عقد السمسرة والوساطة التجارية

– المقدمة	2
– المبحث الأول: تعريف عقد السمسرة وخصائصه	6
المطلب الأول: تعريف عقد السمسرة وتفرقتها عن بعض الأعمال	6
أولا: تعريف عقد السمسرة	6
ثانيا: تفرقة مفهوم السمسرة عن الأعمال المشابهة	9
المطلب الثاني: خصائص عقد السمسرة	12
– المبحث الثاني: آثار عقد السمسرة ومسؤولية السمسار	15
المطلب الأول: آثار عقد السمسرة	15
أولا: التزامات السمسار	15
ثانيا: التزامات العميل	22
ثالثاُ: حقوق السمسار	22
المطلب الثاني: مسؤولية السمساروآلية انعقاد عقد السمسرة وانقضاؤه	25
أولا: مسئولية السمسار	25
ثانيا: إنعقاد عقد السمسرة وإثباته	25
ثالثاُ: انقضاء عقد السمسرة	26
– الخاتمة	27
– قائمة المراجع	28

المقــدمة

لا شك في أن السمسرة هي عنصر أساسي ومهم في دورة العجلة الاقتصادية وتساهم في تحريك رؤوس الأموال في شتى الميادين.

فالسمسرة هي عمل تجاري، فالسمسار والتاجر على اختلافهما يؤديــان مــن حيــث النتيجة وظيفة اقتصادية واحدة هي الوساطة لتخفيض تكاليف انتقال السلع مــن منتجيهــا أو حائزيها إلى طالبيها، فالسمسرة تنشئ علاقة ثنائية مباشرة بــين طرفــي التبــادل بمــساعدة السمسار بينما التاجر هو طرف مباشر في العلاقة الثنائية الناتجة.

وعرفت السمسرة منذ القدم وتسمى أيضاً (الدلالة) نظراً لأهميتها في ميدان التعامــل بين الأفراد سواء أكان ذلك في المجال التجاري أم في المعاملات المدنيــة وتظهــر أهميــة السمسرة في تسهيل عقد الصفقات بين أفراد لا يكونون على معرفة سابقة ببعــضهم كمــا أن السمسرة تساعد في إيجاد طرف ثاني للعقد في الوقت الذي يرغب فيه أحد الأطراف بالتعاقــد دون أن يتمكن في إيجاد من يتعاقد معه.

وبرع في هذا المجال أصحاب الفنادق والخانات حيث كانوا يــؤدون دور المــضيف بالنسبة للتاجر الأجنبي ثم يقوم بالتقريب بينه وبين تجار بلده أو بينه وبين مستهلكي السلعة أو الخدمات التي يقدمها أو يروجها ذلك التاجر.[1]

وقد توسعت وانتشرت الخدمات التي يقدمها السماسرة في الوقت الحاضر وبــالأخص في المجال التجاري حتى أن بعض الصفقات التجارية لا يمكن عقدها إلا عن طريق السمسار.

[1] د. فايز نعيم رضوان، القانون التجاري ، دار النهضة العربية، الطبعة الرابعة، 2002-2003 ، ص 769

ونظراً لاتساع نشاط السماسرة وشموله مختلف المعاملات فقد أصبح هناك تخصص في أعمال السمسرة منها السمسرة في التصرفات القانونية الخاصة بالعقار والسمسرة في بيع وشراء المنتجات الزراعية والصناعية والأموال الأخرى.

ولأهمية أعمال السمسرة ودور السمسار فقد اهتم المشرع الأردني بتنظيم مهنة الدلالة والسمسرة، فما زال قانون الدلالين والسماسرة (العثماني) الصادر في 1306هـ مطبقاً في الأردن ولقد أصدر المشرع الأردني عام 1965 قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين رقم (3) ثم صدر قانون مؤقت رقم (19) لعام 1967 وبعد ذلك صدر قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين رقم (29) لعام 1968، ثم صدر قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين قانون مؤقت رقم (20) لسنة 1974، ثم صدر قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين رقم (44) لسنة 1985 والذي نظم كيفية ممارسة المهنة ووضع شروط لممارستها وشروط للأشخاص والشركات التي تريد أن تمارس مهنة الوكالة أو الوساطة التجارية، وأخيراً صدر قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين رقم 28 لسنة 2001 ليكون القانون المعتمد لغاية الآن.

والوسيط التجاري هو ذاته السمسار الذي ورد ذكره في الفصل الثالث من الباب الرابع من قانون التجارة الأردني والذي جاء بأحكام تتعلق بالسمسرة وذلك في المواد (99 – 105).

إلا أنه وبالرغم من تتابع صدور قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين فإن محكمة التمييز الأردنية أوردت في عدة قرارات لها (أن قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين إنما تتعلق أحكامه بالوكلاء والوسطاء التجاريين بالمعنى الذي نص عليه هذا القانون ولا تسري

على سماسرة الأراضي والعقارات وإنما يسري عليهم نظام الدلالين والسماسرة العثماني الذي ما زال نافذ المفعول فيما يختص بهم). [1]

وكذلك استقر اجتهاد محكمة التمييز على (أن نظام الدلالين والسماسرة العثماني ما زال ساري المفعول ولم يلغ بأي نص قانوني ولا تناقض بين أحكامه وأحكام القانون). [2]

وفي قرار آخر لمحكمة التمييز الأردنية جاء أن (الأوضاع القانونية للسماسرة مختلفة عن الأوضاع القانونية للوكلاء والوسطاء التجاريين إذ كل منهما يخضع لتشريع مستقل). [3]

وتجدر الإشارة أيضاً أن ما جاء في المادة (105) من قانون التجارة حول عمليات التوسط والسمسرة التي تجري في سوق الأوراق المالية أو في بورصات البضائع وهو الوسيط المالي يخضع لتشريع خاص حيث نصت المادة بقولها (إن عمليات التوسط والسمسرة في بورصات الأوراق المالية وفي بورصات البضائع تخضع على قدر الحاجة لتشريع خاص).

