشرط، والعرف، فإن كان ثمة شرط أو عرف عمل به، فإن لم يكن فإن تبعة ذلك على الوسيط؛ لأنها من تمام عمله.

ولا فرق فيما أرى بين الجهد المالي والبدني؛ لأن كليهما متقوم في الشريعة الإسلامية.

شأن ذلك كله شأن من جوعل على إحضار عبد، فسافر، وتكلف لسفره، ثم أحضره، لكن العبد هرب قبل الوصول لسيدته بأمطار، ورجع إلى بلده، فلا شيء للعامل.

جاء في البيان والتحصيل: «في الرجل يجعل للرجل الجعل في طلب عبد أبق، فيجده، ثم يأتي به، فينفلت منه ويذهب، ويجعل صاحبه عليه جعلاً آخر لرجل آخر فيأتي به، أنه إن كان أفلت بعيداً من مكان سيده، فالجعل كله للثاني، ولا شيء للأول»^(١).

وقال في المغني: «ولو قال: من رد عبدي فله دينار، فرده إنسان إلى نصف الطريق، فهرب منه، لم يستحق شيئاً؛ لأنه شرط الجعل برده، ولم يرده»^(٢).

المطلب الثالث: مسؤولية الوسيط عن المبيع المستحق.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً توسط في عقار، فتمت الصفقة وأخذ عوضه، ثم ظهر للمشتري فيما بعد أن العقار، أو بعضه مستحق للغير.

(١) البيان والتحصيل (٤٣٨/٨). (٢) المغني لابن قدامة (٩٦/٦).

فإن المشتري بلا شك سيرجع على الوسيط بالعرض المدفوع كعرض وساطة^(١).

وسيرجع على البائع بالثمن، لكن إن عسر عليه أخذ حقه من البائع لسبب أو آخر، فهل يرجع على الوسيط؛ لأنه غره؟

يقال في تقرير ذلك: المسألة لا تخلو من حالين:

الحالة الأولى: إن كان الوسيط جاهلاً بالحال، وقد أدى ما تتطلبه مهنته من أعمال على أكمل وجه، وراعى الأنظمة في ذلك، فإنه - والحالة هذه - غير ضامن؛ لأن ما ترتب على المأذون غير مضمون.

الحالة الثانية: إن كان الوسيط عالماً بالحال، وكتم ذلك عن المشتري، أو قصر الوسيط في أداء ما وجب عليه من التأكد من العقار.

فإن المشتري - والحالة هذه - له الرجوع على البائع.

فإن لم يستطع الرجوع على البائع، فالمتمامل في كلام أهل العلم، يجد أنهم على أقوال:

القول الأول: أن على الوسيط الضمان، وهو تخريج قول بعض الحنفية.

قال في مجمع الضمانات: «دلال دفع ثوباً إلى ظالم لا يمكن استرداده منه، ولا أخذ الثمن، يضمن إذا كان الظالم معروفاً بذلك»^(٢).

وهو تخريج قول الأبياني من المالكية، لكنه حصر الرجوع بمقدار العيب بما إن كان رجوعه لعيب: «سئل عن السمسار يبيع من التاجر الثوب، قد رأى فيه السمسار

(١) ويكون حاله كما سبق دراسته في مسألة: ما إذا ألغيت الصفقة لعيب.

(٢) مجمع الضمانات (ص: ٥٢).

عيبًا، فباعه من هذا التاجر وكتمه العيب، فبعد أن قبض البائع الثمن ومضى وجد التاجر في الثوب عيبًا، واعترف السمسار أنه كتمه ذلك، فهل يجب على السمسار غرم إن لم يوجد صاحبه أم لا؟

فقال: الذي يتبين لي أنه يرجع عليه بقيمة العيب، ولا يكون للمشتري أن يرد الثوب عليه.

قال: وهو عندي بمنزلة الولي الأب في ابنته البكر، والسيد في أمته، أن يكون للزوج عليه جميع الصداق إن كان قد دخل بها، إن كان الولي ممن يعرف العيب، مثل الأب في ابنته، والأخ في أخته»^(١).

ويعلل لذلك: بأن الوسيط قد فرط فيما وجب عليه، فيجب عليه الضمان.

القول الثاني: أنه لا عهدة على السمسار، فيرجع للبائع، فإن لم يستطع كان مصيبته على المشتري، وهو قول المالكية.

قال في المدونة: «ف قيل لمالك: أف رأيت ما يستأجر الناس من النخاسين الذين يبيعون لهم الرقيق، ويجعلون لهم الجعل على ما يبيعون من ذلك، والذين يبيعون المواريث، ومثل هؤلاء الذين يبيعون للناس يجعل لهم في ذلك الجعل، فيبيعون، والذي يبيع فيمن يزيد في غير ميراث، أو يستأجر على الصياح، فيوجد من ذلك شيء مسروق، أو خرق، أو عيب؟

قال: ليس على واحد من هؤلاء ضمان، وإنما هم أجراء أجروا أنفسهم وأبدانهم، وإنما وقعت العهدة على أرباب السلع فليتبعضوهم، فإن وجدوا أربابها، وإلا لم يكن على هؤلاء الذين وصفت لك تباعة فيما باعوا»^(٢).

(١) مسائل السماسرة ص ١٨.

(٢) المدونة (٣/ ٣٧٠).

وفي تبصرة الحكام: «مسألة: وإذا اشترى رجل من السمسار سلعة، فاستحقت من يد المشتري، أو ظهر بها عيب، فلا عهدة على السمسار، والتباعة على ربهها، فإن لم يعرف كانت مصيبة ذلك من المشتري، قال ابن أبي زمنين^(١): فإذا سئل السمسار عن رب السلعة فقال: لا أعرفه، حلف أنه ما يعرفه، كذا رأيت للكثير من أشياخنا، قال: وينبغي على أصولهم إن نكل عن اليمين، واستراب منه السلطان أن يعاقبه بالسجن على ما يراه^(٢).

وتعليل ذلك: أن الوسيط مجرد أجير أجر نفسه وبدنه، والواجب على المشتري أن يتحرى بنفسه^(٣).

ويناقش: بأنه يجب في العرف، والنظام على الوسيط مهام، فإن قصر في مهامه وجب عليه أن يتحمل تبعه تقصيره.

القول الثالث: أن العهدة في الرد على الوسيط ما لم يشترط، وهو قول أصبغ^(٤) من المالكية.

قال في تبصرة الحكام: «نقل عن أصبغ: أن العهدة في رد العيب والدرك على

(١) هو أبو عبد الله محمد بن عبد الله بن عيسى بن أبي زمنين المري الإلبيري، قال عنه الخولاني: كان رجلاً زاهداً، صالحاً، من أهل الحفظ والعلم، من كتبه: المغرب في اختصار المدونة توفي سنة (٣٩٩هـ).

ينظر: ترتيب المدارك وتقريب المسالك (٧/١٨٣).

(٢) تبصرة الحكام في أصول الأفضية ومناهج الأحكام (٢/٢٠٣).

(٣) ينظر: المدونة (٣/٣٧٠).

(٤) هو أبو عبد الله أصبغ بن الفرج بن سعيد بن نافع، فقيه من كبار المالكية بمصر، قال ابن الماجشون: ما أخرجت مصر مثل أصبغ، وكان كاتب ابن وهب. توفي سنة (٢٢٥هـ) ينظر: ترتيب المدارك وتقريب المسالك (٤/١٧)، وفيات الأعيان (١/٢٤٠).

متولي البيع، إلا أن يشترط عند البيع اشتراطاً بيناً أنه لا عهدة ولا تباعة، ولكن على ربه، وتعاملاً على ذلك، فحيثما تسقط عنه العهدة^(١).

ويعلل لذلك: أن الوسيط إن اشترط فقد أبرأ ذمته، ووجب على المشتري التحري؛ لصعوبة تحري الوسيط.

ويناقش: بأن هذا القول وجيه إذا أدى الوسيط ما تطلبه المهنة من واجبات أساسية، أما إذا فرط فيها، أو علم بحقيقة الحال وأن العقار مستحق؛ فإنه لا تخلو مسؤوليته.

الترجيح:

والراجح أن الوسيط إن فرط في مهنته وجب عليه ضمان تفریطه، خصوصاً إذا أخطأ عن عمد.

ومن واجبات الوسيط - كما سبق - التأكد من مالك المبيع، وبيان ما يعلمه من عيوب في العقار.

قال في معالم القربة: «ينبغي ألا يتصرف في سمسرة العبيد والجواري إلا من ثبتت عند الناس أمانته وعفته وصيانتته، وأن يكون مشهور العدالة؛ لأنه يتسلم جوارى الناس وغلمانهم، وربما اختلى بهم في منزله، وينبغي ألا يبيع لأحد جارية ولا عبداً حتى يعرف البائع، أو يأتي بمن يعرفه ويثبت اسمه وصفته في دفتره؛ لئلا يكون المبيع حراً أو مسروقاً»^(٢).

وقال في معالم القربة: «ومتى علم المنادي في السلعة عيباً، وجب عليه أن

(١) تبصرة الحكام في أصول الأفضية ومناهج الأحكام (٢/٣٢٩).

(٢) معالم القربة في طلب الحسبة (ص: ١٥٢).

يعلم المشتري بذلك العيب ويوقفه عليه»^(١).

وفي اللائحة التنظيمية للمكاتب العقارية: «المادة الرابعة: لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية، ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة، ويعتبر المكتب مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفته ذلك»^(٢).

وهذا بلا شك من المصلحة العامة التي نظمت لحفظ حقوق الناس.

المطلب الرابع: مسؤولية الوسيط عن أجره العين المؤجرة، وما ترتب على العين من التزامات.

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقارياً توسط في تأجير عقار لمستفيد، فهل علاقته تنتهي بمجرد العقد، أم أنه مسؤول عن هذا المستأجر في أجره العقار، وما قد يترتب على هذا المستأجر من التزامات، كفواتير كهرباء، وماء، ونحوه.

تحرير محل النزاع: أهل العلم - فيما وقفت عليه - على أنه إذا وجد شرط، أو عرف قضي به.

قال في الفتاوى الهندية: «والأصل أن الإجارة إذا وقعت على عمل، فكل ما كان من توابع ذلك العمل ولم يشترط على الأجير في الإجارة، فالمرجع فيه إلى العرف»^(٣).

(١) معالم القرية في طلب الحسبة (ص: ١٣٥).

(٢) موقع وزارة التجارة والصناعة <http://mci.gov.sa/circular/default20-1.asp>

(٣) الفتاوى الهندية (٤/ ٤٣٢).

وفي المعيار المعرب: «سئل السرقسطي عن دلالة باعت لرجل أسبأبا بالنسيئة، ثم إن الرجل قبض لنفسه من الغرماء معظم الثمن، وتبقى له منه بقية، فطلب الدلالة بقبضها، فأجاب: يرجع فيما ذكر إلى عادة الناس، فإن كانت أن البائع يقبض لنفسه، لم يكن على الدلالة أن تقبض له إلا إن شاءت برضاها واختيارها، ولها الأجرة على القبض إن شاءت، وإن كانت العادة أن الدلالة هي التي تقبض وتأخذ الأجرة على البيع والقبض، كان القبض عليها»^(١).

أما إذا لم يوجد عرف فالخلاف بين أهل العلم على قولين:

القول الأول: يلزم الوسيط القيام بمثل هذه الأمور وهو قول من وقفت عليه من الحنفية.

قال في الدر المختار: «والسمسار يجبر على التقاضي، وكذا الدلال؛ لأنهما يعملان بالأجرة»^(٢).

وفي العقود الدرية: «ولا يجبر الوكيل بغير أجر على تقاضي الثمن، أما إذا كان بأجر كالدلال، والسمسار، والبيع يجبر على استيفاء الثمن»^(٣).

تعليهم: أنه لما كان عاملاً بأجر فيجب عليه أن يتم عمله، والاستيفاء من تمام العمل^(٤).

ويناقش: أن عمل الوسيط هو الوساطة لإتمام العقد، وأما ما بعد الإتمام فليس

(١) المعيار للونشريسي (٢٣٨/٥).

(٢) الدر المختار وحاشية ابن عابدين (٦٥٦/٥).

(٣) العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية (٣٤٧/١).

(٤) الدر المختار وحاشية ابن عابدين (٦٥٦/٥)، وينظر: العقود الدرية في تنقيح الفتاوى

الحامدية (٣٤٧/١).

من أعمال الوسيط، ولا يجب إلا إن قام بذلك شرط، أو دل عليه عرف.

القول الثاني: أن عمله محصور في الوساطة، وعليه فإن المسؤولية لا تلزمه، بل ليس من أعماله قبض الأجرة أصلاً إلا بتوكيل، وهو قول من وقفت عليه من المالكية والشافعية.

قال في مسائل السماسرة: «وسألته عن السمسار يقر الثوب عند التاجر بثمن معلوم يشاور صاحبه في البيع، فيقول السمسار للتاجر: زن لي الدراهم ونحملها لصاحب الثوب، فإن باع دفعتها إليه، فيزن له الدراهم فيمضي بها، فيسقط من يده منها، هل يضمن السمسار الذي قبضها ما سقط منها أم لا؟»

فقال لي: يضمن السمسار؛ لأنه لم يؤمر بالبيع فلا ينبغي النقد في الخيار^(١).

وقال في معالم القربة: «ولا يقبض ثمن السلعة من غير أن يوكله صاحبها في القبض»^(٢).

ويعلل لقولهم: أن عمل الوسيط هو الوساطة، والقبض أمر زائد على الوساطة.

الترجيح:

يظهر للباحث - والله أعلم - القول الثاني وهو أن الأصل عدم القبض، إلا إن دل عليه عرف؛ لأن الوساطة تنتهي بالجمع بين ذاتي البائع والمشتري، والربط بين نيتيهما، وما زاد عليه فهو زائد عن الوساطة.

أما أن يكون الاستيفاء من تمام العمل إذا لم يدل عليه عرف فغير وجيه؛ لأنه

(١) مسائل السماسرة ص ٢٠.

(٢) معالم القربة في طلب الحسبة (ص: ١٣٥).

ريما كان رب المال لا يرغب بأن يوضع المال عند الوسيط؛ لعدم ثقته به، والأصل أن المال لا يعطى إلا صاحبه، ومن أخذه من غير إذن صاحب المال فإنه يضمن. وعلى ذلك عرف العقاريين^(١).

المطلب الخامس: مسؤولية الوسيط إذا فوت على أحد المتبايعين فرصة البيع لعدم مهنيته العالية في التبايع: وصورة المسألة:

لو أن مشترياً اتفق مع وسيطاً للتوسط في شراء عقار، لكن لكون الوسيط غير جاد، أو غير حاذق في أمور الوساطة، أو مسوّف، فقد فوت على المشتري الصفقة التي حرص المشتري عليها.

فليس للوسيط -والحالة هذه- عوض وساطة، وهو آثم إن كان قد أدخل بما تم الاتفاق عليه؛ لعموم قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(٢). وقول المصطفى ﷺ: «أربع من كن فيه كان منافقاً خالصاً، ومن كانت فيه خصلة منهن كانت فيه خصلة من النفاق حتى يدعها... وإذا حدث كذب»^(٣).

لكن هل من حق المشتري مقاضاته على الضرر الذي حل به؟
الظاهر -والله أعلم- أن ليس له ذلك؛ لأن الوسيط -والحالة هذه- أمين، فلا يؤاخذ بقصور مهنيته.

قال في مجمع الضمانات: «الدلال أجير مشترك حتى لو ضاع من يده شيء»

(١) أفاد بذلك كل من شملته الاستبانة وسئل هذا السؤال من أهل المهنة.

(٢) سورة المائدة، آية: ١.

(٣) سبق تخريجه ص ٤٣٥.

بلا صنعة، لا يضمن عند أبي حنيفة»^(١).

وفي منح الجليل: «المعروف من قول الإمام مالك وأصحابه - رضي الله تعالى عنهم - في السماسرة، والمأمورين، والوكلاء أنهم لا يضمنون؛ لأنهم أمناء»^(٢).

وفي نهاية المحتاج: «ويد الوكيل يد أمانة وإن كان بجعل؛ لنيابته عن موكله»^(٣).

وفي القواعد: «النوع الثاني: ما أخذ لمصلحتها على غير وجه التملك لعينه كالرهن، والمضاربة، والشركة، والوكالة بجعل، والوصية كذلك، فهذا كله أمانة على المذهب»^(٤).



-
- (١) مجمع الضمانات (ص: ٥٢).
 - (٢) منح الجليل شرح مختصر خليل (٧/٥١٠).
 - (٣) نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (٥/٤٨).
 - (٤) القواعد لابن رجب (ص: ٦١).

المبحث الثاني

المسؤولية الجنائية في عقد الوساطة

المطلب الأول: التعريف بالمسؤولية الجنائية:

المسؤولية الجنائية مصطلح حادث، يراد به تحمل المرء نتيجة خطئه المتعمد المدرك لنتيجته، وتعريف المعاصرين للمسؤولية تدور حول ذلك.

فمن تلك التعاريف: «أن يتحمل الإنسان نتائج الأفعال المحرمة التي يأتيها مختاراً، وهو مدرك لمعانيها، ونتائجها»^(١).

وعرفت: بـ «أن يتحمل الإنسان عقوبة فعله، أو تركه غير المشروع، الذي يأتيه باختياره، وهو مدرك لكنه ونتائج»^(٢).

المطلب الثاني: مسؤولية الوسيط إذا كذب على أحد المتبايعين في تقييم العقار:

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقارياً كذب على المشتري في تقييم عقار، بأن زعم أنه يستحق

(١) التشريع الجنائي الإسلامي مقارناً بالقانون الوضعي (١/٣٩٢).

(٢) المسؤولية الجنائية في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية ص ٢١.

عوضاً فوق قيمته الحقيقية في السوق، فاشتراه المشتري بناء على قول الوسيط، فهل من حق المشتري فسخ الصفقة؟ وإذا لم يكن من حقه، فهل له الرجوع بمقدار الضرر على الوسيط؟

يقال في تقرير المسألة: حق المشتري في الفسخ يفرّق فيه بين ما لو علم البائع بالحال وواطأ، وبين ما لو كان جاهلاً، فإن كان عالماً، أو كان الوسيط وكيلًا عن البائع فحكم المسألة في نظر الباحث كحكم النجش في السلعة^(١) ممن لا يريد شراءها، فإذا صاحبه النجش، وعلم بذلك البائع فقد اختلف أهل العلم على أقوال:

القول الأول: العقد صحيح، ولازم بالثمن المتفق عليه، وهو قول الحنفية، والظاهر من مذهب الشافعية.

جاء في بداية المبتدي: «وَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنِ النَّجْشِ، وَعَنِ السَّوْمِ عَلَى سَوْمٍ غَيْرِهِ، وَعَنِ تَلْقِي الْجَلْبِ، وَعَنِ بَيْعِ الْحَاضِرِ لِلْبَادِي، وَالْبَيْعِ عِنْدَ أَذَانِ الْجُمُعَةِ، كُلِّ ذَلِكَ يَكْرَهُ، وَلَا يَفْسُدُ بِهِ الْبَيْعُ»^(٢).

وجاء في اللباب في الفقه الشافعي: «وَالنَّجْشُ مِنْهَيٌّ عَنْهُ...، فَإِنْ بَاعَ بِالنَّجْشِ

(١) جاء في المغني لابن قدامة (٤/١٦٠): «ولو قال البائع: أعطيت بهذه السلعة كذا وكذا. فصدقه المشتري، واشتراها بذلك، ثم بان كاذبًا فالبيع صحيح، وللمشتري الخيار أيضًا؛ لأنه في معنى النجش.

(٢) بداية المبتدي (ص: ١٣٧)، وينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٥/٢٣٣) وفيه: «النجش، وهو: أن يمدح السلعة ويطلبها بثمن، ثم لا يشتريها بنفسه ولكن ليسمع غيره، فيزيد في ثمنه، وإنه مكروه لما روي عن رسول الله ﷺ أنه «نهى عن النجش»؛ ولأنه احتيال للإضرار بأخيه المسلم، وهذا إذا كان المشتري يطلب السلعة من صاحبها بمثل ثمنها، فأما إذا كان يطلبها بأقل من ثمنها فنجش رجل سلعة حتى تبلغ إلى ثمنها فهذا ليس بمكروه، وإن كان الناجش لا يريد شراءها، والله عز وجل أعلم».

فالبيع صحيح، والناجش عاص إذا كان عالماً بالخبر»^(١).

وقال في الحاوي الكبير: «والتحريم إذا رجع إلى العاقد دون العقد لم يبطل العقد، كتحریم النجش»^(٢).

وحجتهم:

١ - أن النبي ﷺ في نهيه لم يذكر بطلان البيع، ولأن النهي لا يعود إلى أصل البيع، وإنما يعود إلى معنى خارج وهو الناجش، فكان البيع في أصله مشروعاً^(٣).

ويناقش: بأن النبي ﷺ جعل لجملة من الباعة الخيار، وذلك بعد النهي عن البيع، ولم يذكر بطلانه كحال من تلقته الركبان^(٤).

٢ - أن المشتري شريك في الخطأ؛ لأنه ترك التأمل والتدبر، ولم يراجع أهل الخبرة^(٥).

ويناقش: بأن الأصل في عقود المسلمين أن تكون خالية من التحايل والتغريب والخداع، ومخالفة الناجش لهذا الأصل أعظم من مخالفة من ترك التأمل، فكان أخرى بأن تكون التبعة عليه.

(١) الباب في الفقه الشافعي (ص: ٢٤٢).

(٢)، (٣) الحاوي الكبير (٥/٢٨٦).

(٤) ينظر: المغني لابن قدامة (٤/١٦٠).

(٥) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٢/٣٩٢) وفيه: «(والأصح أنه لا خيار للمشتري لتفريطه؛ حيث لم يتأمل ولم يراجع أهل الخبرة. والثاني: له الخيار للتدليس كالتصيرية».

القول الثاني: أن العقد صحيح وللمشتري الخيار بين الإتمام والفسخ، وهو قول المالكية وبعض الشافعية، والمذهب عند الحنابلة.

جاء في شرح مختصر خليل للخرشي: «وإن علم البائع بالناجش، ولم ينكره ولم يزره فللمشتري رد المبيع مطلقاً، فإن كان المبيع قائماً رد ذاته، وإن فات فله دفع القيمة يوم القبض، وله التماسك به بالثمن أي: ثمن النجش»^(١).

وجاء في المهذب: «وإن كان النجش بمواطأة من البائع ففيه قولان: أحدهما أن له الخيار بين الإمسك والرد؛ لأنه دلس عليه فثبت له الرد، كما لو دلس عليه بعيب»^(٢).

وجاء في الكافي: «النجش: أن يزيد في السلعة من لا يريد شراءها؛ ليغتر به المشتري، ويقتدي به، فهو حرام؛ لأنه خداع، والشراء صحيح.....؛ لأن النهي عاد إلى غير العقد، فلم يؤثر فيه، وللمشتري الخيار إن غبن غبناً يخرج عن العادة، سواء كان بمواطأة من البائع، أو لم يكن»^(٣).

تعليهم:

- ١ - أن النهي عاد إلى غير العقد، فلم يؤثر فيه^(٤).
- ٢ - لأنه مدلس عليه، فثبت له الرد؛ لعموم أدلة التدليس التي تثبت الخيار^(٥).

القول الثالث: أن العقد باطل، وهو رواية عن الإمام أحمد.

- (١) شرح مختصر خليل للخرشي (٨٣/٥).
- (٢) المهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (٦١/٢).
- (٣)، (٤) الكافي في فقه الإمام أحمد (١٤/٢).
- (٥) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣٩٢/٢).

قال في الكافي: «النجش: أن يزيد في السلعة من لا يريد شراءها، ليغتربه المشتري...، فهو حرام؛ لأنه خداع، والشراء صحيح، وعنه: أنه باطل»^(١).

دليل القول: أن الأحاديث جاءت بالنهي، والنهي يقتضي الفساد^(٢).

نوقش:

بأن النهي إذا كان لحق آدمي فإنه لا يفسد العقد، كتلقي الركبان، وبيع المعيب، والمدلس، بخلاف ما كان لحق الله تعالى؛ لأن حق آدمي يمكن جبره بالخيار، أو زيادة في الثمن^(٣).

الترجيح:

لعل الراجح - والله أعلم - هو القول الثاني القائل بأن للمشتري الخيار بين إمضاء العقد وفسخه، أما أدلة القول الثالث فليس كل نهي مؤداه إلى الفساد، فإذا كان لأمر خارج فإنه لا يؤدي للفساد، وكثير من البيوع جعل النبي ﷺ فيه لمن وقع عليه نوع مخالفة الخيار، كمن اشترى شاة مصراة، أو تلقاه الركبان، ونحو ذلك.

وهذا المعنى فيه جواب على القائلين بأنه لا خيار له؛ لأنه ترك التأمل، فإن الشريعة أوجبت للناس حقوقاً للغير، فلا يسوغ تجاوزها بدعوى أن الأطراف الأخرى مفرطون.

قال في مجموع الفتاوى: «وذلك لأن البائع قبل أن يهبط السوق يكون جاهلاً بقيمة السلع، فنهى النبي ﷺ عن أن يخرج المشتري إليه ويتاع منه؛ لما في ذلك من تغيره والتدليس وأثبت له الخيار إذا علم بحقيقة الحال، فهكذا كل من كان جاهلاً

(١)، (٢) الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/١٤).

(٣) ينظر: المغني لابن قدامة (٤/١٦٠).

بالقيمة لا يجوز تغريه والتدليس عليه، مثل أن يسام سوماً كثيراً خارجاً عن العادة؛ ليبدل ما يقارب ذلك؛ بل يباع المبيع المعروف غير المنكر»^(١).

وأما استحقاق الوسيط للعوض: فأما إذا تم البيع فلا إشكال في استحقاقه للعوض؛ لأن مقابل العوض قد تم، وأما إذا رغب المشتري بالفسخ فالظاهر أن الوسيط لا يستحق العوض إذا علم بالحال، ولهذا مزيد تفصيل سيأتي.

فرع: وإذا كان البائع جاهلاً بالحال، وكان المبيع لا يتحقق به الغبن الذي يستحق المشتري به الفسخ، فهل للمشتري الفسخ لمجرد التغرير.

اختلف أهل العلم على قولين:

القول الأول: أن للمشتري حق الرد، وهو قول من وقفت عليه من الحنفية.

قال في الأشباه والنظائر: «وكذا إذا غر المشتري البائع، ويرده المشتري بغرور الدلال»^(٢).

وفي العقود الدرية: «(سئل) فيما إذا اشترى زيد من عمرو أرضاً معلومة بثمن معلوم من الدراهم بناء على قول الدلال: إن المبيع يساوي الثمن المزبور، وتبين أن في المبيع غبنًا فاحشًا في الثمن، ويريد المشتري رد المبيع بخيار الغبن الفاحش بتغريير الدلال بعد ذلك بالوجه الشرعي فهل له ذلك؟

(الجواب): نعم، (أقول) ومر الكلام على تغريير البائع -أيضاً- بنقله، ويأتي

قريباً تغريير المشتري للبائع»^(٣).

(١) مجموع الفتاوى (٣٥٩/٢٩).

(٢) الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ١٨١).

(٣) العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية (١/٢٦٩).

ويستدل لهم: بأن المشتري لم يعلن رضاه إلا بناء على صدق المقيّم، فإذا فسدت المقدمة فسدت النتيجة وهي الرضا وتمام العقد.

ويجاب عنه: بأن البائع لا ذنب له بما كان بين الوسيط والمشتري، فما دام أنه لم يكن هناك غبن يخرج عن العادة، ولم يتواطأ البائع فلا سبيل عليه.

القول الثاني: أنه لا يستحق الرد، وهو قول المالكية.

قال في بلغة السالك: «فيثبت للمشتري الرد إن فعله البائع، أو أمر بفعله، فإن لم يثبت أن البائع فعله، ولا أمر العبد بفعله، فلا رد للمشتري»^(١).

ودليل هذا القول: أن البائع قد أدى ما عليه، ولم يخالف أمر الله في تعامله، فلا نبطل بيعه لفعل كان من غيره.

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - هو القول الثاني؛ لأن البائع لا ذنب له - والحالة هذه - ويحمل قول الحنفية على ما إذا كان الوسيط وكيلًا عن البائع، وهو الغالب في الزمن السابق.

فيظهر - والله أعلم - أن البائع برئت ذمته، ويرجع المغرور على الوسيط بجميع الثمن، ويدفع العقار للوسيط.

أو يرجع بمقدار الضرر.

والأخير هو مفاد قول الأبياني من المالكية: «سئل عن السمسار يبيع من التاجر الثوب، قد رأى فيه السمسار عيبًا، فباعه من هذا التاجر، وكتمه العيب، فبعد أن قبض البائع الثمن ومضى وجد التاجر في الثوب عيبًا، واعترف السمسار أنه كتّمه ذلك،

(١) بلغة السالك لأقرب المسالك (٣/ ١٦٠).

فهل يجب على السمسار غرم إن لم يوجد صاحبه أم لا؟

فقال: الذي يتبين لي أنه يرجع عليه بقيمة العيب، ولا يكون للمشتري أن يرد الثوب عليه.

قال: وهو عندي بمنزلة الولي الأب في ابنته البكر، والسيد في أمته، أن يكون للزوج عليه جميع الصداق إن كان قد دخل بها، إن كان الولي ممن يعرف العيب، مثل الأب في ابنته، والأخ في أخته»^(١).

المطلب الثالث: مسؤولية الوسيط إذا فوت على أحد المتبايعين فرصة البيع للإضرار به.

وصورة المسألة:

لو أن مشترياً اتفق مع وسيط للتوسط في شراء عقار، لكن رغبة من الوسيط في النكايه براغب الشراء فإنه فوت على المشتري الصفقة التي حرص المشتري عليها.

فليس للوسيط - والحالة هذه - عوض وساطة، وهو آثم؛ لعموم قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(٢). وقول المصطفى ﷺ: «أربع من كن فيه كان منافقاً خالصاً، ومن كانت فيه خصلة منهن كانت فيه خصلة من النفاق حتى يدعها... وإذا حدث كذب»^(٣).

لكن هل من حق المشتري مقاضاته على الضرر الذي حلّ به؟

(١) مسائل السماسرة ص ١٨.

(٢) سورة المائدة، آية: ١.

(٣) سبق تخريجه ص ٤٣٥.

الظاهر - والله أعلم - أن ليس له ذلك؛ لأن ثمة أفعالاً في الشريعة الإسلامية رتب عليها وعيد أخروي، ولم يرتب عليها ضمان ذنيوي، لعدم انضباطه، شأن ذلك شأن مظل المليء.

وإذا كان جمهور أهل العلم^(١) لا يرتبون على الغاصب ضماناً مالياً لربح الكائن حال الغصب، فامتناع الوسيط عن الوساطة أولى من ذلك، خصوصاً وأن الوسيط غير غاصب، بل غير حائز على المال في غالب الأحوال.

بل إن الحنابلة الذين جعلوا الربح المتحصل من الغصب للمالك لم يجعلوا الربح الفائت كذلك.

قال في كشف القناع: «ولا يضمن الغاصب ربحاً فات بحبس مال تجارة عن مالكة مدة يمكن أن يربح فيها؛ لأنه لا وجود له»^(٢).

وقال في مطالب أولي النهى: «(ولا يضمن ربح فات) على مالك (بحبس) غاصب (مال تجارة) مدة يمكن أن يربح فيها إذا لم يتجر فيه غاصب، كما لو حبس عبداً يريد مالكة أن يعلمه صناعة مدة يمكن تعليمه الصناعة فيها، فإن الصناعة لا تقوم على غاصب في تضمين منفعه، ولا في تضمين عينه إن تلف؛ لأنها لا وجود لها»^(٣).

(١) ينظر: تحفة الفقهاء (٣/٩٠)، وبدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٧/١٥٤)، وشرح مختصر خليل للخرشي (٦/١٤٣)، ومغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣/٣٦٣).

(٢) كشف القناع عن متن الإقناع (٤/٨٩).

(٣) مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٤/٨).

المطلب الرابع: مسؤولية الوسيط فيما لو باع العقار بغير السعر المحدد:

وصورة المسألة:

لو أن وسيطاً عقارياً وكل إليه مهمة بيع عقار بمليون ريال مثلاً، إلا أنه باعه بتسعمائة ألف، فهل يلزم البائع السعر؟

اتفق الفقهاء على أن الوكيل لا يجوز له أن يتعدى ما وكل فيه إلى غيره.

قال في بدائع الصنائع: «التوكيل بالبيع لا يخلو إما أن يكون مطلقاً، وإما أن يكون مقيداً، فإن كان مقيداً يراعى فيه القيد بالإجماع، حتى إنه إذا خالف قيده لا ينفذ على الموكل»^(١).

وقال: «إذا قال: بع عبدي هذا بألف درهم، فباعه بأقل من الألف لا ينفذ»^(٢).

وقال في المبسوط: «ولو وكله ببيع عبد له، أو عرض له حمل ومؤنة فاستأجر، وخرج بها من الكوفة إلى مكة، فباعها هناك؛ أجزت البيع؛ لأن الأمر بالبيع مطلق، ففي أي موضع باعه فهو ممثل، ولا ألزم الأمر من الآخر شيئاً؛ لأنه لم يأمر بالاستئجار، فهو متبرع فيما التزم من ذلك»^(٣).

وقال في الكافي: «فمن وكل في شيء بعينه لم يجز له أن يتعداه إلى غيره، ولا يتعدى ما حد له فيه»^(٤).

(١)، (٢) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٢٧/٦).

(٣) المبسوط للسرخسي (٦٤/١٤).

