وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ديالى

كلية القانون والعلوم السياسية

عنوان البحث

أثار عقد الوساطة التجارية وأنقضائه

بحث مقدم من قبل الطالب(محمد نجاح مهدي) الى مجلس كلية القانون والعلوم السياسية كجزء من متطلبات نيل درجة البكالوريوس في القانون

اشراف

م.م فادية محمد اسماعيل

١٤٣٨هـ **٢٠١٧م**

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿وَلَقَدْ كَرَّمْنَا بَنِي آدَمَ وَحَمَلْنَاهُمْ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ وَرَزَقْنَاهُمْ مِنَ الطَّيِّبَاتِ وَفَضَّلْنَاهُمْ عَلَى كَثِيرٍ مِمَّنْ خَلَقْنَا تَفْضِيلاً﴾

صدق الله العظيم

سورة الإسراء
الآية ٧٠

الاهداء

إلى من علمني النجاح والصبر ، إلى من أعانني في مواجهة الصعاب ،

ولم تمهله الدنيا لأرتوي من حنانه. . أبي

وإلى من تتسابق الكلمات لتخرج معبرة عن مكنون ذاتها ، من علمتني

وعانت الصعاب لأصل إلى ما أنا فيه ، وعندما تكسوني الهموم

أسبح في بحر حنانها ليخفف من آلامي . . أمي

الى اخوتي واخواتي . .

والى جميع هولاء اهدي بحثي هذا . . .

الباحث

شكر و تقدير

الحمِد لله رب العالمين والصلاة والسلام على معلم البشرية وهادي الإنسانية وعلى آله وصحبة ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أتوجه بالشكر الجزيل لكل من ساهم في إخراج هذا البحث إلى كل من كان سببا في تعليمي وتوجيهي و مساعدتي.

إلى استاذتي الفاضلة م.م فادية محمد اسماعيل

حيث لم يأل جهدا في إرشادي وتوجيهي أثناء عملي في البحث .

والى جميع اساتذة كلية القانون والعلوم السياسية عموماً والى اساتذة قسم القانون خصوصاً .

والى اعضاء لجنة المناقشة الموقرة .

الباحث

المحتويات

ت	الموضوع	رقم الصفحة
١	المقدمة	١-٣
٢	المبحث الاول : ماهية عقد الوساطة التجارية	٤-١١
٣	المطلب الأول : تعريف عقد الوساطة	٦-٨
٤	المطلب الثاني: خصائص عقد الوساطة	٩-١١
٥	المبحث الثاني: اثار عقد الوساطة التجارية	١٢-٢٤
٦	المطلب الاول : التزامات الوسيط التجاري	١٣-١٩
٧	الفرع الاول : التزام الوسيط بأداء العمل	١٤-١٨
٨	الفرع الثاني : التزام الوسيط بالضمان والمسؤولية المدنية	١٨-١٩
٩	المطلب الثاني : التزامات الوسيط(العميل)	٢٠-٢٤
١٠	الفرع الاول : الالتزام بدفع الاجرة	٢٠-٢٢
١١	الفرع الثاني : الالتزام برد بعض المصروفات والتعويض	٢٣-٢٤
١٢	المبحث الثالث : انقضاء عقد الوساطة التجارية	٢٥-٣٥
١٣	المطلب الاول:انقضاء عقد الوساطة لاسباب تعود الى القواعد العامة	٢٥-٢٨
١٤	المطلب الثاني : انقضاء عقد الوساطة لاسباب خاصة	٢٩-٣٣
١٩	الخاتمة	٣٤-٣٥
٢٠	النتائج والتوصيات	٣٥
٢١	المصادر والمراجع	٣٦-٣٧

المقدمة

اولا : موضوع البحث :

إن الوساطة فكرة قديمة كانت سائدة في أغلب ميادين التعامل بين الأشخاص وخاصة في ميادين التعامل التجاري، إلا أنها لم تحظ باهتمام كافٍ يغطي جوانبها كافة.

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

ففي مثل هذه العقود تنحصر مهمة الوسيط أساسًا في التقريب بين التاجر وغيره من الأشخاص سواء كان هؤلاء الأشخاص عملاء أو أصحاب مصانع أو أصحاب متاجر لهم علاقة بالتجارة التي يمارسها هذا التاجر، لإبرام عقود مقابل أجر إذن يعتبر الوسيط شخصًا مهمته تقريب وجهات النظر بين مصدر الأمر وبين طرف آخر وتنتهي مهمته متى تم التقارب بين الطرفين والاتفاق على شروط العقد بينهما.

ان مهمة الوسيط تقتصر على الوساطة بين شخصين يريدان أن يتعاقدا دون أن يكون تابعا أو نائبا عن أحدهما في ابرام العقد بل مجرد وسيط يقتصر دوره على التقريب بين طرفي العقد دون أن تترتب في ذمته أية التزامات أو تتولد له حقوق شخصية عن هذا العقد لذا سيرتكز البحث على دراسة موضوع أساسي وهو مفهوم

عقد الوساطة وأطرافه والآثار المترتبة عليه وغيرها من الأمور التي لها علاقة بموضوع عقد الوساطة والتي سأعالجها على وجه التفصيل.

فيرجع اهتمامي بدراسة هذا الموضوع (عقد الوساطة) لأهميته من الناحية العملية والنظرية، فعلى الرغم من كثرة الكتابات القانونية الباحثة في عقد الوساطة، إلا أنها كانت مجرد دراسات وصفية سردية وموجزة، أي لم تشتمل على أجزاء عقد الوساطة كافة بشكل تفصيلي.

ثانيا : **منهجية البحث**:

يتبع في هذا البحث المنهج العلمي التحليلي المقارن، الذي يعتمد على تحليل العناصر والأركان وتوضح الأسباب ويربط الأسباب بالنتائج المترتبة بعضها على بعض، ويقارن ما بين الآراء الموجودة في الواقع وأيهما أكثر فعالية وصلاحية للتطبيق في الواقع القانوني .

ثالثا : **مشكلة البحث**:

يعتبر عقد الوساطة من عقود التوسيط وتقتصر مهمة الوسيط فيها على الوساطة بين شخصين أو تقريب وجهات النظر من أجل إبرام أو اجراء صفقة بينهما.

فالمشكلة هنا أنه على الرغم من شيوع استخدام الوساطة من قبل الوسطاء، إلا أن الكثير منهم لا يعرفون مدى الالتزامات الملقاه على عاتقهم بموجب عقد الوساطة والجزاء المترتب عليهم في حال الاخلال بهذه الالتزامات.

رابعاً : **أهداف البحث**:

تهدف هذه الدراسة إلى:

• تحليل عقد الوساطة من حيث بيان مفهوم هذا العقد والشروط الواجب توفرها فيه وأطرافه وانقضاؤها.

• ومعرفة مدى مسؤولية الوسيط عن الإخلال بإحدى التزاماته المترتبة عن عقد الوساطة.

• كما تهدف هذه الدراسة إلى بحث مفصل ومتكامل حول هذا العقد لتلاقي النقص الوارد في الكتابات القانونية السابقة.

خامسا: **خطة البحث**

المقدمة ، المبحث الاول : ماهية عقد الوساطة التجارية ، المطلب الأول : تعريف عقد الوساطة ، المطلب الثاني: خصائص عقد الوساطة ، المبحث الثاني: اثار عقد الوساطة التجارية، المطلب الاول : التزامات الوسيط التجاري ، الفرع الاول : التزام الوسيط بأداء العمل، الفرع الثاني : التزام الوسيط بالضمان والمسؤولية المدنية ، المطلب الثاني : التزامات الوسيط(العميل) ، الفرع الاول : الالتزام بدفع الاجرة، الفرع الثاني : الالتزام برد بعض المصروفات والتعويض ، المبحث الثالث : انقضاء عقد الوساطة التجارية ، المطلب الاول:انقضاء عقد الوساطة لاسباب تعود الى القواعد العامة ، المطلب الثاني : انقضاء عقد الوساطة لاسباب خاصة ، الخاتمة ، النتائج والتوصيات ، المصادر والمراجع .

المبحث الاول

ماهية عقد الوساطة التجارية

أن المشرع العراقي لم ينظم عقد الوساطة وإنما أشار إليه في بعض النصوص الخاصة المتفرقة، هذا على الرغم من أنه نظم الوكالة التجارية و الوكالة بالعمولة و الوكالة العادية.

وإذا كان مجال دراستنا هو عقد الوساطة ، للأهمية التي يحظى بها هذا العقد في مجال المعاملات المالية المعاصرة، فإنه يتعين بادئ ذي بدأ تحديد ماهية هذا العقد و هذا من خلال تعريفه و بيان خصائصه، و بعد تحديد الماهية الكاملة لعقد الوساطة ، نأتي إلى مسألة تكوين هذا العقد و شروط صحته، ذلك أن العقد أي عقد لا ينتج آثاره القانونية إلا بعد تكوينه، و أن هذه الأثار الناشئة عنه بعد هذا التكوين لا تستقر إلا إذا كانت إرادة الطرفين سليمة خالية من عيوب حددها القانون([1]).

مما لا شك فيه أنه إذا كان يحق للمتعاقدين أن يرتبوا علاقاتهم التعاقدية كما يشاؤون طبقا " لمبدأ حرية التعاقد "، فإنه يعود للمحكمة تحديد وصف و طبيعة العقد، عاى ضوء بنوده و مندرجاته، و على ضوء حقوق و التزامات المتعاقدين، دون الإلتفات إلى التسمية التي يعطيها له الطرفان، إذ ليست المحكمة مقيدة بالوصف الذي يعطى للعقد ، إذا تبن لها أن ذلك الوصف الخاطئ لا ينطبق على حقيقة العقد، فتعطي بالتالي للعقد الوصف الحقيقي و تعمل آثاره([2]).

و على هذا تبرز أهمية تعريف العقد و بيان خصائصه، و ما الخطأ الذي يقع في المتعاقدان في وصف العقد الذي يبرمونه إلا نتيجة لعدم معرفتهم بتعريفات العقود التي يقدمون على إبرامها ، و نفس الأمر يطرح بنسبة للأحكام الفاصلة في المنازعات التي تطرح أمام

---

١ د. احمد أبو ألوفا ، التحكيم الاختياري و الإجباري ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، الطبعة الرابعة ، ١٩٨٣ ، ص ١٥٠ .
٢ . محمود السيد عمر التحيوي ، أساس التفرقة بين التحكيم في المواد المدنية والتجارية والوكالة الاتفاقية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ٢٠٠١ ، ص ٣٣ .

