مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية

اسم المقال: المسؤولية العقدية للوسيط العقاري في القانونين الإماراتي والكويتي
اسم الكاتب: عبدالله داود الخنيني، محمد محمد سادات
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8581
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 02:48 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

جامعة الشارقة
UNIVERSITY OF SHARJAH

مجلة جامعة الشارقة

مجلة علمية محكمة

للعلوم القانونية



المجلد 20، العدد 2
ذو القعدة 1444 هـ / يونيو2023م

الترقيم الدولي المعياري للدوريات 2616-6526

https//:doi.org/10.36394/jls.v20.i2.5

المسؤولية العقدية للوسيط العقاري في القانونين الإماراتي والكويتي

عبد الله داود الخنيني[1]

محمد محمد سادات [2]

تاريخ الاستلام: 01-03-2021 **تاريخ القبول: 01-08-2021**

ملخص البحث:

إن لعمل الوسيط العقاري أهمية بالغة في شتى المجالات ولحاجة المجتمع له، فقد نظم المشرع مهنة الوساطة العقارية ووضع شروط لمزاولة هذه المهنة، نسعى في هذا البحث لدراسة نظام عمل الوسيط العقاري في أدائه لعمله وذلك من خلال دراسة المسؤولية العقدية للوسيط العقاري عن إخلاله بالتزاماته، وعن اثار هذا الاخلال وفقا لما ورد في قرار المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة رقم 28 لسنة 2018 والخاص بتنظيم مهنة الوساطة العقارية، وإلى القرار رقم 164 لسنة 2020 والصادر من وزير التجارة والصناعة الكويتي.

الكلمات الدالة: الوسيط العقاري، المسؤولية العقدية، نظام الوسيط العقاري.

(1) كلية القانون - جامعة الشارقة (الشارقة - الإمارات العربية المتحدة)

bo_m7eesn@hotmail.com

(2) كلية القانون - جامعة الشارقة (الشارقة - الإمارات العربية المتحدة)

المقدمة

يعد الوسيط العقاري هو المرجعية الأولى للعملاء عند رغبتهم في الدخول إلى السوق العقاري، إما بداعي التملك أو بداعي الاستئجار أو الاستثمار؛ حيث إن معرفة الوسيط العقاري المحترف بطبيعة العقارات المطروحة في السوق العقاري من أجل أغراض الشراء أو البيع أو الاستئجار، والإلمام بأوضاعها و حالاتها الخاصة، لما في طبيعة عمله من ضرورة حتمية تستدعي الإدلاء بأمانة عن طبيعة ما يتاجر فيه لعملائه، وهي تعتبر من أهم ما يبحث عنه العميل العقاري (المشتري أو البائع أو المستأجر) لبناء خطة ناجحة للحصول على مبتغاه من الاستفادة من العين أو العقار المطروح.

والوسيط العقاري وفقا لما ورد في قرار المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة رقم 28 لسنة 2018 هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري المصرح له من الدائرة والمرخص له من الجهة المختصة لممارسة عمله أو نشاطه عبر منشأة وفقا لأحكام هذا القرار، وأن الوساطة العقارية هي الأعمال التي يمارسها الوسيط للتوفيق بين الأطراف وإبرام عقد الوساطة، وتنحصر في عمليات بيع، أو شراء، أو تأجير، أو رهن العقارات بمختلف أنواعها مقابل أجر. ومن هنا فإن الوسيط العقاري المحترف الذي لم يدخر من الوقت ولا المجهود أو من المال لتكوين قاعدة معرفية متينة يقدمها لعملائه مقابل ما يتقاضاه من أتعاب مادية لا بد من وجود غطاء قانوني يقدم الحماية القانونية لمثل تلك الخبرات العقارية وكذلك يوفر الحماية والتأمين لعملائه على حد سواء، وينظم سير العمل في هذا المضمار التجاري.