(٤) الكافي في فقه أهل المدينة (٢/٧٨٦)، وفي شرح مختصر خليل للخرشي (٦/٧٤): «إذا خالف ما أمره به موكله بأن باع بأنقص مما سمى، أو مما اعتيد، فيخير موكله في إجازته وأخذ الثمن، وفي رده وأخذ سلعته أو قيمتها إن فاتت».

وقال في نهاية المحتاج: «ومتى خالف الوكيل الموكل في بيع ماله.... فتصرفه باطل؛ لانتفاء إذن الموكل فيه»^(١).

وقال في المغني: «ولا يملك الوكيل من التصرف إلا ما يقتضيه إذن موكله، من جهة النطق، أو من جهة العرف»^(٢).

ووجهتهم: انتفاء إذن الموكل في التصرف بملكه إلا على الوجه الذي حده، ولأن الرضا معتبر في العقد، وهو لم يرض بخروج الشيء عن ملكه بهذا الوجه^(٣).
وعليه، فلا ينفذ تصرف الوكيل إذا باع بسعر غير السعر المحدد إن كان السعر الثاني أنقص، أما إن كان أعلى من السعر المحدد فأهل العلم على جواز تتبع مصلحة الموكل.

قال في بدائع الصنائع: «إلا أن يكون خلافه إلى خير... فنفذ»^(٤).

وقال في روضة الطالبين: «قال: بع بمائة درهم، لم يبع بدونها، وله البيع بأكثر»^(٥).

وقال في المغني: «ومن وكل في بيع عبد بمائة، فباعه بأكثر منها، صح»^(٦).

ودليل ذلك:

١ - أن الوكيل يتصرف بولاية مستفادة من قبل الموكل، فيلي من التصرف قدر ما ولاه، وإن كان الخلاف إلى خير فينفذ؛ لأنه إن كان خلافاً بصورة

(١) نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (٤٧/٥).

(٢) المغني لابن قدامة (٩٥/٥).

(٣) نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (٤٧/٥)، المغني لابن قدامة (٩٥/٥).

(٤) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٢٧/٦).

(٥) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٣١٦/٤).

(٦) المغني لابن قدامة (٩٩/٥).

فهو وفاق معنَى؛ لأنه أمر به دلالة، فكان متصرفاً بتولية الموكل^(١).

٢- ولأنه باع بالمأذون فيه وزاد زيادة تنفعه ولا تضره^(٢).

هذا إذا كان الوسيط العقاري وكيلاً؛ لأنه يتتبع مصلحة موكله، أما إن لم يكن وكيلاً فالواجب عليه فيما يظهر للباحث ألا يزيد في ثمن العقار.

قال في نهاية الرتبة: «ولا ينبغي لأحد منهم أن يزيد في السلعة من نفسه»^(٣).

وقال في معالم القرية: «ولا ينبغي لأحد منهم أن يزيد في السلعة من نفسه إلا أن يزيد فيها التاجر»^(٤).

فرع: مسؤولية الوسيط في تصرفه بالمال المودع عنده:

صورة المسألة:

لو أن شخصاً وكل وسيطاً عقارياً بقبض ثمن عقاره المبيع، أو أجرة عقاره المؤجر، ثم لم يستلم الثمن منه إلا بعد مدة، وحصل أن الوسيط استغل هذا التأخر بالمتاجرة في مال موَّسطه، فربح.

فهل الربح - والحالة هذه - للوسيط نظير عمله، أم أن الربح لمالك المال لأنه نماء ماله؟

هذه المسألة ذكرها الفقهاء في كلامهم عن الوديعة، وحكم اتجار المودع بالوديعة.

(١) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٢٧/٦).

(٢) ينظر: المغني لابن قدامة (٩٩/٥).

(٣) نهاية الرتبة الظرفية في طلب الحسبة الشريفة (ص: ٦٤).

(٤) معالم القرية في طلب الحسبة (ص: ١٣٥).

فقد اختلف في ذلك أهل العلم على أقوال:

القول الأول: أنه يجب على المالك أن يتصدق به، وبه قال الحنفية، وهو رواية عن أحمد.

قال في المبسوط: «ويتصدق بحصة الثاني من الوديعة في قول أبي حنيفة ومحمد - رحمهما الله^(١)». وفي الشرح الكبير: «وعن أحمد أنه يتصدق به»^(٢).

تعليهم:

«تعليل الحنفية: أنه ربح حصل له بكسب خبيث، ولأن المودع عند البيع يخبر المشتري أنه يبيع ملكه وحقه، وهو كاذب في ذلك، والكذب في التجارة يوجب الصدقة؛ بدليل حديث: «... يا معشر التجار، إن تجارتكم هذه يحضرها اللغو والكذب؛ فشوبوها بالصدقة»^(٣). فعملنا بالحديث في إيجاب التصدق بالفضل»^(٤).

أما الحنابلة: فإنه يتصدق به، لوقوع الخلاف فيه^(٥).

ويناقش: بأنه لا يجب على الإنسان أن يتصدق بغير موجب شرعي، ولا دليل على وجوب الصدقة، والمال الخبيث هو ما كان أصل كسبه محرماً، كالربا، أما هذا فإن كسبه من حيث الأصل جائز، لكنه افتقد إلى إذن المالك، والخلاف ليس سبباً

(١) المبسوط للسرخسي (١١١/١١)، وينظر: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (١٦٢/٤).

(٢) الشرح الكبير على متن المقنع (٤٤١/٥).

(٣) سبق تخريجه ص ٢٥.

(٤) ينظر: المبسوط للسرخسي (١١٢/١١).

(٥) الشرح الكبير على متن المقنع (٤٤١/٥).

لوجوب الصدقة، والحديث ليس فيه سوى أنه يحث التجار على الصدقة؛ لما يعترى التجارة من لغو وحلف.

القول الثاني: أن الربح يكون للعامل وهو المودع، وهو قول أبي يوسف من الحنفية، وهو مذهب المالكية، والجديد في مذهب الشافعية.

قال في المبسوط: «ويتصدق بحصة الثاني من الوديعة في قول أبي حنيفة ومحمد -رحمهما الله-، وفي قول أبي يوسف -رحمه الله-: لا يتصدق به؛ لأنه بالضمان قد ملكه، مستنداً إلى وقت وجوب الضمان، ولهذا نفذ بيعه، فكان هذا ربحاً حاصلًا على ملكه وضمانه، فيطيب له كما في حصة ملكه، وهما يقولان: هذا ربح حصل له بكسب خبيث، فإنه ممنوع من بيع الوديعة»^(١).

وفي مواهب الجليل: «تحرم التجارة بالوديعة بغير إذن ربها، فإن تجر، فربح كان الربح له»^(٢).

وفي روضة الطالبين: «فيما يترتب على تصرفات الغاصب، وفيه مسائل:

إحداها: إذا اتجر الغاصب في المال المغصوب فقولان، الجديد: أنه إن باعه أو اشترى بعينه فالتصرف باطل، وإن باع سلمًا، أو اشترى في الذمة وسلم المغصوب فيه فالعقد صحيح، والتسليم فاسد، فلا تبرأ ذمته مما التزم، ويملك الغاصب ما أخذ، وأرباحه له، والقديم: أن يبعه والشراء بعينه ينعقد موقوفًا على إجازة المالك، فإن أجاز فالربح له، وكذا إذا التزم في الذمة وسلم المغصوب تكون الأرباح للمالك، وهذه المسألة سبق ذكرها في البيع، ويتم شرحها في القراض -إن شاء الله تعالى-

(١) المبسوط للسرخسي (١١١/١١).

(٢) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٢٥٥/٥).

والغرض هنا أن ما ذكرناه بعدها مفرع على الجديد، وهو الأظهر^(١).

وحجتهم: «أنه بالضمان قد ملكه، مستنداً إلى وقت وجوب الضمان، ولهذا نفذ بيعه، فكان هذا ربحاً حاصلًا على ملكه وضمانه، فيطيب له كما في حصة ملكه»^(٢).

ويناقش: أن الضمان إنما هو لأجل التعدي والتفريط، فهو عقوبة شرعية، أما تسويغ أخذ الربح فهو محفز للعمل.

القول الثالث: أن الربح للمالك، وبه قال الشافعية بالقديم، والحنابلة، وعدوا الوسيط بتصرفه غاصبًا.

قال في روضة الطالبين: «والقديم: أن يبيعه والشرء بعينه ينعقد موقوفًا على إجازة المالك، فإن أجاز فالربح له»^(٣).

وقال في الشرح الكبير: «إذا غصب أثمانًا، فاتجر بها، أو عروضًا، فباعها واتجر بثمانها، فقال أصحابنا: الربح للمالك»^(٤).

تعليهم: «أن الربح للمالك؛ لأنه نماء ملكه»^(٥).

القول الرابع: أن الربح يكون مشتركًا بين صاحب المال والعامل على قدر النفعين حسب تقدير أهل الخبرة، وهو قول لبعض الحنابلة.

قال في الإنصاف: «قال الشيخ تقي الدين - رحمه الله - : الربح الحاصل من مال لم يأذن مالكة في التجارة، قيل: للمالك، وقيل: للعامل، وقيل: يتصدقان به،

(١) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٥٩/٥).

(٢) المبسوط للسرخسي (١١١/١١).

(٣) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٥٩/٥).

(٤) الشرح الكبير على متن المقنع (٤٤٠/٥).

(٥) الشرح الكبير على متن المقنع (٤٤١/٥).

وقيل: بينهما على قدر النفعين، بحسب معرفة أهل الخبرة، قال: وهو أصحابها، إلا أن يتجر به على غير وجه العدوان، مثل: أن يعتقد أنه مال نفسه، فيبين مال غيره»^(١).

يدل له ما جاء في موطأ مالك: «عن زيد بن أسلم، عن أبيه، قال: خرج عبد الله، وعبيد الله، ابنا عمر في جيش إلى العراق، فلما قفلا مرا على أبي موسى الأشعري، فرحب بهما وسهل، وهو أمير البصرة، فقال: لو أقدر لكما على أمر أنفعكما لفعلت، ثم قال: بلى ها هنا مال من مال الله أريد أن أبعث به إلى أمير المؤمنين، فأسلفكماه، فتبتعان به من متاع العراق، ثم تبعانه بالمدينة، فتؤديان رأس المال إلى أمير المؤمنين، ويكون الربح لكما، فقالا: وددنا، وكتب إلى عمر بن الخطاب أن يأخذ منهما المال، فلما قدما على عمر قال: أكل الجيش أسلفه كما أسلفكما؟ فقالا: لا. قال: أديا المال وربحه. قال: فأما عبد الله، فسكت، وأما عبيد الله، فقال: ما ينبغي لك هذا يا أمير المؤمنين، لو هلك المال أو نقص لضمناه؟ فقال: أدياه، فسكت عبد الله، وراجعه عبيد الله، فقال رجل من جلساء عمر بن الخطاب: يا أمير المؤمنين، لو جعلته قراضاً، قال: قد جعلته قراضاً، فأخذ عمر رأس المال ونصف ربحه، وأخذ عبد الله، وعبيد الله، نصف ربح ذلك المال»^(٢).

الترجيح:

يظهر للباحث -والله أعلم- أن الأظهر من الأقوال هما الثالث والرابع. أما الأول فبعيد من وجهة نظر الباحث، فلا يجب على الإنسان أن يتصدق بغير موجب شرعي، ولا دليل على وجوب الصدقة.

(١) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٤٢٦/٥).

(٢) موطأ مالك رواية أبي مصعب الزهري (٢٨٩/٢).

أما الثاني فهو بعيد -أيضاً- إذ هو ذريعة وباعث لفعل الخطأ، والشريعة لا تفتح مثل هذا.

يبقى النظر متردداً بين الثالث والرابع، وهما ظاهر اجتهاد عمر الأول والثاني، ولعل الرابع هو الأرجح من حيث الأصل، خصوصاً إذا ظن الوسيط أن فعله سائغ، لكن إذا عمّ وصار مسوغاً وباعثاً للتساهل في الأمانات من قبل الأمناء فحيثئذ يترجح الثالث.



الخاتمة

في ختام هذا البحث أحمد المولى كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه، على ما من به، وأنعم ووفق للتمام، فها هو البحث قد كملت مسائله، وتذلت مصاعبه، فكان لا بد من بيان أبرز النتائج والتوصيات التي توصلت إليها في هذا البحث، فأقول مستعيناً بالله:

النتائج:

- الوساطة العقارية هي: عقد على عوض معلوم مقابل السعاية بين عاقلين في عقار لا نيابة عن أحدهما، وهي مهنة شريفة عمل بها الأقدمون، وأقر جوازها النبي ﷺ.
- ومن مرادفات الوسيط في اللغة: (الدلال، السمسار، المنادي، المسوق). والحاجة إلى المسوق العقاري متعينة في كثير من الأحيان؛ لعلاقاته، وإمكانياته، وتخصصه وتنوع عروضه، وكثرة زبائنه.
- الوساطة منقسمة باعتبار طريق التعاقد إلى ثلاثة أقسام:
القسم الأول: عقد الوساطة المقدر بزمن.
القسم الثاني: عقد الوساطة المقدر بعمل غير داخل كله تحت قدرة المكلف.

القسم الثالث: عقد الوساطة المقدر بعمل داخل كله تحت قدرة المكلف.

- ويخرج عقد الوساطة في الشريعة الإسلامية على أحد ثلاث تخريجات:

١- الجعالة، ومنه عقد الوساطة المقدر بعمل غير داخل كله تحت قدرة المكلف، إذا كان العوض معيناً.

٢- الإجارة، ومنه عقد الوساطة المقدر بزمن، وعقد الوساطة المقدر بعمل داخل كله تحت قدرة المكلف.

٣- المضاربة، ومنه عقد الوساطة المقدر بعمل غير داخل كله تحت قدرة المكلف، إذا كان العوض نسبة من الربح حال حصوله.

- الوساطة العقارية تكون على أنواع:

١- الوساطة بالبيع والشراء.

٢- الوساطة بالتأجير وإدارة الأملاك.

٣- الوساطة بالتطوير العقاري.

٤- الوساطة بالتمويل العقاري.

فالوساطة بالبيع والشراء والتأجير غالباً ما تكون على سبيل الجعالة، وقد تكون على سبيل الإجارة، أو المضاربة.

والوساطة بإدارة الأملاك غالباً ما تكون على سبيل الإجارة، وقد تكون على سبيل الجعالة، أو المضاربة.

والوساطة بالتطوير العقاري غالباً ما تكون على سبيل المضاربة، وقد تكون

على سبيل الإجارة.

والوساطة بتحصيل التمويل العقاري غالبًا ما تكون على سبيل الجعالة.

- التنظيمات التي يقرها ولي الأمر في هذا الصدد والتي لا تعارض الشريعة الإسلامية واجب التقيّد بها، ومن ذلك: شروط القائمين بالوساطة، واشتراطات أعمالهم، ووجوب التقيّد بما حده لهم من عوض، وقد تم بيان جواز العقوبات التعزيرية لمن يخالف ذلك.

- الصيغة: هي ما يصدر عن المتعاقدين دالًّا على الرضا بإتمام العقد.

ومن أحكام الصيغة:

- جواز التعاقد المباشر، والتعاقد بوسائل الاتصال الحديثة.

- جواز التعاقد بالمزاد، ولا يلزم السائم السوم ما لم يتم شرط عليه، ولا يجوز المزايدة ممن لا يريد الشراء، ولا يجوز مزايدة الوسيط لنفسه، أو لوكيله، أو لشريكه ما لم يعلم صاحب السلعة بحقيقة الحال، ولا يجوز التواطؤ بين الوسطاء كلهم على ترك المزايدة، ولا يجوز اشتراط مبلغ غير مسترد لدخول المزداد إلا إذا كان المال المأخوذ يرد على من لم يقع عليه العقد، أو كان وفق الرسوم الفعلية لدفتر العرض.

- العاقدان: هما من أبرما اتفاقًا يلتزم بمقتضاه كل منهما تنفيذ ما اتفقا عليه.

ومن أحكام العاقدين:

- أن عوض الوساطة مستحق لمن تمت الصفقة على يديه من الوسطاء إذا تعددوا وانفرد بعضهم بالقيام بالعقد، أما إذا تعاونوا وكمل بعضهم عمل بعض؛ فيقسم العوض بينهم.

- جرى العرف على أن الشريكين في المنشأة العقارية الواحدة يحسبان كشخصية واحدة عند تقسيم العوض على أكثر من منشأة، كما أن الأب والابن إذا استقل كل منهما بمنشأة فإنهما لا يحسبان كشخصية واحدة، وإنما كل واحد منهما شخصية منفردة.
- يقسم العوض بين الوسيطين إذا قاما بعمل جعالة، ويستحق العوض في حال توسط وسيط بسعر ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل من كان سعره أقل، ويستثنى من ذلك إذا كان عمل الوسيط الثاني بإيعاز من المشتري.
- المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ثم توسط غيره بإقناع هو الثاني إذا كان راغب الشراء قد عدل عن الصفقة وانصرف عنها، أما إن كانت الصفقة في نظر راغب الشراء، ولكنه متردد ويروّي في الأمر، فجاء الوسيط الثاني فأقنعه فإنه يظهر والحالة هذه أنهما يشتركان في العوض، ونظرًا لإفادة جمع من العقارين في أن العدول يصعب ضبطه فاشتركاها بالعوض في كلتا الحالتين أظهر.
- الأصل أن العوض للوسيط الأول الذي دلّ ولا يجوز العدول عن عرضه إلى غيره لبرّ الثاني، أما إذا كان العدول بسبب نسيانه العرض الأول فذاك دليل على عدوله عن الصفقة بعد عرض الوسيط الأول، وانجذابه بعرض الوسيط الثاني، فالعوض للثاني، أما إذا كان ذاكرًا لعرض الأول فالظاهر أن الواجب والحالة هذه أن يخبر الوسيط الثاني أنها معروضة عليه من قبل شخص آخر، ويتواصل مع الوسيط الأول لثبات حقه، ولا يلتفت إلى عرض الوسيط الثاني.

- إذا قام وسيط عقاري بربط راغب بالشراء بوسيط آخر من غير تحديد عقار فالأصل أن العوض في هذه الحال يقسم بين الوسيطين، ومثله لو حدد عقارًا وقال: أرى ذلك العقار وغيره مما هو معروض عندك، أما لو حدد له عقارًا فقط فلا يستحق الوسيط الأول العوض على حصول الصفقة على غيره من العقارات أو التعاقدات -إلا إن كان ثمة عرف خاص بذلك- ويستحب ترضية الوسيط الأول إذا لم يجب له عوض.
- العلامات المكتوبة -إن أذن المالك بوضعها- هي في نظر الباحث من أعمال الوسيط، ومن علم برغبة المالك بالبيع عن طريقها فإن صاحب العلامة من الوسطاء مستحق لنصيبه من العوض.
- الوسيط مستحق لجميع عوض العقارات التي عرضها على راغب الشراء، سواء اشتراها دفعة واحدة، أو اشترى بعضها حالاً وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره، ولا يستحق العوض على العقارات التي لم يقدم عرضها.
- الشريك في الشراء مستحق لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه.
- الوسيط الأجير لأحد طرفي العقد إن كان مقتضى العمل الذي استأجره عليه يقتضي منه القيام بخدمة التسويق، وجلب العروض، أو كان أجيرًا لأمر أخرى وفرغ من عمله فترة؛ للبحث عن عقار، فإن العامل والحالة هذه عوضه أجرته، وليس له عوض وساطة مستقلة.
- أما إن كان مجرد أجير لعمل من الأعمال، مستقل عن الوساطة، ككونه كاتبًا، أو محاسبًا، أو مزارعًا، ثم قام بالوساطة في غير وقت دوامه، ففي هذه الحال يكون له عوض وساطة؛ لأن عمله مستقل عما استؤجر له.

- ناظر الوقف لا يستحق عوض الوساطة في نظر الباحث إلا إذا كان سيرد العوض إلى غلة الوقف، إلا إذا أخذه لمصلحته الشخصية علانية، وكان ذلك بعلم من القاضي، أو الجهات المستحقة لريع الوقف، وكان أخذه مدعاة لبقاء الكوادر في إدارة الوقف.
- تجوز الشركة بين الوسطاء، ويصح إنابة بعضهم البعض في القيام بالأعمال المنوطة ما لم يكن العامل أجيرًا خاصًا، أو يقضي شرط أو عرف بخلافه، وتجاوز شهادة الوسيط العقاري مالم تجر لنفسه نفعًا.
- العمل: هو كل نشاط إنساني يهدف إلى إنتاج، ويقتضي بذل قدر من الجهد العضلي أو الذهني أو العصبي.
- ومن أحكامه:
 - يجوز قيام الوسيط بعمل الوساطة في البيع والشراء والتأجير.
 - يجوز عقد إدارة الأملاك، والأصل في الصيانة أن تكون على صاحب الملك، ولا يجوز أن تكون على المستأجر أو الوسيط إلا في الأشياء الظاهرة اليسيرة.
 - الأصل جواز قيام الوسيط بالتطوير العقاري، سواء كان أجيرًا، أو مشاركًا، ولا يجوز له أن يبيع على المساهمين معه بأكثر من سعر الشراء إلا أن يخبرهم بذلك، أو يدل عرف أو قرائن حال عليه، ويجوز للوسيط أن ينفق في العملية التطويرية من حيث الأصل من أموال المساهمين ما يستوجبه واقع الأمر، وما اقتضاه العقد، أو دلت عليه قرائن الأحوال والأعراف مما لا يتمتع منه المساهمون لو علموا به، وينفق من ماله الشخصي فيما عدا ذلك، من مثل إبراز نجاحاته الشخصية، ونحوه.

- جواز الوساطة في تحصيل التمويل العقاري من حيث الأصل، وكيف العمل فيها على أنه عمل جعالة، والأصل أن يدفع عوضه المجاعل، إلا إذا وجد شرط بخلافه، ويجب الحذر من طرق التمويل المحرمة.
 - لا يجب تسليم العوض في الوساطة إلا بتمام العمل من حيث الأصل، وإذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه فالعوض على من طلب الإقالة، أما إذا ألغيت الصفقة لأن المبيع رُد بسبب خيار أو عيب لم يعلم به البائع، فإن الوسيط لا يستحق العوض، أما إن كان لعيب علم به البائع وجهله الوسيط، فإن للوسيط حقه من العوض يأخذه من البائع.
 - يجوز أخذ العربون لحبس السلعة مدة مؤقتة من الزمان، ويكون جزءاً من الثمن إن تمت الصفقة، ويكون مستحقاً للمالك حال عدم تمام الصفقة، وللوسيط منه نسبة (٥, ٢٪) لجريان العرف بذلك.
 - يجوز دفع العربون الذي يقصد به إثبات الجدية، ويجوز لباذله استرداده ما لم يحصل قبول من المالك.
 - لا يستحق الوسيط عوض الوساطة من حيث الأصل في توثيق الصفقة، أو نقل أوراقها، أو كونه مقيماً للعقار، وإنما له أجره المثل على أعماله.
- العوض: هو ما يبذل في مقابلة غيره.
- ومن أحكامه:
- جواز تقدير العوض بمبلغ معين في الإجارة، والجعالة خلافاً للمضاربة.
 - جواز تقدير العوض بنسبة معينة، وجرى العرف في بلادنا أن يكون العوض (٥, ٢٪) من قيمة البيع أو قيمة إيجار أول سنة، ولا تجوز الزيادة عليه

لتسعير ولي الأمر، ولو كان عقد الإيجار لأطول من سنة كما نصت عليه اللائحة.

- جواز تقدير العوض بما زاد عن الثمن المسمى، كأن يقول: بهه بكذا فما زاد فهو لك، أو فهو بيننا، شريطة أن يكون الثمن المسمى مثل قيمته في السوق أو أقل.

إذا ترك التقدير فعوض العامل بقدر عوض المثل، ومثله إذا اختلفا فيه ولا بينة، فعوض المثل فيما مضى، ويفسخ فيما بقي.

العقار:

- تقع الوساطة في العقار على الأراضي الخام، والأراضي المطورة، والوحدات السكنية القائمة، والمباني التجارية، والمزارع والاستراحات. ويشترط أن يكون العقار مستوفياً لشروط بيعه شرعاً، وأن يكون الغرض من الاستفادة منه مباحاً.

- الأصل جواز الشروط الجعلية في عقد الوساطة ما لم تتضمن مخالفة شرعية كاختصاص أحد الشركاء بعوض معين في حال المشاركة، أو تخالف تنظيم ولي الأمر كاشتراط نسبة فوق النسبة المحددة ٥, ٢٪.

- للوسيط العقاري عدة حقوق من مثل احترام مهنته، وبذل العوض لهم كاملاً في حينه، وعليهم عدة التزامات من مثل الصدق، والخلق الحسن، والأمانة، والتوثق من ملكية العقار، وتوثيق العقد بما يمنع النزاع.

- للملاك عدة حقوق من مثل الصدق بتقييم عقاراتهم، والصدق في بيان حال الطرف الآخر، وإعطائه حقه وإيفاء في حينه.

- وعليهم عدة التزامات من مثل الخلق الحسن، والشفافية، والصدق، وغيرها.
- للمستفيد من العقار عدة حقوق من مثل الصدق في تقييم العقار حال طلبه، وبيان العيوب المتعلقة به.
- وعليه جملة من الالتزامات من أهمها دفع الحق الواجب عليه وأيًا في حينه، والمحافظة على العقار حال الاستئجار.
- الأصل أن الملتزم بدفع العوض في البيع والشراء من قضى العرف بذلك، وهو في بلادنا المشتري والمستأجر، فإن لم يوجد عرف فعلى من كلف الوسيط بالعمل، والأصل في الشرع أن يتحمل العوض مالك العقار في إدارة الأملاك، وطالب التمويل في الوساطة بالتمويل العقاري.
- الوسيط العقاري الأصل فيه أنه مسؤول عن جميع تكاليف المزاو والإعلان ما لم يقر شرط أو عرف بخلافه.
- الوسيط ضامن للمبيع المستحق إذا أخفى ذلك عن المشتري، ومثله إذا كذب في تقييم العقار.
- الأصل أن الوسيط لا يجب عليه تحصيل الأجرة من المستأجر ما لم يقر شرط أو عرف خاص بخلافه.
- لا يسوغ تضمين الوسيط عن تفويته فرصة على مؤسّطه قضاء، وهو آثم ديانة على فعله إن قصده.
- يظهر للباحث أن ربح الوسيط الناتج عن تصرفه في المال المودع يكون مشتركاً بين صاحب المال والعامل على قدر النفعين حسب تقدير أهل

الخبرة، لكن إذا عمّ ذلك وصار مسوغاً وباعثاً للتساهل في الأمانات من قبل الأمراء فحينئذ يترجح للباحث أنه مستحق للمالك وحده.

وأختم هذا البحث بالتوصيات التالية:

- ١- عقد ورش عمل تضم جملة ممن لهم باع بالعقار، ومناقشة جملة من القضايا المشكّلة، في محاولة لإيجاد الرأي السديد حيالها، واستكشاف جملة من الإشكالات التي ربما غفل الباحث عنها، أو كانت متولدة مما سبق.
- ٢- إيلاء الغرف التجارية السعودية لهذا الموضوع مزيداً من الاهتمام، ومراجعة أهل العلم والخبرة، في محاولة اقتراح لوائح منظمة على الجهات المعنية تمنع النزاع في كثير من الإشكاليات المطروقة.
- ٣- وجود دراسات أخرى متخصصة في بقية أنواع الوساطة، كأحكام الوساطة في السيارات، وأحكام الوساطة في الأجهزة التقنية ونحو ذلك.
- ٤- وجود لجنة دائمة من أهل الخبرة، يحال إليها جميع ما يحتاج من القضايا لرأي أهل الخبرة، مما سيكون له أثر في تقليص التفاوت بين أحكام القضاة.



بين يدي الملاحق

أحب أن أنه بين يدي الملاحق إلى ما يلي:

- ١- أن أكثر هذه الإفادات إنما هي حكاية للعرف حسب نظر صاحب الخبرة، ولا يعني - في بعض الأحوال - تبني صاحب الخبرة لصحة العرف المذكور، وكلهم حينما يتكلم عن العرف، أو الرأي يؤكد على أنه لا يصح أن يطبق إذا تبين أنه مخالف للشريعة الإسلامية.
 - ٢- أن ما هو مسطور من الآراء ووجهات النظر إنما مصدره الاجتهاد، وكما هو معلوم أن الإنسان قد يتبنى اليوم رأياً؛ لاجتهاد، ويرى غيره غداً، وهذا معروف بين أهل العلم قديماً وحديثاً، فمن باب أولى أن يكون موجوداً عند أصحاب الخبرة، خصوصاً وأن بعض المسائل قد يتعلق بها ملابسات تجعل لصاحب الخبرة رأياً آخر.
 - ٣- أن الأعراف ليست ثابتة، وكثيراً ما تتغير بتغير الزمان والمكان.
- وأخيراً: أكرر شكري لأصحاب الخبرة شيوخ العقار الذين شملتهم الاستبانة فقد بذلوا أوقاتهم، وأجلوا أعمالهم؛ رغبة في إثراء الموضوع، سائلاً المولى عز وجل أن يبارك لهم في أعمالهم وأوقاتهم، إنه سميع مجيب.

الملاحق

والمقصود بها الاستبانات مع كبار العقارين في الرياض والمنطقة الغربية والمنطقة الشرقية وهم:

شيوخ العقار في الرياض:

- ١- الشيخ حمد بن سعيدان: رئيس مجلس إدارة شركة حمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار العقاري.
- ٢- الشيخ عبد العزيز الحمدان: مدير مؤسسة عبد العزيز بن عبد الرحمن الحمدان العقارية.
- ٣- الشيخ يوسف العطير: مدير مجموعة العطير للتجارة والصناعة.
- ٤- الشيخ داود المقرن: المستشار العقاري، والمدرّب في فنون التسويق وعلوم العقار.
- ٥- الشيخ بدر السليمان: مدير شركة السليمان العقارية.

شيوخ العقار في مدينتي مكة وجدة:

- ١- الشيخ صالح بن عبد العزيز السعوي: أحد شيوخ العقار في منطقة مكة المكرمة.
- ٢- الشيخ طاهر بن جميل أحمد بغدادي: شيخ طائفة دلالي العقار بمكة.

- ٣- الشيخ حمد بن محمد الغماس: رئيس مجلس إدارة شركة مكة للمشاريع العقارية.
- ٤- الشيخ يوسف الأحمدي: رئيس مجلس إدارة شركة الأفكار السعودية.
- ٥- الشيخ عبد الله الأحمري: رئيس اللجنة العقارية، ورئيس التثمين العقاري بالغرفة التجارية بجدة.
- ٦- الشيخ منصور أبو رياش: رئيس اللجنة العقارية في الغرفة التجارية بمكة المكرمة، ورئيس لجنة التثمين، وتوسعة الحرم المكي الشريف.

شيوخ العقار بالمنطقة الشرقية:

- ١- الشيخ الدكتور عايض بن فرحان القحطاني: رئيس اللجنة العقارية بالغرفة التجارية بالمنطقة الشرقية، ورئيس مجلس إدارة شركة سمو القابضة.
- ٢- الشيخ أحمد بن صالح الذويخ: المدير التنفيذي لكل من شركة مساكن السعودية الكويتية، ومؤسسة علو العقارية.



الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية



شركة حمد بن سعيدان وشركاه
للإستثمار العقاري
Hamad Bin Mohamed Bin Saedan & Partners
Real Estate Investment Co.



No. :

الرقم :

Date :

التاريخ :

س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد اليدني بين الوسطاء ؟
ج/ نفس السابق يقسم على قدر العناء وله الحق في طلب المصاريف أيضاً .
تحدد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة .
س/امن المستحق لعوض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل من حيث الأصل ؟
ج/إن كان عمل الثاني من غير إيعاز من المشتري فيستحق العوض من كان سعره أقل ولا يلزمه الرجوع للأول .
أما إن أوعز المشتري للوسيط الثاني فللوسيط بعض العوض حسب الصلح لأن الأول دل والثاني نفذ .
س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟
ج/ للوسيط الأول بعض العوض حسب الصلح لأن الأول دل .
س/ من المستحق لو أوعز المشتري إلى الغير التفاوض مع المالك فتم انقاص السعر دون الرجوع لسأول ، أو تفاوض المشتري مع المالك مباشرة فتم انقاص السعر ؟
ج: للوسيط الأول العوض .
س/امن المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟
ج/العوض يقسم بينهما لأن الأول دل والثاني أتمع .
س/امن المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين، فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برأ به؟
ج/ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .
س/امن المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شراؤه إلا في زمن الأخير، مع ذكره عرض الوسيط الأول؟
ج/ الأول دل ويثبت حقه ويجب الإصلاح بين الوسيطين بما يرضيهما .
س/امن المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شراؤه إلا في زمن الأخير، مع نسيانه لعرض الوسيط الأول؟
ج/العوض في هذه الحالة للثاني ، وللأول حق الإرضاء بما يعادل الربع أو أقل أو أكثر حسب الحال .
س/امن المستحق لعوض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأتت صفقة أخرى؟
ج/العوض في هذه الحال للوسيطين حسب التراضي لأن الأول دل .
س/امن المستحق لعوض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتت صفقتين؟
ج/عروض الصفقة الأولى بينهما أما الصفقة الثانية فللثاني ، ولكن يجب إرضاء الوسيط الأول لما تم في الصفقة الثانية .