ومن هنا ومن خلال هذا التقديم فإنه سيتم معالجة الواقع العملي والقانوني للسمسار من خلال بيان مفهوم عقد السمسرة وخصائص هذا العقد والتزامات وحقوق السمسار والتي من خلالها يمكن له الاستعانة بالقانون ضمن الشروط التي وضعها له حيث أن التطبيق العملي لبعض الوقائع الحاصلة أمام محكمة التمييز طبقت في أحكامها إما قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين أو نظام الدلالين والسماسرة.

---

[1] قرار تمييز حقوق رقم 120 لسنة 1970، مجلة نقابة المحامين، 1970، ص 304.

[2] قرار تمييز حقوق رقم 1727 لسنة (2002) بتاريخ 2005/7/11، برنامج عدالة.

[3] قرار تمييز حقوق رقم 1079 لسنة 2002 بتاريخ 2002/5/27، برنامج عدالة.

ولقد تم تقسيم البحث لتوضيح هذا الموضوع إلى مبحثين :

-المبحث الأول يتحدث عن تعريف عقد السمسرة وتفرقتها عن بعض الأعمال المشابهة وعن خصائص هذا العقد .

-المبحث الثاني يتحدث عن آثار عقد السمسرة وإثباته وإنقضاؤه .

المبحث الأول

" تعريف عقد السمسرة وخصائصه "

- المطلب الأول: تعريف عقد السمسرة وتفرقتها عن الأعمال المشابهة:

أولاً – تعريف عقد السمسرة:

لقد عالج المشرع الأردني أحكام السمسرة كعقد من العقود التجارية إلا أنه لم يورد تعريفاً للسمسار وإنما عرف السمسرة في المادة (109) بقوله "السمسرة هي عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد مقابل أجر". [1]

أما بالنسبة لقانون الوكلاء والوسطاء التجاريين عند تعريفه للسمسار إنما عرف الوسيط التجاري بنصه في المادة (2) (الوسيط التجاري هو الشخص الذي يقوم بأعمال الوساطة التجارية بين طرفين أحدهما منتج أو موزع أو مصدر مسجل خارج المملكة الأردنية لقاء مقابل من أجل إبرام عقد أو تسهيل إبرامه في المعاملات التجارية دون أن يكون طرفاً في هذا العقد أو تابعاً لأي من طرفيه). [2]

---

[1] قانون التجارة الأردني.

[2] قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين رقم 28 لسنة 2001، النشر في الجريدة الرسمية، رقم 4496، ص 2785، بتاريخ 2001/7/16.

وبمقارنة النصين يمكن القول أن قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين يعالج ممارسة الوسيط أو السمسار لمهنة الوساطة أو السمسرة التجارية أي التي يكون فيها الهدف من عقد السمسرة التوسط لعقد أو تسهيل عقد معاملة تجارية، أما قانون التجارة الأردني فإنه يعالج أحكام عقد السمسرة بشكل عام سواء أكان العمل المُراد إنجازه بتوسط السمسار عملاً تجارياً أم لا.

هذا وقد عرفت المادة 192 من قانون التجارة المصري رقم (17) لسنة 1999 عقد السمسرة بأنه "عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين والتوسط في إبرامه".

وبالنتيجة فإن عقد السمسرة هو عقد من عقود التوسط يتعهد بمقتضاه السمسار نظير عمولة معينة بالبحث عن متعاقد يرتضي التعاقد بالشروط التي يحددها من يكلفه بهذه الوساطة، أو بالتفاوض مع شخص لإقناعه بالتعاقد مع عميله. والسمسار تاجر دوره الأساسي يقتصر على التقريب بين المتعاقدين وتسهيل تلاقي العرض والطلب.

وقد وصف السمسار بأنه من منشطي حركة التجارة حيث أنه يقوم بالتقريب بين طرفين أو أكثر ويسهل تفاهمهم لإبرام عقد من العقود، وهو يعمل باسمه الشخصي ولا يدخل طرفاً في العقد فهو يسهل فقط تلاقي الطرفين، وهو يعمل لصالح الطرفين في ذات الوقت حتى ولو لم يكن مرتبطاً قانوناً إلا بأحد الطرفين المتعاقدين من ناحية الحصول على عمولته.[1]

وتعد السمسرة عمل تجاري بصرف النظر عن طبيعة العملية المترتبة عنها مدنية كانت أو تجارية. [2]

---

[1] . د. سميحة القليوبي ، شرح العقود التجارية ، القاهرة ، 1992 ، ص226

[2] . د. عبد الفتاح مراد ، شرح العقود التجارية والمدنية ، الإسكندرية ، بدون سنة نشر ، ص331

ولقد جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية: (إن عبارة وساطة تجارية يندرج ضمنها السمسرة لأن السمسرة تعد من الأعمال التجارية بمقتضى المادة 6/ج من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 والسمسار هو تاجر بموجب المادة (9) من قانون التجارة ويتوجب عليه التسجيل في غرفة التجارة في المكان الذي يتعاطى فيه هذه المهنة بموجب المادة 3/ب من نظام الغرف التجارية رقم 58 لسنة 1961).