أهمية البحث:

لما كانت مهمة الوسيط العقاري المحترف لا تقتصر على عرض العقارات المتداولة في السوق العقاري على العملاء بل تتجاوز خدماته بحسب خبراته العملية للمساعدة في عملية تبادل عقاري سليمة وواضحة وخالية من الشوائب، يتولى مهمة الوساطة العقارية وسيط عقاري يعد المسؤول الأول في عملية التوثيق العقاري، وله مهام عديدة متعلقة بتأسيس السجل العقاري، ومن ثم فهو يعد مشهرا للعقود ومسيرا إداريا لمصلحة كل من الشخص الذي يقوم بشراء العقار والبائع له، ويعد الوسيط العقاري مسؤولا عن تجهيز جميع الأوراق والمستندات التي من شأنها إتمام عملية نقل ملكية العقار في الدائرة المختصة، وبذلك فهو يعد أكثر المهنيين المعرضين للأخطاء وأكثرهم تحملا للمسئولية وهو مطالب أكثر من غيره باليقظة والتحلي بروح المسؤولية ومراعاة الدقة في المستندات المستلمة لتفادي كل ما من شأنه الإساءة إلى سمعته المهنية أو الإضرار بمصلحة عملائه، وهو ما يثير أهمية دراسة ضمان المسؤولية العقدية عن عمل هذا الوسيط في كل من التشريعين الكويتي والإماراتي.

منهجية البحث:

سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من أجل الوقوف على المسؤولية العقدية للوسيط العقاري وذلك من خلال المنهج الوصفي والذي سيتم فيه إتباع منهجية تحليل النصوص التشريعية ذات الصلة بموضوع البحث في تشريعات كل من دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة وخصوصا ما ورد في قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم 164 لسنة 2020، وقرار المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة رقم 28 لسنة 2018 بشأن تنظيم الوساطة العقارية في إمارة الشارقة.

خطة البحث:

سوف يتم تقسيم هذا البحث لمبحثين نتناول في المبحث الأول المسؤولية المدنية للوسيط العقاري، وذلك من خلال مطلبين على أن يكون المطلب الأول بيان أركان المسؤولية المدنية للوسيط العقاري، وفي المطلب الثاني الطبيعة القانونية لهذه المسؤولية. أما في المبحث الثاني سوف نتناول اثار إخلال الوسيط العقاري بالتزاماته وذلك في ثلاث مطالب يكون المطلب الأول التنفيذ العيني للالتزامات التعاقدية، والمطلب الثاني التنفيذ بمقابل (التعويض)، أما المبحث الثالث يكون ضمان الوسيط العقاري عن أعمال تابعه.

المبحث الأول: المسؤولية المدنية للوسيط العقاري

تمهيد وتقسيم:

عندما يقوم المشرع بتنظيم مهنة، فانه يقوم بوضع جميع الشروط الواجب توافرها في الشخص الذي يتقدم للحصول على ترخيص مزاولة المهنة سواء كان هذا الشخص اعتباريا أو معنويا، كما يقوم بوضع أسس التزامات هذه المهنة التي يتوجب على من يمارسها اتباعها وبذل العناية المطلوبة لهذا العمل كما يتقرر أيضا الالتزامات التي قد تفرضها قواعد المهنة أو أعرافها فلا بد من اتباعها، وبمقابل الالتزامات التي تفرضها طبيعة المهنة والتي قررها المشرع القانوني فقد وضع حقوق تكون لصاحب المهنة ومنها حفظ حقه في الأجر وكيفية تحديده. وفي إطار تلك الحقوق والالتزامات تثار إشكالية إخلال الوسيط بهذا الالتزامات، سواء التي يفرضها العقد أو القانون وهو ما سنتناوله من هذا المبحث من خلال بيان أركان المسؤولية المدنية للوسيط العقاري وذلك في المطلب الأول. كما سوف نبين طبيعة هذه المسؤولية وذلك في المطلب الثاني، وذلك فيما يلي.