٢

www.h-saedan.com
mail. saedan@h-saedan.com

المركز الرئيسي الرياض - هاتف : ٠١٤١٢٢٢١١ - فاكس : ٠١٤١٠٠٦٥ - بخل تجاري : ٠١٠١٠٤١٧٣ - عضوية الغرفة : ٢٦١٤٤ - صندوق بريد : ٢٨٧٩٠ الرياض ١١٤٦١
H. Office: Riyadh - Tel: 01 4543321 Fax: 01 4540565 C.R. 1010051734 C.C.M.No 26144 P.O. Box 2879 Riyadh 11461
فروع جدة - هاتف : ٢٦٨٧٤١٤١ - فاكس : ٢٦٨٧٤٢٠٨ - بخل تجاري : ٤٠١١٢٠٨٩٢ - عضوية الغرفة : ١٠٦١٠٠ - صندوق البريد : ١٠٠٦٤ - جدة ٢١٤٢١
Jeddah Branch: Tel: 02 6975141 Fax: 02 6975309 C.R. 4030120592 C.C.M.No 106109 P.O. Box 10565 Jeddah 21421

الملاحق



شركة حمد بن محمد بن سعيد بن وشركاه
للاستثمار العقاري
Hamad Bin Mohamed Bin Saedan & Partners
Real Estate Investment Co.



الرقم :
التاريخ :
س/من المستحق للعرض حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فاقمها ورب عليها تبعات مالية
مفصلة ؟
Date :

ج/حقه ثابت في عرض الصفقة الأولى، أما ما عداها فله الإرضاء بالصلح.
س/من المستحق للعرض الواسطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقاراً فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقاراً
آخر، إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ، أو لغيره ؟
ج/ إذا كان نفس المالك فيجب إرضاء الوسيط ، أما إن كان لغيره فالعرض بينهما حسب التراضي وحق الثاني بلا
شك سيكون أكثر .
س/من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته، وكان له معرفة خاصة بصاحب
العقار فتواصل معه ؟
ج/ العرض في هذه للوسيطين حسب التراضي لأن الأول دل .
س/من المستحق للعرض الواسطة إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع
المالك عن طريق وسيط غير طريق صاحب العلامة؟
ج/ ليس للوسيط الثاني عرض لأن الذي دل هو الوسيط الأول ما لم يتصالحا فيما بينهما .
س/من المستحق للعرض الواسطة إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطاً
مباشراً ؟
ج/ في حالة علمه بالمشافهة أو عن طريق الدعاية والإعلانات يلزم الثاني التواصل مع الوسيط الأول كون الخير خاصاً
أما الخير العام فلا يستحق لأن هذا من تفریط الدلال الأول في مهنته في حفظ أسرارهم .
س/من المستحق للعرض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار لمالك واحد، فاشترى أحدها حالاً
وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره ؟
ج/ إذا كان الوسيط يعلم أن المشتري راغباً في شراء أكثر من عقار وتم شراء الثاني في زمن متقارب (عرفاً) فإنه يستحق
سعي الصفقتين ، أما إذا كان المشتري لا يرغب إلا في عقار واحد أو طالت المدة (عرفاً) فلا يستحق إلا سعي الصفقة
الأولى .
س/من المستحق للعرض الواسطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير
تحدد سلعة؟
ج/العرض بينهما لأن مجرد إيجاد المشتري عمل ، ويكون ذلك خلال فترة زمنية معقولة عرفاً ، أما إذا طالت المدة فإن
العلاقة بينهما تعتبر منتهية .
س/مدى استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الواسطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة
عليه ؟

٣

www.h-saedan.com
mail. saedan@h-saedan.com

المركز الرئيسي : الرياض - هاتف : ٤٤٤٣٣٣٣١ - فاكس : ٤٤٤٠٤٤٠ - سجل تجاري : ١٠١٠٠٤١٧٣ - عضوية الغرفة : ٣٧٤٤ - صندوق بريد : ٣٧٧٨ - الرياض ١١٤٦١
H. Office - Riyadh - Tel. 01 4543321 Fax: 01 4540565 C.R. 1010051734 C.C.M.No 26144 P.O. Box 2879 Riyadh 11461
فرع جدة : هاتف : ٣٩٧٤٥١١ - فاكس : ٣٩٧٤٥٠٩ - سجل تجاري : ٤٠٣١٢٠٩٩٢ - عضوية الغرفة : ١٠٦١٠٠ - صندوق البريد : ١٠٤٤٤ - جدة ٢١٤٢١
Jeddah Branch - Tel. 02 6975141 Fax: 02 6975309 C.R. 4030120992 C.C.M.No 106109 P.O. Box 10565 Jeddah 21421

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية



شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه
للاستثمار العقاري
Hamad Bin Mohamed Bin Saedan & Partners
Real Estate Investment Co.



No. :

الرقم :

Date :

التاريخ :

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري. ؟
ج/ليس له الحق إلا إذا شرط قبل الصفقة ورضي المشتري وبغية أطراف عقد الوساطة.
الباب الثاني
س/من الأصل أنه يدفع العوض في العرف المعاصر البائع أم المشتري؟
ج: للمشتري .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكا في العقار أصالة ؟
ج/ نعم يستحق العوض .

هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟
ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة صاحب العقار بعقاره .

س/ هل يجب على الوسيط تحصيل الإيجارات في غير حالة إدارة الأملاك ؟
ج: لا يجب .

س/ما العرف فيما لو اختلف بلد الوسيط عن بلد طالب الوساطة كان يكون العرف في بلد الوسيط أن يأخذ
٥% من قيمة الصفقة ، والعرف في بلد طالب الوساطة أن يأخذ ٢,٥% من قيمة الصفقة ، فهل العرف عرف
طالب الوساطة أم الوسيط ؟
ج: الأصل في ذلك أما عرف البلد الذي فيه العقار .

هل يصح تعريف الباحث للمصطلحات التالية في عرف العقارين ؟
١/ التطوير العقاري: قيام الوسيط العقاري بإصلاحات على عقار محدد؛ بغية الاستفادة من زيادة رغبة الناس فيه.
ج/ صحيح .

٢/ السعي: العوض الذي يأخذه الوسيط مقابل عمله .
ج/صحيح

www.h-saedan.com
mail: saedan@h-saedan.com

المركز الرئيسي: الرياض - هاتف: ١٤٤٢٣٣١ - فاكس: ١٤٤٢٠٦٥ - بريد إلكتروني: h@h-saedan.com
H Office: Riyadh - Tel: 01 4543321 Fax: 01 4540565 C.R. 1010051734 C.C.M.No 26144 P.O. Box 2879 Riyadh 11461
فروع جدد: هاتف: ٢٦٩٥٥١١١ - فاكس: ٢٦٩٥٥٢٠٩ - بريد إلكتروني: jeddah@h-saedan.com
Jeddah Branch: Tel: 02 6975141 Fax: 02 6975309 C.R. 4030120892 C.C.M.No 106109 P.O. Box 10565 Jeddah 21421



شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه
للاستثمار العقاري
Hamad Bin Mohamed Bin Saedan & Partners
Real Estate Investment Co.



No. :

الرقم :

Date :

التاريخ :

٣/إدارة الأملاك: أن يطلب المالك لذات العقار أو منافع من الوسيط أن يقوم بمهمة الإشراف على جميع الأعمال اللازمة للعقار المؤجر أو بعضها ، كتحصيل الأجرور ، و صيانة العقار ، و متابعة الجهات الرسمية اللازمة لعملية التشغيل .. إلخ . وفق شروط متفق عليها ، نظير عرض يتفان عليه .
ج/صحيح.

٤/المستثمر: هو من يقوم بشراء أو استحجار منافع العقار لمدة طويلة، نظير مبلغ يتفان عليه، إما معحلاً، وإما مقسماً على سنوات، وربما أضيف إلى ذلك في العقد طلبات عينية، تصب في صالح أحد الطرفين .
ج/صحيح .

٥/ الأراضي الخام: يقصد بها عادة الأراضي كبيرة المساحة التي تحتاج إلى تطوير وتقسيم وتعبيد وإيصال الخدمات لها.
ج/صحيح.

الشيخ / حمد بن محمد بن عبدالله بن سعيدان
رئيس مجلس إدارة شركة حمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار العقاري

v

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة الشيخ طاهر بغدادي - سلمه الله - شيخ طائفة دلالي العقار بمكة وابنه الشيخ هشام بن طاهر بغدادي نائب شيخ طائفة دلالي العقار بمكة في عرف العقارين في مسائل الوساطة العقارية التالية :

مسائل أحكام تعدد الوسطاء .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي ؟

ج: العرف أن العوض يقسم بالتساوي بين الوسطاء المتسبين بالصفقة .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة ؟

ج : بحسب الشريكين في المكتب العقاري كشخصية واحدة ، والأب والابن ، والأخ وأخيه شريطة التأكد من مصداقية الأطراف .

س/ كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء ؟

ج/ العرف يقسم بينهم بالتساوي ما لم يشترط ، أو يكون له أتعاب كبيرة له في عرف المثل أجرة فيستوفى قبل التقسيم كاستخراج الكروكيات أو إضافات في الصك أو تعديل ونحوه .

س/ كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟

ج/ نفس الجواب السابق .

* تحديد القاتم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة

س/ من المستحق لعرض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل .

ج/ يجب مراجعة الوسيط الأول ، وفي حال لم يتمكن الوسيط الأول من تحصيلها بالسعر الأقل فالعوض للوسيط الثاني ، وإذا لم يراجع فالعوض للثاني .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى

وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟

ج/ العوض للثاني وحده لأنه هو من أتم العمل .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟

ج/ العوض لهما لأن الأول دل والثاني أتمع .

س/ من المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برا به؟

ج/ ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن

الأخير مع ذكره عرض الوسيط الأول.

ج/ يجب عليه الرجوع للأول ، وله أن يتم الصفقة بأقلهما سعراً .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن

الأخير مع نسيانه لعرض الوسيط الأول.

ج/ الأصل أن يرضى الأول بما لا يقل عن نصف السعي لتلا يكون حيلة لأكل أموال الناس بدعوى النسيان .

س/ من المستحق لعوض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأنما صفقة أخرى .

- ج/ للوسيط الأول الترضية بما يعادل ربع العوض أدبا وأخلاقيا ، في الصفقة الأولى فقط لأنه هو من أرسل المشتري .
 س/من المستحق لعوض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتما صفتين؟
 ج/ الكلام في الصفقة الثانية نفس الجواب السابق إذا كانت مباشرة أما إذا كانت بعد زمن فليس للوسيط الأول شيء .
 س/ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتماها ورتب عليها تبعات مالية منفصلة .
 ج/حقه محصور في عوض صفقة البيع الأولى أما ما عداها فليس من حقه .
 س/من المستحق لعوض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقارا فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقارا
 آخر، ولها حالتان : الحالة الأولى : المستحق إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ؟ .
 ج/ إذا كان العقار الثاني معروض لدى الوسيط فله حقه من العوض وإن كان غير معروض فليس له إلا الترضية .
 س/الحالة الثانية:المستحق إذا كان العقار الآخر لمالك آخر ؟
 ج/نفس السابق .
 س/من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق
 وسيط غير طريق صاحب العلامة؟
 ج/ من حقه التواصل مع المالك من غير الرجوع لصاحب اللوحة .
 س/من المستحق إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطا مباشرا .
 ج من حقه كالسابق .
 س/هل يستحق الوسيط عوض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار لمالك واحد فاشترى أحدها
 حالا وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره .
 ج/ إذا كان نية شراء الثانية لم تكن مبيته إلا بعد إتمام الصفقة الأولى بزمن فليس للوسيط عوض الصفقة الثانية أما إن
 كانت مبيته منذ إجراء الصفقة الأولى فللوسيط عوض ما بعدها أيضاً .
 س/المستحق العوض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير
 تحديد سلعة .
 ج/له العوض في أول صفقة .
 س/استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه .
 ج/ له حق الدخول ويجب للمصداقية في كل تعاملات الوسيط .
مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارى على عقود سابقة للوسيط
 س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجنبياً لدى باذل العوض .
 ج/ليس له عوض مادام يأخذ أجرة ثابتة إذا كان مقتضى عمله جلب العروض والتسويق وله المكافئة ، أما إن لم يكن
 مقتضى عمله فله عوض .
 س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجنبياً لدى البائع .
 ج/ للوسيط العوض لأن المأخوذ سيكون من قبل من لم يدفع له راتب ثابت ، إلا أن يكون التواصل المبدئي مع المالك .
 س/ هل يستحق ناظر الوقف جزءا من عوض الوساطة .
 ج/ ليس له حق الدخول في عوض الوساطة .

أحكام تصرفات الوسيط

أنواع العمل

س/ما قدر عوض الواسطة في الاستثمار لمدد طويلة ؟

ج/٢٠% من جميع العقد .

الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الواسطة

س/متى يستحق الوسيط العوض بتمام العقد أم بمجرد العقد؟

ج/العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملاً .

س/هل يستحق الوسيط عوض الواسطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فالفيت الصفقة .

ج/ في الإقالة عوض الواسطة مستحق للوسيط إذا انسحب المشتري أو المستثمر وفي حال انسحاب البائع لا يستحق الوسيط شيء .

وإذا ألغيت لعيب فليس للوسيط عوض .

س/من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟

ج/ وجهة نظر : أن العربون للمالك ويأخذ الوسيط ٢٠% من العربون ومن حق الوسيط أن يستمر العرض عنده في المستقبل في البيوعات اللاحقة .

مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتوثيق المبيعة .

ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل التوثيق .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟

ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء وهو وسيط عرفاً كان أتعن المشتري فله من عوض الواسطة .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه مقيماً للعقار ؟

ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل التقييم .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه أتعن أطراف عقد الواسطة بإتمام الصفقة؟

ج/ ليس له عوض وساطة .

س/استحقاق العوض إذا لم يتم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟

ج/ليس له عوض الواسطة ، لأن تواصلهم لم يكن على أن المشتري وسيط .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا عرض الوسيط عقاراً ثم عابه وحاول صرف همة المشتري عن شرائه إلى شراء غيره فاشتراه الربون .

ج/ له العوض إن أوصله للمالك .

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل وسيط رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة؟

الملاحق

- ج/ ليس للوسيط عوض لأنه لم يتم العمل .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟
- ج/ ليس له عوض ما لم يتواصل معه .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضا عند الوسيط الأول .
- ج/ ليس له عوض ما لم يتواصل معه .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه؟
- ج/ ليس من واجبه التواصل مع صاحب اللوحة .
- طرق تقدير العوض .
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا ادعى أن عمله من قبيل التبرع ؟
- ج/للسيط العوض .
- الشروط الجعلية في عقد الوساطة
- س/ من المستحق إذا رفض الوسيط الأول لعرض البازل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعده بذلك.
- ج/ العوض للثاني .
- س/هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
- ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى الوطاء .
- س/هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
- ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضى الوطاء .
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري. ؟
- ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى للمشتري وبنية أطراف عقد الوساطة.
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة ؟
- ج/له العوض .
- هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟
- ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة صاحب العقار بعقاره ، وعليه عمل الناس .

الشيخ /هشام بن طاهر بن جميل بغدادي
نائب شيخ طائفة دلالي العقار بمكة
مستشار وخبير عقاري معتمد
لدى المحاكم العامة وديوان المظالم

١٤٢٥/١١/٢٤

الشيخ /طاهر بن جميل بن أحمد بغدادي
شيخ طائفة دلالي العقار بمكة
مستشار وخبير عقاري معتمد
لدى المحاكم العامة وديوان المظالم

١٤٢٥/١١/٢٤

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة الشيخ صالح بن عبدالعزيز السعوي في عرف القارين في مسائل الوساطة العقارية التالية :
مسائل أحكام تعدد الوسطاء .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي ؟

ج: العرف أن العوض يقسم بالتساوي بين الوسطاء المتسبين بالصفقة ، إلا أن يكون هناك شرط بخلافه .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة ؟

ج : يحسب الشريكين في المكاتب العقارية كشخصية واحدة . أما الأب وابنه والأخ وأخيه فكل واحد مستقل إذا لم يكونا شريكين في منشأة واحدة .

س/ كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء ؟

ج/ العرف أن العرف يقسم بينهم بالتساوي ، لأن هذا لا ينضبط .

س/ كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟

ج/ نفس الجواب السابق .

*تعميد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة

س/ من المستحق لعرض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل .

ج/ أوجهة نظر : العرض للثاني وحده لأنه هو من عم العمل ، ويستحب له أن يشترط للأول بعض العوض .

س/ من المستحق للعروض حال توسط وسيط بسعر والفضا التوصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى

وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟

ج/ العرض للثاني لأنه هو من عم العمل .

س/ من المستحق للعروض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟

ج/ العوض لهما لأن الأول دل والثاني أقنع .

س/ من المستحق للعروض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برا ؟

ج/ ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .

س/ من المستحق للعروض حال توسط وسيطين بزمتين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن

الأخير مع ذكره عرض الوسيط الأول .

ج/ يجب عليه الرجوع للأول والتواصل معه ، إلا إن كان قد صرف النظر في عرض الأول بتاتا .

س/ من المستحق للعروض حال توسط وسيطين بزمتين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن

الأخير مع نسيانه لعرض الوسيط الأول .

ج/ العرض للثاني لأنه ما نسي عرض الأول إلا لأنه صرف النظر .

س/ من المستحق لعرض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأنما صفقة أخرى .

ج/ للوسيط الأول عرض أول صفقة

س/ من المستحق لعرض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأنما صفقتين؟

ج/ للوسيط الأول عرض الصفقة الأولى فقط .

الملاحق

- س/ربطُ الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتتها ورب عليها تبعات مالية منفصلة .
ج/حقه محصور في عوض صفقة البيع الأولى أما ما عداها فليس من حقه .
- س/من المستحق لعرض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقاراً فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقاراً آخر، ولها حالتان : الحالة الأولى : المستحق إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ؟
ج/للوسيط عوض أول صفقة .
- س/الحالة الثانية:المستحق إذا كان العقار الآخر لمالك آخر ؟
ج نفس السابق وبذلك يكون له نصف السعي .
- س/من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق وسيط غير طريق صاحب العلامة؟
ج/ من حقه ولا يجب عليه التواصل مع صاحب اللوحة ، ويجب على المالك أن يشترط لصاحب اللوحة شيء من المال .
- س/من المستحق إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطاً مباشراً .
ج إن كان إخبار عام في مجلس عام فليس واجب عليه التواصل معه وإن لم يكن خيراً خاصاً فيجب التواصل معه .
- س/اهل يستحق الوسيط عوض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار لمالك واحد فاشترى أحدها حالاً وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره .
ج/ له عوض العقار الأول فقط .
- س/المستحق العوض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة.
ج/وجهة نظر : له العوض في أول صفقة .
- س/استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه .
ج/ ليس للشريك حق الدخول في عوض الوساطة لأن الشريكين كالأفراد الواحدة .
- مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارئ على عقود سابقة للوسيط
- س/اهل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجنبياً لدى بائع العوض.
ج/ليس له عوض مادام يأخذ أجرة ثابتة إذا كان مقتضى عمله جلب العروض والتسويق ، أما إن لم يكن مقتضى عمله كالمحاسب والمهندس فله عوض .
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجنبياً لدى البائع .
ج/ وجهة نظر : ليس له عوض إذا كان من مقتضى عمله وفي نفس دراهمه أما إن كان من غير مقتضى عمله أو كان خارج الدوام فليس للوسيط عوض .
- س/هل يستحق ناظر الوقف جزءاً من عوض الوساطة.
ج/ وجهة نظر : ليس له حق الدخول في عوض الوساطة .
- أحكام تصرفات الوسيط
أنواع العمل

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

- س/ما قدر عوض الوساطة في الاستمرار لمدد طويلة ؟
ج/ وجهة نظر : سنة واحدة ما لم يتفقا على خلافه .
- الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة
- س/مى يستحق الوسيط العوض بتمام العقد أم بمجرد العقد؟
ج/العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملا .
- س/هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فالغيت الصفقة .
ج/ في الإقالة :العوض على من طلب الإقالة وهو العرف .
وإذا ألغيت لعب فوجهة نظري أن البائع إذا أخفى العيب ولم يعلم به الوسيط فيرجع بالعوض على البائع الذي أخفى العيب.
- س/من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟
ج/ وجهة نظر : أن العربون للمالك ويأخذ الوسيط ٢٠،٥% من العربون .
مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .
س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتوثيق المبيعة .
ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل التوثيق ، إلا إن تسامح عنه .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟
ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء بإيعاز من بقتهم ورضا كان أفجع المشتري فله من عوض الوساطة .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه مقيماً للعقار ؟
ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل قيامه بعمل التقييم ، إلا إن تسامح عنه .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه أفجع أطراف عقد الوساطة بإتمام الصفقة؟
ج/ ليس له عوض وساطة وإنما يستحب له مكافئة يرضى بها المثل ، إلا أن أوضح لهم أنه وسيط يريد السعي فيجب له .
- س/استحقاق العوض إذا لم يقم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟
ج/ ليس له عوض ، ويستحب مكافئته .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل وسيط رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة؟
ج/ ليس للوسيط عوض لأنه لم يتم العمل .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟
ج/ليس للوسيط عوض .

الملاحق

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي يجانبه وكان معروضاً عند الوسيط الأول .

ج/ ليس للوسيط عوض .

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه؟

ج/ ليس له عوض ، ومن حقه أن يتواصل مع المالك مباشرة .

طرق تقدير العوض .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا ادعى أن عمله من قبيل التبرع ؟

ج/ للوسيط العوض .

الشروط الجعلية في عقد الوساطة

س/ من المستحق إذا رفض الوسيط الأول لعرض البازل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعده بذلك.

ج/ العوض للثاني إن عرضها ابتداء ، أما إن كان بإيعاز من المشتري فأتوقف .

س/هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟

ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى الوسطاء .

س/هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟

ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضى الوسطاء .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري. ؟

ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى المشتري وبقية أطراف عقد الوساطة.

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة ؟

ج/له العوض .

هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟

ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة صاحب العقار بعقاره ، وعليه عمل الناس .

س/المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من ؟

ج/الأصل أن ما احتاحت إليه العملية التطويرية من إعلان أو مصاريف أو موظفين خاصين بالعقار المطور فعلى الغلة ، أما ما يستفيد منه المطور لحاجاته الأخرى أو لتلميح صورته فعليه وحده مصاريفه ، ولا يحق للمطور أن يأخذ مرتباً شهرياً إن كان قد حدد له نسبة من الربح ما لم يشترط .

الشيخ : صالح بن عبدالعزيز السعوي



بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة الشيخ عبدالعزيز بن عبدالرحمن الحمدان -مدير مؤسسة عبدالعزيز بن عبدالرحمن الحمدان العقارية- في

عرف العقاريين في مسائل الوساطة العقارية التالية :

س/ أنواع الوساطة العقارية الوساطة بالبيع والشراء . الوساطة بالتأجير وإدارة الأملاك . الوساطة بالتطوير

العقاري . الوساطة بالتمويل العقاري. (هل يوجد غيرها) ؟

ج / لا يوجد غيرها .

أحكام تعدد الوسطاء

س/ من المستحق إذا توسط وسيطين منفصلين وتم البيع عن طريق أحدهما دون معونة من الآخر؟

ج: العوض لمن تمت الصفقة على يديه .

س /من المستحق إذا تعدد الوسطاء المشتركين في الصفقة وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي؟

ج: يقسم العوض بالتساوي بين الوسطاء المتسببين بالصفقة .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة؟ وهل الأب والأبسن

بحسبان ككيان واحد أم أن كل منهما مستقل ؟

ج : بحسب الشريكين في المكتب العقارية كشخصية واحدة ، أما الأب وابنه ، والأخ وأخيه فكل واحد مستقل بمجده

وعوضه ما لم يكونا يعملان في منشأة عقارية واحدة .

س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء ؟

ج/ يقسم بالتساوي بين الوسطاء ما لم يتراضوا على خلافه ، لعدم انضباط ذلك .

س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟

ج/ يقسم بالتساوي بين الوسطاء ما لم يتراضوا على خلافه ، لعدم انضباط ذلك .

تحديد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة .

س/من المستحق لعرض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل من حيث الأصل؟

ج/يستحق العوض من كان سعره أقل ولا يلزمه الرجوع للأول ، إلا إذا كان مبنياً فيجب الرجوع للأول وإتباعه ، و

كذلك في حالة إختيار الأول بأن ساكنها هو فلان فيجب الرجوع له أو يكون للأول الرجوع مع الثاني ، فإذا تمت

الصفقة فيصطلحان فإن لم يصطلحا فالخو للأول .

س/ من المستحق للعروض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى

وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟

ج/ للوسيط الأول الترضية حسب تقييم أهل الخبرة وأقترح أن يعادل 25% من السعي .

الملاحق

س/ من المستحق لو أوعز المشتري إلى الغير التفاوض مع المالك فتم انقاص السعر دون الرجوع لسألول ، أو تفاوض المشتري مع المالك مباشرة ؟

ج/ للوسيط الأول حق في العوض، أما لو تفاوض مع المالك مباشرة فحق الأول كامل^١ وللوسيط الأول عوض لا يقل عن 25% .

س/من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟

ج/ إن كان العقار أَرْضاً و لم يشعر المشتري بالمالك و إسمه فالعوض للثاني وحده إن صرف المشتري النظر عن عرض الأول، أما إن كان متردداً فللأول الترضية وللثاني عوض الوساطة ، أما إن كان العقار مبنى فالعوض بين الوسيطين مناصفة ، لسهولة وصول المشتري للمالك، فحفضاً لسمعته كان العرف كذلك ، و كذلك إذا أبلغه بإسم المالك فللأول الترضية .

س/من المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين، فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برأ به؟ ج/ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .

س/من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شراؤه إلا في زمن الأخير، مع ذكره عرض الوسيط الأول؟

ج/ يجب التواصل مع الثاني ، ويستحب أن يشترط للأول بعض العوض.

س/من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شراؤه إلا في زمن الأخير، مع نسيانه لعرض الوسيط الأول؟

ج/العوض للثاني وحده .

س/من المستحق لعوض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأتم صفقة أخرى؟

ج/ العوض للثاني وحده .

س/من المستحق لعوض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتم صفقتين؟

ج/ الصفقة الثانية مختصة بالوسيط الثاني .

س/من المستحق للعوض حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتمها ورتب عليها تبعات مالية منفصلة ؟

ج/حقه محصور في عوض الصفقة أما ما عداها فليس من حقه .

س/من المستحق لعوض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقاراً فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقاراً آخر، إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ، أو لغيره؟

ج/ليس للوسيط عوض ويستحب ترضيته.

س/من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته، وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه ؟

ج/ ليس للوسيط عوض .

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

- س/من المستحق لعرض الوساطة إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق وسيط غير طريق صاحب العلامة؟
- ج/ ليس للوسيط عرض ما لم يتواصل مع المشتري ، وإذا أراد الوسيط حفظ حقه وجب عليه إبرام عقد تسويق حصري مع المالك . ثم إن بعض الناس يضعون لوحات من غير علم المالك ولا إذن منه .
- س/المستحق لعرض الوساطة إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطاً مباشراً ؟
- ج/ في حالة علمه عن طريقة رؤية اللوحة لا يلزم التواصل مع صاحبها ، أما في حالة علمه بالمشافهة فيلزم إذا كان خير خاصاً ، أما إذا كان خيراً عاماً فلا.
- س/من المستحق لعرض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار المالك واحد، فاشترى أحدها حالاً وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره ؟
- ج/ ليس للوسيط عرض الصفقة الثانية وله حق الترضية .
- س/من المستحق لعرض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة؟
- ج/له العرض في أول صفقة و له الترضية إذا كان مشتركاً ذلك .
- س/مدى استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه ؟
- ج/له العرض في نصيب الشركاء الذين إشتراكوا عن طريقه .
- مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارئ على عقود سابقة للوسيط
- س/هل يستحق الوسيط العرض إذا كان يعمل أجيراً لدى باذل العرض؟
- ج/ليس له عرض إن كان مقتضى عمله التسويق وجلب العقارات ويستحب ترضيته، أما إذا كان عمله في أعمال أخرى فله عرض .
- س/هل يستحق الوسيط العرض إذا كان يعمل أجيراً لدى الطرف الآخر (كمالك العقار)؟
- ج/نفس ما سبق .
- س/ هل يستحق ناظر الوقف جزءاً من عوض الوساطة؟
- ج/ حسب العرف على البائع سواء إذا كان مشتقاً من لوحده أو مشتركاً مع الوسيط
- أحكام تصرفات الوسيط
- س/هل يسوغ استنابة الوسيط لغيره فيما فوض إليه من حيث الأصل؟
- ج/الأصل أن هذا سائغ بين أهل العقار .

أنواع العمل

س/ من الدافع لعرض الوساطة في تجديد العقد ؟

ج/ إذا كان بعد إنتهاء العقد المدة الأولى فعلى المستأجر .

س/ هل من حق المالك فسخ عقد إدارة الأملاك دون رضى الوسيط ؟

ج: ليس من حقه ما لم يكن منه تجاوز " الوسيط هو مدير الأملاك "

س/ما قدر عرض الوساطة في الاستثمار لمدة طويلة ؟

ج/العرف سنة واحدة ما لم يشترط ، لأنه ربما فسخ العقد ، و إذا كان الدفع لكل مدة العقد فله حسب نسبة ما دفع وقت العقد .

س/ما عرف العقارين فيما يتحمله المستأجر من اصلاحات ؟

ج: يتحمل المستأجر إصلاح المتعارف عليه من استبدال اللبناات و ما شابه ذلك ، و أي خلل عن سوء الإستخدام ؛ و على المالك إصلاح ما كان من خلل مصنعي أو خلل بسبب سوء الصنع مثل عوازل الماء .

س/المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من ؟ وهل يوجد صور تكون على الوسيط من ماله ؟

ج/الأصل أن ما احتاجت إليه العملية التطويرية من إعلان أو مصاريف أو موظفين خاصين فعلى العلة ، أما ما يستفيد منه المطور لحاجاته الأخرى فعليه مصاريفه ، ولا يحق للمطور أن يأخذ مرتباً شهرياً إن كان قد حدد له نسبة من الربح ما لم يشترط ، و تكون مصاريف مشاركة المطور حسب العرف في التكلفة له غنمها و عليه غرمها .

الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة .

س/محق يستحق الوسيط العوض بتمام العمل أم بمجرد العقد ؟

ج/العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملاً، والعرف يدفع عرض الوساطة عند الإفرغ . و إذا كان المشتري له علاقة مع البائع فيكون له العوض كاملاً ما لم يشترط خلاف ذلك .

س/هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فالغيب الصفقة .

ج/ العرض عند الإقالة على من طلب الإقالة ولا يأخذ عوضاً إذا ألغيت لعيب .

س/من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟

ج/ العربون للمالك وللوسيط 2,5% من العربون .

س/ما الفرق بين العربون غير المسترد والعربون المسترد ؟

ج/ما كان مدفوعاً لحبس السلعة مدة لفرض إتمام المبلغ فهو غير مسترد أما ما كان لإثبات الجدية فالأصل أنه يرد ما لم تتم الصفقة



الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

مدى استحقاق الوسيط للعرض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .

س/ هل يستحق الوسيط العرض لقيامه بتوثيق المبيعة ؟

ج/ ليس له عرض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل التوثيق.

س/ هل يستحق الوسيط العرض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟

ج/ ليس له عرض وساطة وإنما له أجره لثلل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء كان أتعن المشتري فله من عرض الوساطة .

س/ هل يستحق الوسيط العرض لكونه مقيماً للعقار ؟

ج/ ليس له عرض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل التقييم .

س/ هل يستحق الوسيط العرض لكونه أتعن أطراف عقد الوساطة بإتمام الصفقة؟

ج/ له نصف العرض أو يدخل معهم بحصة مثل حصصهم إذا كانوا أكثر .

س/ استحقاق العرض إذا لم يقم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟

ج/ له عرض الوساطة كاملة ما لم يشترط عليه أقل .

س/ هل يستحق الوسيط العرض إذا عرض الوسيط عقاراً ثم عابه وحاول صرف همة المشتري عن شرائه إلى شراء غيره فاشتراه الزبون؟

ج/ إذا أوصله بالمالك أو أبلغه بإسحه أو كان مبيئ فله عرض و ما سوى ذلك فلا .

س/ هل يستحق الوسيط العرض إذا دل المشتري ثم رفض فيما بعد التوصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمست الصفقة؟

ج/ ليس له عرض وساطة إلا إذا أخطر المشتري باسم المالك أو كان مبيئ فله الحق بنصيبه .

س/ هل يستحق الوسيط العرض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟

ج/ ليس للوسيط عرض .

س/ المستحق إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضاً عند الوسيط الأول؟

ج/ ليس للوسيط عرض إلا إن تواصل معه الزبون.

س/ هل يستحق الوسيط العرض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضاً عند الوسيط الأول ؟

ج/ ليس للوسيط عرض حسب العرف ما لم يثبت تنازله المراد منقولاً
طرق تقدير العوض .

س/ هل يستحق الوسيط العرض إذا ادعى المشتري أن عمل الوسيط من قبيل التبرع ؟

ج/ للوسيط العرض .

الشروط الجعلية في عقد الوساطة .

- س/ من المستحق إذا رفض الوسيط الأول لعرض البازل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعده بذلك؟
ج/ العوض للوسيط الثاني لم يكن للوسيط بجهود .
- س/ هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى الوسيط .
- س/ هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضى الوسيط .
- س/ هل يصح اشتراط أحد الوسيطاء المشتركين على أن ما بيع خارج مقر الوساطة فله عوض الوساطة وحده.
ج/هذه الصورة موجودة ويكثر فيها المشاكل والأول عدم وجودها فيما أن يتشارك في الكل أو يتاركا .
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري . ؟
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى المشتري وبقية أطراف عقد الوساطة .