ولكن يجب أن نلاحظ ومن خلال قرارات التمييز التي تم الاطلاع عليها والتي سنشير إليها أنه مع تقارب تعريف الوساطة التجارية والسمسرة، إلا أن الواقع العملي لبعض أعمال السمسرة أدى إلى اختلاف في الأوضاع القانونية حيث أن السماسرة قد يخضعون في أحوال كثيرة لنظام الدلالين والسمسارة الغير ملغاة لغاية الآن بينما يخضع الوكلاء والوسطاء التجاريين للقانون المسمى بقانون الوكلاء والوسطاء التجاريين المشار له سابقاً.

حيث جاء بقرار لمحكمة التمييز الأردنية ما يلي: (يسري على الأشخاص الذين يتعاطون مهنة السمسرة نظام الدلالين والسماسرة ولا يسري عليهم قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الذي تتعلق أحكامه بالوكلاء والوسطاء التجاريين بالمعنى الذي نص عليه هذا القانون، وحيث أن محكمة الاستئناف توصلت إلى هذه النتيجة وطبقت نظام الدلالين والسماسرة ولم تطبق قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين فتكون قد أصابت صحيح القانون). [1]

وفي قرار تمييزي آخر قالت محكمة التمييز: (تعتبر الوساطة والسمسرة صنوان عملاً بالمادة (99) من قانون التجارة التي عرفت السمسرة بأنها عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد مقابل أجر، ولا ترد مجادلة المميز على أن محكمة الاستئناف خالفت القانون، بتكييف الدعوى

[1] قرار تمييز حقوق رقم 1097 لسنة 2002 تاريخ 2002/5/27، مركز عدالة.

بأن العمل المطالب بأجوره هو وساطة وليس سمسرة، إضافةً إلى أن المادة (103) من ذات القانون لم تفرق بين السمسار والوسيط بقولها: (لا يحق للسمسار أن يتوسط لأشخاص استشهدوا بعدم ملاءتهم). [1]

فعمل السمسار لا يتطلب منه أن يكون وكيلا ولا نائبا عن أحد طرفي العقد الأصيل ، فعمله أقرب إلى أن يكون عملا ماديا هو التقريب بين المتعاقدين وتسهيل تلاقي العرض والطلب والبحث عن شخص يقبل التعاقد .

ثانيا – تفرقة مفهوم السمسرة عن الأعمال الأخرى المشابهة :

1- الفرق بين السمسار والوسيط المالي:

إن الفرق بين السمسار والوسيط المالي هو أن هذا الأخير يبيع عمله وهو إدارة أموال المدخرين، وهذا العمل قائم بشكل جوهري على خبرة الوسيط ومقدار المعلومات المتوافرة لديه، بينما السمسار يبيع معلومات فحسب وهي معلومات يسهل غالباً الحصول عليها، كالعلم بوجود بائع أو مشتري، أما الوسيط المالي فيتطلب عمله معلومات موسعة ودقيقة عن فرص الاستثمار وأداء الأسواق ومجالات الإنتاج ومعدلات الربح وغيرها من المعلومات، وهذه المعلومات ذات تكلفة أعلى حتماً من تلك التي يتاجر بها السمسار.[2]

---

[1] قرار تمييز حقوق رقم 1419 لسنة 1993، المنشور في مجلة نقابة المحامين، العدد سنة 95، ص 774.

[2] عبد الرحمن بن صالح الأكرم، الوساطة التجارية في المعاملات المالية، دار إشبيليا، الرياض، 195، ص 102.

2- الفرق بين السمسرة والوكالة التجارية:

بالرغم من أنهما من صور الوساطة التجارية، إلا أن الوكالة التجارية ومنها الوكالة بالعمولة ووكالة العقود فإنها عقود يتعهد بمقتضاها الوكيل بأن يجري باسمه تصرفاً قانونياً لحساب الموكل مقابل أجر، فنجد أن الطرف هنا كان متعاقداً في العقد على خلاف عقد السمسرة الذي لا يعتبر السمسار طرفاً في التعاقد الذي قد بُرم.[1]

كما يترتب على الاختلاف بين دور السمسار ودور الوكيل بالعمولة أن السمسار لا يكون ، كقاعدة عامة، مسئولاً عن الالتزامات الناتجة عن العقد الذي توسط في إبرامه، بخلاف الوكيل بالعمولة الذي يسأل في مواجهة من تعاقد معهم كما لو كان العمل يختص به شخصياً.[2]

ومن أوجه الاختلاف التي بينتها محكمة التمييز الأردنية ما أوضحته بقولها (تختلف الأوضاع القانونية للسماسرة عن الأوضاع القانونية للوكلاء والوسطاء التجاريين إذ أن كلاً من الفئتين تخضع لتشريع مستقل عن الآخر وأن المشرع في نظام الدلالين والسماسرة قد منع المحاكم في المادة الرابعة منه من سماع الدعوى بأجرة السمسار الذي يتعاطى المهنة بدون ترخيص بينما أنه لا يوجد نص كهذا يمكن تطبيقه على الوكلاء التجاريين الذين يتعاطون المهنة بدون ترخيص، أما مجرد النص على عدم جواز تعاطي مهنة الوكالة التجارية بدون تسجيل أو ترخيص، تحت طائلة العقاب لنص المادتين (3-21) من قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين (أي القانون رقم 44 لسنة 1985) فلا يكفي لمنع المحاكم من سماع الدعوى بأجورهم لأن الأجر حق للوكيل متى قام بالعمل عملاً بالمادة 857 من القانون المدني.

---

[1] هاني دويدار، الأعمال التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 3 – 2، ص 71.