المطلب الأول: أركان المسؤولية المدنية للوسيط العقاري

تمهيد وتقسيم:

نصت المادة (17) من القرار الوزاري رقم 164 لسنة 2020 بشأن تنظيم أعمال السمسرة العقارية على أن: "يكون السمسار أو نائبة مسؤولا عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين أو الغير نتيجة قيام السمسار بعمله عن طريق الغش أو الخداع أو دون مراعاة للأصول الواجب اتباعها طبقا لأحكام هذا القرار". كما نصت هذه المادة أن: "-7 يتعين على السمسار أو نائبة أن يقوم باطلاع المشتري على كافة الوثائق والمستندات التي زود بها البائع بحيث يكون مسؤولا عن الاضرار التي تلحق بالمشتري نتيجة إهماله أو تقصيره في الوفاء بهذا الالتزام بصرف النظر عن سوء او حسن نيته في ذلك".

ويتبين من النص السابق أن عقد الوساطة العقارية يرتب التزامات على طرفيه، فيلتزم كل متعاقد بعدة التزامات تجاه المتعاقد الآخر، فإن أخل بها، تحققت مسؤوليته وأصبح ملزماً بتعويض المتعاقد عما قد يلحق به من خسارة أو ما يفوته من كسب بحسب شروط المسؤولية العقدية.

وقد نصت المادة 282 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن: "كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر"[1]. كما نصت المادة 227 من القانون المدني الكويتي على أن: "-1 كل من أحدث بفعله الخاطئ ضررا بغيره يلتزم بتعويضه، سواء أكان في إحداثه الضرر مباشرا أو متسببا. -2 ويلتزم الشخص بتعويض الضرر الناشئ عن فعله الخاطئ ولو كان غير مميز".

ومما ورد في القانون المدني الإماراتي والكويتي أن أي شخص يحدث ضررا بفعله الخاطئ وجب عليه التعويض لجبر ما وقع من ضرر للغير. ويتبين أن أركان المسؤولية المدنية للوسيط العقاري هي ثلاثة الخطأ العقدي، الضرر، العلاقة السببية بين الخطأ والضرر [2]. وهو ما سنتناوله فيما يلي:

(1) انظر: قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (5) لسنة 1985م المعدل بالقانون الاتحادي رقم 1 لسنة 1987م.

(2) د/ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (1) نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ط2، 1964، ص:734.

الفرع الأول: الخطأ العقدي

تعددت الآراء الفقهية في تحديد معنى الخطأ، فبعضهم يرى أن الخطأ "هو العمل الضار غير المشروع"[1]. وعرفه البعض بأنه "الإخلال بثقة مشروعة"[2].

ويقصد بالخطأ العقدي عدم تنفيذ العقد سواء كليا أو جزئيا أو التأخير في التنفيذ أو التنفيذ المعيب [3]. والخطأ العقدي هو عدم تنفيذ المدين لالتزامه الناشئ من العقد فالمدين قد التزم بالعقد فيجب عليه تنفيذ التزامه [4]. وقد تعددت التعاريف في مفهوم الخطأ العقدي، ولكن يجمع من هذه التعاريف هو اخلال المدين في تنفيذ التزامه المترتب عليه من العقد.

ويمكن تقسيم الخطأ العقدي في عقد الوساطة العقارية إلى خطأ إيجابي و خطأ سلبي، فيعرف الخطأ الإيجابي ذلك الخطأ الذي يقع بفعل مادي إيجابي محسوس[5]، وهو أن يقوم الوسيط العقاري بفعل خاطئ لا يمكن أن يحدثه من يقوم بهذه المهنة و يبذل عناية الرجل الحريص، ويكون التزام الوسيط العقاري ببذل الجهد للوصول إلى تحقيق الغرض سواء تحقق ام لا والمهم فيه أن يبذل الوسيط مقدارا معينا من العناية والأصل أن يكون هذا المقدار هو العناية التي يبذلها الشخص العادي يزيد أو ينقص تنبعا لما نص عليه القانون أو يقضي به الاتفاق فمتى بذل العناية المطلوبة منه يكون قد نفذ التزامه حتى لو لم يتحقق الغرض المقصود[6].