الباب الثاني

- س/من الأصل أنه يدفع العوض في العرف المعاصر البائع أم المشتري؟
ج: المشتري .
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة ؟
ج/ نعم له العوض بمقدار نصيب شركائه .
- هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟
ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة صاحب العقار بعقاره .
- س/ هل يجب على الوسيط تحصيل الإيجارات في غير حالة إدارة الأملاك ؟
ج: لا يجب عليه إلا فيما له فيه عمولة .
- س/ما العرف فيما لو اختلف بلد الوسيط عن بلد طالب الوساطة كأن يكون العرف في بلد الوسيط أن يأخذ 5% من قيمة الصفقة ، والعرف في بلد طالب الوساطة أن يأخذ 2,5% من قيمة الصفقة ، فهل العرف عرف طالب الوساطة أم الوسيط ؟:
ج: الأصل في ذلك أما عرف البلد الذي انعقدت فيه الوساطة يقع فيه العقار .

هل يصح تعريف المصطلحات التالية في عرف العقاريين ؟

- 1/التطوير العقاري: قيام الوسيط العقاري بإصلاحات على عقار محدد؛ بغية الاستفادة من زيادة رغبة الناس فيه و استكمال الخدمات أو بعضها .

ج/ صحيح .



الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

- 2/ السعي:** العرض الذي يأخذه الوسيط مقابل عمله .
ج/صحيح.
- 3/إدارة الأملاك:** أن يطلب المالك لذات العقار أو منافع من الوسيط أن يقوم بمهمة الإشراف على جميع الأعمال اللازمة للعقار المؤجر أو بعضها ، كتحصيل الأجر ، و صيانة العقار ، و متابعة الجهات الرسمية اللازمة لعملية التشغيل ..إلخ . وفق شروط متفق عليها ، نظير عوض يتفقان عليه .
ج/ صحيح.
- 4/المستثمر:** هو من يقوم بشراء أو استحجار منافع العقار لمدة طويلة، نظير مبلغ يتفقان عليه، إما معجلاً، وإما مقسطاً على سنوات، وربما أضيف إلى ذلك في العقد طلبات عينية، تصب في صالح أحد الطرفين .
ج/صحيح.
- 5/ الأراضي الخام:** يقصد بها عادة الأراضي كبيرة المساحة التي تحتاج إلى تخطيط و تطوير وتقسيم الإستخدامات وتعبيد وإيصال الخدمات لها .
ج/صحيح.
- 6/الأراضي المطورة :** يقصد بها الأراضي التي وصلها الخدمات لكن لم يتم عليها بتيان .
ج/صحيح.

الشيخ عبدالعزيز بن عبدالرحمن الحمدان
مدير مؤسسة عبدالعزيز بن عبدالرحمن الحمدان العقارية
١٤٤٤/١/١٥

الملاحق

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة الشيخ حمد بن محمد الغماس رئيس مجلس إدارة مكة للمشاريع العقارية في عرف العقاريين في مسائل الوساطة العقارية التالية :

مسائل أحكام تعدد الوسطاء .

- س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي ؟
ج: العرف أن العوض يقسم بالتساوي بين الوسطاء للتسبب بالصفقة ، إلا أن يكون هناك شرط بخلافه .
- س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة ؟
ج : بحسب الشريكين في المكاتب العقارية كشخصية واحدة . أما الأب وابنه والأخ وأخيه فكل واحد مستقل إذا لم يكونا شريكين في منشأة واحدة .
- س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء ؟
ج/ العرف أن العرف يقسم بينهم بالتساوي ، لأن هذا لا ينطليق .
- س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟
ج/ نفس الجواب السابق .
- *تحديد القاتم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة
- س/من المستحق لعوض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل .
ج/العوض للثاني وحده لأنه هو من عم العمل .
- س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فاوزع المشتري إلى وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟
ج/الأول دل والثاني أتم الصفقة فالعوض بينهما أو يصطلحان .
- س/من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟
ج/العوض لهما ويصطلحا فإن لم يصطلحا قسم بينهما لأن الأول دل والثاني أتم .
- س/من المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برا به؟
ج/ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .
- س/من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير مع ذكره عرض الوسيط الأول.
ج/يشتركون بالعوض لأن الأول دل والثاني سعى وأتم الصفقة .
- س/من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير مع نسيانه لعرض الوسيط الأول.
ج/أتوقف .
- س/من المستحق لعوض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأتما صفقة أخرى .
ج/ ليس للوسيط الأول عوض .
- س/من المستحق لعوض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتما صفقتين؟

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

- ج/ الكلام في الصفقة الثانية نفس الجواب السابق .
- س/ ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتدتها ورتب عليها تبعات مالية منفصلة .
- ج/ حقه محصور في عوض صفقة البيع الأولى أما ما عداها فليس من حقه .
- س/ من المستحق لعوض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقاراً فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقاراً آخر، ولها حالتان : الحالة الأولى : المستحق إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ؟
- ج/ ليس للوسيط عوض .
- س/ الحالة الثانية: المستحق إذا كان العقار الآخر لمالك آخر ؟
- ج ليس للوسيط الأول عوض .
- س/ من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق وسيط غير طريق صاحب العلامة؟
- ج/ من حقه ولا يجب عليه التواصل مع صاحب اللوحة إذا كان يعرف المالك أما إذا كان لا يعرف للمالك فأتوقف فيها .
- س/ من المستحق إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطاً مباشراً .
- ج نفس السابق .
- س/ هل يستحق الوسيط عوض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار لمالك واحد فاشتري أحدها حالاً وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره .
- ج/ إذا دله على المعروض الثاني أيضاً فله عوض أما إذا لم يبدله على الثانية فليس له عوض .
- س/ المستحق العوض الوساطة في وسيط أو وصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة.
- ج/ وجهة نظر : له العوض في أول صفقة .
- س/ استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه .
- ج/ ليس للشريك حق الدخول في عوض الوساطة لأن الشريكين كالذات الواحدة .
- مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارئ على عقود سابقة للوسيط
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيراً لدى بائذ العوض .
- ج/ ليس له عوض مادام يأخذ أجره ثابتة إذا كان مقتضى عمله جلب العروض والتسويق ، أما إن لم يكن مقتضى عمله وعمله في وقت غير مملوك للمشتري فله عوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيراً لدى البائع .
- ج/ نفس السابق .
- س/ هل يستحق ناظر الوقف جزءاً من عوض الوساطة .
- ج/ ليس له حق الدخول في عوض الوساطة .
- أحكام تصرفات الوسيط
- أنواع العمل
- س/ ما قدر عوض الوساطة في الاستثمار لمدد طويلة ؟

الملاحق

- ج/أتوقف .
- الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة
- س/متى يستحق الوسيط العوض بتمام العقد أم بمجرد العقد؟
- ج/العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملاً .
- س/هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فالغيت الصفقة .
- ج/ في الإقالة: العوض على من طلب الإقالة .
- وإذا ألغيت لعيب لا يستحق الوسيط عوض .
- س/من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟
- ج/ وجهة نظر : أن العربون للمالك ويأخذ الوسيط ٥٠% من العربون .
- مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتوثيق المبيعة .
- ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره للمثل لأجل التوثيق .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟
- ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره للمثل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء بإيعاز من بقبتهم ورضا كان أتعن المشتري فله من عوض الوساطة .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه مقيماً للعقار ؟
- ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره للمثل لأجل قيامه بعمل التقييم .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه أتعن أطراف عقد الوساطة بآتمام الصفقة؟
- ج/ ليس له عوض وساطة وإنما يجب له مكافئة يرضى بما للمثل لأن الأصل في عمله أنه لم يكن على سبيل التبرع .
- س/استحقاق العوض إذا لم يقم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟
- ج/ وجهة نظر أنه يأخذ وليس لي علم أن فيها عرف .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل وسيط رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة؟
- ج/ ليس للوسيط عوض لأنه لم يتم العمل .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟
- ج/ليس للوسيط عوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضاً عند الوسيط الأول .
- ج/للوسيط الأول كل العوض إن تواصل معه الزبون وإلا فليس له شيء .

- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه؟
- ج/ ليس له عوض ، ومن حقه أن يتواصل معه .
طرق تقدير العوض .
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا ادعى أن عمله من قبيل التبرع ؟
- ج/للوسيط العوض .
الشروط الجعلية في عقد الوساطة
- س/ من المستحق إذا رفض الوسيط الأول لعرض البازل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعده بذلك.
- ج/ العوض للثاني إن عرضها ابتداء ، أما إن كان بإيعاز من المشتري فالعوض بينهما أي القيمة الأقل .
- س/هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
- ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى الوطاء .
- س/هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
- ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضى الوطاء .
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري . ؟
- ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى للمشتري وبقي أطراف عقد الوساطة.
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة ؟
- ج/له العوض .
- هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟
- ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة صاحب العقار بعقاره ، وعليه عمل الناس .
- س/المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من ؟
- ج/الأصل أن ما احتاجت إليه العملية التطويرية من إعلان أو مصاريف أو موظفين خاصين بالعقار المطور فعلى الغلة ، أما ما يستفيد منه المطور لمخاطته الأخرى أو لتلميح صورته فعلية وحده مصاريفه ، ولا يحق للمطور أن يأخذ مرتباً شهرياً إن كان قد حدد له نسبة من الربح مالم يشترط .

الشيخ حمد بن محمد الغماس
رئيس مجلس إدارة شركة مكة للتشاريح العقارية



بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة الشيخ يوسف بن عوض الأحمد رئيس مجلس إدارة شركة الأفكار السعودية ، في عرف العقارين في مسائل الوساطة
العقارية التالية :

مسائل أحكام تعدد الوسطاء .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي ؟

ج: الأصل أن العرض يقسم بالتساوي .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة ؟

ج : يحسب الشريكين في المكتب العقارية كشخصية واحدة . وأما الأب وابنه والأخ وأخيه يعتبرون مستقلين إذا لم يتحدا في منشأة
عقارية واحدة .

س/ كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء ؟

ج/ وجهة نظر أن العرف يقسم بينهم على قدر العناء والعرف أهم يتراضون وفق ذلك .

س/ كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟

ج/ تخصم التكاليف المالية ثم يقسم العوض .

*تحديد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة

س/ من المستحق لعرض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل .

ج/ يجب عليه الرجوع للأول والمفاوضة معه في محاولة السعي لتحصيله بسعر أقل ، ويشترط للثاني نصف السعي .

فإن لم يفعل المشتري وأتم البيع عن طريق الثاني فالعوض للثاني وحده .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى وسيط آخر

ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟

ج/ العوض للثاني وحده لأنه هو من أتم العمل .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟

ج/ العوض للأول والأولى أن يشترط قبل الصفقة ويفصل السعي مما يرضى الطرفين فإن لم يفعل فإنه يتحمل غرم الثاني بما يرضيه

فإن لم يرضى إلا بالسعي كامل فله السعي كامل كما للأول السعي كامل .

س/ من المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برا به؟

ج/ ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيطين يزمين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير مع ذكره

عرض الوسيط الأول.



Saudi Ideas Development
Company Limited



شركة الأفكار السعودية للتنمية المحدودة
Saudi Ideas Development Co. Ltd.

شركة الأفكار السعودية
للتنمية المحدودة

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

- ج/ العوض للأول والأولى أن يشترط قبل الصفقة ويفصل السعي بما يرضي الطرفين فإن لم يفعل فإنه يتحمل غرم الثاني بما يرضيه فإن لم يرضى إلا بالسعي كامل فله السعي كامل كما للأول السعي كامل .
- س/من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شراؤه إلا في زمن الأخير مع نسيانه لعرض الوسيط الأول.
- ج/ يسقط الحق إن نسي بتاتا فإن ذكر أو ذكر فالكلام فيها كالسابق .
- س/من المستحق لعوض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأتما صفقة أخرى .
- ج/ للوسيط الأول حقه من العوض نفس نصيب الثانى أو بما يتفقان لأن الوسيط الأول سبب .
- س/من المستحق لعوض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتما صفقتين؟
- ج/ الكلام في الصفقة الثانية نفس الجواب السابق فيجب للأول عوض في الصفقتين .
- س/ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتمها وربت عليها تبعات مالية منفصلة .
- ج/حقه محصور في عوض صفقة البيع الأولى أما ما عداها فليس من حقه .
- س/من المستحق لعوض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقارا فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقارا آخر، ولها حالتان : الحالة الأولى : المستحق إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ؟.
- ج/للسيط العوض .
- س/الحالة الثانية:المستحق إذا كان العقار الآخر للمالك آخر ؟
- ج/للسيط نصيبه من العوض ولن عرض على المشتري نصيب من العوض أيضا .
- س/من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق وسيط غير طريق صاحب العلامة؟
- ج/ نصف العوض لصاحب اللوحة لأن الوسيط الثانى ما علم بنية البيع إلا عن طريقها .
- س/من المستحق إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطا مباشرا .
- ج يكون شريك مع الوسيط الأول في العوض .
- س/هل يستحق الوسيط عوض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار للمالك واحد فاشترى أحدها حالا وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره .
- ج/ الأصل أن له العوض في الصفقة الأولى ما لم يكن مبيت نية الشراء في غيرها .
- س/المستحق العوض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة.
- ج/له العوض في أول صفقة ، ما لم يشترط .
- س/استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه.
- ج/ له حق الدخول في نصيب الشريك.

المملكة العربية السعودية - ص ب ٨٨٢٢ مكة المكرمة - مخطوط الحمراء - هاتف : ٩٦٦٢ ٥٤٦١٥٦٢ / ٥٤٦١٩٨٨ / ٥٤٦١٩٨٨ - فاكس : ٩٦٦٢ ٥٤٦١٩٨٨
جدة - شارع النخيلية - تحاز جدة هيلز رقم (١٤) - ص ب ١٢٧٠٨١ - جدة ٢١٣٥٢ - هاتف ٢٧٥٧٥٧٥ - ٩٦٦٢ - فاكس : ٢٧٥٧٥٧٠ - ٩٦٦٢
Kingdom of Saudi Arabia - P.O.Box 8822 Makkah - Al Hamra Dist. - Tel. : +9662 5461562 / 5457988 / 5444888 - Fax : +9662 5449096
Jeddah - P.O.Box 127081 Jeddah 21352 - Vila No. (14) Tel. : +9662 2757575 - Fax : +9662 2757570 - E-mail : yasiryooos@hotmail.com

Saudi Ideas Development
Company Limited



شركة الأفكار السعودية للتنمية المحدودة
Saudi Ideas Development Co. Ltd.

شركة الأفكار السعودية
للتنمية المحدودة

الوساطة العقارية وتطبيقها القضائية

- مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارئ على عقود سابقة للوسيط
س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجنبياً لدى باذل العوض.
ج/ ليس له عوض مادام يأخذ أجره ثابتة سواء كان مقتضى عمله جلب العروض والتسويق ، أما إن لم يكن مقتضى عمله فليس له عوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجنبياً لدى البائع .
ج/ ليس للوسيط عوض .
- س/ هل يستحق ناظر الوقف جزءاً من عوض الوساطة.
ج/ ليس له حق الدخول في عوض الوساطة ، لأن في ذلك يحدث خلل في مصداقية العروض .
- أحكام تصرفات الوسيط
أنواع العمل
س/ ما قدر عوض الوساطة في الاستثمار لمدة طويلة ؟
ج/ ٢,٥% من جميع العقد ما لم يشترط والغالب أن يصطلحوا على أقل .
- الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة
س/ متى يستحق الوسيط العوض بتمام العقد أم بمجرد العقد؟
ج/ العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إلغاء عقد الصفقة كاملاً .
- س/ هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فألغيت الصفقة .
ج/ في الإقالة: العوض على من طلب الإقالة ، إلا أن يعفو .
- وإذا ألغيت لعيب لا يعلمه الوسيط ويعلمه البائع ف يرجع بمقدار عوض الوساطة على البائع ، أما إن كانا - البائع والوسيط - يجهلان أو يعلمانه فليس للوسيط عوض .
- س/ من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟
ج/ وجهة نظر : أن العربون للمالك وبأخذ الوسيط ٢,٥% من المشتري من قدر العربون .
- مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .
س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتوثيق المبيعة .
ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل التوثيق .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟
ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء كأن أوقع المشتري فله من عوض الوساطة .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه مقبلاً للعقد ؟

المملكة العربية السعودية - ص ب ٨٨٢٢ مكة المكرمة - مخطط الحمراء - هاتف: ٩٦٦٢ ٥٤٦١٥٦٢ / ٥٤٥١٩٨٨ / ٥٤٤٤٨٨٨ - فاكس: ٩٦٦٢ ٥٤٤٩٠٩٦
جدة شارع النخيلية تحاز جدة هيلز رقم (١٤) - ص ب ١٢٧٠٨١ جدة ٢١٣٢٤ - هاتف ٢٧٥٧٥٧٥ - فاكس: ٩٦٦٢ ٢٧٥٧٥٧٠
Kingdom of Saudi Arabia - P.O.Box 8822 Makkah - Al Hamra Dist. - Tel. : +9662 5461562 / 5457988 / 5444888 - Fax : +9662 5449096
Jeddah - P.O.Box 127081 Jeddah 21352 - Vila No. (14) Tel. : +9662 2757575 - Fax : +9662 2757570 - E-mail : yasiryoo@hotmial.com

Saudi Ideas Development
Company Limited



شركة الأفكار السعودية للنموية المحدودة
Saudi Ideas Development Co. Ltd.

شركة الأفكار السعودية
للنموية المحدودة

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

- ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل التقييم .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه أقم أطراف عقد الوساطة بإتمام الصفقة؟
- ج/ إذا تدخل بإذن المشتري ورضاه فللوسيط العوض لأن الأصل في عمله أنه ليس من قبيل التبرع .
- س/ استحقاق العوض إذا لم يقم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟
- ج/ ليس له عوض الوساطة إلا إن شرط .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل وسيط رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة؟
- ج/ ليس للوسيط عوض لأنه لم يتم العمل ، ويجب أن يجهل المشتري الوسيط .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟
- ج/ ليس للوسيط عوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضاً عند الوسيط الأول .
- ج/ ليس للوسيط عوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه؟
- ج/ لصاحب اللوحة العوض لأنه قام بالعمل المنوط به .
- طرق تقدير العوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا ادعى أن عمله من قبيل التبرع ؟
- ج/ للوسيط العوض .
- الشروط الجمالية في عقد الوساطة
- س/ من المستحق إذا رفض الوسيط الأول لعرض البازل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعده بذلك.
- ج/ يجب عليه الرجوع للأول والمفاوضة معه فإن لم يفعل فالعوض للأول لأنه طلب ما أوجبه عرفه والمشتري بغرم اللناي ما يرضيه .
- س/ هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
- ج/ ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى الوسيط وهذا الفعل غير جيد لأن الرضا ليس حقيقي .
- س/ هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
- ج/ ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضى الوسيط وهذا الفعل غير جيد لأن الرضا ليس حقيقي .

المملكة العربية السعودية - ص ب ٨٨٢٢ مكة المكرمة - مخطط الحمراء - هاتف: ٩٦٦٢ ٥٤٦١٥٦٢ / ٥٥٧٩٨٨ / ٥٤٤٤٨٨٨ - فاكس: ٩٦٦٢ ٥٤٤٩٠٩٦ - جدة - شارع النخيلية - تجار جدة - شيلارقم (١٤) - ص ب ١٢٧٠٨١ جدة ٢١٣٥٢ - هاتف: ٢٧٥٧٥٧٥ - فاكس: ٢٧٥٧٥٧٠ - ٩٦٦٢
Kingdom of Saudi Arabia - P.O.Box 8822 Makkah - Al Hamra Dist. - Tel. : +9662 5461562 / 5457988 / 5444888 - Fax: +9662 5449096
Jeddah - P.O.Box 127081 Jeddah 21352 - Vila No. (14) Tel. : +9662 2757575 - Fax: +9662 2757570 - E-mail: yasiryooft@hotmail.com

Saudi Ideas Development
Company Limited



شركة الأفكار السعودية للتنمية المحدودة
Saudi Ideas Development Co. Ltd.

شركة الأفكار السعودية
للتنمية المحدودة

الوساطة العقارية وتطبيقها القضائية

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري. ؟
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي المشتري وبقية أطراف عقد الوساطة ، وهذا الفعل غير جيد لأن الرضا ليس حقيقي .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكا في العقار أصالة ؟
ج/له العوض .

هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟

ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة صاحب العقار بعقاره ، وعليه عمل الناس ، شريطة عدم غبن صاحب العقار في القيمة .

س/المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من ؟

ج/الأصل أنه على المطور ما لم يشترط خلافه ، أو تدل فرائن الحال على خلافه .

يوسف بن عوض الأحمد

رئيس مجلس إدارة شركة الأفكار السعودية

Al-Ahmadi for Real Estate Development

المملكة العربية السعودية - ص ب ٨٨٢٢ مكة المكرمة - مخطط الحمراء - هاتف : ٩٦٦٢ ٥٦٦١٥٦٢ / ٥٥٧٩٨٨ / ٩٦٦٢ ٥٤٤٤٨٨٨ - فاكس : ٩٦٦٢ ٥٤٤٩٠٩٦
جدة - شارع التحلية - حجاز جدة - فيلا رقم (١٤) - ص ب ١٢٧٠٨١ جدة ٢١٣٥٢ - هاتف ٢٧٥٧٥٧٥ - فاكس : ٩٦٦٢ ٢٧٥٧٥٧٠
Kingdom of Saudi Arabia - P.O.Box 8822 Makkah - Al Hamra Dist. - Tel. : +9662 5461562 / 5457988 / 5444888 - Fax : +9662 5449096
Jeddah - P.O.Box 127081 Jeddah 21352 - Vila No. (14) Tel. : +9662 2757575 - Fax : +9662 2757570 - E-mail : yasiyoosf@hotmail.com

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة **علي** يوسف بن زين الله بن محمد العطر رئيس مجلس إدارة مجموعة العطر للتجارة والصناعة في عرف العقارين في مسائل الوساطة العقارية التالية :

س/ أنواع الوساطة العقارية: الوساطة بالبيع والشراء ، الوساطة بالتأجير وإدارة الأملاك، الوساطة بالتنظيم العقاري، الوساطة بالتمويل العقاري، (هل يوجد غيرها) ؟

ج / لا يوجد غيرها فيما أعلم .

أحكام تعدد الوسطاء

س/ من المستحق إذا توسط وسيطين منفصلين وتم البيع عن طريق أحدهما دون معونة من الآخر؟

ج: العوض لمن تمت الصفقة على يديه .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء المشتركين في الصفقة وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي؟

ج: يقسم العوض بالتساوي بين الوسطاء المتسببين بالصفقة .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة؟ وهل الأب والأبن يحسبان ككيان واحد أم أن كل منهما مستقل ؟

ج : بحسب الشريكين في المكتب العقارية كشخصية واحدة ، أما الأب وابنه ، والأخ وأخيه، فكل واحد مستقل بجهده وعوضه ما لم يكونا يعملان في منشأة عقارية واحدة .

س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء ؟

ج/ وجهة نظر يقسم العوض على قدر العناء ، ولا أعرف في هذا عرف .

س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟

ج/نفس السابق .

تجديد القائم بعمل الوساطة العقارية حال اختلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة .

س/من المستحق لعوض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل من حيث الأصل؟

ج/يستحق العوض من كان سعره أقل ، وينبغي مراجعة الوسيط الأول لمعرفة تمكنه من إحضارها وجوباً .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟

ج/العرف لا يستحق الوسيط إذا رفض التواصل، وأخيره المشتري أنه سيكلف غيره ، وتمت الصفقة بسعر أقل .

س/ من المستحق لو أوعز المشتري إلى الغير التفاوض مع المالك فتم انقاص السعر دون الرجوع لسأول ، أو تفاوض المشتري مع المالك مباشرة فتم انقاص السعر ؟

ج: العوض للوسيط الأول .

س/من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟

الملاحق

- ج/العرض بينهما .
- س/من المستحق للعرض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين، فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برأ به؟
- ج/ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .
- س/من المستحق للعرض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير، مع ذكره عرض الوسيط الأول؟
- ج/يجب التواصل مع الوسيط الأول وهو مستحق العرض وينبغي أن يشترط للثاني ويصلح بينهما .
- س/من المستحق للعرض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير، مع نسيانه لعرض الوسيط الأول؟
- ج/العرض في هذه الحالة للثاني .
- س/من المستحق لعرض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأنما صفقة أخرى؟
- ج/العرض في هذه الحالة للثاني وحده ، ويستحب للثاني ان يشارك الأول، وينبه إلى أنه لا يجوز أن يفسد الصفقة الأولى قسباً .
- س/من المستحق لعرض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأنما صفتين؟
- ج/الصفقة الثانية مختصة بالوسيط الثاني .
- س/من المستحق للعرض حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأنما ورتب عليها تبعات مالية منفصلة ؟
- ج/حقه محصور في عرض الصفقة أما ما عداها فليس من حقه .
- س/من المستحق لعرض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقاراً فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقاراً آخر، إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ، أو لغيره؟
- ج/ليس للوسيط عرض .
- س/من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته، وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه ؟
- ج/ ليس للوسيط عرض ، ومن حقه أن يتواصل مع المالك .
- س/من المستحق لعرض الوساطة إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق وسيط غير طريق صاحب العلامة ؟
- ج/(وجهة نظر) إذا لم يكن يعرف المالك سابقاً فتواصل مع صاحب اللوحة .
- س/من المستحق لعرض الوساطة إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطاً مباشراً ؟

ج/من حقه التواصل مع المالك إذا كان كخبر عام ، إلا أن يكون الخبر من باب الإخبار التسويقي كأن يكون في مكتبه أو مكان عمله عموماً .

س/من المستحق لعوض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار للمالك واحد، فاشترى أحدها حالاً وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره ؟

ج/ له العوض إذا كان الوسيط عرضها سابقاً .

س/من المستحق لعوض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة ؟

ج/له العوض لأن مجرد إيجاد المشتري عمل .

س/امدى استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه ؟

ج/من حقه العوض .

مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارئ على عقود سابقة للوسيط

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيرواً لدى باذل العوض؟

ج/ليس له عوض وساطة مادام يأخذ أجره ثابتة .

وقد أنفاني الشيخ عبدالعزيز بن باز -رحمه الله- ثلاث مرات أن الأجير لا تجوز له العمولة ، ونسبه للموفق ابن قدامة .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيرواً لدى مالك العقار؟

ج/ ليس له عوض وساطة لأنه عبارة عن ممثل للمالك .

س/ هل يستحق ناظر الوقف جزءاً من عوض الوساطة؟

ج/ (وجهة نظر) أنه لا يأخذ عوض .

أحكام تصرفات الوسيط

س/هل يسوغ استنابة الوسيط لغيره فيما فوض إليه من حيث الأصل؟

ج/الأصل أن هذا سائغ بين أهل العقار .

أنواع العمل

س/ من الدافع لعوض الوساطة في تجديد العقد ؟

ج/ليس للوسيط عوض ، إلا أجره توثيق يأخذها من المستأجر .

س/ هل من حق المالك فسخ عقد إدارة الأملاك دون رضی الوسيط ؟

ج: ليس من حقه إلا بشرط .

س/ما قدر عوض الوساطة في الاستثمار لمدة طويلة ؟

ج/وجهة نظر سنة واحدة ما لم يشترط .

س/ما عرف العقارين فيما يتحمله المستأجر من اصلاحات ؟

ج: الأمور الظاهرة البسيطة كالإتارة الخارجية أو سلك سخان ونحوه على المستأجر، أما الأساسات فعلى المؤجر .

س/المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من ؟ وهل يوجد صور تكون على الوسيط من ماله ؟

ج/الأصل أن ما احتاجت إليه العملية التطويرية فعلى الغلة ، أما ما يستفيد منه المطور لحاجاته الشخصية الأخرى فعليه مصاريفه ، ولا يحق للمطور أن يأخذ مرتباً شهرياً إن كان قد حدد له نسبة من الربح ، وأما دعابة التحصيل على المساهمين فتكون من من مال الوسيط الخاص وربحه ، أما دعابة البيع فمصاريفها على سعي البيع ، وتكون المصاريف على المطور إذا اقتضى شرط ذلك .

الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة

س/هل يستحق الوسيط العوض بتمام العمل أم بمجرد العقد ؟

ج/العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إتمام عقد الصفقة كاملاً .

س/هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فألغيت الصفقة ؟

ج/ ليس له عوض .

س/من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع ؟

ج/ العربون يرجع للمشتري ، في عملنا .

س/ما الفرق بين العربون غير المسترد والعربون المسترد ؟

ج/كله مسترد في عملنا .

مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتوثيق المبيعة .

ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل التوثيق

س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟

ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء كان أتعن المشتري فله من عوض الوساطة .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه مقيماً للعقار ؟

ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل التنظيم .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه أتعن أطراف عقد الوساطة بإتمام الصفقة ؟

ج/ له العوض .

س/استحقاق العوض إذا لم يتم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك ؟

ج/يستحق له عوض .

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا عرض الوسيط عقاراً ثم عابه وحاول صرف همه المشتري عن شرائه إلى شراء غيره فاشتراه الزبون ؟
ج/العرف له العوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري ثم رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة ؟
ج/العرف له العوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي يجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟
ج/العرف له العوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي يجانبه وكان معروضاً عند الوسيط الأول؟
ج/ليس للوسيط عوض إلا إن تواصل معه الزبون .
- طرق تقدير العوض .
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا ادعى المشتري أن عمل الوسيط من قبيل التبرع ؟
ج/للسيط العوض .
- الشروط الجعلية في عقد الوساطة
- س/ من المستحق إذا تم رفض الوسيط الأول لعرض البازل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعده بذلك؟
ج/ إذا أتى الثاني من نفسه فقلناي ، أما عن كان من بإيعاز من المشتري فالعوض للأول .
- س/ هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة؟ .
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي الوسيط .
- س/ هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضي الوسيط .
- س/ هل يصح اشتراط أحد الوسيطاء المشتركين على أن ما يبيع خارج مقر الوساطة فله عوض الوساطة وحده؟.
ج/هذه الصورة موجودة ويكثر فيها المشاكل والأول عدم وجودها فإما أن يتشارك في الكل أو يتشارك .
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري ؟
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي المشتري وبقية أطراف عقد الوساطة .
- الباب الثاني
- س/من الأصل أنه يدفع العوض في العرف المعاصر البائع أم المشتري؟
ج: المشتري .

مدير مجموعة العطور للتجارة والصناعة

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة ؟
ج/ نعم يستحق العوض .
- هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي؟
ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة مالك العقار بعقاره ، لكن لا يكذب .
- س/ هل يجب على الوسيط تحصيل الإيجارات في غير حالة إدارة الأملاك ؟
ج: لا تجب .
- س/ما العرف فيما لو اختلف بلد الوسيط عن بلد طالب الوساطة كان يكون العرف في بلد الوسيط أن يأخذ ٥% من قيمة الصفقة ، والعرف في بلد طالب الوساطة أن يأخذ ٢,٥% من قيمة الصفقة ، فهل العرف عرف طالب الوساطة أم الوسيط ؟
ج/ الأصل في ذلك أنما عرف البلد الذي فيه العقار .
- هل يصح تعريف الباحث للمصطلحات التالية في عرف العقارين ؟
١/التطوير العقاري: قيام الوسيط العقاري بإصلاحات على عقار محدد؛ بغية الاستفادة من زيادة رغبة الناس فيه.
ج/ صحيح .
- ٢/السعي:العوض الذي يأخذه الوسيط مقابل عمله .
ج/صحيح .
- ٣/إدارة الأملاك: أن يطلب المالك لذات العقار أو منافع من الوسيط أن يقوم بمهمة الإشراف على جميع الأعمال اللازمة للعقار المؤجر أو بعضها ، كتحصيل الأجر ، و صيانة العقار ، و متابعة الجهات الرسمية اللازمة لعملية التشغيل ..إلخ . وفق شروط متفق عليها ، نظير عوض يتفقان عليه .
ج/صحيح .
- ٤/المستثمر: هو من يقوم بشراء أو استئجار منافع العقار لمدة طويلة، نظير مبلغ يتفقان عليه، إما معجلاً، وإما مقسماً على سنوات، وربما أضيف إلى ذلك في العقد طلبات عينية، تصب في صالح أحد الطرفين .
ج/صحيح .
- ٥/ الأراضي الخام: يقصد بها عادة الأراضي كبيرة المساحة التي تحتاج إلى تطوير وتقسيم وتعبيد وإيصال الخدمات لها.
ج/صحيح ، ويقصد بها ما لم يدخل بها أي خدمات ولا تخططت .

يوسف العطر
العطر

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة الشيخ عبدالله بن سعد الأحمري - سلمه الله - رئيس اللجنة العقارية في الغرفة التجارية بجدة ، في عرف العقارين في مسائل الوساطة العقارية التالية :

مسائل أحكام تعدد الوسطاء .