[2] د. أحمد زيادات – د. إبراهيم العموش، الوجيز في التشريعات التجارية الأردنية، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، 1996، ص 146

لا يحرم الوكيل من المطالبة بأجره كما لا تمنع المحاكم من سماع الدعوى بالحق إلا بنص تشريعي آمر وليس بحكم استنباطي)[1]

3- الفرق بين السمسرة والتمثيل التجاري:

تقتصر مهمة السمسار على التقريب بين وجهتي نظر المتعاقدين وهو المعيار للتفرقة بين عقد السمسرة والتمثيل التجاري. فالتمثيل التجاري هو ذلك العقد الذي بمقتضاه يتعهد الممثل التجاري بإبرام صفقات بإسم موكله ولحسابه وذلك بصفة مستديمة في منطقة معينة. ففضلاً عن أن الممثل التجاري يقوم بتصرف قانوني على عكس السمسار الذي يقتصر على عمله المادي فإن التمثيل التجاري يتميز بالاستمرارية لمدد معينة في إبرام التصرفات القانونية، على العكس يتميز عقد السمسرة بالطبيعة العارضة حيث تنتهي صلة السمسار بطرفي التعاقد بمجرد إتمام عمله المادي وهو التقريب بينهما وإبرام العقد.[2]

[1] قرار تمييز حقوق رقم 516 / 88، مجلة نقابة المحامين، ص 1666 / 1990، كما هو مذكور من قبل سحر رشيد النعيمي، الاتجاهات المختلفة في تنظيم الوكالة التجارية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2004، ص 47.

[2] د. فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، ص 774.

- المطلب الثاني : خصائص عقد السمسرة:

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

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

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

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

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

---

[1] د. فوزي محمد سامي، شرح القانون التجاري، الجزء الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة السابعة، 2006، ص 308.

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

وفي هذا المجال ورد قرار لمحكمة التمييز الأردنية تقول فيه: (إن المدعية بتعاطيها أعمال السمسرة المنصوص عليها في المواد 99 و 6/أ / ج و 9/أ من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 ذات صفة تجارية.

وأن المدعى عليهما وفيما يتعلقان بموضوع الدعوى ذو صفة مدنية وبالتالي فإن طبيعة العلاقة المدعى بها هي تصرف مختلط فهو بالنسبة للمدعية تصرف تجاري وبالنسبة للمدعى عليهما تصرف مدني، الأمر الذي يترتب عليه أن القواعد التجارية في الإثبات تسري على من كان التصرف تجارياً بالنسبة له (المدعية –السمسار) والقواعد المدنية في الإثبات تسري على من كان التصرف مدنياً بالنسبة له (المدعى عليهما) بمعنى أن المدعى عليهما يستطيعان الإثبات بمواجهة المدعية بالبينة الشخصية والقرائن أياً كانت قيمة التصرف، أما المدعية فلا تستطيع الإثبات بمواجهة المدعى عليهما بما يزيد على عشرة دنانير إلا بالكتابة في حال اعتراض الخصم، وحيث أن محكمة الاستئناف انتهت إلى أن

البينة الشخصية ليست مقبولة لإثبات وقائع الدعوى واعتبرت المدعية تبعاً لـذلك عاجزة عن إثبات التصرف المستندة له الدعوى المذكورة وأن من حقها تحليف الخصم اليمين). [1]

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

[1] قرار تمييز حقوق رقم 96 لسنة 1999 بتاريخ 1999/10/2 والمنشور في مجلة نقابة المحامين، العدد سنة 2000، ص 3866.

[2] هاني دويدار، الأعمال التجارية بالقياس، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003، ص 68.

المبحث الثاني

"آثار عقد السمسرة ومسؤلية السمسار "

إن عقد السمسرة من العقود الملزمة لجانبين، فمن جانب يوجد السمسار ومن جانب آخر يوجد الشخص الذي تعاقد مع السمسار لكي يقوم بالوساطة، وإن الآثار التي تنتج عن عقد السمسرة تنحصر في واجبات السمسار بتنفيذ المهمة الموكلة إليه في الوساطة وحقه في استيفاء الأجرة عن الجهد الذي بذله في سبيل الوصول إلى عقد الاتفاق المراد عقده بين الطرفين.

-المطلب الأول : آثار عقد السمسرة

أولاً: التزامات السمسار:

1.تسجيل السمسار في غرفة التجارة:

يلتزم السمسار ومن يمتهن السمسرة بالتقيد بأحكام قانون التجارة وتسجيل اسمه في غرفة التجارة، وأن هذا الإجراء يعتبر مهم جداً لكي يحمي السمسار حقوقه المالية المترتبة عن عملية السمسرة فيما لو امتنع الشخص المتعاقد معه عن الدفع، حيث أن القانون لا يعطي حماية لمطالبة السمسار بأجره إذا لم يكن مرخص أو مسجلاً في غرفة التجارة[1].

[1] جوزف أديب صادر، السمسرة في الاجتهاد المقارن، صادر للمنشورات الحقوقية، 2000، ص 57.

ومن القرارات الصادرة عن محكمة التمييز الأردنية في هذا الموضوع ما يلي:

- (حيث أن المادة 99 من قانون التجارة قد عرفت السمسار بأنها عقد يلزم به فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر إلى فرصة لعقد اتفاق ما، أو أن يكون وسيطاً له في مفاوضات التعاقد مقابل أجر، وحيث أن المادة 100 من نفس القانون أجازت للمحكمة تقدير أجر السمسار إذا لم يتم الاتفاق عليه، وحيث أن محكمة الاستئناف قد توصلت أن الجهة المدعية مرخصة بتعاطي أعمال شراء وبيع الأراضي والعقارات والتوسط في بيعها وشرائها أو إيجارها، وأنها مسجلة في غرفة تجارة إربد واحتصلت على شهادة تسجيل باسم مكتب اربد العقاري بتاريخ 1996/9/17 وينتهي العمل بالرخصة في 1997/12/31 وحيث أن قطعة الأرض موضوع الدعوى جرى بيعها في 1997/5/15 أي في الفترة التي كانت المدعية مرخصة ومسجلة قانوناً، فتكون أعمال الجهة المدعية بواسطة موظفها تعتبر من أعمال السمسرة التي يتوجب دفع الأجر عنها وتكون قد أصابت صحيح القانون). [1]
- وفي قرار آخر جاء ما يلي: (استقر اجتهاد محكمة التمييز على أن نظام السماسرة والدلالين الذي منع المحاكم من سماع دعوى السمسار للمطالبة بأجور السمسرة إذا لم يكن السمسار مرخصاً ما زال ساري المفعول ولم يصدر تشريع بإلغائه، ولم يعتبر هذا النظام أجرة السمسار حقاً يحميه القانون إلا إذا كان السمسار مرخصاً). [2]