المحاكم،إذ غالبا ما تكتفي هذه الأحكام بالوصف الذي يعطيه الطرفان للعقد دون الأخذ بالوصف الحقيقي علما أن مسألة تكييف العقد و وصفه هي من النظام العام وهو ما يجعل تلك الأحكام قاصرة عن حل المنازعات المطروحة عليها الحل السليم([1]).

كل ذلك سببه هو عدم الإهتمام بتعريف العقد المزمع إبرامه أو المطروح في النزاع الإهتمام الأليق و عدم الإلمام بخصائصه .

و لذلك يجدر بنا أن نتناول هذا المبحث في المطالب التالية:

المطلب الأول : **تعريف عقد الوساطة**

المطلب الثاني: **خصائص عقد الوساطة**

١ د. عبد الباسط كريم مولود ، تداول الاوراق المالية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٢٠٠٩ ، ص ٢٧٩ .

المطلب الاول

تعريف عقد الوساطة

ثانيا : تعريف (عقد الوساطة) :

من اجل الإحاطة بتعريف عقد الوساطة التجارية لابد من بيان ما المقصود بالوساطة لغة ثم نتطرق لتعريف العقد اصطلاحا فالوساطة في اللغة هي مصدر للفعل الثلاثي (وسط) الذي يأتي بمعنى وعد ([1]).

والوساطة عمل الوسيط ، والوسيط هو المتوسط بين المتخاصمين ([2]) .

اما في الاصطلاح القانوني فإن معظم القوانين التي نظمت هذا العقد قد عرفته ، فالقانون العراقي عرفه بانه ((عمل يبتغي القائم به تسهيل ابرام عقد من العقود لقاء أجرة)) ([3]) ويلاحظ على تعريف المشرع العراقي انه لم يعرفه كعقد بين الطرفين يرتب حقوقاً والتزامات بينهما وانما عرفه كعمل يحترف القيام به شخص معين ويتخذه مهنة له ، في حين ان القانون المصري والاردني قد عرفاه على انه عقد بين طرفين يترتب عليه حقوق وواجبات على كل من طرفيه ، فقد عرفه القانون المصري بانه ((عقد يتعهد بمقتضاه الوسيط لشخص بالبحث عن طرف ثان لابرام عقد معين والتوسط في ابرامه)) ([4]) .

اما القانون الاردني فقد عرفه بأنه ((عقد يلتزم به فريق يدعى الوسيط بأن يرشد الفريق الاخر الى فرصة لعقد اتفاق ما او ان يكون وسيطا له في مفاوضات التعاقد وذلك لقاء اجر)) ([5]).

---

١ محمد بن ابي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، لبنان ، ١٩٨١ ، ص ٧٢٠ .
٢ المنجد في اللغة والاعلام ، الطبعة السابعة والعشرون ، دار المشرق ، بيروت ، لبنان ، ١٩٧٣ ، ص٩٠٠ .
٣ المادة (١) من قانون الدلالة العراقي المرقم٥٨ لسنة ١٩٨٧ .
٤ المادة (١٩٢) من قانون التجارة المصري المرقم١٧ لسنة ١٩٩٩ .
٥ المادة (٩٩) من قانون التجارة الاردني المرقم١٢ لسنة ١٩٦٦ .

وقد عرفه أيضاً قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الاردني بأنه ((قيام الشخص بالوساطة بين طرفين لعقد العقود او تسهيل عقد المعاملات التجارية وما يتفرع عنها لقاء اجر دون تحمل تبعتها))([1]).

ويلاحظ ان قانون التجارة الفرنسي حتى في طبعته الاخيرة لم يعرف هذا العقد وقد عرفته لجنة تعديل القانون بأنه ((العقد الذي يتعهد بمقتضاه الوسيط بالبحث عن شخص يضعه في علاقة مع اخر بهدف إتمام عقد ويكون له الحق في الحصول على عمولته اذا ما ابرم العقد الذي توسط بإبرامه سواء تم تنفيذه ام لم ينفذ))([2]).

اما في الفقه فهناك عدة تعاريف لعقد الوساطة التجارية منها انه ((العقد الذي يلتزم فيه احد الطرفين ويسمى الوسيط بان يكرس جهوده للبحث عن متعاقد بشأن صفقة معينة مقابل اجر يسمى الوساطة))([3])

ويلاحظ على هذا التعريف أنه يحصر مهنة الوساطة بالبحث عن متعاقد للموسط ولكنه يغفل الدور الاساسي للوسيط في التقريب بين الطرفين من اجل اتمام التعاقد بينهما.

وقد عرفه اخر ((بأنه التقريب بين متعاقدين لتسهيل تلاقي العرض والطلب نظير مبلغ من المال غالبا ما يكون نسبة مئوية من الصفقة)) ([4]).

وقد عرفه فقيه اخر بأنه ((الوساطة بين متعاقدين لابرام صفقة معينة نظير حصول الوسيط على نسبة مئوية من قيمة الصفقة مقابل جهوده في التقريب بين وجهة نظر المتعاقدين)) ([5]).

([5]).

---

١ المادة (٢) من قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الاردني المرقم٢٨ لسنة ٢٠٠١ .
٢ د. سعيد يحيى ، الوجيز في القانون التجاري ، الجزء الاول ، مطابع روائي للإعلان ، القاهرة ١٩٧٩ ، ص ٥٣.
٣ د. محسن شفيق ، الوسيط ، ص ٩٣ ؛ اشار اليه د. رضا عبيد ، القانون التجاري ، الطبعة الرابعة ، مطابع شركة النصر للتصدير والاستيراد ، ١٩٨٤ ، ص ٢٣٠ .
٤ د. اكثم امين الخولي ، قانون التجارة اللبناني المقارن ، جزء اول ، طبعة ثانية ، دار النهضة العربية ، بيروت ، ١٩٦٧ ، ص١٤٦.
٥ د. احمد محرز ، القانون التجاري الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ١٩٨٨ ، ص٦٦.

ويلاحظ على التعريفين انهما يبينان جوهر عقد الوساطة التجارية وهو التقريب بين المتعاقدين ولكنهما يوحيان لاول وهلة بأن المتعاقدين يعرفان بعضهما البعض وهما موجودان أصلاً ولكنهما يلجأن الى الوسيط من اجل التقريب بينهما وتسهيل إبرام العقد.

وعرفه احد الفقهاء بقوله ((هو العقد الذي يلتزم الوسيط بمقتضاه في نظير عمولة معينة يتقاضاها من عملية اما بالعثور على شخص يرضى التعاقد مع العميل وأما بإقناع شخص معين عن طريق التفاوض بالتعاقد مع هذا العميل))([1]).

ويلاحظ على هذا التعريف انه أدق من التعاريف السابقة لانه يبين مهمة الوسيط في إيجاد متعاقد للموسط والتقريب بينهما من اجل إبرام العقد مقابل اجر يحصل عليه نظير خدمته هذه.

ويمكن تعريفه بأنه عقد من العقود التجارية المسماة يلتزم بمقتضاه الوسيط التجاري للموسط بان يؤدي له خدمة بالبحث عن طرف ثانٍ لإبرام صفقة معينة والتقريب بينهما بحيث تؤدي جهوده الى إبرام العقد مقابل أجرة معينة وينتهي دوره عند هذا الحد بحيث لا يلتزم بتنفيذ هذا العقد .

يتضح مما تقدم ان عمل الوسيط التجاري يتمثل بمجرد عمل مادي وليس قانونياً ويتمثل هذا العمل المادي بالبحث عن شخص للتعاقد مع الموسط ((الشخص الذي طلب خدمة الوسيط التجاري)) وحمل الطرفين على التعاقد واستحقاقه الاجر على عمله هذا وعدم التزامه بأي التزام اخر كتنفيذ العقد بين الطرفين المتعاقدين .

١ د.علي البارودي،مبادئ القانون التجاري والبحري،دار المطبوعات الجامعية،الاسكندرية، ص ص٦٥-٦٦

المطلب الثاني

خصائص عقد الوساطة :

١) **عقد رضائي :** فهو يتم بمجرد اتفاق الطرفين، ولا يحتاج في الأصل إلى أي إجراء شكلي، فهو يتم بمجرد تبادل الإيجاب والقبول بين طرفيه العميل وتطابقهما.

٢)**عقد ملزم للجانبين** ، يرتب التزامات في ذمة طرفيه و هما الموسط و الوسيط فيلتزم الموسط بالعمولة المتفق عليها اتجاه الوسيط و يلزم هذا الأخير بأداء العمل الذي تعهد بأدائه، و لذلك فإن عقد الوساطة هو عقد ملزم للجانبين.أما الطرف الآخر الذي يتعاقد مع الموسط نتيجة لوساطة الوسيط فإن عقد الوساطة لا يرتب في مواجهته أي التزام لا اتجاه الموسط و لا اتجاه الوسيط كأصل عام([1]).

لكن قد يحدث أن يفوض الوسيط من طرف الطرفين البائع و المشتري مثلا وهذا لكي يقوم بعملية التفاوض بينهما لازالت العقبات التي قد تحول دون التوصل إلى الاتفاق النهائي أو لتعريف كل طرف بإمكانيات الطرف الآخر و القيام بالإخبارات اللازمة عن الشيء محل التعاقد، و الإفضاء بالصفة الخطرة لهذا الشيء ، ذلك أن كل متعاقد يقع على عاتقه الالتزام بالإعلام أي إعلام الطرف الآخر بالشيء محل التعاقد و على سبيل المثال يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما » نصت المادة ٣٥٢ مدني عراقي على أن كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع و أوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه .

و هي تقابل نص المادة١ مدني مصري ٤١٩ ذلك أن المشتري عادة ما يكون مستهلكا عاديا قليل الخبرة و الدراية فله بالتالي الحق في العلم المبيع، ففرض على البائع التزاما بإعلامه ، إذا لم يستطع الاستعلام عن المبيع من تلقاء نفسه أو بواسطة سمسار يكون متخصصا([2]).

---

١ د.علي البارودي ، المصدر لسابق ، ص٣٤ .

٢ د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على العمل، الجزء السابع ، ص ٤٦٥.

و لكن في بعض الأحيان يكون كل من أطراف العلاقة التعاقدية بحاجة إلى الإعلام. ففي عقود الاستثمار يلتزم المستثمر بالإعلام عن قدراته الفنية و الإمكانية المادية، و تلتزم الدولة طالبة الاستثمار بالإعلام عن مميزات السوق لديها، و عن القوانين التي تدعم الاستثمار و غير ذلك من الشروط التي يجب أن يعلم بها الأجنبي المستثمر.