- س / من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي ؟
ج: العرف أن العوض يقسم بالتساوي بين الوسطاء للتسبب بالصفقة .
- س / من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة ؟
ج : يحسب الشريكين في المكب العقارية كشخصية واحدة .
- س / كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء ؟
ج / وجهة نظر أن العرف يقسم بينهم على قدر العناء والعرف أهم يتراضون وفق ذلك .
- س / كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟
ج / نفس الجواب السابق .
- *تحديد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة
س / من المستحق لعوض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل .
ج / العوض للثاني وحده لأنه هو من تم العمل .
- س / من المستحق للعوض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التوصل مع المالك بتخفيضه ، فاوزع المشتري إلى وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟
ج / العوض للثاني وحده لأنه هو من أم العمل ، وينبغي ترضية الأول ولا يجب .
- س / من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟
ج / العوض لهما لأن الأول دل والثاني أفتع .
- س / من المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برا به؟
ج / ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .
- س / من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير مع ذكره عرض الوسيط الأول.
ج / العوض للثاني لأن المشتري في العرض الأول لم يرد الشراء ، ويجب على المشتري البين أنه في تاريخ العرض الأول لم يرد شراء العقار لعدم توفر السيولة .
- س / من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير مع نسيانه لعرض الوسيط الأول.
ج / العوض للثاني لأنه صرف النظر عن البيع الأول .
- س / من المستحق لعوض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأتما صفقة أخرى .
ج / للوسيط الأول حقه من العوض نفس نصيب الثاني .
- س / من المستحق لعوض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتما صفقتين؟

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

- ج/ الكلام في الصفة الثانية نفس الجواب السابق .
- س/ ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأنمها ورتب عليها تبعات مالية منفصلة .
- ج/ أحقه محصور في عوض صفقة البيع الأولى أما ما عداها فليس من حقه .
- س/ من المستحق لعوض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقاراً فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقاراً آخر، ولها حالتان : الحالة الأولى : المستحق إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ؟
- ج/ للوسيط العوض .
- س/ الحالة الثانية: المستحق إذا كان العقار الآخر لمالك آخر ؟
- ج/ للوسيط نصيبه من العوض ولن عرض على المشتري نصيب من العوض أيضاً .
- س/ من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق وسيط غير طريق صاحب العلامة؟
- ج/ نصف العوض لصاحب اللوحة لأن الوسيط الثاني ما علم بنية البيع إلا عن طريقها .
- س/ من المستحق إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطاً مباشراً .
- ج يكون شريك مع الوسيط الأول في العوض .
- س/ هل يستحق الوسيط عوض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار لمالك واحد فاشترى أحدها حالاً وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره .
- ج/ إذا كان نية شراء الثانية لم تكن مبيته إلا بعد إتمام الصفقة الأولى بزم فليس للوسيط عوض الصفقة الثانية أما إن كانت مبيته منذ إجراء الصفقة الأولى فالوسيط عوض ما بعدها أيضاً .
- س/ المستحق العوض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة.
- ج/ له العوض في أول صفقة .
- س/ استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه .
- ج/ ليس للشريك حق الدخول في عوض الوساطة لأن الشريكين كالذات الواحدة.
- مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارئ على عقود سابقة للوسيط
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيراً لدى باذل العوض.
- ج/ ليس له عوض مادام بأخذ أجرة ثابتة إذا كان مقتضى عمله جلب العروض والتسويق ، أما إن لم يكن مقتضى عمله فله عوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيراً لدى البائع .
- ج/ للوسيط العوض لأن للمأخوذ سيكون من قبل من لم يدفع له راتب ثابت .
- س/ هل يستحق ناظر الوقف جزءاً من عوض الوساطة.
- ج/ له حق الدخول في عوض الوساطة.
- أحكام تصرفات الوسيط
- أنواع العمل

- س/ ما قدر عوض الوساطة في الاستثمار لمدد طويلة ؟
 ج/ ٢,٥% من سنة أجرة سنة واحدة لتحديد ولي الأمر .
 الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة
 س/ حتى يستحق الوسيط العوض بتمام العقد أم بمجرد العقد؟
 ج/ العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملاً .
 س/ هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فالغيت الصفقة .
 ج/ في الإقالة: العوض على من طلب الإقالة. وإذا ألغيت لعيب لا يعلمه الوسيط ويعلمه البائع فزوج بمقدار عوض الوساطة على البائع ، أما إن كانا - البائع والوسيط - يجهلانه أو يعلمانه فليس للوسيط عوض
 س/ من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟
 ج/ وجهة نظر : أن العربون للمالك ويأخذ الوسيط ٢,٥% من العربون ومن حق الوسيط أن يستمر العرض عنده في المستقبل في البيوعات اللاحقة.
 مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .
 س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتوثيق المبايعة .
 ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل التوثيق .
 س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟
 ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء كان أتعن المشتري فله من عوض الوساطة .
 س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه مقيماً للعقار ؟
 ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل قيامه بعمل التقييم .
 س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه أتعن أطراف عقد الوساطة بإتمام الصفقة؟
 ج/ ليس له عوض وساطة .
 س/ استحقاق العوض إذا لم يتم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟
 ج/ له عوض الوساطة .
 س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا عرض الوسيط عقاراً ثم عابه وحاول صرف همة المشتري عن شرائه إلى شراء غيره فاشتره الزبون .
 ج/ له عوض ، لأن عمل الوسيط قد يكون من قبيل المشورة .
 س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل وسيط رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة؟
 ج/ ليس للوسيط عوض لأنه لم يتم العمل .
 س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

٤

ج/للسيط الأول نصيب من العوض فيكون شريك مع الثاني ، لأن المشتري ما وصل للمنطقة إلا عن طريقه
س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضا عند
الوسيط الأول .

ج/للسيط الأول كل العوض إن تواصل معه الزبون وإن تواصل مع غيره فهو شريك مع الثاني .
س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته وكان له معرفة
خاصة بصاحب العقار فتواصل معه؟

ج/ لصاحب اللوحة العوض لأنه قام بالعمل المنوط به .
طرق تقدير العوض .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا ادعى أن عمله من قبيل التبرع ؟
ج/للسيط العوض .

الشروط الجعلية في عقد الوساطة

س/ من المستحق إذا رفض الوسيط الأول لعرض الباذل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعده بذلك.
ج/ العوض للثاني إن عرضها ابتداء ، أما إن كان بإيعاز من المشتري فالعوض للأول .

س/هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟

ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى الوطاء .

س/هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟

ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضى الوطاء .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري . ؟

ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضى المشتري وبقية أطراف عقد الوساطة .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة ؟

ج/له العوض .

هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟

ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة العقار بعقاره ، وعليه عمل الناس .

س/المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من ؟

ج/الأصل أن ما احتاجت إليه العملية التطويرية من إعلان أو مصاريف أو موظفين خاصين فعلى الغلة ، أما ما يستفيد
منه المطور لحاجاته الأخرى فعليه مصاريفه ، ولا يحق للمطور أن يأخذ مرتباً شهرياً إن كان قد حدد له نسبة من الربح
مالم يشترط .

الشيخ /عبدالله بن سعد الأحمرى

رئيس اللجنة العقارية بالرفة التجارية بجده ورئيس التثمين العقاري بجدة

مستشار وخبير عقاري معتمد لدى المحاكم العامة وديوان المظالم

4


٢١٣٤/١١/٢٠



شركة الشريف منصور بن صالح أبو رياش
للتطوير العقاري المحدودة
Alsharif Mansour Aborayash

رقم: ٢٢/٢٦
التاريخ: ٢٤/١١/١٤٣٢هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة الشيخ الشريف منصور بن صالح بن محمد أبو رياش رجل الأعمال والباحث الاقتصادي ورئيس اللجنة العقارية في الغرفة التجارية بمكة المكرمة ورئيس لجنة التثمين وتوسعة الحرم المكي الشريف ، في عرف العقاريين في مسائل الوساطة العقارية التالية :

مسائل أحكام تعدد الوسطاء .

س / من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان كل وسيط له استقلاله المنوي ؟

ج : الأصل أن لمن أحضر المشتري النصف ولمن أحضر البائع النصف ما لم يتفق على خلافه .

س / من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة ؟

ج : يحسب الشريكين في المكتب العقارية كشخصية واحدة .

س / كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء ؟

ج / وجهة نظر أن العرف يقسم بينهم على قدر العناء والعرف أنهم يتراضون وفق ذلك .

س / كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟

ج / تخصص التكاليف المالية ثم يقسم العوض .

- تحديد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة

س / من المستحق لعوض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل .

ج / العوض للثاني وحده لأنه هو من تم العمل .

س / من المستحق للعوض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى وسيط آخر

ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟

ج / العوض للثاني وحده لأنه هو من أتم العمل .

س / من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟

ج / العوض للأول . ويتحمل غرم الثاني ويصطلحان ما يرضيه .

س / من المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برا به ؟

ج / ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .

س / من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمانين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير

مع ذكره عرض الوسيط الأول .

ج / العوض للأول ويجب الرجوع له فإن لم يرجع له ، فالعوض للأول وعليه غرم الثاني بما يرضيه .

س / من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمانين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير

مع نسيانه عرض الوسيط الأول .

ج / نفس السابق .

س / من المستحق لعوض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأتت صفقة أخرى .

ج / للوسيط الأول حقه من العوض نفس نصيب الثاني أو بما يتقنان لأن الوسيط الأول سبب .



شركة الشريف منصور بن صالح أبو رياش

لتطوير العمري المعدودة

Alsharif Mansour Aborayash

رقم: ٢٢/٢٦

التاريخ: ١١/٢٤/١٤٣٢ هـ

- س/ من المستحق عوض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتما صفقتين؟
 ج/ الكلام في الصفقة الثانية نفس الجواب السابق فيجب للأول عوض في الصفقتين .
 س/ ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتما ورب عليها تبعات مالية منفصلة .
 ج/ حقه محصور في عوض صفقة البيع الأولى أما ما عداها فليس من حقه .
 س/ من المستحق لعوض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقارا فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقارا آخر ،
 ولها حالتان : الحالة الأولى : المستحق إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ؟
 ج/ للوسيط العوض .
 س/ الحالة الثانية: المستحق إذا كان العقار الآخر للمالك آخر ؟
 ج/ للوسيط نصيبه من العوض ولن عرض على المشتري نصيب من العوض أيضا .
 س/ من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق وسيط
 غير طريق صاحب العلامة؟
 ج/ نصف العوض لصاحب اللوحة لأن الوسيط الثاني ما علم بنة البيع إلا عن طريقها .
 س/ من المستحق إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطا مباشرا .
 ج/ يكون شريك مع الوسيط الأول في العوض .
 س/ هل يستحق الوسيط عوض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار للمالك واحد فاشترى أحدها حالا
 وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره .
 ج/ الأصل أن له العوض عن كل ما عرضه عليه ما لم يتقفا .
 س/ المستحق العوض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة.
 ج/ له العوض في أول صفقة .
 س/ استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه .
 ج/ ليس للشريك حق الدخول في عوض الوساطة لأن الشريكين كالذات الواحدة.
 مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارئ على عقود سابقة للوسيط
 س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيبراً لدى باذل العوض.
 ج/ ليس له عوض مادام يأخذ أجره ثابتة إذا كان مقتضى عمله جلب العروض والتسويق ، أما إن لم يكن مقتضى عمله
 فله عوض .
 س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيبراً لدى البائع .
 ج/ للوسيط العوض إذا كان مجرد موظف ، أما إذا كان وكيل بالبيع فلا عوض له لأنه يمثل الأميل .
 س/ هل يستحق ناظر الوقت جزءاً من عوض الوساطة.
 ج/ ليس له حق الدخول في عوض الوساطة ، لأن في ذلك يحدث خلل في مصداقية العروض .
 أحكام تصرفات الوسيط
 أنواع العمل
 س/ ما قدر عوض الوساطة في الاستثمار لمدد طويلة ؟
 ج/ ٢.٥٪ من سنة آجرة سنة واحدة لتحديد وتلي الأمر .
 الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة



شركة الشريف منصور بن صالح أبو رياش
للتطوير العقاري المحدودة
Alsharif Mansour Aborayash

رقم: ٢٢/٢٦
التاريخ: ١١/ ٢٤/ ١٤٣٢ هـ

س/ متى يستحق الوسيط العوض بتمام العقد أم بمجرد العقد؟
ج/ العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملاً .
س/ هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فأنفيت الصفقة .
ج/ في الإقالة :العوض على من طلب الإقالة ، إلا أن يعفو .
وإذا أنفيت لئيب لا يعلمه الوسيط ويعلمه البائع فيرجع بمقدار عوض الوساطة على البائع ، أما إن كانا - البائع والوسيط - يجهلانه أو يعلمانه فليس للوسيط عوض .

س/ من المستحق للعريون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟
ج/ وجهة نظر : أن العريون للمالك ويأخذ الوسيط ٢,٥٪ من المشتري من قدر العريون .
مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .
س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتوثيق المبيعة .
ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل التوثيق .
س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟
ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء كأن أقتع المشتري هذه من عوض الوساطة .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه مقيماً للعقار ؟
ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل التقييم .
س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه أقتع أطراف عقد الوساطة بإتمام الصفقة؟
ج/ ليس له عوض وساطة .
س/ استحقاق العوض إذا لم يتم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟
ج/ له عوض الوساطة .

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل وسيط رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة؟

ج/ ليس للوسيط عوض لأنه لم يتم العمل .
س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟

ج/ ليس للوسيط عوض .
س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضاً عند الوسيط الأول .

ج/ للوسيط الأول ككل العوض إن تواصل معه الزبون وإن لم يتواصل وهو يعلم أنها معروضة فيجب عليه العوض .
س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه؟

ج/ لصاحب اللوحة العوض لأنه قام بالعمل المنوط به .
طرق تقدير العوض .

مكة المكرمة - العزيزية - شارع الهداية - ص.ب. ٣٧١٦ - سجل تجاري: ٤٠٣١٠٥٧٥٩٥ - هاتف: ٥٥٤٥٢٤٣ / ٥٥٤٥٢٤٤ - فاكس: ٥٥٤٥٢٤٥
Email: mansour_aborayash@hotmail.com

- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا ادعى أن عمله من قبيل التبرع ؟
ج/للا الوسيط العوض .
الشروط الجعلية في عقد الوساطة
س/ من المستحق إذا رفض الوسيط الأول لعرض البازل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعده بذلك.
ج/ العوض للأول لأنه طلب ما أوجبه عرفه والمشتري يفرم للثاني ما يرضيه ، أما إن كان يليعاز من المشتري فالعوض للأول .
س/هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي الوسيط وهذا الفعل غير جيد لأن الرضا ليس حقيقي .
س/هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة ؟
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضي الوسيط . وهذا الفعل غير جيد لأن الرضا ليس حقيقي .
س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري ؟
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي المشتري وبقية أطراف عقد الوساطة ، وهذا الفعل غير جيد لأن الرضا ليس حقيقي .
س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة ؟
ج/له العوض .
هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟
ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة صاحب العقار بعقاره ، وعليه عمل الناس ، شريطة عدم غبن صاحب العقار في القيمة .
س/المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من ؟
ج/الأصل أنه على المطور ما لم يشترط خلافه .

الشيخ / منصور بن صالح بن محمد أبو رياش
رئيس اللجنة العقارية في المعرفة التجارية بمكة المكرمة
ورئيس لجنة التقييم لتوسعة الحرم المكي الشريف
مستشار وخبير عقاري معتمد لدى المحاكم العامة وديوان المظالم





بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة الشيخ الدكتور عايض بن فرحان القحطاني ، رئيس اللجنة العقارية بالرفة التجارية بالمنطقة الشرقية، ورئيس مجلس إدارة شركة سمو القابضة في مسائل الوساطة العقارية التالية:
س/ أنواع الوساطة العقارية الوساطة بالبيع والشراء . الوساطة بالتأجير وإدارة الأملاك . الوساطة بالتطوير العقاري . الوساطة بتحصيل التمويل العقاري. (هل يوجد غيرها) ؟

ج / لا يوجد غيرها .

أحكام تعدد الوسطاء.

س/ من المستحق إذا توسط وسيطين منفصلين وتم البيع عن طريق أحدهما دون معونة من الآخر؟
ج: العوض لمن تمت الصفقة على يديه.

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء المشترين في الصفقة وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي؟
ج: يقسم العوض بالتساوي بين الوسطاء المتسببين بالصفقة .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة؟ وهل الأب والأبن يحسبان ككيان واحد أم أن كل منهما مستقل ؟

ج : يحسب الشريكين في المكتب العقارية كشخصية واحدة ، أما الأب وابنه ، والأخ وأخيه، فكل واحد مستقل بمجده وعوضه ما لم يكونا يعملان في منشأة عقارية واحدة .

س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء ؟

ج/ يقسم العوض بالتساوي بين الوسطاء ما لم يتراضوا على خلافه ، لعدم انضباط ذلك .

س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟

ج/ يقسم العوض بالتساوي بين الوسطاء، ما لم يتراضوا على خلافه ، لعدم انضباط ذلك .

تحديد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة .

س/من المستحق لعوض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل من حيث الأصل؟
ج/ يستحق العوض من كان سعره أقل ولا يلزمه الرجوع للأول .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً بتخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟

ج/ العرف لا يستحق الوسيط إذا رفض التواصل، وتمت الصفقة بسعر أقل .



- س/ من المستحق لو أوعز المشتري إلى الغير التفاوض مع المالك فتم انقاص السعر دون الرجوع للأول ، أو تفاوض المشتري مع المالك مباشرة فتم انقاص السعر ؟
- ج/ للوسيط الأول العوض كاملاً، ما لم يصطلحا على خلافه.
- س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟
- ج/ العوض للثاني وحده، لأنه هو من قام بالصفقة.
- س/ من المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين، فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برأ به ؟
- ج/ ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .
- س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير، مع ذكره عرض الوسيط الأول؟
- ج/ العوض للوسيطين.
- س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير، مع نسيانه لعرض الوسيط الأول؟
- ج/ العوض في هذه الحالة للثاني ، ويلزم بإرضاء الأول .
- س/ من المستحق لعوض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأنما صفقة أخرى؟
- ج/ العوض في هذه الحالة للثاني ، ويستحب ترضيته.
- س/ من المستحق لعوض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأنما صفقتين؟
- ج/ الصفقة الثانية مخصصة بالوسيط الثاني .
- س/ من المستحق للعوض حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأنما ورث عليها تبعات مالية منفصلة ؟
- ج/ حقه محصور في عوض الصفقة أما ما عداها فليس من حقه .
- س/ من المستحق لعوض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقاراً فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقاراً آخر، إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ، أو لغيره؟
- ج/ ليس للوسيط عوض ويجب ترضيته.
- س/ من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته، وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه ؟
- ج/ ليس للوسيط عوض .



- س/من المستحق لعوض الوساطة إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق وسيط غير طريق صاحب العلامة؟
- ج/ (وجهة نظر) ليس للوسيط عوض ما لم يتواصل المشتري مع الوسيط ، وإذا أراد الوسيط حفظ حقه وجب عليه إبرام عقد تسويق حصري مع المالك .
- س/من المستحق لعوض الوساطة إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطاً مباشراً ؟
- ج/في حالة علمه عن طريقة رؤية اللوحة فالأفضل التواصل ولا يلزمه التواصل مع صاحبها ، أما في حالة علمه بالمشافهة فيلزم ترضيته إن كان مهنته الوساطة، ولا يجب له نصف العوض.
- س/من المستحق لعوض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار لمالك واحد، فاشترى أحدها حالا وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره ؟
- ج/له العوض على جميع ما تم عرضه.
- س/من المستحق لعوض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة؟
- ج/له نصف العوض لأن مجرد إيجاد المشتري عمل .
- س/مدى استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه ؟
- ج/ فيها عرفان في السوق والأولى عدم دخوله.
- مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارىء على عقود سابقة للوسيط.
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيراً لدى باذل العوض؟
- ج/ليس له عوض مادام بأخذ أجرة ثابتة ، إذا كان ذلك من مقتضى عمله.
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيراً لدى باذل العوض؟
- ج/ العرف له عوض ووجهة نظري ليس له عوض إن كان ذلك من مقتضى.
- س/ هل يستحق ناظر الوقف جزءاً من عوض الوساطة؟
- ج/ أرى أنه يستحق ذلك إن اتفق عليه وظهر ذلك.
- أحكام تصرفات الوسيط .
- س/هل يسوغ استنابة الوسيط لغيره فيما فوض إليه من حيث الأصل؟
- ج/الأصل أن هذا سائغ بين أهل العقار .



أنواع العمل.

- س/ من الدافع لعرض الوساطة في تجديد العقد ؟
ج/ أتوقف.
- س/ هل من حق المالك فسخ عقد إدارة الأملاك دون رضی الوسيط ؟
ج: ليس من حقه.
- س/ ما قدر عرض الوساطة في الاستثمار لمدد طويلة ؟
ج/ العرف حسب الاتفاق فإن لم يتفق فيأخذ سنة واحدة .
- س/ ما عرف العقارين فيما يتحملة المستاجر من اصلاحات ؟
ج: الأمور الظاهرة البسيطة، أما الأساسات فعلى المُوَجَّر .
- س/ المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من؟ وهل يوجد صور تكون على الوسيط من ماله ؟
ج/الأصل أن ما احتاجت إليه العملية التطويرية من إعلان أو مصاريف أو موظفين خاصين فعلى الغلة ، أما ما يستفيد منه المطور لحاجاته الأخرى فعليه مصاريفه .
- وربما تكون على الوسيط إذا كان العقد يوجب ذلك عليه.
- الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة .
- س/ متى يستحق الوسيط العوض بتمام العمل أم بمجرد العقد ؟
ج/ العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملاً بالإفراغ.
- س/ هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فالفيت الصفقة .
- ج/ لا عوض له لعدم تمام الصفقة.
- س/ من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟
ج/ العربون للمالك وللوسيط ٢٥% من العربون أو مبلغ يتفان عليه.
- س/ ما الفرق بين العربون غير المسترد والعربون المسترد ؟
ج/ ما كان مدفوعا لحبس السلعة مدة لغرض إتمام المبلغ فهو غير مسترد أما ما كان لإثبات الجدية فالأصل أنه يرد ما لم تتم الصفقة.
- مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوطاء .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتوثيق المبيعة؟
ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجره للمثل لأجل التوثيق



- س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟
ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء كأن أتمع المشتري فله من عوض مجهود.
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه مقيماً للعقار ؟
ج/ ليس له عوض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل قيامه بعمل التقييم .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه أتمع أطراف عقد الوساطة بإتمام الصفقة؟
ج/ وجهة نظر أن له نسبة من العوض حسب الاتفاق.
- س/ استحقاق العوض إذا لم يتم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟
ج/ ليس له عوض الوساطة إلا إن كانت هذه هتمه .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا عرض الوسيط عقاراً ثم عابه وحاول صرف همة المشتري عن شرائه إلى شراء غيره فاشتره الزبون؟
ج/ إن كان من باب النصح فله عوض وعكسه بعكسه.
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري ثم رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة؟
ج/ ليس له عوض وساطة وينبغي ترضيته بجزء من العوض إلا لكان لضرف قاهر يمنعه من التواصل.
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟
ج/ ليس للوسيط عوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضاً عند الوسيط الأول ؟
ج/ ليس للوسيط عوض إلا إن تواصل معه الزبون.
- س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا ادعى المشتري أن عمل الوسيط من قبيل التبرع ؟
ج/ للوسيط العوض إن كانت هذه مهنته ، وإلا فله الترضية.
- الشروط الجعلية في عقد الوساطة
س/ من المستحق إذا تم رفض الوسيط الأول لعرض البادل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعد ذلك؟
ج/ يجب ترضية الأول في هذه الحال.



- س/ هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة؟ .
ج/ ليس له الحق إلا إن كان يشتري لغیره كالمساهمات العقارية ، أو شرط قبل تمام الصفقة.
س/ هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة؟ .
ج/ ليس له الحق إلا إن كان بيعاً لغیره، أو شرط قبل تمام الصفقة.
س/ هل يصح اشتراط أحد الوسطاء المشتركين على أن ما بيع خارج مقر الوساطة فله عوض الوساطة وحده؟.
ج/ هذه الصورة موجودة ويكثر فيها المشاكل والأولى عدم وجودها فإما أن يتشارك في الكل أو يتناكرا .
س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري. ؟
ج/ ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي للمشتري وبغية أطراف عقد الوساطة.

الباب الثاني

- س/ من الأصل أنه يدفع العوض في العرف المعاصر البائع أم المشتري؟
ج: على المشتري.
س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة ؟
ج/ نعم يستحق العوض .
هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟
ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي إلا بعد قبول السعر.
س/ هل يجب على الوسيط تحصيل الإيجارات في غير حالة إدارة الأملاك ؟
ج: الأصل أنه لا يجب.
س/ ما العرف فيما لو اختلف بلد الوسيط عن بلد طالب الوساطة كان يكون العرف في بلد الوسيط أن يأخذ ٥% من قيمة الصفقة ، والعرف في بلد طالب الوساطة أن يأخذ ٢,٥% من قيمة الصفقة ، فهل العرف عرف طالب الوساطة أم الوسيط ؟
ج: الأصل في ذلك أنما عرف البلد الذي فيه العقار.
هل يصح تعريف الباحث للمصطلحات التالية في عرف العقارين ؟
١/ التطوير العقاري: قيام الوسيط العقاري بإصلاحات على عقار محدد؛ بغية الاستفادة من زيادة رغبة الناس فيه.
ج/ الأحسن أن يقال الجهة العقارية.
٢/ السعي: العوض الذي يأخذه الوسيط مقابل عمله .
ج/ جيد .



٣/إدارة الأملاك: أن يطلب المالك لذات العقار أو منافع من الوسيط أن يقوم بمهمة الإشراف على جميع الأعمال اللازمة للعقار المؤجر أو بعضها ، كتحصيل الأجر ، و صيانة العقار ، و متابعة الجهات الرسمية اللازمة لعملية التشغيل .. الخ . وفق شروط متفق عليها ، نظير عوض يتفقان عليه .

ج/جيد.

٤/المستثمر: هو من يقوم بشراء أو استئجار منافع العقار لمدة طويلة، نظير مبلغ يتفقان عليه، إما معجلاً، وإما مقسماً على سنوات، وربما أضيف إلى ذلك في العقد طلبات عينية، تصب في صالح أحد الطرفين .

ج/جيد .

٥/ الأراضي الخام: يقصد بما عادة الأراضي كبيرة المساحة التي تحتاج إلى تطوير وتقسيم وتعبيد وإيصال الخدمات لها .

ج/جيد.

الشيخ د/ عايض بن فرحان القحطاني
رئيس اللجنة العقارية بالغرفة التجارية بالمنطقة الشرقية
ورئيس مجلس إدارة شركة سمو القابضة

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة الشيخ داود بن محمد المقرن المستشار العقاري ، والمدرّب في فنون التسويق وعلوم العقار ، والمحكم المعتمد في وزارة العدل في القضايا العقارية:

س/ أنواع الوساطة العقارية الواسطة بالبيع والشراء . الوساطة بالتأجير وإدارة الأملاك . الوساطة بالتطوير العقاري . الوساطة بالتمويل العقاري . (هل يوجد غيرها) ؟

ج / لا يوجد غيرها .

أحكام تعدد الوسطاء.

س/ من المستحق إذا توسط وسيطين منفصلين وتم البيع عن طريق أحدهما دون معونة من الآخر؟
ج: العوض لمن تمت الصفقة على يديه.

س /من المستحق إذا تعدد الوسطاء المشتركين في الصفقة وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي؟
ج: يقسم العوض بالتساوي بين الوسطاء المتسببين بالصفقة .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة؟ وهل الأب والأبن يحسبان ككيان واحد أم أن كل منهما مستقل ؟

ج : بحسب الشريكين في المكتب العقارية كشخصية واحدة ، أما الأب وابنه ، والأخ وأخيه ، فكل واحد مستقل بمجده وعوضه ما لم يكونا يعملان في منشأة عقارية واحدة.

س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوسطاء ؟

ج/ يقسم العوض بالتساوي بين الوسطاء ما لم يتراضوا على خلافه ، لعدم انضباط ذلك وقياسه.

س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟

ج/ يقسم العوض بالتساوي بين الوسطاء، ما لم يتراضوا على خلافه ، لعدم انضباط ذلك .

تحديد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة .

س/من المستحق لعوض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل من حيث الأصل؟
ج/ يستحق العوض من كان سعره أقل ولا يلزمه الرجوع للأول .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟

ج/ العرف لا يستحق الوسيط إذا رفض التواصل، وتمت الصفقة بسعر أقل .

س/ من المستحق لو أوعز المشتري إلى الغير التفاوض مع المالك فتم انقاص السعر دون الرجوع للأول ، أو تفاوض المشتري مع المالك مباشرة فتم انقاص السعر ؟

ج: للوسيط الأول العوض كاملاً، ما لم يصطلحا على خلافه.

س/من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟
ج/ العوض للثاني وحده.

س/من المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين، فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برأ ؟

به؟

الملاحق

- ج/ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول .
- س/من المستحق للعرض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير، مع ذكره عرض الوسيط الأول؟
- ج/يجب التواصل مع الوسيط الأول وهو مستحق العرض .
- س/من المستحق للعرض حال توسط وسيطين بزمنين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير، مع نسيانه لعرض الوسيط الأول؟
- ج/العرض في هذه الحالة للثاني .
- س/من المستحق لعرض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأتما صفقة أخرى؟
- ج/العرض في هذه الحالة للثاني .
- س/من المستحق لعرض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتما صفقتين؟
- ج/الصفقة الثانية مخصصة بالوسيط الثاني .
- س/من المستحق للعرض حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتما ورتب عليها تبعات مالية منفصلة ؟
- ج/حقه محصور في عرض الصفقة أما ما عداها فليس من حقه .
- س/من المستحق لعرض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقاراً فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقاراً آخر، إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ، أو لغيره؟
- ج/ليس للوسيط عرض
- س/من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته، وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه ؟
- ج/ ليس للوسيط عرض .
- س/من المستحق لعرض الوساطة إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق وسيط غير طريق صاحب العلامة؟
- ج/(وجهة نظر) ليس للوسيط عرض ما لم يتواصل المشتري مع الوسيط ، وإذا أراد الوسيط حفظ حقه وجب عليه إبرام عقد تسويق حصري مع المالك .
- س/من المستحق لعرض الوساطة إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطاً مباشراً ؟
- ج/في حالة علمه عن طريقة رؤية اللوحة لا يلزم التواصل مع صاحبها ، أما في حالة علمه بالمشاهدة فيلزم .
- س/من المستحق لعرض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار لمالك واحد، فاشترى أحدها حالاً وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره ؟
- ج/(وجهة نظر) ليس للوسيط عرض الصفقة الثانية .
- س/من المستحق لعرض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة؟



الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

ج/له العوض لأن مجرد إيجاد المشتري عمل .
س/مدى استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه ؟

ج/إذا كانت الوساطة على عقار واحد فليس له له عوض ، وإما إن كان عقارات مجزئة بصكوك ف نعم .

مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارى على عقود سابقة للوسيط .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيبراً لدى باذل العوض؟

ج/ليس له عوض مادام يأخذ أجرة ثابتة .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيبراً لدى باذل العوض؟

ج/ ليس له عوض مادام يأخذ أجرة ثابتة .

س/ هل يستحق ناظر الوقف جزءاً من عوض الوساطة؟

ج/ أرى أنه يستحق ذلك .

أحكام تصرفات الوسيط .

س/هل يسوغ استنابة الوسيط لغيره فيما فوض إليه من حيث الأصل؟

ج/الأصل أن هذا سائغ بين أهل العقار .

أنواع العمل .

س/ من الدافع لعرض الوساطة في تجديد العقد ؟

ج/الأصل أنه على المالك لأن الوسيط مدير أملاك في هذه الحال ، لكن إذا تغير سعر العقد فالسعي على المستأجر لأنه تفاوض جديد .

س/ هل من حق المالك فسخ عقد إدارة الأملاك دون رضی الوسيط ؟

ج: لا يحق ما لم يرض الطرفان، أو ينص العقد عليه أو يحل بالإدارة خلل واضح.

س/ما قدر عوض الوساطة في الاستثمار لمدد طويلة ؟

ج/العرف سنة واحدة ما لم يشترط .

س/ما عرف العقارين فيما يتحمله المستأجر من اصلاحات ؟

ج: الأمور الظاهرة البسيطة كالإتارة الخارجية أو سلك سخان ونحوه على المستأجر، أما الأساسات فعلى المؤجر .

س/المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من؟ وهل يوجد صور تكون على الوسيط من ماله ؟

ج/الأصل أن ما احتاجت إليه العملية التطويرية من إعلان أو مصاريف أو موظفين خاصين فعلى الغلة ، أما ما يستفيد منه المطور لحاجاته الأخرى فعليه مصاريفه ، ولا يحق للمطور أن يأخذ مرتباً شهرياً إن كان قد حدد له نسبة من الربح ما لم يشترط .

وربما تكون على الوسيط إذا كان العقد يوجب ذلك عليه.

الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة .

س/متى يستحق الوسيط العوض بتمام العمل أم بمجرد العقد ؟

ج/العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملاً .

الملاحق

س/هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فألغيت الصفقة .

ج/ وجهة نظر عند الإقالة العوض على من طلب الإقالة ولا يأخذ الوسيط عوضاً إذا ألغيت لعيب.

س/من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟

ج/ العربون للمالك والوسيط يرجع على المشتري إن كان كدفعه من الثمن، أما إن كان للتروي في الأمر فليس للوسيط شيء لأن الصفقة لم تتم .

س/ما الفرق بين العربون غير المسترد والعربون المسترد ؟

ج/أما كان مدفوعاً لحبس السلعة مدة لغرض إنتمام المبلغ فهو غير مسترد أما ما كان لإثبات الجدية فالأصل أنه يرد ما لم تتم الصفقة.

مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتوثيق المبيعة؟

ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره للمثل لأجل التوثيق

س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتقل أوراق الصفقة ؟

ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره للمثل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء كان أتعن للمشتري فله من عوض الوساطة .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه مقيماً للعقار ؟

ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره للمثل لأجل قيامه بعمل التقييم .