[1] قرار تمييز حقوق رقم 1599 لسنة 1999 الصادر بتاريخ 2002/2/24، في المجلة القضائية، ص 170.
[2] قرار تمييز حقوق رقم 2001 لسنة 1996، مجلة نقابة المحامين عدد سنة 1997، ص 2778.

- وأيضاً (يستفاد من المادة الثالثة من نظام الدلالين والسماسرة أنه يجب على من يمارس عمل السمسرة أن يكون مسجل في غرفة التجارة بتعاطيه هذه المهنة وبموجب أحكام المادة الرابعة من هذا النظام فإن لم يكن متعاطي مهنة السمسرة مسجل في غرفة التجارة فلا تسمع دعواه أمام المحاكم فيما يتعلق بالخلاف مع الآخرين حول أجور السمسرة). [1]

2.التزام السمسار بالقيام بالعمل المكلف به:

إن من أهم الأعمال الموكلة للسمسار هي تقريب وجهات النظر بين الشخص الذي تعاقد معه مفوض السمسار، وأن مهمته هذه تنتهي متى تم التقارب بين الطرفين واتفقا على شروط العقد بينهما.

ولما كانت السمسرة حرفة يمتهنها السمسار ويرتزق منها، فلابد أن يبذل في تنفيذها عناية الرجل المعتاد ومعيار الرجل المعتاد هنا هو عناية المهني المتبصر من طائفة السماسرة التي يفرضها عليه العرف التجاري في تنفيذ مهمته. كما يجب على السمسار أن يكون حسن النية في تنفيذ التزاماته.[2]

ويترتب على ذلك أن يقوم السمسار بإعلام الشخص الذي تعاقد معه بكل ما يتعلق بالطرف الثاني الذي يحاول أن يتوسط لديه للتعاقد، ويجب أن تكون المعلومات حقيقية لكي يستطيع الشخص المذكور أن يقرر موقفه من الطرف الآخر.

---

[1] قرار تمييزي حقوق رقم 1727 لسنة 2002، بتاريخ 2002/7/11، مركز عدالة

[2] د. فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، ص 780

فمثلاً لا يجوز للسمسار أن يخفي عن الشخص الذي وسطه عدم ملاءة الطرف الآخر أو عدم أهليته حيث نصت المادة (103) من قانون التجارة الأردني على أنه " لا يحق للسمسار أن يتوسط لأشخاص اشتهروا بعدم ملاءمتهم أو يعلم بعدم أهليتهم". وإذا كان المتعاقد مع السمسار قد كلفه بشراء بضاعة فلا يجوز للسمسار أن يخفي ما يخص البضاعة من معلومات وبالأخص إذا كانت فيها عيوب هو على علم بها. [1]

3.أن لا يعمل لمصلحة الطرف الآخر ضد مصلحة عميله:

يلتزم السمسار عند التعاقد مع صاحب المصلحة بتطبيق مبدأ حسن النية في تنفيذ العقد، حيث يتوجب عليه العمل على مصلحة المتعاقد معه وليس لمصلحة الطرف الآخر، وقد جاء في المادة (102) من قانون التجارة ما يفيد فقدان السمسار لحقه في الأجر إذا فرط بمصلحة المتعاقد معه لمصلحة الطرف الآخر أو إذا حصل على وعد من الطرف المذكور على أن يدفع له أجراً وذلك خلافاً لما يقضي به قواعد حسن النية في مثل تلك الظروف فنصت المادة (102) من قانون التجارة الأردني على: "يفقد السمسار كل حق في الأجر وفي استرجاع النفقات التي صرفها إذا عمل لمصلحة المتعاقد الآخر بما يخالف التزاماته أو إذا حمل هذا المتعاقد الآخر على وعده بأجر ما في ظروف تمنع فيها قواعد حسن النية من أخذ هذا الوعد".

[1] د. فوزي سامي، شرح قانون التجارة الأردني، الجزء الأول، المرجع السابق، ص 312.

وجاء في المادة (202) من القانون المدني الأردني بنصها:

"1. يجب تنفيذ العقد لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

2. ولا يقتصر على إلزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضاً ما هو من ملتزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف".

وإذا كان السمسار مكلفاً من طرفين كأن يطلب منه أحدهم البحث له عن مشتري ويطلب منه آخر البحث عن بائع، ففي هذه الحالة على السمسار أن لا يتحيز إلى أحد من الطرفين وإنما يتوسط بينهما إلى أن يصلا إلى اتفاق دون أن يغلب مصلحة الواحد على مصلحة الآخر، وأن يكون أميناً في اطلاع الطرفين على جميع ما يعلمه عن الصفقة والظروف الخاصة بها.