و هنا يأتي عمل الوسيط المفاوض الذي يكون عالما بقدرات و إمكانيات الطرفين، فيخبر هذا بإمكانيات الطرف الآخر، ويخبر الأخر بإمكانيات الأول ليجري التفاوض على أسس من البيان و الشفافية في المعاملات المالية وسنأتي إلى تفصيل ذلك عند التطرق لآثار عقد الوساطة([1]).

٣) عقد الوساطة عقد معاوضة :

إن كل من طرفي عقد الوساطة يأخذ مقابلا لما يلتزم به، فهو ليس عقدا من عقود التبرع، ويترتب على اعتباره عقد معاوضة، أنه يعتبر بحسب أصله من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر. و لذلك فإن هذا التصرف يعتبر بالنسبة للعميل الصبي ناقص الأهلية قابلا للإبطال لمصلحته في القانون المدني، و عقد موقوف في الفقه الإسلامي.

٤) أنه عقد محدد القيمة :

يعتبر العقد محدد القيمة إذا كان كل طرف فيه يستطيع أن يحدد وقت انعقاده القدر الذي أخذ و القدر الذي أعطى، و لو كان القدران غير متعادلين، ففي عقد البيع مثلا يستطيع البائع من وقت التعاقد أن يتبين قدر المبيع الذي يلتزم بنقل ملكيته و الثمن الذي يشترط أن يدفع إليه، كما يستطيع المشتري أن يتبين ذلك أيضا إلا في البيع الجزاف([2]) .

---

١ د أحمد حسني ، قضاء النقض التجاري ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، ص ٢٢١ .
٢ د موريس صادق ، الموسوعة التجارية ، دار الكتاب الذهبي ، سنة ١٩٩٩، ، ص ٣٥٨ .

و يعتبر العقد الذي لا يعرف أي من طرفيه أو أحداهما مقدار ما يأخذ و مقدار ما يعطي عند إبرام العقد، عقدا احتماليا، فيتحدد مدى الكسب أو الخسارة في المستقبل عند تحقق أمر معين غير معروف لحظة حصوله، أو غير محقق في ذاته، كما في عقد التأمين على الحياة، و الظاهر أن هذا العقد لا يستطيع فيه الطرفان أن يتبينا وقت عقده مدى الأقساط التي ستستحق في ذمة المؤمن له و لا مدى التزامات المؤمن، أو على الأقل وقت حلولها،فقد تطول حياة المؤمن له فيزيد عدد ما يد فعه من أقساط التأمين،وتزيد بالتالي جملة المبالغ التي يدفعها و قد يموت مبكرا فلا يدفع ألا أقساطا قليلة. أي أن العقد يكون عند إبرامه منطويا علي احتمال الربح و الخسارة لكل من طرفيه([1]).

و إذا طبقنا هذا الكلام كله على عقد نجد أن كلا من الموسط و الوسيط يستطيعان وقت انعقاده تحد يد القدر الذي يخذه و القدر الذي يعطيه كل طرف، فالوسيط يستطيع وقت التعاقد تحديد العمل الذي تعهد بالقيام به للموسط ، مقابل ما يا خد من عمولة عن إنجازه هذا العمل و إتمامه.

والملاحظ أن هناك فرق بين العقد الاحتمالي و الالتزامات المعلقة علي شرط، فإذا كان التزام الموسط العميل بدفع العمولة معلقا على شرط قيام الوسيط بالعمل و الذي انتهى إلى إبرام العقد المتوسط فيه، فإن فشل الوسيط في العمل وعدم إبرام هذا العقد بالتالي نتيجة لمساعيه، ومن ثم عدم حصول الوسيط على مراده و هي العمولة فإن هذا لا يجعل من عقد الوساطة عقدا احتماليا ذلك لأن التعاقد منصب على العمل الذي تعهد الوسيط القيام به وليس على النتيجة التي قد يسفر عنها هذا العمل،وهي إبرام العقد النهائي.

فالنتيجة قد تتحقق و بالتالي يأخذ الوسيط العمولة و قد لا تتحقق لعدم عثوره على متعاقد مع العميل ومن ثم لا يستحق العمولة المتفق عليها. ولكن عقد الوساطة مع ذلك يبقى عقدا محددا القيمة ذلك أن الالتزام الناشئ عن عقد الوساطة ينشئ التزام بعمل في ذمة الوسيط ، و ليس التزام بنقل حق عيني أو بتسليم شيء.

---

١ د. إلياس أبو عيد، التمثيل التجاري، الجزء الأول، ١٩٩١ ، ص ٥٣ .

المبحث الثاني

اثار عقد الوساطة التجارية

يقصد بأثار عقد الوساطة هو ما ينشأ عن هذا العقد من التزامات و حقوق في ذمة طرفيه الوسيط و العميل، باعتبار أن عقد الوساطة هو عقد ملزم للجانبين و يولد حقوق و التزامات متبادلة.

و قد سبق البيان أن عقد الوساطة هو من العقود الواردة على العمل وهو نوع من عقود المقاولة و لذلك كان الإلتزام الرئيسي المترتب في ذمة الوسيط الوسيط هو أداء العمل المتوسط فيه ، كما أن هناك التزامات أخرى ذات أهمية كبيرة بالنسبة لعقد الوساطة و هي من مستلزمات الإلتزام الرئيسي الذي لا يستقيم بدونها ، و إلى جانب هذا و ذاك ، يلتزم الوسيط الوسيط أحيانا بالضمان.

و تقوم المسؤولية المدنية للوسيط الوسيط عن إخلاله في تنفيذ إلتزام من التزاماته على أن المسؤولية المذكورة قد تكون مسؤولية عقدية و قد تكون مسؤولية تقصيرية حسب الأحوال و حسب نوع الخطأ و كونه ناشئ عن إخلال بالتزام عقدي أم أنه إخلال بالتزام قانوني. و إلى جانب إلتزامات الوسيط الوسيط فإن العميل الموسط يلتزم اتجاه الوسيط الوسيط بدفع الأجرة أو العمولة ، كما يلتزم نحوه برد بعض المصروفات، و إذا كان هناك إخلال من جانب العميل في أداء التزاماته اتجاه الوسيط الوسيط قامت المسؤولية المدنية للعميل،مايترتب عنها من تعويض يكون مستحقا للوسيط الوسيط عن هذا الإخلال. وتنتهي الوساطة بطرق الاتهاء العامة ولكن هناك طرق خاصة تنتهي بها ايضا([1]).

---

١ هدال غنية ، النظام القانوني للوسطاء في عمليات البورصة ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق جامعة الجزائر ، ٢٠٠٢ ، ص ٧٣ .

المطلب الاول

التزامات الوسيط التجاري

يلتزم الوسيط الوسيط بالتزام رئسي هو التزامه بأداء العمل محل العقد و لكن هذا الإلتزام لا يكون منفذا إلا إذا كان مصحوبا بعدة التزامات أخرى تعد من مستلزمات الإلتزام الرئيسي ولقد نصت المادة ١٠٧ فقرة ٢ من القانون المدني على انه (ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب،بل يتناول أيضا ماهو من مسنتلزماته وفقا للقانون، والعرف ، والعدالة، بحسب طبيعة الالتزام.)،وأهم الالتزامات التي هي من مستلزمات الالتزام الرئيسي،الالتزام بالافضاء ،أوبالاعلام،أوكما يسميه البعض الالتزام بتقديم المشورة أوالنصيحة ولذلك نتناول في هذا المبحث بيان الالتزام الرئيسي للوسيط الوسيط،الاوهو الالتزام بأداءالعمل وكونه تصرفا قانونيا أم عملا ماديا ، وبيان مستلزمات هذا الالتزام من حيث تحديد مضمون هذه ا المستلزمات ، وأهميتها ،وطبيعتها، و كما يلتزم الوسيط الوسيط بالضمان في حالة وجود شرط في العقد يقضي بذلك، لأن الأصل، هو عدم تحمل الوسيط الوسيط اي ضمان، اذأن مهته تنتهي عند ابرام العقد الذي توسط فيه ، غير انه يتحمل المسئولية اذاكان عدم ابرم هذا العقد راجعا الى اخلال الوسيط الوسيط في تنفيذ التزماته التعاقدية وكان ذلك بفعله الشخصي ،أو كان راجعا الى فعل الأشخاص الذين يستعين بهم في تنفيذ التزماته وهو مايسمى بالمسئولية العقدية عن فعل الغير، على أنه اذا كان هدا الاخلال في مواجهة الطرف الآخر وليس في مواجهة العميل، فان مسئولية الوسيط الوسيط تكون مسئولية تقصيرية وليست مسئولية عقدية([1]).

١ د. احمد أبو ألوفا ، التحكيم الاختياري و الإجباري ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، الطبعة الرابعة ، ١٩٨٣ ، ص ١٥٠ .

الفرع الاول

التزام الوسيط بأداء العمل

يتمثل الالتزام الرئيسي للوسيط الوسيط في التقريب بين المتعاقدين أي بين موسطه العميل، والطرف الآخر الذي تتوافر لديه الرغبة في إبرام العقد مع العميل والغالب أن يقوم الوسيط الوسيط بعملية التفاوض بين الطرفين.والأصل أن مهمة الوسيط الوسيط تنتهي بإتمام التعاقد، فهو لا يسأل عن تنفيذ ما جاء بهذا التعاقد ([1]) .

ومن الالتزامات التي أقرها الفقه والقضاء واعتبرها من مستلزمات الالتزام الرئيسي للوسيط الوسيط هي:.

١- الالتزام بالعلم بظروف الصفقة ومخاطرها وبظروف الشخص المتعاقد و الالتزام بالإعلام أي بتقديم المشورة.

٢- الالتزام بالأمانة والحيدة .

٣- الالتزام بالمحافظة على السر المهني

أولا : الالتزام بالعلم بظروف الشخص المتعاقد وبظروف الصفقة ومخاطرها والالتزام بالإعلام أو الإفضاء عنها:

١- الالتزام بالعلم بظروف الشخص المتعاقد والإعلام عنها([2]):

إذا كان الوسيط الوسيط ملتزم اتجاه العميل بالبحث عن شخص آخر يقبل التقاعد معه. كالبحث عن مشتر لسلعة أو البحث عن مستأجر فإنه يسعى إلى جانب ذلك في الغالب من أجل التقريب بين وجهات نظر المتعاقدين خلال فترة التفاوض السابقة

١ د. محمود السيد عمر التحيوي ، أساس التفرقة بين التحكيم في المواد المدنية والتجارية والوكالة الاتفاقية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ٢٠٠١ ، ص ٣٣

٢ د. عبد الباسط كريم مولود ، مصدر سابق ، ص ٢٧٩ .