س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه أتعن أطراف عقد الوساطة بإتمام الصفقة؟

ج/ وجهة نظر أن له مكافئة ، وليس له عوض وساطة .

س/استحقاق العوض إذا لم يقم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟

ج/له عوض الوساطة .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا عرض الوسيط عقاراً ثم عابه وحاول صرف همة المشتري عن شرائه إلى شراء غيره فاشتراه الزبون؟

ج/ إذا أوصله بالمالك فله عوض وإلا فلا .

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري ثم رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة؟

ج/ ليس له عوض وساطة لأن السعي لمن سعى من البداية إلى النهاية

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟

ج/ليس للوسيط عوض .

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضاً عند الوسيط الأول ؟

د. محمد

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية

ج/ليس للوسيط عوض إلا إن تواصل معه الزبون.

طرق تقدير العوض .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا ادعى المشتري أن عمل الوسيط من قبيل التبرع ؟

ج/للسيط العوض .

الشروط الجمالية في عقد الوساطة

س/ من المستحق إذا تم رفض الوسيط الأول لعرض البازل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعده بذلك؟

ج/ أتوقف في المسألة لئلا يظلم الأول .

س/ هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة؟ .

ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي الوطاء .

س/ هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة؟ .

ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضي الوطاء .

س/ هل يصح اشتراط أحد الوطاء المشتركين على أن ما يبيع خارج مقر الوساطة فله عوض الوساطة وحده؟ .

ج/لهذه الصورة موحودة ويكثر فيها المشاكل والأولى عدم وجودها فإما أن يتشارك في الكل أو يتشارك .

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري. ؟

ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي المشتري وبقية أطراف عقد الوساطة.

الباب الثاني

س/من الأصل أنه يدفع العوض في العرف المعاصر البائع أم المشتري؟

ج: على المشتري.

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة ؟

ج/ نعم يستحق العوض .

هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟

ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة صاحب العقار بعقاره .

س/ هل يجب على الوسيط تحصيل الإيجارات في غير حالة إدارة الأملاك ؟

ج:الأصل أنه لا يجب.

ما العرف فيما لو اختلف بلد الوسيط عن بلد طالب الوساطة كان يكون العرف في بلد الوسيط أن يأخذ ٥% من

قيمة الصفقة ، والعرف في بلد طالب الوساطة أن يأخذ ٢,٥% من قيمة الصفقة ، فهل العرف عرف طالب

الوساطة أم الوسيط ؟

ج: الأصل في ذلك أنما عرف البلد الذي فيه العقار .

هل يصح تعريف الباحث للمصطلحات التالية في عرف العقارين ؟

١/التطوير العقاري: قيام الوسيط العقاري بإصلاحات على عقار محدد؛ بغية الاستفادة من زيادة رغبة الناس فيه.

ج/ جيد.

٢/السعي:العوض الذي يأخذه الوسيط مقابل عمله .

ج/جيد .

٣/إدارة الأملاك: أن يطلب المالك لذات العقار أو منفعه من الوسيط أن يقوم بمهمة الإشراف على جميع الأعمال اللازمة للعقار المؤجر أو بعضها ، كتحصيل الأجرور ، و صيانة العقار ، و متابعة الجهات الرسمية اللازمة لعملية التشغيل . الخ . وفق شروط متفق عليها ، نظير عوض يتفقان عليه .

ج/جيد.

٤/المستثمر: هو من يقوم بشراء أو استحجار منافع العقار لمدة طويلة، نظير مبلغ يتفقان عليه، إما معجلاً، وإما مقسماً على سنوات، وربما أضيف إلى ذلك في العقد طلبات عينية، تصب في صالح أحد الطرفين .

ج/جيد .

٥/ الأراضي الخام: يقصد بما عادة الأراضي كبيرة المساحة التي تحتاج إلى تطوير وتقسيم وتعبيد وإيصال الخدمات لها .

ج/جيد.

الشيخ داود بن محمد المقرن
المستشار العقاري والمدرب في فنون التسويق
وعلوم العقار والمحكم المعتمد في وزارة العدل

الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية



شركة السليمان العقارية
Al-Soliman Real Estate Co.

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة سعادة الأستاذ / بدر بن محمد بن عبدالعزيز السليمان مدير شركة السليمان العقارية في بيان عرف المقارين في مسائل الوساطة العقارية التالية :

س/ أنواع الوساطة العقارية الوساطة بالبيع والشراء . الوساطة بالتأجير وإدارة الأملاك . الوساطة بالانطوير العقاري . الوساطة بالتمويل العقاري. (هل يوجد غيرها) ؟

ج / لا يوجد غيرها .

أحكام تعدد الوساطة

س/ من المستحق إذا توسط وسيطين منفصلين وتم البيع عن طريق أحدهما دون معونة من الآخر؟
ج/ العوض لمن تمت الصفقة على يديه .

س/ من المستحق إذا تعدد الوساطة المشتركين في الصفقة وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي؟

ج: يقسم العوض بالتساوي بين الوساطة المتسببين بالصفقة .

س/ من المستحق إذا تعدد الوساطة وكان بعض الوساطة أصحاب شخصية معنوية واحدة؟ وهل الأب والأبن يحسبان ككيان واحد أم أن كل منهما مستقل ؟

ج : يحسب الشريكين في المكتب العقارية كشخصية واحدة ، أما الأب وابنه ، والأخ وأخيه فكل واحد مستقل بجهده وعوضه ما لم يكونا يعملان في منشأة عقارية واحدة .

س/ كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد البدني بين الوساطة ؟

ج/ يقسم العوض بالتساوي بين الوساطة ما لم يتراضوا على خلافه ، لعدم انضباط ذلك .

س/ كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوساطة ؟

ج/ يقسم بالتساوي بين الوساطة ما لم يتراضوا على خلافه ، لعدم انضباط ذلك .

تحديد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة .

س/ من المستحق لعرض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل من حيث الأصل؟

ج/ يستحق العوض من كان سعره أقل ولا يلزمه الرجوع للأول .

س/ من المستحق للعروض حال توسط وسيط بسعر وافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى

وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟

ج/ (وجهة نظر) يشتركان في العوض لأنهما اشتركا في العمل الأول بعرضه والثاني بإقناعه وربطه .

س/ من المستحق لو أوعز المشتري إلى الغير التفاوض مع المالك فتم انقاص السعر دون الرجوع للأول ، أو

تفاوض المشتري مع المالك مباشرة ؟





ج. /كوجهة نظر ولا يوجد عرف)إن تواصل المشتري مع المالك وخفض السعر فللوسيط الأول العوض ، أما إن أوعز إلى وسيط آخر دون الرجوع للأول فالأول العوض
س/من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟
ج/يشتركان في العوض .
س/من المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين، فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برأ ؟

ج/ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول
س/من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمتين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير، مع ذكره عرض الوسيط الأول؟
ج/يستحقون العوض جميعا إذا كان من الثاني إقناع ، أما إذا كان رغباً من الأصل في العقار ورغبته مستمرة وكان يروي في الأمر فيجب أن يتواصل مع الأول ويترك عرض الثاني .
ومثله (وجهة نظر وليس عرف) لو اشتراه بسبب أن الأخير عرض عليه الدخول كشريك مطور ، فيجب للأول نصيب من العوض حسب حصة شراء الزبون .
س/من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمتين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير، مع نسيانه لعرض الوسيط الأول؟
ج/للأول بعض السعي وللثاني بعضه .

س/من المستحق لعوض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأتت صفقة أخرى؟
ج/ (كوجهة نظر وهو شبه عرف بين العقارين وليس عرفاً) الأول شريك في أول صفقة تتم فقط .
س/من المستحق لعوض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتت صفقة ثانية؟
ج/ (كوجهة نظر وهو شبه عرف بين العقارين وليس عرفاً) الأول شريك في أول صفقة تتم فقط .
س/من المستحق للعوض حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتتها ورتب عليها تبعات مالية منفصلة ؟

ج/حقه محصور في عوض الصفقة أما ما عداها فليس من حقه .
س/من المستحق لعوض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقارا فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقاراً آخر، إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ، أو لغيره؟
ج/للوسيط العقاري العوض لأن المشتري ما تواصل مع المالك إلا عن طريق الوسيط .
وإذا كان العقار الآخر للمالك آخر .
ج/الوسيط العقاري شريك في عوض أول صفقة لأن المشتري ما تواصل مع المالك إلا عن طريق الوسيط .





شركة السليمان العقارية
Al-Soliman Real Estate Co.

س/من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته، وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه ؟

ج/ (كوجهة نظر ولا يوجد عرف) الأصل أن يتواصل مع نفس الوسيط فإن تعداه وكان العقار مبنى فللوسيط الأول العوض كاملاً ، أما إذا كان أرضاً فللوسيط الأول نصيب في العوض حسب تقييم أهل الخبرة وسبب التفريق سهولة الوصول للمالك في المبنى بخلاف الأرض .

س/من المستحق لعرض الوساطة إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته لكن تواصل مع المالك عن طريق وسيط غير طريق صاحب العلامة؟

ج/نفس الجواب السابق

س/المستحق لعرض الوساطة إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطاً مباشراً ؟

ج/هذا موجود وسائع بين العقارين

س/من المستحق لعرض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار لمالك واحد، فاشترى أحدها حالا وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره ؟

ج/إذا كان العقار الثاني قد عرضه الوسيط فله العوض ، وإن لم يكن قد عرضه على المشتري فليس للوسيط عوض.

س/من المستحق لعرض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة؟

ج/له العوض لأن مجرد إيجاد المشتري عمل .

س/مهدى استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقاءه بعرض الشراكة عليه ؟

ج/له الحق في الوساطة.

مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارئ على عقود سابقة للوسيط

س/اهل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيراً لدى باذل العوض؟

ج/إن كان عمله في نفس مجال التسويق وشراء الأراضي فليس له عوض وإن كان في أعمال أخرى فله عوض .

س/اهل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيراً لدى باذل العوض؟

ج/إن كان عمله في نفس مجال التسويق وشراء الأراضي فليس له عوض وإن كان في أعمال أخرى فله عوض .

س/هل يستحق ناظر الوقف جزءاً من عوض الوساطة؟

ج/(وجهة نظر) له عوض .





أحكام تصرفات الوسيط

س/هل يسوغ استنابة الوسيط لغيره فيما فوض إليه من حيث الأصل؟

ج/الأصل أن هذا سائع بين أهل العقار .

أنواع العمل

س/ من الدافع لعرض الوساطة في تجديد العقد ؟

ج/الأصل أنه على المالك لأن الوسيط مدير أملاك في هذه الحال .

س/ما قدر عوض الوساطة في الاستثمار لمدة طويلة ؟

ج/للوسيط عمولة من جميع قيمة العقد المالية، أما الاتفاقات التابعة من مبنى وغيره فليس له شيء .

س/ما عرف العقارين فيما يتحمله المستأجر من اصلاحات ؟

ج/ الأمور المستهلكة الظاهرة اليسيرة ، دون الأساسات؟ .

س/المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من ؟ وهل يوجد صور تكون المصاريف على الوسيط

من ماله ؟

ج/الأصل أن ما احتاجت إليه العملية التطويرية من إعلان أو مصاريف أو موظفين خاصين فعلى الغلة ، أما ما

يستفيد منه المطور لحاجاته الأخرى فعليه مصاريفه ، ولا يحق للمطور أن يأخذ مرتبا شهريا إن كان قد حدد له

نسبة من الربح ما لم يشترط .

إلا أن تدل القرائن على أن المصاريف على المطور مثل لو دفع المالك الأرض للمطور، على أن للمطور حصة من

قيمة الصفقة وليس من الربح ؟

الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة

س/مضى يستحق الوسيط العوض بتمام العمل أم بمجرد العقد ؟

ج/العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملا .

س/هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فالغيبت

الصفقة .

ج/العرف أن الوسيط لا يستحق العوض ما لم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملا ولا يأخذ عوضا إذا ألغيت لعيب .

س/من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟

ج/المالك وللوسيط منه ٢٥% .

س/ما الفرق بين العربون غير المسترد والعربون المسترد ؟

ج/ما كان مدفوعا لحبس السلعة مدة لغرض إنجام المبلغ فهو غير مسترد أما ما كان لإثبات الجدية فالأصل أنه يرد

ما لم تتم الصفقة.





- مدى استحقاق الوسيط للعرض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .
- س/ هل يستحق الوسيط العرض لقيامه بتوثيق المبيعة ؟
- ج/ ليس له عرض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل التوثيق
- س/ هل يستحق الوسيط العرض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟
- ج/ ليس له عرض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل قيامه بعمل المراسل ، فإن قام بعمل الوسطاء كأن أفتع المشتري فله من عرض الوساطة .
- س/ هل يستحق الوسيط العرض لكونه مقيماً للعقار ؟
- ج/ ليس له عرض وساطة وإنما له أجرة المثل لأجل قيامه بعمل التقييم .
- س/ هل يستحق الوسيط العرض لكونه أفتع أطراف عقد الوساطة بإتمام الصفقة؟
- ج/ إن كان له أثر فعلي فيعطى من العرض حسب تقييم أهل الخبرة ، وإلا فالأصل أنه لا عوض له .
- س/ استحقاق العرض إذا لم يقم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟
- ج/ له عرض الوساطة .
- س/ هل يستحق الوسيط العرض إذا عرض الوسيط عقارا ثم عابه وحاول صرف همه المشتري عن شراؤه إلى شراء غيره فاشتراه الزبون؟
- ج/ له عرض الوساطة ، فإن كان المشتري تواصل مع وسيط آخر فهما شريكان في العرض.
- س/ هل يستحق الوسيط العرض إذا دل المشتري ثم رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة؟
- ج/ له عرض الوساطة، فإن كان المشتري تواصل مع وسيط آخر فهما شريكان في العرض.
- س/ هل يستحق الوسيط العرض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟
- ج/ ليس للوسيط عرض .
- س/ هل يستحق الوسيط العرض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضاً عند الوسيط الأول .
- ج/ ليس للوسيط عرض إلا إن تواصل معه الزبون.
- طرق تقدير العوض .
- س/ هل يستحق الوسيط العرض إذا ادعى المشتري أن عمل الوسيط من قبيل التبرع ؟
- ج/ للوسيط العوض .
- الشروط الجعلية في عقد الوساطة
- س/ من المستحق إذا رفض الوسيط الأول لعرض البازل عوضاً أقل من عرض المثل ورضى غيره بعده بذلك؟





شركة السليمان العقارية
Al-Soliman Real Estate Co.

- ج/العرض للثاني لأنه لم يناسبه يحمل سعر الأول وناسبه يحمل سعر الثاني .
س/ هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الواسطة .
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي الوسيط .
س/ هل يصح اشتراط أحد الوسيطاء المشترين على أن ما بيع خارج مقر الواسطة فله عوض الواسطة وحده.
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضي الوسيطاء .
س/اشتراط أحد الوسيطاء المشترين على أن ما بيع خارج مقر الواسطة فله عوض الواسطة وحده.
ج/هذه الصورة موجودة ويكثر فيها المشاكل والأولى عدم وجودها فلما أن يتشارك في الكل أو يتشارك
س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري ؟
ج/ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي للمشتري وبقية أطراف عقد الواسطة.

الباب الثاني

- س/من الأصل أنه يدفع العوض في العرف المعاصر البائع أم المشتري؟
ج: على المشتري ، إلا في حالة كان المشتري الجهات الحكومية أو الأوقاف فعلى البائع .
س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكا في العقار أصالة ؟
ج/له العوض .
هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟
ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي لأنه ربما يؤدي إلى مغالاة العقار بعقاره .
س/ هل يجب على الوسيط تحصيل الإيجارات في غير حالة إدارة الأملاك ؟
ج: لا يجب .
ما العرف فيما لو اختلف بلد الوسيط عن بلد طالب الواسطة كان يكون العرف في بلد الوسيط أن يأخذ ٥%
من قيمة الصفقة ، والعرف في بلد طالب الواسطة أن يأخذ ٢,٥% من قيمة الصفقة ، فهل العرف عسرف
طالب الواسطة أم الوسيط ؟
الأصل في ذلك أما عرف البلد الذي فيه العقار .
هل يصح تعريف الباحث للمصطلحات التالية في عرف العقاريين ؟
١/التطوير العقاري: قيام الوسيط العقاري بإصلاحات على عقار محدد بغية الاستنادة من زيادة رغبة الناس فيه .
ج/ بل يتال قيام شخص ولا يشترط أن يكون وسيطاً عقارياً .
٢/المسعي: العوض الذي يأخذه الوسيط مقابل عمله .
ج/صحيح .



الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية



شركة السليمان العقارية
Al-Soliman Real Estate Co.

٣/إدارة الأملاك: أن يطلب المالك لذات العقار أو منافع من الوسيط أن يقوم بمهمة الإشراف على جميع الأعمال اللازمة للعقار المؤجر أو بعضها ، كتحصيل الأجر ، و صيانة العقار ، و متابعة الجهات الرسمية اللازمة لتسليسة التشغيل . . إلخ . وفق شروط متفق عليها ، نظير عوض يتفقان عليه .

ج/صحيح.

٤/المستثمر: هو من يقوم بشراء أو استئجار منافع العقار لمدة طويلة، نظير مبلغ يتفقان عليه، إما معجلاً، وإما مقسماً على سنوات، وربما أضيف إلى ذلك في العقد طلبات عينية، تصب في صالح أحد الطرفين .

ج/صحيح .

٥/ الأراضي الخام: يقصد بما عادة الأراضي كبيرة المساحة التي تحتاج إلى تطوير وتقسيم وتعبيد وإيصال الخدمات لها.

ج/صحيح.

بدر بن محمد بن عبدالعزيز السليمان

مدير شركة السليمان العقارية



المكتب الرئيسي - الرياض - طريق الملك فهد - حي الصفيق هاتف: +96614890055 - فاكس: +96614890044 - طبر 911 الرياض 11322

www.alsoliman.com.sa



بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة الشيخ أحمد بن صالح الذويخ المستشار العقاري ، والمدير التنفيذي لكل من شركة مساكن السعودية الكويتية، مؤسسة علو العقارية في مسائل الوساطة العقارية التالية:

س/ أنواع الوساطة العقارية الوساطة بالبيع والشراء . الوساطة بالتأجير وإدارة الأملاك . الوساطة بالتطوير العقاري . الوساطة بالتمويل العقاري. (هل يوجد غيرها) ؟

ج /بالييو الشراء لصالح الغير .

احكام تعدد الوسطاء.

س/ من المستحق إذا توسط وسيطين منفصلين وتم البيع عن طريق أحدهما دون معونة من الآخر؟

ج: العوض لمن تمت الصفقة على يديه.

س /من المستحق إذا تعدد الوسطاء المشتركين في الصفقة وكان كل وسيط له استقلاله المعنوي؟

ج: يقسم العوض بالتساوي بين الوسطاء المتسببين بالصفقة .

س/ من المستحق إذا تعدد الوسطاء وكان بعض الوسطاء أصحاب شخصية معنوية واحدة؟ وهل الأب والأبن يحسبان ككيان واحد أم أن كل منهما مستقل ؟

ج : يحسب الشريكين في المكتب العقارية كشخصية واحدة ، أما الأب وابنه ، والأخ وأخيه، فكل واحد مستقل بجهد وعوده مالم يكونا يعملان في منشأة عقارية واحدة .

س/كيف يقسم العوض حال تفاوت الجهد المالي بين الوسطاء ؟

ج/ يقسم العوض بالتساوي بين الوسطاء، مالم يتراضوا على خلافه ، لعدم انضباط ذلك. وفي رأيي الأولى أن يقسم على قدر الجهد.

تحديد القائم بعمل الوساطة العقارية حال الخلاف الناتج عن قيام أكثر من شخص بالوساطة .

س/من المستحق لعرض الوساطة حال توسط وسيط بسعر ، ثم توسط وسيط غيره بسعر أقل من حيث الأصل؟

ج/يستحق العوض من كان سعره أقل ولا يلزمه الرجوع للأول .

س/ من المستحق للعوض حال توسط وسيط بسعر رافضاً التواصل مع المالك بتخفيضه ، فأوعز المشتري إلى وسيط آخر ليتواصل مع المالك طالباً تخفيضه وتم تخفيض السعر فتمت الصفقة ؟

ج/العرف لا يستحق الوسيط إذا رفض التواصل، وتمت الصفقة بسعر أقل .

س/ من المستحق لو أوعز المشتري إلى الغير التفاوض مع المالك فتم انقاص السعر دون الرجوع للأول ، أو تفاوض المشتري مع المالك مباشرة فتم انقاص السعر ؟

ج:للسيط الأول العوض كاملاً، ما لم يصطلحا على خلافه.

س/من المستحق للعوض حال توسط وسيط من غير إقناع ، ثم توسط غيره بإقناع ؟

ج/العوض بينهما.

س/من المستحق للعوض إذا دل على عقار من قبل وسيطين متفاوتين، فأراد إتمام الصفقة عن طريق الثاني برأ به؟

ج/ليس من حقه ويجب عليه الرجوع للأول إذا كان نفس السعر ونفس العمولة.

س/من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمانين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير، مع ذكره عرض الوسيط الأول؟

ج/هذه تحصل كثيراً، ويجب التواصل مع الوسيط الأول وهو مستحق العوض .

س/من المستحق للعوض حال توسط وسيطين بزمانين مختلفين في عقار لشخص لم يتمكن من شرائه إلا في زمن الأخير، مع نسيانه لعرض الوسيط الأول؟

ج/العوض في هذه الحالة للثاني .

س/من المستحق لعرض الصفقة حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة معينة فأتما صفقة أخرى؟

ج/ العوض في هذه الحالة للثاني .

س/من المستحق لعرض الصفقة الثانية حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتما صفقتين؟

ج/ الصفقة الثانية مختصة بالوسيط الثاني .





س/من المستحق للعرض حال ربط الوسيط للمشتري بوسيط آخر لإتمام صفقة فأتىها ورتب عليها تبعات مالية منفصلة ؟

ج/حقه محصور في عوض الصفقة أما ما عداها فليس من حقه .

س/من المستحق لعرض الوساطة إذا عرض الوسيط على الزبون عقاراً فلم يعجبه فعرض المالك على الزبون عقاراً آخر، إذا كان العقار الآخر للمالك نفسه ، أو لغيره؟

ج/ليس للوسيط عوض، وبعض الأعراف يجعلون له عوض أول صفقة.

س/من المستحق إذا رأى المشتري علامة الوسيط العقاري الدالة على وساطته، وكان له معرفة خاصة بصاحب العقار فتواصل معه ؟

ج/ ليس للوسيط عوض .

س/من المستحق لعرض الوساطة إذا علم وسيط بنية البيع عن طريق وسيط آخر فتواصل مع المالك ليكون وسيطاً مباشراً ؟

ج/(وجهة نظر)في حالة علمه عن طريقة رؤية اللوحة لا يلزم التواصل مع صاحبها ، أما في حالة علمه بالمشاهدة فيلزم .

س/من المستحق لعرض الصفقة الثانية إذا عرض على المشتري أكثر من عقار لملك واحد، فاشترى أحدها حالا وبعد فترة تواصل مع المالك لشراء غيره ؟

ج/للويسط العوض.

س/من المستحق لعرض الوساطة في وسيط أوصل شخصاً إلى وسيط آخر وجعله يتواصل معه مباشرة من غير تحديد سلعة؟

ج/له العوض في أول صفقة لأن مجرد إيجاد المشتري عمل .

س/مدى استحقاق الشريك في الشراء لجزء من عوض الوساطة المدفوع من قبل شريكه لقيامه بعرض الشراكة عليه ؟

ج/ لا يحق للشريك عوض.

مدى تأثير عقد الوساطة العقارية الطارئ على عقود سابقة للوسيط.

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيراً لدى بائذ العوض؟

ج/ليس له عوض مادام يأخذ أجره ثابتة .



س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان يعمل أجيراً لدى بائع العقار ؟

ج/ ليس له عوض مادام يأخذ أجره ثابتة ، وإن أخذه فيكون للمكتب.

س/ هل يستحق ناظر الوقف جزءاً من عوض الوساطة؟

ج/ أرى أنه يستحق ذلك ، بل هذا محفز لدخول الكوادر في هذا.

أحكام تصرفات الوسيط .

س/هل يسوغ استنابة الوسيط لغيره فيما فوض إليه من حيث الأصل؟

ج/الأصل أن هذا سائغ بين أهل العقار .

أنواع العمل.

س/ من الدافع لعوض الوساطة في تجديد العقد ؟

ج/الأصل أنه على المستأجر.

س/ هل من حق المالك فسخ عقد إدارة الأملاك دون رضی الوسيط ؟

ج: لا يحق مالم يرض الطرفان.

س/ما قدر عوض الوساطة في الاستثمار لمدد طويلة ؟

ج/العرف سنة واحدة بنسبة ١٠% مالم يشترط.

س/ما عرف العقارين فيما يتحملة المستأجر من اصلاحات ؟

ج: الأمور الظاهرة البسيطة على المستأجر، أما الأساسيات فعلى المؤجر .

س/المصاريف الإدارية والإعلامية لعملية التطوير على من؟ وهل يوجد صور تكون على الوسيط من ماله؟.

ج/الأصل أن ما احتاجت إليه العملية التطويرية من إعلان أو مصاريف أو موظفين خاصين فعلى الغلة ، أما ما يستفيد منه المطور لحاجاته الأخرى فعلى مصاريفه.

وربما تكون على الوسيط إذا كان العقد يوجب ذلك عليه.

الأحكام المتعلقة بالعمل الذي يظهر فيه أثر الوساطة .

س/متى يستحق الوسيط العوض بتمام العمل أم بمجرد العقد ؟



- ج/العرف أن الوسيط لا يستحق العوض مالم يتم إنهاء عقد الصفقة كاملاً .
- س/هل يستحق الوسيط عوض الوساطة إذا أقال البائع المشتري عن البيع بعد تمامه ، أو وجد عيب فالغيت الصفقة .
- ج/ لا يجب العوض إذا وجدت إقالة، ولا يأخذ الوسيط عوضاً إذا التفت ليعيب.
- س/من المستحق للعربون المدفوع بداية العقد حال عدم تمام البيع؟
- ج/ العربون للمالك.
- س/ما الفرق بين العربون غير المسترد والعربون المسترد ؟
- ج/ما كان مدفوعاً لحبس السلعة مدة لغرض إتمام المبلغ فهو غير مسترد، أما ما كان لإثبات الجدية فالأصل أنه يرد مالم تتم الصفقة.
- مدى استحقاق الوسيط للعوض إذا لم يكتمل في عمله ما تعارف عليه الوسطاء .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بتوثيق المبيعة؟
- ج/(وجهة نظر) له أجره وساطة مالم يكن عوض الوساطة كبيراً.
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لقيامه بنقل أوراق الصفقة ؟
- ج/ليس له عوض وساطة وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل المراسل .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه مقيماً للعقار ؟
- ج/ليس له عوض وساطة، وإنما له أجره المثل لأجل قيامه بعمل التقييم .
- س/ هل يستحق الوسيط العوض لكونه أقمع أطراف عقد الوساطة بتمام الصفقة؟
- ج/ له عوض وساطة .
- س/استحقاق العوض إذا لم يتم بعمل سوى إيصال طالب العقار إلى المالك؟
- ج/يأخذ مكافئة مالم يشترط عوض، أو يكون هذا العمل مهنته.
- س/هل يستحق الوسيط العوض إذا عرض الوسيط عقاراً ثم عابه وحاول صرف همه المشتري عن شرائه إلى شراء غيره فاشتره الزبون؟
- ج/ ليس للوسيط عوض.



س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري ثم رفض فيما بعد التواصل معه لظنه عدم تمام الصفقة فتمت الصفقة؟
ج/ ليس له عوض وساطة لأن السعي لمن سعى من البداية إلى النهاية، إلا أن يكون له عذر مقبول في عدم الرد.
س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان غير معروض عند الوسيط الأول؟

ج/ ليس للوسيط عوض .

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا دل المشتري من قبل شخص على عقار فرأى الذي بجانبه وكان معروضا عند الوسيط الأول ؟

ج/ ليس للوسيط عوض إلا إن تواصل معه الزبون.

طرق تقدير العوض .

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا ادعى المشتري أن عمل الوسيط من قبيل التبرع ؟

ج/ للوسيط العوض إذا كان العمل من مهنة الوسيط.

الشروط الجعلية في عقد الوساطة

س/ من المستحق إذا تم رفض الوسيط الأول لعرض البازل عوضاً أقل من عرف المثل ورضى غيره بعده بذلك؟

ج/ إذا كان يبيع من المشتري فالعوض للأول كاملاً ، أما إن جاء الثاني من نفسه فالعوض للثاني.

س/ هل يصح اشتراط المشتري لنفسه جزء من عوض الوساطة؟ .

ج/ ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي الوطاء ، والأولى عدم حصوله.

س/ هل يصح اشتراط البائع لنفسه جزء من عوض الوساطة؟ .

ج/ ليس له الحق إلا إن شرط قبل تمام الصفقة ورضي الوطاء ، والأولى عدم حصوله.

س/ هل يصح اشتراط أحد الوطاء المشترين على أن ما يبيع خارج مقر الوساطة فله عوض الوساطة وحده؟.

ج/ هذه الصورة موجودة .

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري؟ .

ج/ ليس له الحق إلا إن شرط قبل الصفقة ورضي المشتري وبقية أطراف عقد الوساطة.

س/ هل يستحق الوسيط العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري؟ .



الباب الثاني

س/من الأصل أنه يدفع العوض في العرف المعاصر البائع أم المشتري؟

ج: المشتري.

س/هل يستحق الوسيط العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار أصالة ؟

ج/ نعم يستحق العوض .

س/هل يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي ؟

ج/ لا يجب الإفصاح عن المشتري الحقيقي عرفاً .

س/ هل يجب على الوسيط تحصيل الإيجارات في غير حالة إدارة الأملاك ؟

ج:الأصل أنه لا يجب.

س/ ما العرف فيما لو اختلف بلد الوسيط عن بلد طالب الوساطة كأن يكون العرف في بلد الوسيط أن يأخذ ٥% من قيمة الصفقة ، والعرف في بلد طالب الوساطة أن يأخذ ٢,٥% من قيمة الصفقة ، فهل العرف عرف طالب الوساطة أم الوسيط ؟

ج: الأصل في ذلك أنها عرف البلد الذي فيه العقار.

هل يصح تعريف الباحث للمصطلحات التالية في عرف العقاريين ؟

١/التطوير العقاري: قيام الوسيط العقاري بإصلاحات على عقار محدد؛ بغية الاستفادة من زيادة رغبة الناس فيه.

ج/ جيد.

٢/السعي: العوض الذي يأخذه الوسيط مقابل عمله .

ج/جيد .

٣/إدارة الأملاك: أن يطلب المالك لذات العقار أو منافع من الوسيط أن يقوم بمهمة الإشراف على جميع الأعمال اللازمة للعقار المؤجر أو بعضها ، كتحصيل الأجرور ، و صيانة العقار ، و متابعة الجهات الرسمية اللازمة لعملية التشغيل .. الخ . وفق شروط متفق عليها ، نظير عوض يتفقان عليه .

ج/جيد.

٤/المستثمر: هو من يقوم بشراء أو استئجار منافع العقار لمدة طويلة، نظير مبلغ يتفقان عليه، إما معجلاً، وإما مقسماً على سنوات، وربما أضيف إلى ذلك في العقد طلبات عينية، تصب في صالح أحد الطرفين .



ج/جيد .

٥/ الأراضي الخام: يقصد بها عادة الأراضي كبيرة المساحة التي تحتاج إلى تطوير وتقسيم وتعبيد وإيصال الخدمات لها.

ج/جيد.

الأستاذ/ أحمد بن صالح الذويخ

المدير التنفيذي لكل من

شركة مساكن السعودية الكويتية ومؤسسة علو العقارية

في المنطقة الشرقية

الفهارس

وتشمل:

- (١) فهرس الآيات القرآنية الكريمة.
- (٢) فهرس الأحاديث النبوية الشريفة.
- (٣) فهرس الأعلام.
- (٤) ثبت المصادر والمراجع.
- (٥) فهرس الموضوعات.