4.تسجيل العقود التي يتوسط في إبرامها وحفظ الوثائق والعينات:

يلتزم السمسار بحفظ الوثائق والمستندات التي يتسلمها من طرفي العقد وأن يعطي صوراً طبق الأصل منها إذا طلب منه ذلك أحد المتعاقدين، ويترتب على السمسار هنا تسجيل جميع المعلومات التي تعقد بواسطته مع نصوصها وشروطها الخاصة في دفاتره التجارية، وقد نصت على هذا الالتزام المادة (1/104) من قانون التجارة الأردني التي جاء فيها: ((يجب على السمسار أن يسجل جميع المعاملات التي عقدت بواسطته نصوصها وشروطها الخاصة وأن يحفظ الوثائق المختصة بها ويعطي عن كل ذلك صورة طبق الأصل لكل من يطلبها من المتعاقدين)).

وجاء في قرار محكمة التمييز الأردنية في صدد هذا الموضـــوع: (اســـتقر اجتهـــاد محكمة التمييز في العديد من قراراتها على أن الأعمال التي تسبق انعقاد العقد الـــذي يكـــون السمسار قد توسط فيه بين الطرفين لا عبرة لها وإنما العبرة في الوقت الذي انعقد فيه العقـــد نتيجة لتوسط السمسار وحيث يشترط في عقد البيع الوارد على عقار ضرورة تـــسجيله فـــي دائرة الأراضي وهو شرط الانعقاد وإلا اعتبر العقد باطلاً وفقاً لأحكام المادتين 105 و 1148 من القانون المدني والمادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه). [1]

وكذلك القرار التمييزي الذي يقول: (إن عقد السمسرة كما يفهم من نص المواد 1/99 و 1/101 من قانون التجارة يتضمن قيام السمسار في عقد اتفاق بين طرفين مقابل أجر وأن الأجر يستحق بمجرد أن تؤدي جهود السمسار إلى عقد اتفاق بين الطرفين وإتمام عقد البيـــع بحل المفاوضات، وحيث أنه لم يتم بيع العقار عن طريق المميز ولسبب جهوده فليس له الحق بطلب السمسرة).[2]هذا وفي حالة البيوع بالعينة يتوجب على السمسار أيضاً أن يحتفظ بالعينـــة إلى أن تتم العملية.

5.إلتزام السمسار بألا يكون طرف في الصفقة المكلف بالتوسط فيها:

يلتزم السمسار وتطبيقاً للقواعد العامة بأن لا يشتري لنفسه المال الذي كلف بالتوسط ببيعه أو أن يبيع ماله لمن وسطه بالشراء والحكمة من هذا المنع الخـــشية مـــن أن يـــضحى السمسار بتغليب مصلحته الخاصة وفي ذلك حماية للعميل ، فالعميل يستعين بالسمسار لأنـــه خبير في عمليات البيع والشراء المتعلقة بالعملية محل العقد، وإذا أجيز للسمـــسار أن يكـــون

[1] قرار تمييز حقوق رقم 766 لسنة 1985 هيئة عامة المنشور بمجلة نقابة المحامين سنة 1986، والقـــرار رقم 2931 لسنة 2004 الصادر بتاريخ 2004/12/21 منشورات عدالة، ص 536.

[2] قرار تمييز حقوق رقم 948 لسنة 1998، المجلة القضائية رقم 3 بتاريخ 198/1/11، ص 473.

طرفاً في العقد الذي كلف بالتوسط في إبرامه فإنه قد يغبن العميل ويبيعه أو يشتري منه بإسم مستعار وبشروط قد تكون مجحفة، والخلاصة أنه لا يجوز أن يقيم السمسار نفسه طرفاً في الصفقة التي يتوسط في إبرامها.

6.ضمان تنفيذ المتعاقد لشروط العقد:

الأصل أن السمسار لا يسأل عن عدم تنفيذ شروط العقد من قبل أي من الطرفين لأنه وكما سبق أن أشرنا بأن السمسار ليس طرفاُ في العقد ولا يعتبر نائباً لأي من الطرفين، ومع ذلك جاءت المادة 19 من قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين ونصت على مسئولية السمسار في مواجهة عميلة المستورد عن عدم تنفيذ المصدر لشروط العقد، وتطبق هذه المادة على من يتعاطون أعمال الوساطة والوكالة في عمليات الاستيراد والتصدير، على أن تكون مسئولية السمسار في هذا الصدد بمقدار الفائدة التي حققها.

وبشكل عام فإن مجمل هذه الالتزامات نص عليها قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين بموجب القانون رقم 24 لسنة 2001.

ثانياً: التزامات العميل (موسط السمسار):

عقد السمسرة من عقود المعاوضات أي يرتب التزامات متبادلة في ذمة طرفي العقد، وقد رأينا الالتزامات التي يرتبها عقد السمسرة في ذمة السمسار. وتقابل هذه الالتزامات التزام العميل الذي كلف السمسار بالبحث عن متعاقد آخر بدفع الأجر والذي يطلق عليه اصطلاح السمسرة وفي أحيان أخرى يطلق عليه العمولة. بجوار السمسرة قد ينفق السمسار بعض المصروفات أثناء تأديته لمهمته فيجوز له أن يتفق مع العميل على استرداد المصاريف.

وبذلك تنحصر التزامات العميل أساساً في دفع أجر السمسار ودفع النفقات إذا وجد إتفاق بينه وبين السمسار على ذلك.[1] وهو ما سنستعرضه لاحقاً بشيء من التفصيل في حقوق السمسار.