أما الخطأ السلبي فيقصد به مخالفة الفاعل للواجب القانوني الذي يلزمه بإتيان عمل فيمتنع عن العمل به متخذا موقف سلبي [7]. وهنا يمكن القول بأنه يترتب على الوسيط العقاري أن يقوم بعمل حتى يتم عقد الوساطة العقارية المنشود، ولكن يقوم الوسيط العقاري

(1) هذا التعريف يتطلب أن يتولى المشرع سلفاً تحديد قواعد السلوك أو أي التزام يشكل التعدي عليه خطأ، ونجد أنه من الصعوبة بمكان على المشرع تحديد تلك القواعد والالتزامات المشار إليها، نظراً لطبيعة الحياة ومستجداتها، ونظراً لنشاط الإنسان المتجدد والمتعدد.

(2) د/ عبد الناصر توفيق العطار، مصادر الالتزام، دون دار نشر، 1990، ص 253.

(3) د/ حسام الدين كامل الأهواني، مصادر الالتزام-المصادر الارادية، جامعة الكويت، الكويت، 199-1991، ص:309

(4) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (1)، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، ص: 735

(5) د/ عبد الحكيم فودة، التعويض المدني-المسؤولية التعاقدية والتقصيرية، (الكويت: جامعة الكويت، 1998) ص: 41

(6) د/ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص: 737

(7) د/ عبد الحكيم فودة، التعويض المدني، مرجع سابق، ص:42.

بالامتناع عن القيام بهذا العمل و مثاله أنه يتوجب على الوسيط العقاري أن يوفر الأوراق المطلوبة من دائرة تنظيم الأراضي والأملاك حتى تتم عملية البيع بين أطراف عقد الوساطة العقارية ولكن بسبب عدم تنفيذ هذا الالتزام فلم يتم عقد الوساطة العقارية بسبب فعل الخطأ السلبي الذي قام به والذي قد يسبب ضررا لأحد الأطراف من فوات لمنفعة أو مكسب والذي يوجب على الوسيط العقاري تعويض المضرور عن هذا الخطأ.

والخطأ العقدي هو انحراف إيجابي أو سلبي في سلوك المدين يؤدي إلى مؤاخذته ومعيار هذا الانحراف هو مجافاة مسلك المدين للشخص العادي، وافتراض وقوع الخطأ العقدي يكون من جانب المدين الذي لم ينفذ التزامه ولا يستطيع نفي هذا الخطأ عن نفسه الا إذا اثبت أن عدم التنفيذ يرجع إلى سبب أجنبي[1]. ولا بد لقيام الخطأ العقدي توافر شروط تحققه:

1. وجود عقد صحيح:

لقيام المسؤولية العقدية لا بد من أن يتوافق العقد بموضوعة وسببه مع النظام العام وألا يخالف القواعد الاجتماعية والآداب العامة وألا يحوي شروط مخالفة لأحكام القانون أو قواعده وألا يشوبه أي عيب من عيوب الرضا، ومثاله في عقد الوساطة العقارية أن يكون العقد مشروع ولا يكون الاتفاق على أن تتم الوساطة لبيع منزل تتم فيه ممارسة الرذيلة ولقد نص على ذلك في قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة 207 على أن: "-1السبب هو الغرض المباشر المقصود من العقد. -2ويجب أن يكون موجودا وصحيحا ومباحا وغير مخالف للنظام العام أو الآداب".

2. وجود عقد بين المسؤول عن الضرر والمتضرر:

والسبب في هذا الشرط هو اقتصار العقود بأثارها أصلا على الأطراف المتعاقدين بما تنشئة من التزامات متبادلة إذ إنه عملا بمبدأ الأثر النسبي للعقود بما يترتب عليهم شخصيا من التزامات التزموا بها في العقد، وإذا حدث أن تعدى الضرر الناشئ عن خطأ عقدي إلى غير أطرافه العاقدين فلا يمكن اعتبار مثل هذا الضرر ناشئا عن خطأ عقدي ولو كان منشأة العقد؛ لأنه في مثل هذه الحالة يتجرد الفعل الضار من صفته العقدية بالنسبة للغير"[2].