إلى إبرام العقد. فيقوم بنقل أسس التعاقد والشروط التي وضعها أحد المتعاقدين للآخركما يقوم ببذل العناية المطلوبة للتحقق من ظروف المتعاقد الآخر من حيث أهليته للتعاقد ومدى قدرته على تنفيذ العقد في حالة إبرامه .أي التحقق من حالته المالية وما إذا كان يمر بأزمات مالية قد تؤدي إلى شهر إفلاسه ٢)وهذا لا يعني أن الوسيط الوسيط يضمن يسار أحد المتعاقدين أو كلاهما،) وإنما المقصود هو أنه على الوسيط الوسيط أن يبذل العناية المطلوبة للتحقق مما إن كان الشخص الذي يقدمه يمر بأزمات مالية أم لا.فإذا تأكد من ذلك أو كان ذلك الشخص من المشهور عنهم بالإعسار في الوسط التجاري وجب عليه إعلام العميل بذلك قبل إبرام العقد المتوسط فيه لاتخاذ ([1]).أما إذا كان الإعسار أمر عارض طرأ بعد إبرام العقد المتوسط فيه فإن الوسيط الوسيط لا يكون مسؤولا عنه ولا يلتزم بالضمان فإذا وقع خلاف بين الوسيط الوسيط والعميل في تحديد وقت إعسار المتعاقد الآخر، ، وادعى هذا الأخير أن الإعسار وقع بعد ذلك أي بعد إبرام العقد المتوسط فيه وفي مرحلة تنفيذه، فالقول قول الوسيط الوسيط ويقع على العميل تقديم الدليل على أن الإعسار كان قائما وقت إبرام العقد المتوسط فيه وفي مرحلة التفاوض ذلك لأنه يدعي بوجود صفة عارضة في المتعاقد الآخر، والمقرر في قواعد الإثبات أن الأصل في الصفات العارضة العدم، فالشخص الأصل فيه إلا يكون معسرا فالإعسار صفة عارضة ومن يدعي حدوثها أن يثبت ما يدعيه([2]) .

١ صالح راشد الحمراني ، التحكيم الإجباري كوسيلة لفض المنازعات في سوق الاوراق المالية ، دار النهضة العربية ،القاهرة ، ٢٠٠٩ ، ص ٣٠ .

٢ صالح راشد الحمراني ، دور شركات السمسرة في بورصة الأوراق المالية ، الطبعة الأولى ، مؤسسة البيان للطباعة والنشر ، دبي ، ٢٠٠٤ ، ص ٦٧٢

٢ الالتزام بالعلم بظروف الصفقة ومخاطرها والإعلام عنها:

كما يلتزم الوسيط الوسيط إلى جانب ذلك وهو الأهم باطلاع المتعاقدين على ظروف الصفقة التي يتوسط في إبرامها من حيث أسعار السوق واحتمالات التغيرات التي تطرأ عليها سواء بالارتفاع أو الانخفاض، واطلاعهما على العيوب التي قد توجد في السلع محل التعاقد ومخاطرها إذا كانا يجهلانها، وبالمنازعات التي تدور حولها أو بأي معلومات قد تؤدي إلى عرقلة تنفيذ العقد في حالة إبرامه، وغير ذلك من المعلومات التي تكون ضرورية في إبرام العقد ويسمى هذا الالتزام بالالتزام بالإعلام أو بالإفضاء والالتزام (كما يسمى بالالتزام بالنصيحة والمشورة بالإخبار ولكن قبل أن يلتزم الوسيط الوسيط بالإعلام أو بالإفضاء فإنه يلتزم ابتداءا بالعلم بظروف الصفقة والعلم ببيانات ومواصفات السلعة محل التعاقد ومخاطرها، وبمدى تأثيرها على رضاء الطرفالآخر،بالإقدام على التقاعد أو بالإحجام عنه،فهناك قدر معين من العناية والحرص ينبغي على الوسيط الوسيط أن يبذله في تأدية مهمته وإلا كان مسؤولا عن التعويض. ونظرا لأهمية الالتزام بالإعلام أو بالإفضاء والالتزام بالعلم وتأثيرهما سواء في مرحلة التفاوض أو أثناء مرحلة تنفيذ العقد، فإنه ينبغي أن نعالجه من حيث ماهيته وأهميته ومضمونه وخاصة بخصوص التوسط في إبرام عقد البيع لكونه الغالب والأكثر أهمية في المعاملات المالية كما أنه عقد النموذج المثالي لكافة العقود([1]).

ثانيا- الالتزام بالأمانة والحيدة:

مقتضى هذا الالتزام ان الوسيط الوسيط ولوكان مفوضا من أحد طرفي العقد فقط وهو العميل عليه أن يحيط الطرفين علما بظروف الصفقة والمخاطر التي يتعرض

١ القاضي شاكر محمود النجار ، قواعد المرافعات و الإثبات ، مكتبة الصباح للتحضير ألطباعي ، الطبعة الأولى ، بغداد ،٢٠٠٠ ،ص ٤ .

لها كل منهما بأمانة ،ويكون الوسيط الوسيط مسئولا قبلهما عما يصدر منه من غش أوخطأ جسيم.

ويتفق هذا الحكم مع طبيعة ومضمون الالتزام الرئيسي للسمسار، حيث يلتزم بالتقريب بين الطرفين من اجل إبرام عقد معين، الأمر الذي يفرض على الوسيط أن ينقل إليهما بأمانة كل ما لديه من معلومات بشأن هذا العقد كما أن الوسيط الوسيط يجب عليه ألا يميل في ذلك إلى تغليب مصلحة أحد المتعاقدين على مصلحة الآخر، لأنه ليس وكيلا عن أحدهم حتى يرجحه، وإنما هو وسيط بينهما فإذا علم الوسيط مثلا بأن أحد الطرفين المتعاقدين معسرا أو أن هناك احتمالا لإعساره، أو علم بقيام عوارض تؤثر في أهليته أو بوجود نزاع على العين محل الصفقة، فمن واجبه أن يخطر الطرف الآخر بذلك حتى يقدم على التعاقد وهو على بينة من الأمر وهذا ما يسمى بواجب الحيدة، كما أنه التزام يفرضه الالتزام بالإعلام أو كما يسميه البعض الالتزام بالتبصير أو بالإفضاء([1]) .

ثالثا : الالتزام بالمحافظة على السر المهني :

يلتزم الوسيط الوسيط بالمحافظة على السر المهني لأنه يطلع على كل البيانات والمعلومات الخاصة بالعميل، سواء تلك التي أودعها العميل لديه،وأخبره صراحة انها سرية، أو كل ما يودعه العميل من أسرار ومستندات لدى الوسيط الوسيط الذي تعاقد معه ، فكل ما يعلم به الوسيط الوسيط من بيانات ومعلومات أو يسمعها أو يكتشفها أو يستخلصها بسبب قيامه بالوساطة ينطبق عليه وصف السر، ويلتزم بالمحافظة عليه ولكن يجب أن تتوافر في الواقعة أو المعلومات لكي تضل سرية شروط، وهي أن يكون السر، سرا مهنيا وهذا يقتضي أن يكون نطاق العلم بها محصورا في أشخاص محددين، و أن توجد مصلحة مشروعة في إبقاء العلم في ذلك

١ المستشار محمد علي سكيكر ، تشريعات التحكيم في مصر والدول العربية ، دار الجامعيين ، القاهرة، ٢٠٠٥ ، ص ١٩٤ .

النطاق.ويعتبر العلم بالواقعة محصورا في أشخاص معينين حتى ولو كان عددهم كبيرا، أما إذا كانت الواقعة معلومة لعدد كبير بين الناس دون تمييز فلا تأخذ وصف السر عندئذ وإنما تعتبر واقعة عامة لا تتوقف معرفتها على أشخاص معينين[١] .

الفرع الثاني

التزام الوسيط بالضمان والمسؤولية المدنية

الأصل أن دور الوسيط الوسيط ينتهي بإبرام العقد الذي توسط فيه، فلا يضمن تنفيذ الصفقة، فلا يسأل الوسيط عن الوفاء بالثمن أو تسليم المبيع في حالة توسطه في إبرام عقد البيع، كما لا يضمن يسار المتعاقدين أو صحة توقيعاتهم ولكن قد يتفق الطرفان الوسيط الوسيط والعميل على ضمان الصفقة ويسمى الوسيط ويطلق على هذا التعهد بشرط الضمان في هذه الحالة بالوسيط الضامن عندئذ تمتد حدود مهمة الوسيط الوسيط حتى تشمل مرحلة تنفيذ العقد الذي توسط فيه، فيكون مسؤولا عن تمام تنفيذ العقد،فيضمن لعميله يسار المتعاقد الذي يقدمه للتعاقد ووفاء هذا الأجير بكافة الالتزامات(٢).

ولا يستطيع الوسيط الوسيط التخلص في هذه الحالة من المسؤولية إلا بإثبات خطأ العميل وكونه هو السبب في منع المتعاقد الآخر من تنفيذ العقد، كأن يتأخر العميل في تسليم البضاعة المتعاقد عليها مما جعل المتعاقد الآخر يمتنع عن دفع الثمن .وفي حالة وجود شرط الضمان فإن عمولة الوسيط الوسيط تكون أزيد من العمولة في الحالة العادية.

---

١ د. طاهر شوقي مؤمن، عقد بيع الاوراق المالية في البورصة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٧ ، ص ٤٩٢ .
٢ د. طاهر شوقي مؤمن ، المصدر السابق ، ص٣٤ .

أما إذا كان الالتزام الذي هلك محله أو صار مستحيلا التزاما ناشئا عن عقد ملزم جانبا واحدا. كما في التزام الواهب فلا ينطبق عليهم حكم القاعدة القائلة أن تبعة الهلاك تكون على المدين بالالتزام بل على العكس تكون تبعة هلاك الشيء على الدائن(الموهوب له) في العقود الملزمة جانبا واحدا كعقد الهبة([1]).