ثالثاً: حقوق السمسار:

تنحصر حقوق السمسار في استحقاقه للأجرة عند إنجاز مهمته وغالباً يتفق السمسار والطرف المتعاقد على مقدار الأجرة وفي العادة تمثل نسبة مئوية من قيمة العملية المكلف بها، أما إذا لم تحدد أجرة السمسار بموجب الاتفاق بين السمسار والطرف الآخر ولم ينص القانون أو تعليمات رسمية على تجديدها في هذه الحالة تنص الفقرة الأولى من المادة (100) من قانون التجارة الأردني أن الأجرة تتحدد وفقاً للعرف أو أن المحكمة هي التي تقدر الأجرة حسب ظروف كل عملية، وقد أشارت هذه المادة أيضاً إلى الحق في تخفيض الأجرة إلى الحد الذي يتناسب مع الجهد المبذول من السمسار وبالإضافة إلى مقدار الأجرة يستحق السمسار

[1] د. فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص 793

استرداد النفقات والمصاريف التي أنفقها في إنجاز مهمته إذا كان الاتفاق على ذلك في عقد السمسرة. ويظهر من نص المادة 100 من قانون التجارة الأردني أن للمحكمة سلطة تخفيض الأجر دون رفعه، وهذا بلا شك يوفر الحماية للعميل على حساب السمسار.[1]

وكما سبق وبينا أن السمسار يفقد حقه في الأجرة إذا خالف التزاماته كأن يعمل لمصلحة متعاقد آخر أو عدم إعطاء المعلومات الصحيحة.

– والسؤال الذي يرد هنا هو متى يستحق السمسار الأجرة؟

نصت الفقرة الأولى من المادة (101) من قانون التجارة الأردني على أنه "يستحق السمسار الأجر بمجرد أن تؤدي المعلومات التي أعطاها أو المفاوضات التي أجراها إلى عقد الاتفاق". ويفهم من هذا النص أن السمسار يستحق أجرته إذا كانت الجهود التي بذلها للتوسط بين طرفين أدت إلى التوصل إلى اتفاق بينهما.

كذلك يستحق السمسار أجرته إذا كان قد سعى بما فيه الكفاية لعقد الاتفاق ولكن بظروف لا يد له فيها لم يتم انعقاد العقد المطلوب بين الطرفين وبالتالي فإن عدم التعاقد لا يرجع إلى خطأ أو تقصير السمسار. [2]

وفي ذلك قضت محكمة التمييز الأردنية بقولها (يستفاد من المادة 1/101 من قانون التجارة، أن السمسار يستحق الأجر بمجرد أن تؤدي المعلومات التي أعطاها أو المفاوضات التي أجراها إلى عقد الاتفاق هو نص مقيد بما ورد في التشريع الخاص بالدلالين والسماسرة

[1] د. أحمد زيادات – د. إبراهيم العموش، المرجع السابق، ص 148

[2] د. فوزي سامي، المرجع السابق، ص 317.

من أن الدعوى بالأجر الذي يستحقه السمسار لا يسمع ما لم يكن السمسار مسجلاً حسب القانون حسب أحكام المادة الرابعة من نظام الدلالين والسماسرة).[1]

- **دفع مصروفات السمسرة:**

يلتزم العميل بدفع المصروفات التي ينفقها السمسار في تنفيذ المهمة المكلف بها بشرط أن يكون هناك إتفاق على ذلك في عقد السمسرة والإتفاق على حق السمسار في المصروفات قد يكون أثناء إبرام عقد السمسرة أو أثناء قيام السمسار بالعمل المكلف به أي في فترة لاحقة على أبرام عقد السمسرة كما إذا كلف العميل السمسار أثناء توسيطه بإجراء أعمال تقضي إنفاق مبالغ معينة وفي هذا الصدد نصت المادة 3/101 " وإذا اشترط إرجاع النفقات التي صرفها السمسار فترجع له، وإن لم يتم الإتفاق".

أما إذا لم يتفق على ذلك فليس للسمسار حق المطالبة بإسترداد هذه المصروفات سواء تمت الصفقة أم لا، لأنها تعتبر من مستلزمات طبيعة عمل السمسار ويضعها في أعتباره عند تقدير أجره والإتفاق عليه.

[1] قرار تمييز حقوق رقم 2666/ 2002.

– المطلب الثاني : مسؤولية السمسار وآلية انعقاد عقد السمسرة وإنقضاؤه :

أولا : مسؤولية السمسار:

تخضع مسؤولية السمسار إلى أحكام المسؤولية العقدية أو التعاقدية التي وردت في القانون المدني، وبالتالي يمكن أن يلزم بالتعويض عن الضرر الذي يسببه للطرف الذي تعاقد معه ويفقد كذلك الأجرة التي كان يستحقها لو كان لم يقم بالتزاماته على الوجه الصحيح.

أما إذا تسبب السمسار بضرر إلى الطرف الآخر الذي لم يوسطه أي الذي لم يتعاقد معه ففي هذه الحالة تكون المسؤولية مبنية على أساس المسؤولية التقصيرية.

ثانيا :انعقاد عقد السمسرة وإثباته :

عقد السمسرة كسائر العقود التجارية عقد رضائي يتم بمجرد تبادل الإيجاب والقبول وتطابقهما ، ويحدد العميل عادة في هذا العقد مدى التفويض أو الأمر الذي يصدره إلى السمسار . ولا شيء يمنع من ان يكلفه العميل ، ليس فقط بمجرد البحث عن متعاقد آخر ، وإنما أيضا بإبرام العقد لحسابه . وإنما تثور حينئذ مشكلة طبيعة العقد هل هو سمسرة أم وكالة ومن المتفق عليه أن العقد لا يكون سمسرة إلا إذا إقتصر دور السمسار على التقريب بين الطرفين دون أن يتعاقد لحساب أحدهما، لذلك لا يمكن أن يخفي السمسار إسم المتعاقد الآخر عن العميل طالما أنهما سيتعاقدان في النهاية وجها لوجه، إلا أن السمسار قد يرى ألا يقوم بالتعريف بينهما إلا عندما يتحقق لديه أن عرض أحدهما يتفق مع طلب الآخر.