(1) د/ أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، 2011، ص: 232

(2) د/ عبد اللطيف الحسيني، المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية، الشركة العالمية للكتاب، لبنان، ط1، 1987، ص: 37.

وخطأ الوسيط العقاري يكون اما خطأ إيجابي وذلك من خلال اتيانه لعمل لا يفترض القيام به من قبل وسيط عقاري محترف يبذل العناية المفروضة عليه من قبل القانون أو العرف أو قواعد المهنة، أو يكون من خلال خطأ سلبي وهو امتناعه عن أداء عمل معين يتطلب أن يقوم به حتى ينفذ التزامه الواقع عليه من خلال عقد الوساطة العقارية، ولا بد من وجود عقد صحيح وعلاقة بين المتعدي والمتضرر من هذا الخطأ حتى يتم مساءلته عن الخطأ الذي حصل منه.

وقد شهدت فكرة الخطأ كأساس للمسئولية عن الفعل الشخصي نوعا من الخلاف حول مفهوم الخطأ نفسه، وهو ما جعل الفقه يحصر الخطأ بين فكرتي الخطأ الشخصي، والخطأ الموضوعي.

فيرى أنصار فكرة الخطأ الشخصي، أن للخطأ الشخصي ركنين، الأول مادي، والثاني معنوي، الركن المادي: وهو ما يطلق عليه التعدي، بأن يسلك الشخص سلوكا لا يقره القانون، فهو الإخلال بواجب سابق، وهذه الواجبات قد تكون منصوص عليها في القانون، وقد تفرضها قواعد الأخلاق التي يجب على الأشخاص احترامها والالتزام بها [1]. فالمظهر العام لهذا التعدي، هو الانحراف عن السلوك المطلوب من الرجل المعتاد، وهو ما يعنى اعتداء على حقوق الآخرين، سواء كان الاعتداء قد أخذ شكلا ماديا إيجابيا، وقد يأخذ الاعتداء شكلاً سلبيا في صورة الإهمال الذي ينتج وقوع أضرار للغير [2].

وكان للقضاء دور هام في التأكيد على هذا الركن المادي للخطأ الشخصي، فقد ألزم القانون وفرض العديد من الواجبات والالتزامات على أصحاب العمل، وقد اعتبر القضاء أن الشخص يكون مخطئا إذا أخل بتلك الواجبات أو الالتزامات المفروضة، سواء من قبل المشرع أو كان فيها خروج على المبادئ التي أقرتها أحكام القضاء.

(1) هذه الواجبات وإن كان لم يرد بها نص قانوني، إلا أن قواعد الأخلاق تفرضها، فالمبادئ العامة للقانون مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بقواعد الأخلاق. ومنها: بوجود واجب عام مفروض على الجميع هو عدم الإضرار بالغير، وهو الأمر الذي يتعين معه على الفرد في المجتمع اتخاذ جميع الاحتياطات اللازمة التي تحول بينه وبين الإضرار بالغير، وهذا يقتضي أن يكون على قدر من اليقظة والانتباه، ويقاس ذلك بسلوك الشخص العادي الذي يمثل جمهور الناس مجرداً من ظروفه الشخصية. انظر: د/ محمود جمال الدين زكي، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دون دار نشر، 1968، ص 237. د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر لالتزام، مرجع سابق، ص 784.