وكذلك إذا كان الالتزام الذي صار الوفاء به مستحيلا ناشئا عن عقد ملزم للجانبين ولكنه التزام عرضي ليس هو المقصود بذلك العقد، ولا يقابله في ذمة العاقد الآخر التزام مقابل مثل التزام المستأجر برد العين المؤجرة ، والتزام الوديع في الوديعة برد الشيء المودع لديه. ذلك لأن القاعدة القائلة أن تبعة الهلاك على المدين بالالتزام لا تنطبق إلا حيث يكون للالتزام الذي هلك محله التزام مقابل، أما هذه الحالة فتقع تبعة الهلاك على عاتق الدائن لا على عاتق المدين لان الالتزام هو التزام عرضي لا يقابله التزام مقابل على عاتق المتعاقد الآخر وتطبيقا لهذا الرأي فان العميل هو الذي يتحمل تبعة الهلاك في الفرض السابق لان التزام الوسيط الوسيط بالتسليم أو بالرد ليس إلا التزاما عرضيا للالتزام الأصلي وان هذا الالتزام العرضي بالتسليم أو بالرد لا يقابله أي التزام مقابل في ذمة العميل فتكون تبعة الهلاك على الدائن بالالتزام أي العميل.

---

١ د . احمد مخلوف ، المطول في شرح قانون التجارة المصري والبورصة المصرية ، الجزء الأول ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ٨٢١ .

المطلب الثاني

التزامات الوسيط(العميل)

عقد الوساطة من عقود المعاوضات كما سبق البيان ويترتب على ذلك نشوء التزامات متبادلة في ذمة طرفيه، فإلى جانب التزامات الوسيط الوسيط. نجد التزامات في ذمة العميل الذي كلفه الوسيط الوسيط بالبحث عن المتعاقد الآخر وهذه الالتزامات هي: دفع الأجرة أو كما تسمى اصطلاحا الوساطة أو العمولةوالالتزام برد بعض المصروفات التي أنفقها الوسيط الوسيط إلى هذا الأخير، وبالتعويض في بعض الحالات نتيجة اخلاله بالتزماته اتجاه الوسيط الوسيط([1]).

الفرع الاول

الالتزام بدفع الاجرة

الوسيط وسيط مكلف بالتوسط لإتمام صفقة بأجرة مستحقة بمقتضى اتفاق صريح أو ضمني، عند إبرام الصفقة. ويتضح من هذا أن الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق العميل الموسط بمقتضى عقد الوساطة هو دفع الأجرة .ولكن لاستحقاق الوسيط الوسيط للأجرة يجب أن تتوافر شروط([2])

أولا : الملتزم بأجرة الوسيط الوسيط

ثانيا : شروط استحقاق الأجرة

ثالثا : صور تقدير أجرة الوسيط الوسيط معينة.

---

١ سلطان بن فراج السبيعي ، تسوية المنازعات في الاوراق المالية ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق جامعة القاهرة ، ٢٠٠٩ ، ص ١١٦ – ١١٧ .

٢ د. محيى محمد مسعد ، دور المحاكم الاقتصادية في تنمية الاستثمار ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ٢٠٠٩ ، ، ص ٣٤ .

أولا: الملتزم بأجرة الوسيط الوسيط:

يستحق الوسيط الوسيط أجره دائما ممن فوضه من طرفي العقد الذي توسط في إبرامه فإذا صدر التفويض من الطرفين اعتبر كل منهما مسئولا قبل الوسيط الوسيط في دفع الأجر المتفق عليه مع الوسيط الوسيط دون قيام تضامن بينهما لعدم نشأة التزام كل منهما عن مصدر واحد ولو كان الطرفان اتفقا على تحمل أحدهما الأجر بكامل ([1]). وإذا كان الوسيط الوسيط مكلفا من جانب عده أشخاص مالكين لعقار على الشيوع مثلا بالبحث عن مشترى أو مستأجر لهذا العقار، فان هؤلاء الأشخاص يلتزمون بدفع الأجر الوسيط ويكونوا مسئولين بالتضامن فيما بينهم عن دفع أجر الوسيط لوحدة سبب التزامهم ما لم يتم الاتفاق على أن يتحمل واحد منهم فقط عبء دفع أجر الوسيط.

ثانيا: شروط استحقاق الأجرة:

لتحقق التزام العميل بدفع الأجرة أو العمولة للوسيط الوسيط لا بد من وجود أولا تكليف من العميل للوسيط الوسيط، ثم أن يتم العقد موضوع الوساطة وان يتم هذا بسبب وساطة الوسيط أي بسبب مساعي هذا الأخير([2]):

١- صدور تكليف بالوساطة من العميل : ومقتضى هذا الشرط هو وجوب إثبات عقد الوساطة أولا وهذا عبء يقع على عاتق الدائن المطالب بعمولة وهو الوسيط الوسيط إذ على الدائن إثبات الالتزامات وفقا للمادة ٣٢٣ مدني.

٢- : أن يتم العقد موضوع الوساطة: الأجر هو المقابل لما يبذله الوسيط الوسيط من جهد في سبيل أداء العمل المتوسط فيه ونجاحه فيه. ولذا يجب لاستحقاق الوسيط

---

١ د. فتحي محمد أنور ، أحكام ومبادئ القانون للمنازعات الاستثمارية والتجارية والتكنولوجية إمام المحاكم الاقتصادية ، الطبعة الأولى دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠١٠ ، ص ٨٨٤ .

٢ نبيل عبد الرحمن حياوي ، مبادئ التحكيم ، العاتك للنشر ، القاهرة ، ٢٠٠٢ ، ص ١٥٤ .

الوسيط للأجر أن ينجح الوسيط في مهمته كما يحددها العقد. وان يكون إبرام الصفقات نتيجة مباشرة لسعى الوسيط.

٣- أن يكون إبرام العقد نتيجة مباشرة لجهود الوسيط: فإذا كان الوسيط مفوضا من طرف العميل بالبحث عن المتعاقد الآخر ونجح في إيجاد هذا الشخص ولكن المفاوضات بينهما فاشلة فان الوسيط الوسيط لا يستحق العمولة، حتى ولو تم العقد في وقت لاحق نتيجة لمساعي أحد الطرفين دون تدخل الوسيط بعد زوال الظروف التي عاقت إبرام العقد عند تدخل الوسيط الوسيط، إلا إذا ثبت وجود غش من جانب الأطراف للتهرب من دفع العمولة للوسيط الوسيط وأن بحث مسألة العلاقة السببية بين مساعي الوسيط وإبرام العقد يخضع لتقدير القاضي دون رقابة من المحكمة العليا لأنها مسألة واقع([1]).

ثالثا: صور تقدير أجرة الوسيط الوسيط:

تتحدد أجرة الوسيط الوسيط في الأصل حسب الاتفاق ، كما قد يكون نسبه مئوية من قيمة العقد يحصل عليها، وقد تكون هذه النسبة المئوية أو الأجرة محددة في القانون فإذا لم يعين أجر الوسيط الوسيط في القانون أو الاتفاق فيجب الرجوع إلى العرف لتحديد أجره وهو عرف المكان الذي يتم فيه التوسط. فإذا لم يكن محددا لا في القانون ولا في الاتفاق ولا في العرف. فان القاضي هو الذي يقدره أخذا بعين الاعتبار قيمة الصفقة التي توسط فيها الوسيط ومدى المجهود الذي بذله، وما أضاعه من وقت في القيام بالعمل المكلف به([2]).

---

١ د. مجدي إبراهيم قاسم ،التحكيم في منازعات تداول الاوراق المالية والسلع ،في دولة الإمارات العربية المتحدة دراسة تحليلية مقارنة ، بحث منشور في مجلة الحقوق ،العدد ١٨، لسنة ٢٠١٠ ، ص ٢٥ .

٢ د. محمود السيد عمر التحيوي ، التحكيم الحر والتحكيم المقيد ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠١ ، ص ٦٩ .

الفرع الثاني

الالتزام برد بعض المصروفات والتعويض

عمل الوساطة ليس بالأمر الهين، فمسألة البحث عن شخص يرغب في التعاقد – سواء كان هذا الشخص طبيعي أم معنوي – أمر ليس مستساغ بسهولة دائما ، بل انه عمل يكبد الوسيط الوسيط مصاريف غالبا ماتكون كبيرة . ولكن هل الوسيط الوسيط يتحمل وحده دائما كل هذه المصاريف ،أم أن للعميل فيها نصيب ؟

ثم ما الموقف اذا كان الوسيط الوسيط قد أنفق مصاريف كبيرة وبذل العناية المطلوبة ومع ذلك لم يتم العقد المتوسط فيه ، وكان ذلك راجع الى عمل العميل ، أو خطئه ، ألا يستحق الوسيط الوسيط تعويضا عن ذلك([1]) ؟

أولا: التزام الموسط (العميل) برد بعض المصروفات:

الوسيط الوسيط يتحمل عدة مصاريف أثناء قيامه بالعمل المتوسط فيه، خاصة في الصفقة الكبيرة فقد يقتضي الأمر الاستعانة بخبير في المعاينة لمحل الصفقة أو القيام بالنشر والأعلام في الجرائد للعثور على الطرف الآخر، أو الإشهار في الوسائل السمعية البصرية. فكل هذا يقتضي تكبد الوسيط الوسيط بمصاريف هامة. والأصل أن الوسيط تاجر يتحمل تكلفة مباشرة مهامه ويدخلها في تقدير عمولته فالمصاريف التي تكبدها تكون من مخاطر مباشرة مهامه غير أنه قد يتفق مع العميل على ان يرد له هذا الأخير كافة هذه المصروفات المتفق عليها ويكون هذا الاتفاق ملزم للعميل عندئذ.

---

١ د. مصلح احمد الطراونة ، نظرات على النظام القانوني للتحكيم في سوق الدوحة للأوراق المالية ، بحث منشور في مجلة الحقوق ،العدد ١٢ ،لسنة، ٢٠٠٩ ، ص ١٣١ .

ويرى جانب آخر من الفقه ان الوسيط الوسيط من حقه أن يسترد المصاريف التي أنفقها بناءا على تكليف العميل بالقيام بمهام معينة ومحدودة كسفر إلى مكان معين، يقيم به المتعاقد الآخر، أو الإعلان في الصحف، أو معاينة المبيع أو استخراج مستندات معينة ولو لم يتم العقد ولكن لا يجوز للسمسار أن يطالب العميل بالمصاريف التي أنفقها من تلقاء ذاته تقتضيها مباشرة مهنته المصاريف العادية([1]).