فهرس الآيات القرآنية الكريمة

الآية	رقم الآية	الصفحة
سُورَةُ الْبَقَرَةِ		
﴿ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ ﴾	١٨٨	١١٢، ١٠٨
﴿ وَلَهُنَّ مِثْلُ الَّذِي عَلَيْهِنَّ بِالْمَعْرُوفِ ﴾	٢٢٨	١٦٠
﴿ وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا ﴾	٢٨٢	٣١٥، ١٠٠
﴿ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ ﴾	٢٨٢	٣١٧
سُورَةُ النَّبَاِ		
﴿ فَإِنْ طِبَّنَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِّنْهُ نَفْسًا ﴾	٤	
﴿ وَابْتَلُوا أَلَيْتَمَنِ ﴾	٦	١٥٥
﴿ فَمَا اسْتَمْتَعْتُمْ بِهِ مِنْهُنَّ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾	٢٤	٢٨٨
﴿ يَتَأَيَّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم	٢٩	١٣١، ١٠٧، ١٠٦
بِالْبَاطِلِ ﴾		٣٠٥
﴿ أَمْ يَحْسُدُونَ النَّاسَ عَلَى مَا ءَاتَاهُمُ اللَّهُ مِنْ فَضْلِهِ ﴾	٥٤	٤٣٤
﴿ وَالصَّلٰحُ خَيْرٌ ﴾	١٢٨	٢٤٦، ٢٣٤
سُورَةُ الْمَائِدَةِ		
﴿ يَتَأَيَّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾	١	٤٦٩، ٤٣٣، ٢٦٤
﴿ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوٰى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوٰنِ ﴾	٢	٤٧٨ ٢٨٣، ٢٢٠، ٢١٨ ٣٩٦، ٣٩٤
سُورَةُ الْأَنْعَامِ		
﴿ وَلَا تَكْسِبُ كُلُّ نَفْسٍ إِلَّا عَلَيْهَا ﴾	١٦٤	٢١٤

الصفحة	رقم الآية	الآية
١٦٦،٧٢،٦٤	٧٢	﴿ وَسُورَةُ يُوسُفَ ۝ ﴿ وَلَمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ ۝٧٢ ﴾
٢٧٨	٩٨	﴿ وَسُورَةُ النَّازِعَاتِ ۝ ﴿ فَإِذَا قَرَأْتَ الْقُرْآنَ فَاسْتَعِذْ بِاللَّهِ مِنَ الشَّيْطَانِ الرَّجِيمِ ۝٩٨ ﴾
١٩	٢٤	﴿ وَسُورَةُ الْأَنْعَامِ ۝ ﴿ رَبِّ أَرْحَمُهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا ۝٢٤ ﴾
٧٤	١٩	﴿ وَسُورَةُ الْكَافِرِينَ ۝ ﴿ فَأَبَعْتُمْوَا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ ۝١٩ ﴾
٣٩٩	١٨	﴿ وَسُورَةُ مُحَمَّدٍ ۝ ﴿ فَقَدْ جَاءَ أَشْرَاطُهَا ۝١٨ ﴾
١٢	١٢	﴿ وَسُورَةُ الْجُثُرِ ۝ ﴿ يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اجْتَنِبُوا كَثِيرًا مِّنَ الظَّنِّ ۝١٢ ﴾
٢٨٧،٦٧	٦	﴿ وَسُورَةُ الطَّلَاقِ ۝ ﴿ فَإِنِ ارَّضَعْنَ لَكُمْ فَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۝٦ ﴾
٧٨	٢٠	﴿ وَسُورَةُ الْمَزَّازِ ۝ ﴿ وَءَاخِرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ ۝٢٠ ﴾



فهرس الأحاديث النبوية الشريفة

الصفحة	الراوي	الحديث
١٢٧	عطاء	أدركت الناس لا يرون بأسًا ببيع المغنم فيمن يزيد
١٠٢	-	«إذا فاضتم فأحسنوا المفاوضة»
٤٦٩، ٤٣٤	ابن عمرو	«أربع من كن فيه كان منافقًا خالصًا...»
٢١٧	ابن مسعود	اشتركت أنا وسعد وعمار يوم بدر
٢٧	أبو هريرة	«اشترى رجل من رجل عقارًا له...»
٤٣٢	ابن عمر	«أعطوا الأجير حقه قبل أن يجف عرقه...»
٣٤٦	ابن عمر	«أعطى رسول الله ﷺ خبير اليهود...»
٢٧٤	أبو هريرة	«إن الله تعالى يقول: أنا ثالث الشريكين...»
١٠٨	أنس بن مالك	«إن الله هو المسعر القابض الباسط الرازق...»
٣٠٧	ابن عمر	«أن النبي ﷺ أحل العربان في البيع»
٤٣٩، ٤٧٤	عروة البارقي	«أن النبي ﷺ أعطاه دينارًا يشتري له به شاة...»
١١٢، ١٠٠	جابر	«إن دماءكم، وأموالكم، وأعراضكم...»
٣٠٦	عبد الرحمن بن فروخ	أن نافع بن عبد الحارث اشترى دارًا للسجن
٤٤٢، ٤٣٣	أبو أمامة	«أنا زعيم بيت في رضى الجنة لمن ترك المراء...»
٥١	عطاء	«أنه سئل عن السمسة، فقال: لا بأس بها...»
٥٢	ابن سيرين	أنه كان يكرهه، وذكر عنده أجر الدلال
٤٣٨، ٢٧٤، ١٣٢	حكيم بن حزام	«البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، فإن صدقا...»
٤٤٢		
٤٤٣، ٤٣٤	أبو هريرة	«الحلف منقعة للسلعة ممحقة للبركة»
١٦١	عائشة	«خذني ما يكفيك وولئك بالمعروف...»
٢٧٢	عائشة	«الخراج بالضمان»
٤٤٢، ٤٣٣	جابر بن عبد الله	«رحم الله رجلاً سمحًا إذا باع...»
١٢٧	سفيان بن وهب	«سمعت النبي ﷺ ينهى عن المزايمة»
١١٤	معاوية بن حيدة	«في كل إبل سائمة، في كل أربعين...»
١١٥	ابن عمرو	«فيها ثمنها مرتين وضرب نكال...»
٤٣٢، ٢٨٧	أبو هريرة	«قال الله: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة...»

الصفحة	الراوي	الحديث
٤٣٣	ابن عمرو	«قد أفلح من أسلم ورزق كفافاً....»
٥٢	وكيع	كان سفيان يكره السمسة
٤١٩	رافع بن خديج	كنا أكثر الأنصار حقلًا.....
٥١	ابن عباس	لا بأس أن يقول: بع هذا الثوب....
٥١	إبراهيم النخعي، وابن سيرين	لا بأس بأجر السمسار إذا اشترى يدا بيد
٢٨٠	حكيم بن حزام	«لا تبع ما ليس عندك»
٥٠	أبو هريرة	«لا تلقوا الركبان، ولا بيع حاضر لباد....»
٤٤٦، ١٤٢، ٧٧	عبادة بن الصامت	«لا ضرر ولا ضرار»
١٠٠	حذيم ابن حنيفة	«لا يحل مال امرئ إلا بطيب نفس....»
٤٣١	أبو هريرة	«لأن يحتطب أحدكم حزمة على ظهره....»
٢٢٠، ٢١٨، ٢٧	أنس	لما قدم المهاجرون المدينة من مكة.....
٢٦٩		
٤١٢، ٢٨٣، ١٩٣	أبو هريرة	«المسلمون على شروطهم»
٤٥١، ٤٢٣		
٤٤٦، ٤٤٢	-	«مطل الغني ظلم»
١٠٦	ابن عمر	«من أعتق شركاً له في عبد.....»
١٢٦	أنس	«من يشتري هذا المجلس....»
١٣٥	ابن عمر	«نهى النبي ﷺ عن النجش»
٣٠٥	ابن عمرو	«نهى رسول الله ﷺ عن العربان»
٢٥٥، ٢٥٠	أبو هريرة	«نهى عن الغرر»
٢٧١	ابن عمرو	«نهى النبي ﷺ عن ربح ما لم يضمن»
٦٨	عائشة	«واستأجر النبي ﷺ وأبو بكر رجلاً....»
٧٣، ٦٤	أبو سعيد	«وما أدراك أنها رقية، خذوها واضربوا....»
٥٨، ٤٩، ٢٥	قيس بن غرزة	«يا معشر التجار، إن البيع يحضره....»



فهرس الأعملام

الصفحة	العلم
٥١	إبراهم النخعي
٤٦٤	ابن أبي زمنين
٢٨٤	ابن باز
١١٢	ابن تيمية
٢٩	ابن حجر
٧٤	ابن حزم
٣٠١	ابن رجب
٣٠١	ابن سعدي
٥١	ابن سيرين
٤٤٤	ابن عابدين
٥٠	ابن عباس
١٢٧	ابن عبد البر
١٠٦	ابن عمر
٣٣	ابن فارس
٣٠٠	ابن اللباد
٢١٥	ابن مسعود
٧٩	ابن المنذر
٣٥٦	أبو حنيفة
٦٤	أبو سعيد الخدري
٦٥	أبو الليث
٢٦	أبو هريرة
١٣٩	الأبياني
١١٢	أحمد
٣٤٩	إسحاق
٤٦٤	أصبغ
٢٧	أنس بن مالك
٥٠	البخاري

الصفحة	العلم
٢٩٧	البرزلي
١١٣	بهز بن حكيم
٥١	الحسن البصري
١٥٦	حكيم بن حزام
٢٦	الخليل
٤١٩	رافع بن خديج
٣٤	الزيدي
٣٠٧	زيد بن أسلم
٣٥٩	الزليعي
٦٠	سحنون
٥٦	السرخسي
٢١٥	سعد بن أبي وقاص
٥٢	سفيان الثوري
١٢٧	سفيان بن وهب
٦٧	الشافعي
١٦٠	الشوكاني
٣٠٦	صفوان بن أمية
٦٨	عائشة
٦٨	عبد الرحمن بن الأصم
٧٤	عروة البارقي
٥١	عطاء
٢١٥	عمار
٧٥	العمرائي
١١٤	عمرو بن شعيب
٥٢	قتادة
٢٥	قيس بن أبي غرزة
٥٩	الكاساني
٥٣	مالك
٢٢٥	محمد بن إبراهيم
١٢٨	محمد بن الحسن
٢٦٣	محمد بن عثيمين
٥٥	الموفق ابن قدامة
٣٠٦	نافع بن عبد الحارث
١٢٨	النوي

الصفحة	العلم	
١٦١		هند بنت عتبة
٥٢		وكيع



ثبت المصادر والمراجع

- ١- الإتيقان والإحكام في شرح تحفة الحكام المعروف بشرح ميارة، تأليف: أبو عبد الله محمد بن أحمد بن محمد الفاسي «ميارة».
- ٢- الأحكام السلطانية والولايات الدينية، تأليف: علي بن محمد بن حبيب الماوردي، نشر: دار الحديث القاهرة.
- ٣- الإجماع، محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري، نشر: دار الدعوة الإسكندرية، تحقيق: د. فؤاد عبد المنعم أحمد، ط٣، ١٤٠٢ هـ.
- ٤- الأحاديث الأربعون النووية، عُنِيَ بِهِ: قصي محمد نورس الحلاق، أنور بن أبي بكر الشيشي، نشر: دار المنهاج للنشر والتوزيع، ط١، ١٤٣٠ هـ، ٢٠٠٩ م.
- ٥- الأحكام السلطانية، تأليف: القاضي أبو يعلى محمد بن الحسين بن محمد بن خلف ابن الفراء، صححه وعلق عليه: محمد حامد الفقي، نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ط٢، ١٤٢١ هـ، ٢٠٠٠ م.
- ٦- أحكام القرآن، تأليف: أبي بكر بن علي الرازي المشهور بالخصاص، تحقيق: محمد الصادق، نشر: دار إحياء التراث، بيروت، ١٤٠٥ هـ.
- ٧- الإحكام في أصول الأحكام، تأليف: علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، تحقيق: أحمد محمد شاكر، نشر: دار الآفاق الجديدة بيروت.
- ٨- أخصر المختصرات في الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، تأليف: محمد بن بدر الدين بن عبد الحق، ابن بلبان الحنبلي، تحقيق: محمد ناصر العجمي، نشر: دار البشائر الإسلامية بيروت، ط١، ١٤١٦ هـ.
- ٩- إدارة العقار وبركته وأسرار تداوله، تأليف: د. محمد بن عبد الله الرومي، نشر: مكتبة التوبة.

- ١٠- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، تأليف: محمد ناصر الدين الألباني، نشر: المكتب الإسلامي، ط٢، ١٤٠٥هـ.
- ١١- أساس البلاغة، جار الله الزمخشري، تحقيق: محمد باسل عيون، نشر: دار الكتب العلمية، بيروت.
- ١٢- الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، تأليف: عبد المحسن بن يوسف الخرافي، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي من جامعة أم القرى.
- ١٣- الاستذكار، تأليف: أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر، تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، طبعة ١، ١٤٢١هـ، ٢٠٠٠م.
- ١٤- الاستيعاب في معرفة الأصحاب، تأليف: يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر، تحقيق: علي محمد البجاوي، نشر: دار الجيل بيروت، ط١، ١٤١٢هـ.
- ١٥- أسد الغابة، تأليف: عز الدين بن الأثير أبي الحسن علي بن محمد الجزري، تحقيق: علي محمد وعادل أحمد، نشر: دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٥هـ.
- ١٦- أسنى المطالب شرح روض الطالب، تأليف: زكريا الأنصاري، نشر: دار الكتاب الإسلامي.
- ١٧- الأشباه والنظائر، تأليف: جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي، نشر: دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١١هـ، ١٩٩٠م.
- ١٨- الأشباه والنظائر، تأليف: زين الدين بن إبراهيم المعروف بابن نجيم، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، ط١، ١٤١٩هـ، ١٩٩٩م.
- ١٩- الإصابة في تمييز الصحابة، تأليف: أحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي، تحقيق: عادل أحمد، ومحمد عوض، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، ط١، ١٤١٥هـ.
- ٢٠- الأصل المعروف بالمبسوط، تأليف: أبو عبد الله محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني، تحقيق: أبو الوفا الأفعاني، نشر: إدارة القرآن والعلوم الإسلامية كراتشي.
- ٢١- إعلام الموقعين عن رب العالمين، تأليف: ابن قيم الجوزية، تحقيق: محمد عبد السلام إبراهيم، دار الكتب العلمية بيروت، ط١، ١٤١١هـ، ١٩٩١م.

- ٢٢- الأعلام قاموس تراجم لأشهر الرجال والنساء من العرب والمستعربين والمستشرقين، تأليف: خير الدين الزركلي، نشر: دار العلم للملايين، ط ١٥، ٢٠٠٢م.
- ٢٣- إغاثة اللفهان، تأليف: شمس الدين ابن قيم الجوزية، تحقيق: محمد حامد الفقي، نشر: مكتبة المعارف الرياض المملكة العربية السعودية.
- ٢٤- الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تأليف: شمس الدين محمد الشربيني الخطيب، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، دار الفكر بيروت.
- ٢٥- الإقناع، تأليف: موسى الحجاوي المقدسي، تحقيق: عبد اللطيف محمد السبكي، نشر: دار المعرفة بيروت.
- ٢٦- الأم، تأليف: الإمام محمد بن إدريس الشافعي، نشر: دار المعرفة بيروت، ١٤١٠هـ ١٩٩٠م.
- ٢٧- الانتقاء في فضائل الثلاثة الأئمة الفقهاء مالك والشافعي وأبي حنيفة رضي الله عنهم، تأليف: أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي، نشر: دار الكتب العلمية بيروت.
- ٢٨- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، تأليف: علاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرادوي، نشر: دار إحياء التراث العربي، ط ٢.
- ٢٩- أنوار التنزيل وأسرار التأويل، تأليف: عبد الله بن عمر بن محمد الشيرازي البيضاوي، تحقيق: محمد عبد الرحمن المرعشلي، نشر: دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٤١٨هـ.
- ٣٠- البحر الرائق شرح كنز الدقائق، تأليف: زين الدين ابن نجيم، نشر: دار الكتاب الإسلامي، ط ٢.
- ٣١- بحر العلوم، تأليف: أبو الليث نصر بن محمد بن أحمد بن إبراهيم السمرقندي.
- ٣٢- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، أبي الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الأندلسي، دار الحديث القاهرة، ١٤٢٥هـ ٢٠٠٤م.
- ٣٣- بدائع السلك في طبائع الملك، تأليف: محمد بن علي بن محمد الأصبجي الأندلسي.
- ٣٤- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، تأليف: علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني، نشر: دار الكتب العلمية، ١٤٠٦هـ ١٩٨٦م.

- ٣٥- البدر الطالع، تأليف: محمد بن علي الشوكاني، نشر: دار المعرفة بيروت.
- ٣٦- البدر المنير في تخريج الأحاديث الواقعة في الشرح الكبير، تأليف: أبي حفص بن الملقن، تحقيق: مصطفى أبو الغيط وعبد الله بن سليمان وياسر كمال، نشر: دار الهجرة الثقبة، ط ١، ١٤٢٥هـ.
- ٣٧- بغية الوعاة في طبقات اللغويين والنحاة، تأليف: عبد الرحمن بن أبي بكر جلال الدين السيوطي، تحقيق: محمد أبو الفضل إبراهيم، نشر: المكتبة العصرية لبنان.
- ٣٨- بلغة السالك لأقرب المسالك على الشرح الصغير، تأليف: أحمد بن محمد الخلوقي الصاوي، نشر: دار المعارف.
- ٣٩- البناية في شرح الهداية، تأليف: محمود بن أحمد العيني، نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤٢٠هـ.
- ٤٠- البهجة شرح التحفة، تأليف: علي بن عبد السلام التسولي، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، ط ١، ١٤١٨هـ، ١٩٩٨م.
- ٤١- البيان في مذهب الإمام الشافعي، أبو الحسين العمرائي، اعتنى به: قاسم محمد النوري، نشر: دار المنهاج، جدة، ط ١، ١٤٢١هـ.
- ٤٢- البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل في مسائل المستخرجة، تأليف: أبو الوليد بن رشد القرطبي، تحقيق: محمد حجي، نشر: دار الغرب الإسلامي، ط ٢، ١٤٠٨هـ.
- ٤٣- تاج التراجم فيمن صنف من الحنفية، تأليف: القاسم بن قطلوبغا الحنفي، تحقيق: محمد خير رمضان، نشر: دار القلم دمشق، ط ١، ١٤١٣هـ، ١٩٩٢م.
- ٤٤- تاج العروس من جواهر القاموس، تأليف: محب الدين أبو الفيض محمد بن محمد مرتضى الحسيني الزبيدي، تحقيق: مجموعة من المحققين، طبع دار الهداية.
- ٤٥- التاج والإكليل لمختصر خليل، تأليف: أبو عبد الله محمد بن يوسف العبدي الشهير بالمواق، نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٦هـ، ١٩٩٤م.
- ٤٦- التاريخ الكبير، البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسحاق، دار المعارف العثمانية الهند.
- ٤٧- تاريخ بغداد، تأليف: أحمد بن علي أبو بكر الخطيب البغدادي، تحقيق: د. بشار عواد، نشر: دار الغرب الإسلامي بيروت، ١٤٢٢هـ، ٢٠٠٢م.

- ٤٨- تاريخ دمشق لابن القلانسي، تأليف: حمزة بن أسد بن علي بن محمد، تحقيق: دسهيل زكار. نشر: دار حسان، ط١، ١٤٠٣ هـ، ١٩٨٣ م.
- ٤٩- تأليف: عبد الله بن صالح المحسن، نشر: الجامعة الإسلامية، المدينة المنورة، ط٣، ١٤٠٤ هـ، ١٩٨٤ م.
- ٥٠- تبصرة الحكام، إبراهيم محمد بن فرحون اليعمري المالكي، نشر: مكتبة الكليات الأزهرية، ط١، ١٤٠٦ هـ، ١٩٨٦ م.
- ٥١- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، تأليف: فخر الدين عثمان الزيلعي، نشر: دار الكتاب الإسلامي، ط٢، مصورة الطبعة الأميرية ١٣١٣ هـ.
- ٥٢- التجارة الإلكترونية وأحكامها في الفقه الإسلامي، تأليف سلطان بن إبراهيم الهاشمي، رسالة مقدمة لكلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ١٤٢٨ هـ.
- ٥٣- تحرير ألفاظ التنبيه، تأليف: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، تحقيق: عبد الغني الدقر، نشر: دار القلم دمشق، ط١، ١٤٠٨ هـ.
- ٥٤- التحرير والتنوير، تأليف: محمد الطاهر بن محمد بن محمد الطاهر بن عاشور التونسي، نشر: الدار التونسية للنشر، ١٩٨٤ هـ.
- ٥٥- تحفة الأحوذى شرح جامع الترمذي، محمد بن عبد الرحمن بن عبد الرحيم المباركفوري، نشر: دار الكتب العلمية بيروت.
- ٥٦- تحفة الحبيب على شرح الخطيب، تأليف: سليمان بن محمد البجيرمي، نشر: دار الفكر ١٤١٥ هـ.
- ٥٧- تحفة الفقهاء، لمحمد بن أحمد السمرقندي، دار الكتب العلمية بيروت، ط٢، ١٤٠٥ هـ، ١٩٩٤ م.
- ٥٨- تحفة المحتاج بشرح المنهاج، تأليف: شهاب الدين أحمد بن حجر الهيتمي الشافعي، تحقيق: عبد الله بن عساف اللحياي، دار حراء مكة المكرمة، ط١، ١٤٠٦ هـ.
- ٥٩- تحفة الملوك في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان، تأليف: زين الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الحنفي الرازي، تحقيق: د. عبد الله نذير أحمد، نشر: دار البشائر الإسلامية بيروت، ط١، ١٤١٧ هـ. تحقيق: د. علي سامي النشار، نشر: وزارة الإعلام، ط١.

- ٦٠- تذكرة الحفاظ، تأليف: أبو عبد الله شمس الدين محمد الذهبي،، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، ١٤١٩هـ ١٩٩٨م.
- ٦١- ترتيب المدارك، للقاضي عياض اليعقوبي، نشر: مطبعة فضالة المغرب ط ١.
- ٦٢- التسهيل لعلوم التنزيل، تأليف: أبو القاسم، محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، ابن جزري الكلبي، تحقيق: الدكتور عبد الله الخالدي، نشر: شركة دار الأرقم، ط ١، ١٤١٦هـ.
- ٦٣- التسويق التجاري وأحكامه في الفقه الإسلامي، تأليف: د. حسين بن معلوي الشهراني عضو هيئة التدريس بجامعة الملك سعود، نشر: دار التدمرية، ط ١، ١٤٣١هـ.
- ٦٤- التسويق العقاري، تأليف أ.د. بشير عباس العلق، نشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠١٠م.
- ٦٥- التشريع الجنائي الإسلامي مقارنًا بالقانون الوضعي، تأليف: عبد القادر عودة، نشر: مؤسسة الرسالة، ط ١٤، ١٤٢٢هـ.
- ٦٦- تصحيح الفروع، تأليف: علاء الدين علي بن سليمان المرادوي، تحقيق: عبد الله التركي، نشر: مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٤٢٤هـ.
- ٦٧- تفسير القرآن العظيم، تأليف: أبو الفداء إسماعيل بن كثير، تحقيق: سامي سلامة، نشر: دار طيبة للنشر: والتوزيع ١٤٢٠هـ ١٩٩٩م.
- ٦٨- تفسير القرآن، تأليف: أبو المظفر، منصور بن محمد بن عبد الجبار بن أحمد المروزي السمعاني التميمي الحنفي ثم الشافعي، تحقيق: ياسر بن إبراهيم وغنيم بن عباس بن غنيم، نشر: دار الوطن الرياض، ط ١، ١٤١٨هـ ١٩٩٧م.
- ٦٩- تقريب التهذيب، أحمد بن علي العسقلاني، تحقيق: محمد عوامة، نشر: دار الرشيد سوريا، ط ١ ١٤٠٦هـ ١٩٨٦م.
- ٧٠- تقرير القواعد وتحرير الفوائد، تأليف: زين الدين عبد الرحمن بن رجب الحنبلي، نشر: دار الكتب العلمية.
- ٧١- التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير، تأليف: الحافظ ابن حجر، نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٩هـ ١٩٨٩م.

- ٧٢- التلقين، تأليف: القاضي عبد الوهاب البغدادي المالكي، تحقيق: أبي أويس محمد بوخبزة الحسني التطواني، نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤٢٥ هـ، ٢٠٠٤ م.
- ٧٣- التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تأليف الحافظ أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوي، محمد عبد الكبير البكري، نشر: وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية، المغرب، ١٣٨٧ هـ.
- ٧٤- التنبيه في الفقه الشافعي، تأليف: أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، نشر: عالم الكتب.
- ٧٥- تهذيب الكمال في أسماء الرجال، أبو الحجاج بن يوسف بن الحجاج المزي، تحقيق: بشار عواد معروف، نشر: مؤسسة الرسالة بيروت، ط ١، ١٤٠٠ هـ.
- ٧٦- تهذيب اللغة، أبو منصور محمد بن أحمد الأزهرى، تحقيق: محمد عوض مرعب، نشر: دار إحياء التراث العربي بيروت، ط ١، ٢٠٠٢ م.
- ٧٧- تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان، تأليف: عبد الرحمن بن ناصر بن عبد الله السعدي، تحقيق: عبد الرحمن بن معلا اللويحق، نشر: مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٤٢٠ هـ، ٢٠٠٠ م.
- ٧٨- التيسير بشرح الجامع الصغير، تأليف: زين الدين محمد المدعو بعبد الرؤوف بن تاج العارفين بن علي بن زين العابدين الحدادي ثم المناوي، نشر: مكتبة الإمام الشافعي الرياض، طبعة ٣، ١٤٠٨ هـ، ١٩٨٨ م.
- ٧٩- الجامع الصغير، تأليف: جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي مع شرحه: فيض القدير للمناوي، نشر: عالم الكتب بيروت، ط ١، ١٤٠٦ هـ.
- ٨٠- الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه صحيح البخاري، تأليف: أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، تحقيق: محمد الناصر، نشر: دار طوق النجاة، ١٤٢٢ هـ.
- ٨١- الجامع لأحكام القرآن، تأليف: محمد بن أحمد الأنصاري القرطبي، تحقيق: أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش، نشر: دار الكتب المصرية القاهرة، ط ٢، ١٣٨٤ هـ، ١٩٦٤ م.
- ٨٢- جهرة اللغة، تأليف: أبو بكر محمد بن الحسن بن دريد الأزدي، تحقيق: رمزي منير بعلبكي، نشر: دار العلم للملايين بيروت، ط ١، ١٩٨٧ م.

- ٨٣- الجواهر الحسان في تفسير القرآن، تأليف: أبو زيد عبد الرحمن بن محمد بن مخلوف الثعالبي، تحقيق: الشيخ علي محمد معوض والشيخ عادل أحمد عبد الموجود، نشر: دار إحياء التراث العربي بيروت، ط١، ١٤١٨ هـ.
- ٨٤- جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، تأليف: شمس الدين الأسيوطي، حققه مسعد السعدني، نشر: دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٧ هـ.
- ٨٥- الجواهر المضية، تأليف: عبد القادر القرشي الحنفي، نشر: مير محمد كتب خانه، كراتشي.
- ٨٦- الجوهرة النيرة، تأليف: أبي بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي الزبيدي اليميني الحنفي العبادي، نشر: المطبعة الخيرية القاهرة، ط١، ١٤٢٢ هـ.
- ٨٧- حاشية الجمل على شرح المنهج، تأليف: سليمان العجيلي الأزهرى المعروف بالجمل، نشر: دار الفكر.
- ٨٨- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تأليف: محمد بن عرفة الدسوقي، نشر: دار الفكر.
- ٨٩- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تأليف: محمد بن عرفة الدسوقي، وبهامشها الشرح الكبير للدردير، نشر: دار الفكر بيروت.
- ٩٠- حاشية الروض المربع شرح زاد المستقنع، تأليف: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي الحنبلي، ١٣٩٧ هـ.
- ٩١- حاشية العدوي على الخرشى، تأليف: علي بن أحمد الصعيدي العدوي، تحقيق: يوسف البقاعي، نشر: دار الفكر، ١٤١٤ هـ، ١٩٩٤ م.
- ٩٢- حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، تأليف: علي بن أحمد العدوي، تحقيق: يوسف الرفاعي، نشر: دار الفكر بيروت، ١٤١٤ هـ، ١٩٩٤ م.
- ٩٣- حاشية القليوبي وعميرة، لأحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، دار الفكر بيروت، ١٤١٥ هـ.
- ٩٤- الحاوي الكبير، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبي الماوردي، تحقيق: علي معوض وعادل عبد الموجود، دار الكتب العلمية بيروت، ط١، ١٤١٩ هـ، ١٩٩٩ م.
- ٩٥- حلية البشر في تاريخ القرن الثالث عشر، عبد الرزاق البيطار، تحقيق: محمد بهجة البيطار، دار صادر بيروت، ط٢، ١٤١٣ هـ.

- ٩٦- الخدمات الاستشارية في المصارف وأحكامها في الفقه الإسلامي، تأليف: د. يوسف بن عبد الله الشيبلي، نشر: دار ابن الجوزي، ط١، ١٤٢٥هـ.
- ٩٧- الدر المختار، تأليف: محمد بن علي بن محمد الحصني دمشقي الشهير بالحصكفي، نشر: دار الفكر، ط٢، ١٤١٢هـ، ١٩٩٢م، المطبوع مع حاشية ابن عابدين.
- ٩٨- درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تأليف: علي حيدر، نشر: دار الجيل، ط١، ١٤١١هـ.
- ٩٩- دليل الطالب لنيل المطالب، تأليف: مرعي بن يوسف بن أبي بكر بن أحمد الكرمي، تحقيق: أبو قتيبة نظر محمد الفاريابي، نشر: دار طيبة للنشر، ط١، ١٤٢٥هـ، ٢٠٠٤م.
- ١٠٠- الذخيرة، تأليف: شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، نشر: دار الغرب الإسلامي بيروت، ط١، ١٤١٤هـ، ١٩٩٤م.
- ١٠١- رد المختار على الدر المختار المعروف بحاشية ابن عابدين، تأليف: محمد أمين ابن عابدين، تعليق محمد صبحي حلاق، نشر: دار النفائس الرياض، ط١، ١٤١٨هـ.
- ١٠٢- الرسالة، تأليف: أبو محمد عبد الله بن (أبي زيد) عبد الرحمن النفزي القيرواني، نشر: دار الفكر.
- ١٠٣- رسائل وفتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ، جمع الشيخ عبد الرحمن بن قاسم، ط١، مطابع الحكومة الرياض.
- ١٠٤- روح البيان، تأليف: إسماعيل حقي بن مصطفى الإستانبولي الحنفي الخلوقي، نشر: دار الفكر بيروت.
- ١٠٥- روح المعاني في تفسير القرآن العظيم والسبع المثاني، تأليف: شهاب الدين محمود بن عبد الله الحسيني الألوسي، تحقيق: علي عبد الباري عطية، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، ط١، ١٤١٥هـ.
- ١٠٦- الروض الأنف في شرح السيرة النبوية لابن هشام، تأليف: أبو القاسم عبد الرحمن بن عبد الله بن أحمد السهيلي، تحقيق: عمر عبد السلام السلامي، نشر: دار إحياء التراث العربي، ط١، ١٤٢١هـ، ٢٠٠٠م.
- ١٠٧- الروض المربع، تأليف: منصور يونس البهوتي، ومعه حاشية العثيمين وتعليقات السعدي، نشر: دار المؤيد ومؤسسة الرسالة.

- ١٠٨- روضة الطالبين وعمدة المفتين، تأليف: الإمام أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، إشراف زهير الشاويش، نشر: المكتب الإسلامي، ط٣، ١٤١٢هـ.
- ١٠٩- روضة الناظر، أبو محمد عبد الله بن أحمد بن قدامة، نشر: مؤسسة الريان، ط٢، ١٤٢٣هـ ٢٠٠٢م.
- ١١٠- الزاهر في معاني كلمات الناس، تأليف: محمد بن القاسم بن محمد بن بشار الأنباري، تحقيق: د. حاتم صالح الضامن، نشر: مؤسسة الرسالة بيروت، ط١، ١٤١٢هـ ١٩٩٢م.
- ١١١- سبل السلام شرح بلوغ المرام، تأليف: محمد بن إسحاق الصنعاني، نشر: دار الحديث.
- ١١٢- السراج الوهاج على متن المنهاج، تأليف: العلامة محمد الزهري الغمراوي، نشر: دار المعرفة للطباعة والنشر بيروت.
- ١١٣- سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها، تأليف: أبو عبد الرحمن محمد ناصر الدين الألباني، نشر: مكتبة المعارف للنشر، ط١.
- ١١٤- السمسرة، تأليف: عادل عبد الفضيل عيد، نشر: دار الفكر الجامعي، ط١، ٢٠٠٧م.
- ١١٥- سنن ابن ماجه، تأليف: محمد بن يزيد القزويني، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، نشر: دار إحياء الكتب العربية.
- ١١٦- سنن أبي داود، تأليف: الإمام أبي داود سليمان بن الأشعث السجستاني الأزدي، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، نشر: المكتبة العصرية بيروت.
- ١١٧- سنن البيهقي الكبرى، تأليف: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى أبو بكر البيهقي، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، نشر: دار الكتب العلمية، ط٣، ١٤٢٤هـ ٢٠٠٣م.
- ١١٨- سنن الترمذي (الجامع الصحيح)، تأليف: محمد بن عيسى بن سورة، تحقيق: أحمد محمد شاكر ومحمد فؤاد عبد الباقي، نشر: مكتبة ومطبعة الحلبي، ط٢، ١٣٩٥هـ.
- ١١٩- سنن الدارقطني، تأليف: علي بن عمر الدارقطني، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، نشر: مؤسسة الرسالة، ط١، ١٤٢٤هـ.
- ١٢٠- سنن الدارقطني، تأليف: علي بن عمر الدارقطني، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، نشر: مؤسسة الرسالة، ط١، ١٤٢٤هـ ٢٠٠٤م.