(2) هناك العديد من النصوص القانونية التي تفرض على الأشخاص واجبات مباشرة، كأن تفرض عليهم القيام بعمل معين، أو الامتناع عن عمل ما، بمعنى أنها تتضمن أوامر ونواهي، إذا امتثل بها الفرد، فإن سلوكه لا يمكن وصفه بالخطأ، أما إذا لم يمتثل، فيكون عندئذ قد أخطأ وتصح مساءلته عن الاضرار التي سببها للغير. ومن ذلك: القواعد المنصوص عليها بقوانين المرور ولوائحه، والتي تفرض على السائقين ومستعملي الطرق واجبات محددة.

فقد أدان القضاء الفرنسي رب العمل واعتبره مسؤولا عما أصاب عماله من ضرر؛ لأنه لم يتوصل إلى الوسيلة والآلية التي يحمي بها عماله، كما ألزم أرباب الأعمال الذين يقومون بأعمال خطيرة بطبيعتها بضرورة الالتزام بحماية عمالهم حتى من نتائج إهمالهم الشخصي [1].

أما الركن المعنوي، ويقصد به الإدراك، حيث يجب أن يكون من وقعت منه أعمال التعدي مدركا لها وعالما بها، حيث لا مسؤولية بغير تمييز [2].

أما فكرة الخطأ الموضوعي، فهي فكرة جديدة ابتدعها الفقه والقضاء، بموجبها يمكن حفظ حقوق المتضررين الذين وقع عليهم الضرر، ومضمون هذا النوع من الخطأ يقوم على فكرة فصل الركن المادي عن الركن المعنوي، أو أن يقوم الخطأ على ركن واحد، وهو الركن المادي المتمثل في التعدي، وعليه فإن الطفل الصغير أو مهما كان سنه، وفاقد العقل مهما كانت درجة فقدانه لعقله لأي سبب كان مؤقت أو دائم، فإنه يعد مسؤولا عن الضرر الذي سببه للغير نتيجة فعله.

ونخلص إلى أن ركن الخطأ في المسؤولية المدنية القائم على الخطأ واجب الإثبات يتحقق بمجرد توافر وتحقق الركن المادي له، وهو انحراف في سلوك الشخص المعتاد، دون التقيد أو حتى النظر إلى وجود الإدراك من عدمه.

ونجد أن المشرع الكويتي كان موقفه واضحا بعدم اشتراط توافر الركن المعنوي للخطأ، والمتمثل في الإدراك، حين نص في الفقرة الثانية من المادة (227) مدني على أنه: "ويلتزم الشخص بتعويض الضرر الناشئ عن فعله الخاطئ ولو كان غير مميز".

وعدم تطلب المشرع الكويتي للعنصر المعنوي للخطأ، لا يعني أنه أخذ بالمسؤولية الموضوعية بصفة مطلقة، بل مازال الخطأ هو أساس المسؤولية، ولكن الخطأ المعتبر في هذا المقام، هو الخطأ الموضوعي القائم على التعدي غير المشروع دون اشتراط للتمييز [3].

---

(1) Michael Faure. L'analyse économique du droit de L'environnement, Bruylant, 2007. p.116.

(2) فالصبي والمجنون ومن يقوم مقامهما لا تتوافر بحقهم قواعد المسؤولية التي أقيمت على الخطأ، حيث إن عديم التمييز لا يدرك أفعاله التي يُقدم عليها، ولا ما ينتج عنها من أضرار تلحق بالغير، ولا العقاب الذي يصاحب ارتكابها، وبالتالي لا يمكن ردعه. انظر: د/ أسامة أبو الحسن مجاهد، الأساس القانوني للمسؤولية عن فعل الغير، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 148، وما بعدها.

(3) د/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، المسؤولية المدنية والإثراء دون سبب، دراسة للمصادر غير الإرادية للالتزام وفقاً للقانون المدني الكويتي، مؤسسة دار الكتب، الكويت، 1995، ص 63.

وتظهر إرادة المشرع الكويتي في اعتناق الخطأ الموضوعي في عدة مظاهر أهمها الاعتداد في تقدير الانحراف في السلوك بمسلك الشخص العادي، وليس بمسلك من صدر منه الفعل الضار، وعدم الاعتداد بالظروف الشخصية في تحديد مسلك الشخص العادي، وعدم اشتراط التمييز والادراك والاكتفاء بفعل التعدي.