وإثبات التفويض الصادر من العميل للسمسار في عقد السمسرة كما هي القاعدة العامة في المواد التجارية جائز بكل طرق الإثبات [1]، وذلك إذا كانت السمسرة تجارية بالنسبة إلى طرفيها ، أما إذا كان العقد الذي يطلب العميل من السمسار أن يتوصل به إلى إبرامه مدنيا ، فإن الإثبات ضد السمسار يظل جائزا بكل طرق الإثبات أما في مواجهة العميل فإن الإثبات يكون وفقا للقواعد المدنية ، أي يجب تقديم دليل كتابي إذا زادت قيمة العقد على مائة دينار أو كان غير مقدر القيمة .

ثالثا: انقضاء عقد السمسرة:

لم يبين قانون التجارة الأردني حالات إنقضاء عقد السمسرة وأحكامها وتطبق في هذه الحالة القواعد العامة في عقد الوكالة إستناداً لنص المادة 2/99 التي تقضي بسريان قواعد الوكالة على عقد السمسرة.[2]

حيث ينقضي عقد السمسرة بانتهاء مهمة السمسار أو باستحالة تنفيذها طبقاً للقواعد العامة وينقضي عقد السمسرة أيضاً عند تحقق أحد أسباب انقضاء الوكالة المنصوص عليها في المادة (862) من القانون المدني الأردني.

وإذا قام الشخص الذي تعاقد مع السمسار بعزل السمسار ففي هذه الحالة يطبق نص المادة (864) من القانون المدني الأردني، وإذا كان العزل في وقت غير مناسب أي بعد أن يكون السمسار قد قطع شوطاً كبيراً في مسعاه بالتوسط وكان على وشك التوصل إلى الاتفاق ففي هذه الحالة يستطيع السمسار مطالبة المتعاقد معه بالضرر الذي لحق به جراء عزله في الوقت المذكور.

[1] . د. عبد الفتاح مراد ، التعليق على قوانين المرافعات والإثبات والتحكيم ، ص17

[2] د. أحمد زيادات – د. إبراهيم العموش، مرجع سابق، ص 145

الخـــــاتمة

عقد السمسرة هو واحد من أهم العقود شائعة الإستعمال في المعـــاملات التجاريـــة ، والسمسار شخص يبذل جهدا ووقتا من أجل إتمام الصفقات ، وهو أحد عقود التوســط التـــي تبرم بغرض التمهيد لإبرام عقد آخر هو العقد الأصيل ، فالسمسار هو شـــخص يكلفـــه أحـــد العاقدين للتوسط لدى العاقد الآخر لإتمام صفقة بينهما بأجر يستحق له بمقتضى اتفاق صريح أو اتفاق ضمني يستفاد من طبيعة عمله عند نجاح وساطته بإبرام عقد الصفقة على يديه على أنه ليس هناك من يمنع عن هذا السمسار هذا الأجر الذي استحقه في حالة ما إذا فـــسخ هـــذا العقد فيما بعد .

وعليه فيمكن تعريف عقد السمسرة على أنه هو العقد الذي يلتزم السمسار بمقتضاه في التوسط والسعي لإبرام صفقة ما إما بالعثور على شخص يرتضي التعاقد مع العميـــل وإمـــا بإقنـــاع شخص معين عن طريق التفاوض بالتعاقد مع هذا العميل في نظير عمولة معينة يتقاضاها من عميله ، وبالتالي فإن السمسار في عقد السمسرة لا يعد وكيلا أو نائبا عن أحد طرفـــي العقـــد وإنما دوره ينحصر في التقريب بين وجهات النظر لطرفي التعاقد أو البحث عن طرف يقبـــل التعاقد مع الطرف الآخر وعليه نجد أن السمسار لا يتعاقد باسمه ولا باسم شخص آخر وإنما هو فقط يعمل على التفاوض والإقناع حتى يصل لتوقيع العقد بين الطرفين .

والسمسار لا يتدخل من قريب أو بعيد في العلاقة القانونية التي تنشأ بين طرفي التعاقـــد إذ لا دخل للسمسار في تلك العلاقة ولا يتطلب منه تقديم أي ضمانات لأي من طرفي العقـــد فكـــل عمل السمسار هو تقريب وجهات النظر بين الطرفين وأن يقدم مجهودا وسعيا ليـــصل فـــي النهاية بالطرفين إلى إبرام العقد حتى يحصل عل أجره .

قائمة المراجع

1- قانون التجارة الأردني.

2- قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين رقم 28 لسنة 2001.

3- قرارات محكمة التمييز الأردنية.

4- الدكتورة سميحة القليوبي ، شرح العقود التجارية ، القاهرة ، 1992.

5- الدكتور عبد الفتاح مراد ، شرح العقود التجارية والمدنية ، الإسكندرية ، بدون سنة نشر.

6- عبد الرحمن بن صالح الأكرم، الوساطة التجارية في المعاملات المالية، دار إشبيليا، الرياض،1995 .

7- هاني دويدار، الأعمال التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 3 – 2.

8- الدكتور فوزي محمد سامي، شرح القانون التجاري، الجزء الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة السابعة، 2006.

9- هاني دويدار، الأعمال التجارية بالقياس، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003.

10- جوزف أديب صادر، السمسرة في الاجتهاد المقارن، صادر للمنشورات الحقوقية، 2000.

11- الدكتور عبد الفتاح مراد ، التعليق على قوانين المرافعات والإثبات والتحكيم .

12-الدكتور أحمد زيادات و الدكتور إبراهيم العموش، الوجيز في التشريعات التجارية الأردنية، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الأولى، 1996.

13-د. فايز نعيم رضوان، القانون التجاري ، دار النهضة العربية، الطبعة الرابعة، 2002-2003 .

14- سحر رشيد النعيمي، الاتجاهات المختلفة في تنظيم الوكالة التجارية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2004.