ثانيا: التزام الموسط العميل بالتعويض:

قد يقوم الوسيط الوسيط ببذل العناية المطلوبة لإنجاز العمل المتفق فيه ولكن العقد الذي توسط فيه لا يتم. ليس بسببه هو وإنما يرجع إلى العميل أو خطئه ففي هذه الحالة لا يمكن للسمسار المطالبة بالعمولة وهذا لعدم إبرام العقد باعتبار أن هذا شرط أساسي لاستحقاق الوسيط الوسيط للأجر أو العمولة ولكن من حق هذا الوسيط المطالبة بالتعويض عما بذله من جهد وما تكبده من مصروفات تعد جزءا من التعويض المستحق للسمسار نتيجة لخطأ العميل أو تعنت منه.وإذا حدث أن تم إبرام العقد بعد الأجل الذي حدده العميل ولكن كان نتيجة لما بذله الوسيط الوسيط من جهد فان هذا الأخير وان لم يكن له الحق في المطالبة بالأجر ألا أن له الحق في المطالبة بالتعويض عما بذله من جهد أفضى في النهاية إلى إبرام العقد وألا فان العميل يثرى على حساب الوسيط الوسيط دون سبب والغالب ان يحكم بتعويض مساو لمقدار العمولة التي كان يستحقها الوسيط لو تمت الصفقة ([2]).

---

١ د. مجدي ابراهيم قاسم ، مصدر سابق ، ص ٢٢ .

٢ د. أسامة احمد شوقي المليجي ، التنفيذ الجبري على الاوراق المالية التي تصدرها الشركة المساهمة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٤ ، ص ٢١٤ .

المبحث الثالث

انقضاء عقد الوساطة التجارية

بعد أن يتم إبرام عقد الوساطة بين العميل والوسيط مستوفيا لأركانه وشروطه المحددة، وفقا للقواعد العامة في القانون المدني، والقواعد الخاصة في القانون التجاري، فإن الوسيط يبدأ بتنفيذ المهمة المكلف بها بموجب عقد الوساطة، فقد ينجح الوسيط في ذلك بالتالي فإن عقد الوساطة يرتب اثرا وينقضي بصورة طبيعية، إلا أنه قد يطرأ بعد ابرام العقد وقبل تنفيذه أسباب تؤدي إلى انقضاء عقد الوساطة([1]).

المطلب الاول

انقضاء عقد الوساطة لاسباب تعود الى القواعد العامة

بعد أن يتم ابرام العقد بين الوسيط والعميل، ويبدأ الوسيط في تنفيذ المهمة المكلف بها، فإنه قد يطرأ سبب ما يحول دون إتمام الوسيط لهذه المهمة، فبالتالي تؤدي هذه الأسباب في حال توفرها إلى انقضاء عقد الوساطة وهذه الحالات كما يلي:

أولا: استحالة تنفيذ عقد الوساطة

إذا تم ابرام العقد بين العميل والوسيط وشرع الوسيط في تنفيذ عقد الوساطة الذي بينهما ولكن اثناء هذا التنفيذ، اصبح تنفيذ العقد مستحيلا، وذلك كأن يكون الوسيط مكلف من قبل العميل بموجب عقد الوساطة بالبحث عن مشتري لسلع او بضائع معينة، ولكن بعد ان بذل الوسيط كل جهده لايجاد مشتري لهذه البضائع او السلع، ووجد المشتري، صدر قرار من وزير الصناعة يمنع تداولها، لذا عدل المشتري عن شراء تلك السلع. فهذا السبب مستمد من المادة(٤٨٤) من القانون المدني الأردني والتي نصت على أنه "ينقض الالتزام، اذا أثبت المدين أن الوفاء به اصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه" المادة(٣٧٣)من القانون المدني المصري والتي نصت على أنه: "ينقض الالتزام اذا اثبت المدين ان الوفاء به اصبح مستحيلا عليه بسبب أجنبي لا يد له فيه" فمن خلال النصوص السابقة نرى أنها تناولت

---

١ د. محمود السيد عمر التحيوي ،مصدر سابق ، ص ٣٣ .

الاستحالة في التنفيذ كسبب من اسباب انقضاء الالتزام او العقد لذا فلا بد أن يتوفر في استحالة التنفيذ الشروط التالية([1]):

١ .أن يترتب الالتزام على عاتق الوسيط بموجب عقد وساطة، وأن يكون تنفيذه ممكنا، بمعنى أنه إذا كان الالتزام منذ نشوءه مستحيلا فان العقد في هذه الحالة يكون باطلا بانعدام محله .

٢ .أن يصبح تنفيذ الالتزام على الوسيط مستحيلاً استحالة تامة ومطلقة، أما إذا أصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً فإن ذلك لا يؤدي إلى انقضاء عقد الوساطة، حيث يمكن للقاضي وفقا لنظرية الظروف الطارئة أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إذا اقتضت العدالة ذلك، وهذا حسب نص المادة(٢٠٥)لامن القانون المدني الأردني والتي نصت على: "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها إن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإنْ لم يصبح مستحيلا، صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ان اقتضت العدالة ذلك.

ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك"، والمادة(٢/١٤٧) من القانون المدني المصري حيث نصت على أنه : " ومع ذلك اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدي، وان لم يصبح مستحيلا، صار مرهقا للمدين بحيث يهدده خسارة فادحة، جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك".

والاستحالة الواردة في النصوص الواردة هي الاستحالة التامة أو المطلقة وهي إما أن تكون مادية التي ترجع إلى الطبيعة، وذلك كأن يكلف الوسيط بالبحث عن مشتري للمنزل الذي يريد بيعه العميل، ثم يتبين بعد ابرام العقد ان المنزل قد انهار بفعل زلزال أو فيضانات اصابت المنطقة. وإما أن تكون الاستحالة قانونية، وهي كأن تكون السلعة التي توسط الوسيط لشرائها، قد منعت الدولة بيعها وشرائها. ويتم تقدير الاستحالة وفقا لمعيار موضوعي لا شخصي، ألا

---

١ - د. احمد أبو ألوفا ، التحكيم الاختياري و الإجباري ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، الطبعة الرابعة ، ١٩٨٣ ، ص ١٥٠ .

وهو معيار الشخص العادي، الذي يوجد في مثل هذه الظروف، هل يستطيع القيام بالمهمةالمكلف بها أم لا؟

٣ .ان يكون سبب استحالة التنفيذ كما هو واضح من النصوص السابقة، سبب أجنبي لا يد للسمسار فيه كالقوة القاهرة، وفعل الغير، وخطأ العميل، حيث يقع على الوسيط عبء اثبات . (٢ (حدوث السبب الأجنبي الذي وقع وجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا بالنسبة إليه فاذا توفرت الشروط السابقة فان سبب انقطاع عقد الوساطة يكون هو استحالة التنفيذ.

ثانيا: افلاس العميل أو الوسيط

فهذا السبب مستمد من الاحكام العامة للإفلاس والواردة في القانون التجاري الأردني والمصري. حيث نصت المادة(١/٣٢٧ (من القانون التجاري الأردني على أنه "يترتب حتماً على الحكم بالافلاس ومن تاريخ صدوره تخلي المفلس لوكلاء التفليسة عن ادارة جميع أمواله بما فيها الأموال التي يمكن أن يحوزها في مدة الافلاس".

والمادة(١/٨٥٩ (من القانون التجاري المصري حيث نصت على أنه " تُغل يد المفلس لمجرد صدور حكم شهر الافلاس عن ادارة امواله والتصرف فيها، وتعتبر التصرفات التي يجريها المفلس من يوم صدور حكم شهر الافلاس حاصلة بعد صدروه" فبناء على النصوص السابقة نرى أن افلاس العميل او الوسيط، بعد ابرام عقد الوساطة يؤدي إلى انقضاءه، لأن كل من العميل المفلس والوسيط المفلس لا يستطيع التصرف في امواله او ادارتها بنفسه حيث تغل يده عنها، ومن ذلك ابرام عقود الوساطة([1]).

هذا بالإضافة إلى القوانين الخاصة التي تعالج احكام عقد الوساطة حيث نصت المادة(٥) من نظام الدلالين والوسطاء العثماني، على أن " الأشخاص الذين أُعلن افلاسهم ثم اعادوا اعتبارهم بالصورة القانونية يحق لهم بعدئذٍ أن يشتغلوا بالدلالة والوساطة ".

ومن خلال النص السابق نرى أن الوسيط المفلس يُمنع من مزاولة المهنة، وذلك كأحد النتائج المترتبة على الإفلاس.

---

١ هدال غنية ، مصدر سابق ، ص ٧٣ .

ثالثا: الفسخ:

بما أن عقد الوساطة عقد ملزم للجانبين لذا فهو يرتب التزامات متبادلة بين طرفيه(العميل والوسيط) فإذا أخل أحد الأطراف بأحد الالتزامات التي يرتبها عليه العقد فإنه يحق للطرف الآخر المطالبة بتنفيذ العقد أو بالفسخ حيث ينتهي العقد اذا رفض التنفيذ لأن الفسخ ما هو إلا من جراء التخلف في التنفيذ، وذلك حسب نص المادة(١/٢٤٦) من القانون المدني الأردني والتي نصت على أنه " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين، بما أوجب عليه بالعقد، جاز للعاقد الآخر بعد إعذاره أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه" والمادة (١/١٥٧) من القانون المدني المصري نصت على أنه " ١ –في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفِ أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدني أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى".

ومن خلال النصوص السابقة يتضح لنا أنه إذا تخلف الوسيط في أثناء تنفيذه لعقد الوساطة، عن أحد الالتزامات التي تقع على عاتقه ويرتبها العقد، وذلك كأن يعمل لمصحلة المتعاقد الآخر أو أن يخفي معلومات ضرورية عن العميل تتعلق بالسوق أو الأسعار، أو أن يتواطأ مع المتعاقد الآخر. ففي مثل هذه الحالات يحق للعميل أن يطالب الوسيط بتنفيذ الالتزامات التي يرتبها عليه عقد الوساطة، أو أن يطالبه بفسخ العقد المبرم بينهما، ويكون ذلك بعد إعذاره، أي بعد إعذار العميل الوسيط كما يكون للعميل الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء مخالفة الوسيط للعقد المبرم بينه وبين العميل. أو عن الكسب الذي فات العميل من جراء هذه المخالفة، وذلك إذا اختار العميل الفسخ، فيكون للمحكمة أن تحكم به إذا كان له مقتضى([1]).