- ١٢١- سنن النسائي، تأليف: أحمد بن شعيب بن علي بن سنان بن دينار النسائي، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، نشر: مكتبة المطبوعات الإسلامية حلب، ط ٢، ١٤٠٦ هـ، ١٩٨٦ م.
- ١٢٢- سير أعلام النبلاء، تأليف: محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، نشر: دار الحديث، ١٤٢٧ هـ، ٢٠٠٦ م.
- ١٢٣- سير أعلام النبلاء، تأليف: محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، نشر: مؤسسة الرسالة، ط ٣، ١٤٠٥ هـ، ١٩٨٥ م.
- ١٢٤- السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار، تأليف: محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني، نشر: دار ابن حزم، ط ١.
- ١٢٥- شرح الخرشبي على مختصر سيدي خليل، تأليف: عبد الله محمد الخرشبي المالكي، نشر: دار الفكر.
- ١٢٦- شرح الزرقاني على الموطأ، تأليف محمد الزرقاني، نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٧ هـ.
- ١٢٧- شرح الزركشي على مختصر الخرقني، تأليف: شمس الدين محمد بن عبد الله الزركشي الحنبلي، تحقيق: عبد الله الجبرين، نشر: مكتبة العبيكان، ط ١، ١٤١٣ هـ.
- ١٢٨- شرح السير الكبير، تأليف: حمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، تحقيق: صلاح المنجد، نشر: مطابع شركة الإعلانات الشرقية، ١٩٧١ م.
- ١٢٩- الشرح الكبير على مختصر خليل، تأليف: أحمد بن محمد العدوي المشهور بالدردير، نشر: دار الفكر.
- ١٣٠- الشرح الكبير، تأليف: شمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن قدامة المقدسي، نشر: دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع.
- ١٣١- الشرح الممتع على زاد المستقنع، تأليف: محمد بن صالح العثيمين، نشر: دار ابن الجوزي، ط ١، ١٤٢٢ هـ.
- ١٣٢- شرح النووي على صحيح مسلم، تأليف: أبي زكريا يحيى بن شرف النووي، نشر: دار إحياء التراث العربي، ط ٢، ١٣٩٢ هـ.
- ١٣٣- شرح حدود ابن عرفة، تأليف: أبو عبد الله محمد الأنصاري الرصاع، نشر: المكتبة العلمية، ط ١، ١٣٥٠ هـ.

- ١٣٤- شرح صحيح البخاري، تأليف: أبو الحسن علي بن خلف بن عبد الملك بن بطلال، تحقيق: أبو تميم ياسر إبراهيم، نشر: مكتبة الرشد، الرياض، ط٢، ١٤٢٣هـ، ٢٠٠٣م.
- ١٣٥- شرح مختصر الروضة، تأليف: سليمان بن عبد القوي بن الكريم الطوفي الصرصر، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، نشر: مؤسسة الرسالة.
- ١٣٦- شرح منتهى الإرادات، تأليف: منصور بن يونس البهوتي، نشر: عالم الكتب، ط١، ١٤١٤هـ، ١٩٩٣م.
- ١٣٧- الصحاح (تاج اللغة وصحاح العربية)، تأليف: إسما عيل الجوهري، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، نشر: دار العلم للملايين بيروت، ١٤٠٧هـ.
- ١٣٨- صحيح مسلم، تأليف: أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، نشر: دار إحياء التراث بيروت.
- ١٣٩- ضعيف أبي داود، تأليف: محمد ناصر الدين الألباني، نشر: مؤسسة غراس للنشر، ط١، ١٤٢٣هـ.
- ١٤٠- ضعيف الجامع الصغير وزيادته، تأليف: أبو عبد الرحمن محمد ناصر الدين الألباني، نشر: المكتب الإسلامي.
- ١٤١- طبقات الحنابلة، أبي الحسين محمد بن أبي يعلى محمد حامد الفقي، نشر: دار المعرفة بيروت.
- ١٤٢- طبقات الشافعية، تأليف: تاج الدين عبد الوهاب السبكي، تحقيق: عبد الفتاح الحلو ومحمود الطناحي، نشر: دار هجر، ط٢، ١٤١٣هـ.
- ١٤٣- الطبقات الكبرى، تأليف: محمد بن سعد بن منيع الأزهرى، نشر: مكتبة العلوم والحكم المدينة المنورة، ط٢، ١٤٠٨هـ.
- ١٤٤- طرح الثريب في شرح التقريب، زين الدين أبو الفضل عبد الرحيم بن الحسين العراقي، نشر: إحياء التراث العربي.
- ١٤٥- الطرق الحكمية في السياسة الشرعية، تأليف: محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين ابن قيم الجوزية، نشر: مكتبة دار البيان.
- ١٤٦- طلبه الطلبة في الاصطلاحات الفقهية، تأليف: نجم الدين عمر النسفي، المطبعة العامرة ببغداد ومكتبة المثني ببغداد، ١٣١١هـ.

- ١٤٧- العدة شرح العمدة في فقه الإمام أحمد، تأليف بهاء الدين عبد الرحمن بن إبراهيم، نشر: دار الحديث القاهرة، ١٤٢٤هـ، ٢٠٠٣م.
- ١٤٨- العرف الشذي شرح سنن الترمذي، تأليف: محمد أنور شاه بن معظم شاه الكشميري الهندي، تصحيح: الشيخ محمود شاكر، نشر: دار التراث العربي، ١، ١٤٢٥هـ، ٢٠٠٤م.
- ١٤٩- العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، تأليف: ابن عابدين، نشر: دار المعرفة بيروت.
- ١٥٠- علم أصول الفقه و خلاصة تاريخ التشريع، تأليف: عبد الوهاب خلاف، نشر: مطبعة المدني.
- ١٥١- عمدة القاري شرح صحيح البخاري، تأليف: أبي محمد محمود بن أحمد العيني، نشر: دار إحياء التراث العربي بيروت.
- ١٥٢- العناية على الهداية، تأليف: أكمل الدين محمد بن محمود البابرقي، نشر: دار الفكر.
- ١٥٣- العين، تأليف: الخليل بن أحمد الفراهيدي، تحقيق: د. مهدي المخزومي ود. إبراهيم السامرائي، نشر: دار ومكتبة هلال بيروت.
- ١٥٤- غاية البيان شرح زبد ابن رسلان، تأليف: شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي، نشر: دار المعرفة بيروت.
- ١٥٥- الغرر البهية في شرح البهجة الوردية، تأليف: زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري، نشر: المطبعة الميمنية.
- ١٥٦- الغرر البهية، تأليف أبي يحيى زكريا الأنصاري، نشر: المطبعة الميمنية.
- ١٥٧- غريب الحديث، تأليف: جمال الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن علي بن محمد الجوزي، تحقيق: الدكتور عبد المعطي أمين القلعجي، نشر: دار الكتب العلمية، ١، ١٤٠٥هـ، ١٩٨٥م.
- ١٥٨- غمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر، تأليف: أحمد بن محمد الحموي المصري، دار الكتب العلمية، ١، ١٤٠٥هـ، ١٩٨٥م.
- ١٥٩- الفتاوى الكبرى، تأليف: ابن تيمية شيخ الإسلام أحمد بن عبد الحلیم، نشر: دار الكتب العلمية، ١، ١٤٠٨هـ، ١٩٨٧م.
- ١٦٠- الفتاوى الهندية في مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان، تأليف: الشيخ نظام الدين وجماعة من علماء الهند، نشر: دار الفكر، ط ٢، مصورة عن الطبعة الأميرية، ١٣١٠هـ.

- ١٦١- فتاوى ورسائل ساحة الشيخ محمد بن إبراهيم، جمع الشيخ عبد الرحمن بن قاسم ط ١، مطابع الحكومة الرياض.
- ١٦٢- فتح الباري شرح صحيح البخاري، تأليف: أحمد بن حجر العسقلاني، بتعليقات: عبد العزيز ابن باز، نشر: دار المعرفة بيروت.
- ١٦٣- فتح العزيز شرح الوجيز، تأليف: أبي القاسم عبد الكريم بن محمد الرافعي، نشر: دار الفكر.
- ١٦٤- فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية في علم التفسير، حمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني، نشر: دار ابن كثير، دار الكلم الطيب، ط ١، ١٤١٤هـ.
- ١٦٥- فتح القدير شرح الهداية، كمال الدين محمد بن عبد الواحد بن همام، نشر: دار الفكر بيروت.
- ١٦٦- فتح المعين بشرح قرّة العين بمهمات الدين، تأليف: زين الدين أحمد بن عبد العزيز بن زين الدين بن علي بن أحمد المعبري المليباري، نشر: دار ابن حزم، ط ١.
- ١٦٧- الفروع، تأليف: شمس الدين محمد بن مفلح المقدسي، تحقيق: عبد الله التركي، نشر: مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٤٢٤هـ.
- ١٦٨- الفروق، تأليف: شهاب الدين أبي العباس أحمد بن إدريس المصري المالكي، نشر: عالم الكتب.
- ١٦٩- فقه المعاملات الحديثة، تأليف: أ. د. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، نشر: دار ابن الجوزي، ط ١، ١٤١٦هـ.
- ١٧٠- فهرس الفهارس والأثبات ومعجم المعاجم والمشیخات والمسلسلات، تأليف: محمد عبّد الحّي بن عبد الكبير بن محمد الحسني الإدريسي، تحقيق: إحسان عباس، نشر: دار الغرب الإسلامي، ط ٢، ١٩٨٢م.
- ١٧١- الفواكه الدواني شرح رسالة أبي زيد القيرواني، تأليف: أحمد بن غنيم النفرأوي، نشر: دار الفكر، ١٤١٥هـ، ١٩٩٥م.
- ١٧٢- القاموس المحيط، تأليف: مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، إعداد محمد المرعشلي وآخرون، نشر: مؤسسة الرسالة، ط ٨، ١٤٢٦هـ.

- ١٧٣- قره عين الأخيار لتكملة رد المحتار، تأليف: علاء الدين محمد بن (محمد أمين المعروف بابن عابدين) بن عمر بن عبد العزيز عابدين الحسيني الدمشقي، نشر: دار الفكر بيروت.
- ١٧٤- قواعد الأحكام في إصلاح الأنام، تأليف: العز بن عبد السلام، مكتبة الكليات الأزهرية، القاهرة.
- ١٧٥- قواعد الأحكام في مصالح الأنام، تأليف: أبو محمد عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام السلمي، نشر: مكتبة الكليات الأزهرية القاهرة، ١٤١٤هـ ١٩٩١م.
- ١٧٦- القواعد النورانية الفقهية، تأليف: شيخ الإسلام ابن تيمية، تحقيق: د. أحمد بن محمد الخليل، نشر: دار ابن الجوزي.
- ١٧٧- القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية والتنبيه على مذهب الشافعية والحنفية والحنبلية، تأليف: محمد بن أحمد بن جزى الغرناطي.
- ١٧٨- الكافي، تأليف: أبو عمر بن عبد البر القرطبي، تحقيق: محمد بن أحمد ولد ماديد الموريتاني، مكتبة الرياض الحديثة، ١٤٠٠هـ ١٩٨٠م.
- ١٧٩- الكافي، تأليف: موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي، نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٤هـ.
- ١٨٠- الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تأليف: أبي محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي، نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٤هـ ١٩٩٤م.
- ١٨١- الكافي في فقه أهل المدينة المالكي، تأليف: أبي عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النمري القرطبي، تحقيق: محمد أحمد الموريتاني، نشر: مكتبة الرياض الحديثة، ط ٢، ١٤٠٠هـ ١٩٨٠م.
- ١٨٢- كشاف القناع عن متن الإقناع، تأليف: منصور بن يونس البهوتي، نشر: دار الكتب العلمية.
- ١٨٣- كشف الأستار عن زوائد البزار، تأليف: نور الدين علي بن أبي بكر بن سليمان الهيثمي، تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي، نشر: مؤسسة الرسالة بيروت، ط ١، ١٣٩٩هـ ١٩٧٩م.
- ١٨٤- كشف المخدرات والرياض المزهرات لشرح أخصر المختصرات، تأليف: عبد الرحمن بن عبد الله بن أحمد البعلبي الحلوتي الحنبلي، حققه وقابله بأصله وثلاثة أصول أخرى: محمد بن ناصر العجمي، نشر: دار البشائر الإسلامية، ط ١، ١٤٢٣هـ ٢٠٠٢م.

- ١٨٥- كفاية الأختيار في حل غاية الاختصار، تأليف: تقي الدين أبي بكر الحسيني الحصني الدمشقي الشافعي، تحقيق: علي عبد الحميد بلطجي ومحمد وهبي سليمان، نشر: دار الخير، ط١، ١٩٩٤م.
- ١٨٦- كفاية الطالب الرباني، تأليف: أبي الحسن المالكي وحاشية العدوي عليه، نشر: دار الفكر ببيروت.
- ١٨٧- اللباب في الفقه الشافعي، تأليف: أحمد بن محمد بن أحمد بن القاسم الضبي، تحقيق: عبد الكريم بن صنيان العمري، نشر: دار البخاري، المدينة المنورة، ط١، ١٤١٦هـ.
- ١٨٨- لسان العرب، تأليف: أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، نشر: دار صادر، ط٣، ١٤١٤هـ.
- ١٨٩- المبدع في شرح المقنع، تأليف: برهان الدين إبراهيم بن مفلح، نشر: الكتب العلمية بيروت، ط١٤١٨هـ ١٩٩٧م.
- ١٩٠- المبسوط في المسؤولية المدنية، تأليف: د. حسن علي الذنون، نشر: دار وائل، ط١، ٢٠٠٦م.
- ١٩١- المبسوط، تأليف: شمس الدين السرخسي، نشر: دار المعرفة بيروت، ١٤١٤هـ.
- ١٩٢- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر في فروع الحنفية، تأليف: شيخي زاده عبد الرحمن المعروف بدامادا أفندي، نشر: دار إحياء التراث العربي.
- ١٩٣- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، إبراهيم بن محمد بن إبراهيم الحلبسي الحنفي، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، ط١، ١٤١٩هـ ١٩٩٨م.
- ١٩٤- مجمع الضمانات في مذهب الإمام أبي حنيفة، تأليف: أبو محمد بن غانم البغدادي، دار الكتاب الإسلامي.
- ١٩٥- المجموع شرح المهذب، تأليف: أبو زكريا محيي الدين بن شرف النووي، نشر: دار الفكر.
- ١٩٦- مجموع فتاوى ابن باز، أشرف على جمعه وطبعه: محمد بن سعد الشويعر.
- ١٩٧- مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، لأحمد بن عبد الحلیم ابن تيمية، جمع عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، نشر: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، ١٤١٦هـ.
- ١٩٨- محاسن التأويل، تأليف: محمد جمال الدين بن محمد سعيد بن قاسم الحلاق القاسمي، تحقيق: محمد باسل عيون السود، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، ط١، ١٤١٨هـ.

- ١٩٩- المحرر في الفقه، تأليف: مجد الدين أبي البركات ابن تيمية، نشر: دار المعارف، ط ٢، ١٤٠٤هـ.
- ٢٠٠- المحكم والمحيط الأعظم، تأليف: أبو الحسن علي بن إسماعيل بن سيده المرسي، تحقيق: عبد الحميد هنداي، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، ط ١، ١٤٢١هـ، ٢٠٠٠م.
- ٢٠١- المحلى شرح المجلى، تأليف: أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، دار الفكر بيروت.
- ٢٠٢- المحيط البرهاني في الفقه النعماني فقه الإمام أبي حنيفة رضي الله عنه، تأليف: أبو المعالي برهان الدين محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مازة البخاري، تحقيق: عبد الكريم سامي الجندي، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، ط ١، ١٤٢٤هـ، ٢٠٠٤م.
- ٢٠٣- المختارات الجليلة، تأليف الشيخ: عبد الرحمن بن ناصر السعدي، نشر: الرئاسة العامة لإدارة البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد، الرياض، ١٤٠٥هـ.
- ٢٠٤- المخصص، تأليف: أبو الحسن علي بن إسماعيل بن سيده المرسي، نشر: دار إحياء التراث العربي بيروت، ط ١، ١٤١٧هـ، ١٩٩٦م.
- ٢٠٥- المدونة الكبرى، من كلام الإمام مالك بن أنس الأصبحي، نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥هـ، ١٩٩٤م.
- ٢٠٦- مراتب الإجماع، تأليف أبي محمد علي بن سعيد بن حزم، نشر: دار الكتب العلمية بيروت.
- ٢٠٧- مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح، تأليف: علي بن (سلطان) محمد، أبو الحسن نور الدين الملا الهروي القاري، نشر: دار الفكر بيروت، ١٤٢٢هـ.
- ٢٠٨- مسائل الإمام أحمد بن حنبل وإسحاق بن راهويه، تأليف: إسحاق بن منصور بن بهرام، أبو يعقوب المروزي، نشر: عمادة البحث العلمي الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، ط ١، ١٤٢٥هـ، ٢٠٠٢م.
- ٢٠٩- مسائل السامرة، تأليف أبي العباس الأبياني، تحقيق: محمد العروسي المطوي، نشر دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٩٩٢م.
- ٢١٠- المستدرک على الصحيحين، تأليف: محمد بن عبد الله أبو عبد الله الحاكم النيسابوري، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١١هـ.

- ٢١١- المستدرك على مجموع فتاوى شيخ الإسلام، تأليف: تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم ابن تیمیة الحرانی، جمعه ورتبه وطبعه على نفقته: محمد بن عبد الرحمن بن قاسم، ط١، ١٤١٨ هـ.
- ٢١٢- المستصفي في أصول الفقه، أبو حامد محمد بن محمد الغزالي، تحقيق: محمد عبد السلام عبد الشافي، نشر: دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٣ هـ، ١٩٩٣ م.
- ٢١٣- مسند أبي يعلى، تأليف: أبو يعلى أحمد بن علي بن المثنى بن يحيى بن عيسى بن هلال التميمي الموصلی، تحقيق: حسين سليم أسد، نشر: دار المأمون للتراث دمشق، ط١، ١٤٠٤، ١٩٨٤.
- ٢١٤- مسند الإمام أحمد، تحقيق وإشراف: شعيب الأرنؤوط، ط١، ١٤٢١ هـ.
- ٢١٥- المسؤولية الجنائية في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية، تأليف د. أحمد الأشهب، نشر: دار الكتب الوطنية بنغازي، ط١، ١٤١٤ هـ.
- ٢١٦- مشاهير علماء نجد وغيرهم، تأليف: عبد الرحمن بن عبد اللطيف آل الشيخ، ط٢، نشر: دار الیامة، ١٣٩٤ هـ.
- ٢١٧- المصباح المنير، تأليف: أحمد بن محمد بن علي الفيومي المقرئ، نشر: المكتبة العلمية بيروت.
- ٢١٨- مصنف عبد الرزاق، تأليف: عبد الرزاق بن همام الصنعاني، تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي، نشر: المكتب الإسلامي، ط٢، ١٤٠٣ هـ.
- ٢١٩- المصنف في الأحاديث والآثار، تأليف: أبو بكر عبد الله بن محمد بن أبي شيبه الكوفي، تحقيق: كمال يوسف الحوت، نشر: مكتبة الرشد، ط١، ١٤٠٩ هـ.
- ٢٢٠- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، تأليف: مصطفى السيوطي الرحباني، نشر: المكتب الإسلامي، ط٢، ١٤١٥ هـ.
- ٢٢١- المطلع على ألفاظ المنع، تأليف: شمس الدين محمد بن أبي الفتح البعلی، تحقيق: محمد الأرنؤوط، نشر: مكتبة السوادی، ط١، ١٤٢٣ هـ.
- ٢٢٢- معالم القرية في أحكام الحسبة، تأليف: ضياء الدين محمد بن محمد بن أحمد بن أبي زيد القرشي المعروف بابن الإخوة، نشر: دار الفنون «كمبدرج».
- ٢٢٣- معجم الأدباء أو إرشاد الأريب إلى معرفة الأديب، ياقوت الحموي، تحقيق: إحسان عباس، نشر: دار الغرب الإسلامي بيروت، ط١، ١٤١٤ هـ، ١٩٩٣ م.

- ٢٢٤- معجم اللغة العربية المعاصرة، تأليف: د. أحمد مختار عبد الحميد عمر، نشر: عالم الكتب، ط ١، ١٤٢٩هـ، ٢٠٠٨م.
- ٢٢٥- المعجم الوسيط: إبراهيم مصطفى. وآخرون، دار الدعوة.
- ٢٢٦- معجم تأليفين، تأليف: عمر رضا كحالة، نشر: مكتبة المثنى بيروت، ودار إحياء التراث العربي بيروت.
- ٢٢٧- معجم لغة الفقهاء، تأليف: محمد رواس قلعجي، حامد صادق قنيبي، نشر: دار النفائس، ط ١، ١٤٠٨هـ، ١٩٨٨م.
- ٢٢٨- معجم مقاييس اللغة، تأليف: أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق: عبد السلام هارون، نشر: دار الفكر، ١٣٩٩هـ.
- ٢٢٩- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، تأليف: محمد الشربيني الخطيب، نشر: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥هـ، ١٩٩٤م.
- ٢٣٠- المغني في شرح مختصر الخرقي، تأليف: موفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، نشر: مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ، ١٩٦٨م.
- ٢٣١- المقدمات المهدات، تأليف: أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي (الجلد)، تحقيق: محمد حجي، نشر: دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٤٠٨هـ.
- ٢٣٢- المنتقى شرح الموطأ، تأليف: أبي الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب بن وارث التجيبي القرطبي الباجي نشر: مطبعة السعادة مصر، ط ١، ١٣٣١هـ.
- ٢٣٣- المنتقى، تأليف: أبو الحسن نور الدين علي بن أبي بكر بن سليمان بن أبي بكر الهيثمي، تحقيق: د. حسين أحمد صالح البكري، نشر: مركز خدمة السنة والسيرة النبوية المدينة المنورة، ط ١، ١٤١٣هـ، ١٩٩٢م.
- ٢٣٤- المشور في القواعد، تأليف: بدر الدين محمد بن بهادر الزركشي، تحقيق: تيسير فائق، نشر: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالكويت، ط ٢، ١٤٠٥هـ.
- ٢٣٥- منح الجليل على مختصر خليل، تأليف: محمد عيش، دار الفكر، ١٤٠٩هـ، ١٩٨٩م.
- ٢٣٦- منهاج الطالبين، تأليف: محيي الدين أبي زكريا يحيى النووي، تحقيق: عوض قسم أحمد، نشر: دار الفكر، ط ١، ١٤٢٥هـ، ٢٠٠٥م.

- ٢٣٧- المهذب في علم أصول الفقه المقارن، تأليف: عبد الكريم بن علي بن محمد النملة، نشر: مكتبة الرشد الرياض، ط١، ١٤٢٠ هـ، ١٩٩٩ م.
- ٢٣٨- المهذب في فقه الإمام الشافعي، تأليف: أبو إسحاق الشيرازي، نشر: دار الكتب العلمية.
- ٢٣٩- مواهب الجليل شرح مختصر خليل، تأليف: أبو عبد الله محمد بن محمد عبد الرحمن المغربي المعروف بالخطاب، نشر: دار الفكر، ط٣، ١٤١٢ هـ.
- ٢٤٠- موطأ الإمام مالك، تأليف: مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، تحقيق: بشار عواد معروف ومحمود خليل، نشر: مؤسسة الرسالة، ١٤١٢ هـ.
- ٢٤١- موطأ مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، تحقيق: محمد مصطفى الأعظمي، نشر: مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان للأعمال الخيرية والإنسانية، ط١، ١٤٢٥ هـ، ٢٠٠٤ م.
- ٢٤٢- التتف في الفتاوى، تأليف: أبو الحسن علي بن الحسين بن محمد السُّغدي، تحقيق: المحامي الدكتور صلاح الدين الناهي، نشر: دار الفرقان ومؤسسة الرسالة، ط٢، ١٤٠٤ هـ، ١٩٨٤ م.
- ٢٤٣- نهاية الرتبة في طلب الحسبة، تأليف: عبد الرحمن بن عبد الله بن نصر الشيزري، تحقيق: محمد حسن إسماعيل، نشر: مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر.
- ٢٤٤- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، تأليف: شمس الدين محمد الرملي، نشر: دار الفكر، ١٤٠٤ هـ.
- ٢٤٥- نهاية المطلب في دراية المذهب، تأليف: عبد الملك بن عبد الله الجويني، تحقيق: أ.د عبد العظيم محمود الديب، نشر: دار المنهاج جدة، ط١، ١٤٢٨ هـ.
- ٢٤٦- النهاية في غريب الحديث والأثر، أبو السعادات ابن الأثير، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي، ومحمود محمد الطناحي، نشر: المكتبة العلمية، ١٣٩٩ هـ، ١٩٧٩ م.
- ٢٤٧- نيل الأوطار، تأليف: محمد بن علي الشوكاني، تحقيق: عصام الدين الصبابطي، نشر: دار الحديث مصر ط١١٤١٣ هـ، ١٩٩٣ م.
- ٢٤٨- الهداية في شرح بداية المبتدي، تأليف: علي بن أبي بكر الرشداني المرغيناني، اعتنى به طلال يوسف، نشر: دار إحياء التراث العربي.

- ٢٤٩- الوافي بالوفيات، تأليف: خليل بن أيك الصفدي، نشر: دار إحياء التراث بيروت ١٤٢٠ هـ
٢٠٠٠ م.
- ٢٥٠- الوساطة التجارية في المعاملات المالية، تأليف: د. عبد الرحمن بن صالح الأطرم، نشر: دار
أشبيليا، ط١، ١٤١٦ هـ.
- ٢٥١- الوسيط في المذهب، تأليف: محمد الغزالي، تحقيق: أحمد محمود ومحمد تامر، نشر: دار السلام،
ط١، ١٤١٧ هـ.
- ٢٥٢- وفيات الأعيان، تأليف: أحمد بن محمد بن خلكان، تحقيق: إحسان عباس، نشر: دار صادر
بيروت.



فهرس الموضوعات

الموضوع	رقم الصفحة
أصل هذا الكتاب	٥
المقدمة	٧
شكر وتقدير	١٩
تمهيد	٢١
المبحث الأول: التعريف بالوساطة العقارية	٢٣
المطلب الأول: تعريف الوساطة لغة واصطلاحاً	٢٣
المطلب الثاني: تعريف العقار لغة واصطلاحاً	٢٥
المطلب الثالث: تعريف الوساطة العقارية باعتباره مركباً مضافاً	٣٠
المبحث الثاني: الألفاظ ذات الصلة	٣٣
التسويق لغة واصطلاحاً	٣٣
السمسرة لغة واصطلاحاً	٣٤
الدلالة لغة واصطلاحاً	٣٤
السعي لغة واصطلاحاً	٣٦
المناداة لغة واصطلاحاً	٣٦
المكاتب العقارية	٣٧
المبحث الثالث: أنواع الوساطة العقارية	٣٩
تمهيد	٣٩
المطلب الأول: الوساطة بالبيع والشراء	٤١
المطلب الثاني: الوساطة بالتأجير وإدارة الأملاك	٤٢
المطلب الثالث: الوساطة بالتطوير العقاري	٤٣
المطلب الرابع: الوساطة بالتمويل العقاري	٤٤

الموضوع	رقم الصفحة
الباب الأول: الأحكام العامة لعقد الوساطة العقارية	٤٥
الفصل الأول: الترخيص الشرعي والنظامي لعقد الوساطة العقارية	٤٧
المبحث الأول: الترخيص الشرعي لعقد الوساطة العقارية	٤٩
المطلب الأول: الترخيص الشرعي لعقد الوساطة العقارية باعتبار طريق التعاقد	٤٩
المطلب الثاني: الترخيص الشرعي لعقد الوساطة العقارية باعتبار نوع التعاقد	٦٦
المبحث الثاني: الترخيص النظامي لعقد الوساطة	٨٧
المطلب الأول: اللائحة المنظمة لعقد الوساطة العقارية	٨٧
المطلب الثاني: مقارنة الترخيص النظامي لعقد الوساطة العقارية بالتخريج الشرعي	٩٦
الفصل الثاني: أركان الوساطة وشروطها وأحكامها	١١٧
المبحث الأول: الصيغة	١١٩
المطلب الأول: تعريف الصيغة	١١٩
المطلب الثاني: شروط الصيغة	١٢٠
المطلب الثالث: صيغ وطرق التعاقد في الوساطة العقارية وأحكامها	١٢٣
المبحث الثاني: العاقدان	١٥٣
المطلب الأول: تعريف العاقدين	١٥٣
المطلب الثاني: شروط العاقدين من حيث الأصل	١٥٤
المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالعاقدين	١٥٧
المبحث الثالث: العمل	٢٤٩
المطلب الأول: تعريف العمل	٢٤٩
المطلب الثاني: شروط العمل	٢٤٩
المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالعمل	٢٥٣
المبحث الرابع: العوض	٣٣٧
المطلب الأول: تعريف العوض	٣٣٧
المطلب الثاني: شروط العوض	٣٣٨
المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالعوض	٣٣٩

الموضوع	رقم الصفحة
المبحث الخامس: العقار	٣٩٣
المطلب الأول: أنواع العقارات التي تقع عليها عقود الوساطة العقارية	٣٩٣
المطلب الثاني: الشروط العامة الواجب توافرها بالعقارات التي تقع عليها عقود الوساطة العقارية	٣٩٤
الفصل الثالث: الشروط الجعلية في عقد الوساطة	٣٩٧
المبحث الأول: الشروط الجعلية المتعلقة ببذل العوض	٣٩٩
تمهيد	٣٩٩
المطلب الأول: طلب الوسيط العقاري نسبة في العوض فوق النسبة المعتادة	٤٠٢
المطلب الثاني: طلب الوسيط العقاري مبلغًا مقطوعًا لوساطته بغض النظر عن قيمة العقار	٤٠٤
المطلب الثالث: طلب الباذل في العوض نسبة أقل من النسبة المعتادة	٤٠٥
المطلب الرابع: رفض الوسيط لعرض الباذل عوضًا أقل من عرف المثل ورضا غيره بعده بذلك	٤٠٧
المطلب الخامس: أخذ الوسيط عوضًا للوساطة من البائع زيادة على ما أخذه من المشتري	٤٠٩
المطلب السادس: اشتراط المشتري لنفسه جزءًا من عوض الوساطة	٤١١
المطلب السابع: اشتراط البائع لنفسه جزءًا من عوض الوساطة	٤١٢
المبحث الثاني: الشروط الجعلية بين الوسطاء المستحقين للعوض	٤١٥
المطلب الأول: اشتراط أحد الوسطاء نسبة أعلى من نصيب بقية الوسطاء	٤١٥
المطلب الثاني: اشتراط أحد الوسطاء مبلغًا مقطوعًا من مجمل عوض الوساطة	٤١٧
المطلب الثالث: اشتراط الوسيطين المشاركين أن العوض الأول لفلان والثاني للآخر	٤١٩
المطلب الرابع: اشتراط أحد الشريكين على الآخر مبلغًا مقطوعًا كأجرة غير نسبته من عوض الوساطة	٤٢٠

رقم الصفحة

الموضوع

المطلب الخامس: اشتراط أحد الوسطاء المشتركين على أن ما يبيع خارج مقر	٤٢٣
الوساطة فله عوض الوساطة وحده	٤٢٣
الباب الثاني: الآثار المترتبة على عقد الوساطة	٤٢٧
الفصل الأول: الالتزامات الواجبة على أطراف عقد الوساطة	٤٢٩
المبحث الأول: الحقوق والالتزامات المتعلقة بوسطاء العقار	٤٣١
المطلب الأول: الحقوق الواجبة لوسطاء العقار	٤٣١
المطلب الثاني: الالتزامات الواجبة على وسطاء العقار	٤٣٢
المبحث الثاني: الحقوق والالتزامات المتعلقة بمالك العقار	٤٤١
المطلب الأول: الحقوق الواجبة لملاك العقار	٤٤١
المطلب الثاني: الالتزامات الواجبة على ملاك العقار	٤٤٢
المبحث الثالث: الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمستفيد في عقد الوساطة	٤٤٥
المطلب الأول: الحقوق الواجبة للمستفيد من العقار	٤٤٥
المطلب الثاني: الالتزامات الواجبة على المستفيد من العقار	٤٤٦
المبحث الرابع: الالتزام ببذل عوض الوساطة العقارية	٤٤٧
المطلب الأول: الأصل فيمن يدفع عوض الوسيط	٤٤٧
المطلب الثاني: اشتراط العوض على أحد المتعاقدين	٤٥٠
المطلب الثالث: استحقاق العوض إذا كان مالك العقار هو الوسيط العقاري ...	٤٥١
المطلب الرابع: استحقاق العوض إذا كان البائع شريكاً مع غيره في القيام بعملية	
الوساطة	٤٥٣
المطلب الخامس: استحقاق العوض إذا كان باذل العوض شريكاً في العقار	
أصالة	٤٥٤
الفصل الثاني: المسؤولية المترتبة على عقد الوساطة	٤٥٧
المبحث الأول: المسؤولية المدنية في عقد الوساطة	٤٥٩
المطلب الأول: التعريف بالمسؤولية المدنية	٤٥٩
المطلب الثاني: مسؤولية الوسيط في تكاليف المزداد عند الفسخ	٤٥٩
المطلب الثالث: مسؤولية الوسيط عن المبيع المستحق	٤٦١

الموضوع	رقم الصفحة
المطلب الرابع: مسؤولية الوسيط عن أجرة العين المؤجرة، وما ترتب على العين من التزامات	٤٦٦
المطلب الخامس: مسؤولية الوسيط إذا فوت على أحد المتبايعين فرصة البيع لعدم مهنته العالية في التبايع	٤٦٩
المبحث الثاني: المسؤولية الجنائية في عقد الوساطة	٤٧١
المطلب الأول: التعريف بالمسؤولية الجنائية	٤٧١
المطلب الثاني: مسؤولية الوسيط إذا كذب على أحد المتبايعين في تقييم العقار ..	٤٧١
المطلب الثالث: مسؤولية الوسيط إذا فوت على أحد المتبايعين فرصة البيع للإضرار به	٤٧٨
المطلب الرابع: مسؤولية الوسيط فيما لو باع العقار بغير السعر المحدد	٤٨٠
الخاتمة	٤٨٩
بين يدي الملاحق	٤٩٩
الملاحق	٥٠١
الفهارس	٥٧٧
فهرس الآيات القرآنية الكريمة	٥٧٩
فهرس الأحاديث النبوية الشريفة	٥٨١
فهرس الأعلام	٥٨٣
ثبت المصادر والمراجع	٥٨٧
فهرس الموضوعات	٦٠٩