١ د. عبد الباسط كريم مولود ، مصدر سابق ، ص ٢٧٩ .

المطلب الثاني

انقضاء عقد الوساطة لاسباب خاصة

بالرجوع إلى أحكام القانون التجاري الأردني والمصري نرى أن الطرق غير العادية التي ينقضي بها عقد الوساطة، ترجع إلى أسباب تتعلق بعقد الوساطة، باعتباره عقداً من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي أو لاعتباره عقدا غير لازم وسيتم بحث هذه الموضوعات كما يلي([1]):

لأسباب ترجع إلى الاعتبار الشخصي، الذي يقوم عليه العقد.

بما أن عقد الوساطة يعتبر من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، فإن قيام العقد على الاعتبار الشخصي لطرفي العقد يعني انقضاءه بوفاة الوسيط أو بفقدانه الأهلية أو بوفاة العميل وفقدانه الأهلية، وسيتم بحثها كما يلي([2]):

أولا: وفاة الوسيط أو فقدانه الأهلية:

وفاة الوسيط:

ينقضي عقد الوساطة بوفاة الوسيط، وذلك لأن عقد الوساطة من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، أي التي يكون لشخصية الوسيط أثر في انعقاد العقد، فلا يجوز للسمسار أن ينيب عنه غيره إلا بموافقة العميل إذا توفي الوسيط فلا يستمر عقد الوساطة مع ورثة الوسيط إلا إذا وافق العميل على ذلك وبعقد وساطة جديد، وذلك لأن انتهاء عقد الوساطة بالوفاة أو بوفاة الوسيط وفقا للقواعد العامة لا يعتبر من النظام العام بحيث يجوز الاتفاق على مخالفته أما إذا تعدد الوسطاء فإن موت أحدهم لا يؤدي إلى إنتهاء عقد الوساطة، بل ينتهي مع من توفي منهم دون الآخرين، إلا إذا كان العقد ينص على أن الوسطاء يعملون مجتمعين ففي هذه الحالة ينتهي عقد الوساطة بموت أحدهم هذا بالنسبة للسمسار إذا كان شخصاً طبيعياً، أما إذا كان الوسيط عبارة عن شركة، فإذا انحلت تلك الشركة، فإن عقد الوساطة

---

١ صالح راشد الحمراني ، مصدر سابق ، ص ٣٠ .
٢ شاكر محمود النجار ، مصدر سابق ، ص ٤ .

ينقضي بانحلال الشركة، مهما كان سبب هذا الانقضاء أو الانحلال حتى لو كان اختياريا باتفاق جميع الشركاء وهذا ما نصت عليه المادة(٨٦٢) من القانون المدني الأردني بقولها : " تنتهي الوكالة" ٣ .بوفاة الموكل أو بخروجه عن الاهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير . ٤ .بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، غير أن الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية فعليه أن يخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال لمصلحة الموكل. "

وأما بالنسبة للقانون المدني المصري فقد أشارت المادة (٧١٤ (منه : " تنهى الوكالة بانتهاء العمل الموكل فيه أو بانتهاء الأجل المعين للوكالة وتنتهى أيضا بموت الموكل أو الوكيل".

ثانيا: وفاة العميل أو فقدانه الأهلية:

ينتهي عقد الوساطة بوفاة العميل ينقضي عقد الوساطة تلقائيا بوفاة العميل، لأن ذلك يؤدي، كما سبق أن أوضحنا، إلى انهيار الاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه عقد الوساطة، وهذا إذا كان العميل شخصا طبيعيا وهذا ما نصت عليه المادة(٣/٨٦٢" (تنتهي الوكالة، ٣ –بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير" أما إذا كان العميل عبارة عن شركة وتم حّل هذه الشركة فإن عقد الوساطة يظل المدة اللازمة خلال فترة التصفية وذلك لأن الشركة تبقى لها الشخصية المعنوية في أثناء فترة التصفية لكن يكون ذلك في حدود أداء أغراض التصفية، كما لو كان العميل شركة تحت التصفية، وكانت قد أبرمت مع وسيط عقد وساطة من أجل تصريف منتجات هذه الشركة، فإن مثل هذه العقود تبقى سارية لحين تصفية الشركة وزوال الشخصية القانونية لها وفي حالة تعدد العملاء أي موسطي الوسيط فإن وفاة أحدهم لا تؤدي بالضرورة إلى انقضاء عقد الوساطة إلا إذا كان عقد الوساطة غير قابل للتجزئة أما إذا توفي العميل وكان الوسيط جاهلاً بواقعة الوفاة هذه، فإنه من البديهي أن يمضي أو يستمر في تنفيذ عقد الوساطة لذلك فإن تصرفاته تكون صحيحة إذا كانت في حدود هذا العقد، وتكون سارية بحق الورثة أي ورثة العميل ([1]).

١ محمد علي سكيكر ، مصدر سابق ، ص ١٩٤ .

ويكون الوسيط أيضا ملزما بالاستمرار في الأعمال التي بدأها فعلا حتى يتمها، ولا يكون لورثة العميل الاعتراض على أعمال الوسيط وإنما تكون سارية بحقهم، أما إذا لم يكن قد شرع فعلا في هذه الأعمال فلا يجوز له البدء فيها واتمامها، وتصرفاته لا تكون سارية بحق ورثة العميل كما لا يكون له الحق في اتمامها أيضا كما أن فقدان العميل لأهليته يؤدي أيضا إلى انقضاء عقد الوساطة كما هو الحال بالنسبةللسمسار، وذلك كأن يصاب العميل بالجنون أوالعته أوالسفه ويصدر حكم قضائي عليه بذلك من المحكمة المختصة فقد نصت المادة (١/١١٤) من القانون المدني المصري على أنه "يقع باطلا تصرف المجنون والمعتوه، إذا صدر التصرف بعد تسجيل قرار الحجر".

أما إذا كان الوسيط لا يعلم بالحجر المفروض على العميل لفقدانه الأهلية، فإن ذلك لا يؤدي إلى انقضاء عقد الوساطة بالنسبة إليه وأما إذا صدر قرار الحجر من المحكمة المختصة بالحجر على العميل وتم تبليغه وإعلان ذلك بأي وسيلة كالنشر في الصحف مثلا، فإن تصرفات المحجور عليه تكون غير نافذة .

لاسباب ترجع إلى أن عقد الوساطة عقد غير لازم.

من المعلوم أن طبيعة عمل الوسيط تختلف عن طبيعة عمل الوكيل وذلك أن طبيعة عمل الوكيل تشمل الأعمال المادية بالإضافة إلى الأعمال القانونية، لكن الأمر يختلف بالنسبة لطبيعة عمل الوسيط التي يقتصر على الأعمال المادية دون القانونية، وهي التي تتمثل في البحث عن عملاء والدخول في مفاوضات في تقريب وجهات النظر لابرام العقد الذي يتوسط في إبرامه، دون أن يكون الوسيط طرفا في هذا العقد وبناء على أن طبيعة الوساطة تختلف عن طبيعة عقد الوكالة، فإن القيود الواردة على عزل الوكيل أو اعتزاله والمتعلقة خصوصاً بحق الآخر في الوكالة والتي تعتبر في هذه الحالة غير قابلة للعزل من قبل الوكيل، لا تنطبق بالنسبة لعزل أو اعتزال الوسيط للاختلاف بين عقد الوكالة وعقد الوساطة ، و بما أن عقد الوساطة عقد غير لازم إذن ينقضي، بعزل الوسيط أو اعتزاله([1]) :-

١ عن د. طاهر شوقي مؤمن، عقد بيع الاوراق المالية في البورصة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٧ ، ص ٤٩٢ .

أولا: عزل الوسيط:

للعميل أن يعزل الوسيط في الوقت الذي يريده قبل تنفيذ عقد الوساطة وفقا لقواعد الوكالة وذلك حسب نص المادة(٨٦٣ (من القانون المدني الأردني والتي نصت على " للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه". و يعتبر هذا العزل سبباً من أسباب انقضاء عقد الوساطة لأن عقد الوساطة من العقود لمعقودة لمصلحة العميل والقائمة على الاعتبار الشخصي والثقة المتبادلة بين العميل والوسيط، فإذا انتزعت هذه الثقة بأن ثارت الشكوك حول كفاءة الوسيط في تنفيذ عقد الوساطة أو في حسن نيته، ورأى العميل أن مصلحته لم تعد قائمة في عقد الوساطة فله أن يعزل الوسيط و يتم العزل بإرادة من العميل وحده، وفقا لقواعد الوكالة ولم يشترط القانون أن يصدر هذا العزل بشكل خاص، وبالتالي فإن أي تعبير يصدر من العميل للسمسار يفيد بعزله، ويرتب آثاره. وهنا يستحق الوسيط التعويض عمّا لحقه من خسارة وما فاته من كسب أيضا. إذا اثبت أن العزل وقع في وقت غير مناسب وبعذر غير مقبول، وهذا حسب ما جاءت به المادة (٨٦٦") ١- يضمن الوكيل ما ينجم عن تنازله عن التوكيل في وقت غير مناسب أو بغير مبرر من ضرر للموكل إذا كانت الوكالة بأجر".

كما قد يكون صريحا أو ضمنيا كأن يقوم العميل بإبرام عقد وساطة آخر لتنفيذ نفس مضمون المهمة المكلف بها الوسيط الذي يرغب بعزله، أو أن يقوم العميل بنفسه بالبحث عن المتعاقد الآخر الذي كلف الوسيط بالبحث عنه وحتى ينتج العزل آثاره بالنسبة للسمسار يجب إعلام الوسيط به، ولا يُشترط أن يتم الإعلام بشكل معين، بل المهم وصوله إلى علم الوسيط ويجب على العميل الذي عزل الوسيط أن يقوم بتعويضه إذا وقع إنهاء العقد دون إخطار سابق أو إذا حدث في وقت غير مناسب ([1]) .

---

١ د . احمد مخلوف ، المطول في شرح قانون التجارة المصري والبورصة المصرية ، الجزء الأول ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ٨٢١ .

ثانيا: اعتزال الوسيط

، أي يجوز له أن يعزل نفسه بإرادته المنفردة يجوز للسمسار أن يعزل نفسه بنفسه ويشترط حتى يكون اعتزال الوسيط صحيحا أن يقوم بإبلاغ عميله عن ذلك العدول، ولا يشترط في هذا الإبلاغ شكل معين، فيمكن أن يكون على شكل برقية أو خطاب أو أن يكون كتابة أو . (٣ (شفاهيا، كما يشترط فيه أن يكون فور اعتزاله حتى لا يكون فيه اهدار للوقت و يشترط في الاعتزال، كما سبق أن ذكرنا، أن يكون في وقت مناسب وبعذر مقبول، وإلا كان الوسيط مسؤولاً عن تعويض الضرر الذي سببه للعميل إذا اعتزل أو تنحى عن تنفيذ عقد الوساطة في وقت غير مناسب وبعذر غير مقبول، فعلى سبيل المثال إذا لم ينتظر الوسيط إلى حين تمام صفقة تعود بالربح الكبير على العميل وذلك بعد أن بدأ فيها. والأصل أن كلا من الوسيط والعميل حر في انهاء عقد الوساطة بإردته المنفردة إلا أن هذه الحرية ليست مطلقة ويرد عليها قيود تحد منها وهي كما يلي: والمادة(١٦٣) من قانون التجارة المصري والتي نصت على أنه "يجوز لكل من طرفي عقد الوكالة التجارية إنهاء العقد في كل وقت، ولا يستحق التعويض إلا إذا وقع إنهاء العقد دون إخطار سابق أو في وقت غير مناسب، وإذا كان العقد معين المدة وجب أن يستند انهاؤه إلى سبب جدي وإلا استحق التعويض".

فمن خلال النصوص السابقة نرى أن ألزم كلاًّ من الوسيط إذا اعتزل والعميل إذا عزل الوسيط بالتعويض إذا وقع العزل أو الاعتزال بدون سبب مشروع فقط وذلك بغض النظر عمّا إذا أصاب الوسيط من ضرر جراء ذلك العزل([1]).

١ د. محيى محمد مسعد ، مصدر سابق ، ص ٤٨ – ٤٩ .

الخاتمة:

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد مفهوم عقد الوساطة بين الواقع والقانون، وأوضحت الدراسة مفهوم الوساطة بأنه عقد يلتزم به فريق، يدعى الوسيط لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد إتفاق ما أو أن يكون وسيطًا له في مفاوضات التعاقد، وذلك مقابل أجر، وتقتصر مهمة الوسيط على ايجاد متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل وبالشروط التي يريدها، كما بينت الدراسة أن مهمة الوسيط تنتهي إذا نجح الوسيط في التقريب بين الطرفين وتم إبرام العقد بينهما ولا يقوم الوسيط بهذه المهمة تبرعا منه، ولكن تكون لقاء أجر يدفعه له العميل.

ولابد أن تتوافر في عقد الوساطة الأركان الموضوعية العامة، وذلك من أجل أن يكون العقد صحيحًا، فلا بد أن يتوافر فيه رضى المتعاقدين، وأن ينحل هذا الرضى على موضوع معين ، ولا بد من سبب يحمل عليه.هذا فضً لا عن ضرورة خلو الرضى من العيوب وصدوره عن ذي أهلية لإبرام العقد.

وتعتبر التزامات الطرف الأول حقوقًا للطرف الثاني، والعكس صحيح، وبما أن عمل الوسيط يقتصر على التقريب بين الطرفين، وحملهما على التعاقد دون أن يكون طرفًا فيه، فإن العقد يبرم بين البائع والمشتري مباشرة، دون أن يكون على الوسيط التزامات يرتبها هذا العقد.

وأشارت الدراسة أن واجب الوسيط في تنفيذ المهمة المكلف هو بذل عناية وليس تحقيق نتيجة وهذه العناية هي عناية الرجل العادي والتي تعيين أن تكون بالمهمة والمهارة المطلوبة من شخص يتخذ من الوساطة في إبرام العقود مهنة معتادة الامر الذي يترتب عليه عدم قيام مسؤولية الوسيط إلا إذا أثبت العميل إهمال الوسيط أو تقصيره في القيام بالمهمة المكلف بها الذي يشكل خطأ عقديا يستوجب.

النتائج

١- ان الوسيط يلتزم به الوسيط لارشاد الطرف الاخر الي فرصة لابرام عقد او ان يكون وسيطا لمفاوضات العقد تنتهي مهمة الوسيط بتقارب وجهات النظر بين الطرفيين ويستحق الاجر .

٢- ان يكون العقد عقدا صحيحا لابد من تتوافر فيه الاركان الموضوعيه العامه للعقد وهي الرضا والمحل والسبب .

٣- يعد عقد الوسيط عقدا تجاريا دائما للوسيط وهو توافق ارادة احد الطرفين وهو انشاء الالتزام او فعله او تعديله .

٤- لابد للوسيط ان يقوم بواجبه اتجاه المهنه المكلف بها بعنايه تامه ومهاره وليس الغرض هو تحقيق نتيجه .

التوصيات

١- ضروره اضافه باب منفصل يسمى عقد الوساطة في قانون المعاملات المدنيه مثله مثل بقيه العقود التي تضمنها قانون المعاملات مثل عقد الايجار عقد الوكاله عقد الهبه وعقد المزارعه ....الخ

٢- نقترح على المشرع العراقي تشريع قانون للتحكيم في المواد التجارية مع إنشاء مركز او مؤسسة للتحكيم لتكون ضمانة إجرائية للمستثمرين وعاملا مشجعاً للاستثمار في العراق ، لما يتميز به طريق التحكيم من سهولة في الإجراءات واختصاراً للوقت والسرعة في التنفيذ .

٣- ضرورة تنظيم وعدم إغفال المفاوضة الوساطة و التوفيق كوسائل او كإجراءات ودية أولية متاحة إمام المتنازعين لحل منازعات عقد الوساطة على أساس أنها وسائل للقضاء على إطالة أمد التقاضي ولا يتبع بشأنها إجراءات قانونية معينة ويمكن عن طريقها إنهاء الخلافات بسهولة ويسر وخصوصاً إذا كانت القيمة المالية محل النزاع ضئيلة وان اللجوء الى الطرق الأخرى لحل النزاع يستلزم حتماً مصروفات قد تفوق بكثير القيمة المالية المتنازع عليها .

المصادر

القران الكريم

اولا : الكتب

١. د. احمد أبو ألوفا ، التحكيم الاختياري و الإجباري ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، الطبعة الرابعة ، ١٩٨٣.

٢. د. اكثم امين الخولي ، قانون التجارة اللبناني المقارن ، جزء اول ، طبعة ثانية ، دار النهضة العربية ، بيروت ، ١٩٦٧.

٣. المنجد في اللغة والاعلام ، الطبعة السابعة والعشرون ، دار المشرق ، بيروت ، لبنان ، ١٩٧٣.

٤. د. احمد محرز ، القانون التجاري الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ١٩٨٨.

٥. د. إلياس أبو عيد، التمثيل التجاري، الجزء الأول، ١٩٩١.

٦. د . احمد مخلوف ، المطول في شرح قانون التجارة المصري والبورصة المصرية ، الجزء الأول ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٥ .

٧. د. أسامة احمد شوقي المليجي ، التنفيذ الجبري على الاوراق المالية التي تصدرها الشركة المساهمة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٤.

٨. د. سعيد يحيى ، الوجيز في القانون التجاري ، الجزء الاول ، مطابع روائي للإعلان ، القاهرة ١٩٧٩.

٩. سلطان بن فراج السبيعي ، تسوية المنازعات في الاوراق المالية ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق جامعة القاهرة ، ٢٠٠٩.

١٠. شاكر محمود النجار ، قواعد المرافعات و الإثبات ، مكتبة الصباح للتحضير ألطباعي ، الطبعة الأولى ، بغداد ، ٢٠٠٠.

١١. صالح راشد الحمراني ، التحكيم الإجباري كوسيلة لفض المنازعات في سوق الاوراق المالية ، دار النهضة العربية ،القاهرة ، ٢٠٠٩.

١٢. صالح راشد الحمراني ، دور شركات الوساطة في بورصة الأوراق المالية ، الطبعة الأولى ، مؤسسة البيان للطباعة والنشر ، دبي ، ٢٠٠٤ .

١٣. د. طاهر شوقي مؤمن، عقد بيع الاوراق المالية في البورصة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٧.

١٤. د. عبد الباسط كريم مولود ، تداول الاوراق المالية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٢٠٠٩.

١٥. د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – العقود الواردة على العمل، الجزء السابع.

١٦. د. فتحي محمد أنور ، أحكام ومبادئ القانون للمنازعات الاستثمارية والتجارية والتكنولوجية إمام المحاكم الاقتصادية ، الطبعة الأولى دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠١٠.

١٧. . محمود السيد عمر التحيوي ، أساس التفرقة بين التحكيم في المواد المدنية والتجارية والوكالة الاتفاقية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ٢٠٠١.

١٨. محمد بن ابي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، لبنان ، ١٩٨١.

١٩. د. محسن شفيق ، الوسيط ، ص ٩٣ ؛ اشار اليه د. رضا عبيد ، القانون التجاري ، الطبعة الرابعة ، مطابع شركة النصر للتصدير والاستيراد ، ١٩٨٤.

٢٠. د موريس صادق ، الموسوعة التجارية ، دار الكتاب الذهبي ، سنة ،١٩٩٩ .

٢١. المستشار محمد علي سكيكر ، تشريعات التحكيم في مصر والدول العربية ، دار الجامعيين ، القاهرة، ٢٠٠٥.

٢٢. د. محيى محمد مسعد ، دور المحاكم الاقتصادية في تنمية الاستثمار ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ٢٠٠٩ .

٢٣. .

٢٤. د. محمود السيد عمر التحيوي ، التحكيم الحر والتحكيم المقيد ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠١.

٢٥. د. مصلح احمد الطراونة ، نظرات على النظام القانوني للتحكيم في سوق الدوحة للأوراق المالية ، بحث منشور في مجلة الحقوق ،العدد ١٢ ،لسنة، ٢٠٠٩.

٢٦. نبيل عبد الرحمن حياوي ، مبادئ التحكيم ، العاتك للنشر ، القاهرة ،٢٠٠٢ .

ثانيا : الرسائل

١. هدال غنية ، النظام القانوني للوسطاء في عمليات البورصة ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق جامعة الجزائر ، ٢٠٠٢.

٢. د. مجدي إبراهيم قاسم ،التحكيم في منازعات تداول الاوراق المالية والسلع ،في دولة الإمارات العربية المتحدة دراسة تحليلية مقارنة ، بحث منشور في مجلة الحقوق ،العدد ١٨، لسنة ٢٠١٠