الفرع الثاني: الضرر

المسؤولية المدنية بكافة معانيها ومصطلحاتها ومدلولاتها هي عبارة عن إخلال بالتزام، وهذا الإخلال ينتج عنه ضرر، يستوي أن يكون هذا الضرر مادي أو معنوي، مباشر أو غير مباشر، معنى ذلك أنه لا قيام للمسئولية المدنية إن لم يكن هناك ضرر، فهو الركن الأساسي الذي تقوم عليه المسؤولية المدنية.

بل إن بعض الفقه [1] يرى ضرورة إثبات ركن الضرر قبل إثبات ركن الخطأ، أو حتى قبل أن يقوم المتضرر بإثبات علاقة السببية. وهذا مما يدل على أهمية هذا الركن، فهو الشرارة الأولى التي ينبعث منها التفكير في مساءلة من يتسبب في الضرر.

ويعد الضرر الركن الثاني من أركان المسؤولية العقدية، فلا تقوم المسؤولية العقدية على وجود الخطأ فقط، فلا بد أن يحدث هذا الخطأ ضررا على أحد أطراف العقد جراء الإخلال بالتزام التعاقدي، ويكون التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية عن الأضرار المتوقعة دون الأضرار غير المتوقعة والأصل أن يكون التعويض بقدر هذا الضرر [2].

ويتمثل الضرر في الأذى أو الخسارة التي تلحق الشخص في نفسه أو في ماله أو في شرفه، والضرر الموجب للتعويض، هو الذي يترتب عليه المساس بحق من حقوق المضرور، أو المساس بمصلحة مشروعة له يحميها القانون.

ويعرف البعض الضرر بأنه: كل أذى أو خسارة تلحق المضرور في نفسه أو ماله أو اعتباره، ويستوي في ذلك أن تتحقق الخسارة إثر الاعتداء على حق من حقوق المضرور،

(1) د/ سليمان مرقس، المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية، القسم الأول، الأحكام العامة، أركان المسؤولية، دون دار نشر، 1970، ص، 127 وما بعدها. د/ حسام الدين كامل الأهواني، المصادر اللاإرادية للالتزام، مرجع سابق، ص47 وما بعدها. د/ سليمان مرقس، المسؤولية المدنية في تقنينات البلاد العربية، مرجع سابق، ص133.

Jean – LUC AUBERT ; Philippe JESTAZ : les peincipes de la responbilité civil, 5ed DALLOZ, Paris, 2000, p.137.

(2) د/ حسام الدين كامل الأهواني، مصادر الالتزام /المصادر الادارية، مرجع سابق، ص: 309.

أو إثر الاعتداء على مصلحة له، طالما كانت مصلحة مشروعه يحميها القانون [1].

ويشمل الضرر الفرصة الفائتة، أي احتمال الكسب الذي فات على المضرور إلى جانب الخسارة التي لحقت به، فإذا جرح شخص شخصا في يده، فإنه يلتزم بتعويضه عن الضرر الذي لحقه في جسمه، والضرر الذي لحقه في ماله كمصاريف العلاج والتطبيب، والكسب الفائت المتمثل في قعوده عن عمله وحرمانه من أجره [2].

ولقد نصت المادة 283 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن: "-1 يكون الإضرار بالمباشرة أو التسبب. -2 فإن كان بالمباشرة لزم الضمان ولا شرط له إذا وقع بالتسبب فيشترط التعدي أو التعمد أو أن يكون الفعل مفضيا إلى ضرر". كما نصت المادة 227 من القانون المدني الكويتي على أن: "-1 كل من أحدث بفعلة الخاطئ ضررا بغيره يلتزم بتعويضه، سواء أكان في إحداثه الضرر مباشرا أو متسببا.".

ويتبين من نصوص المواد في القانون المدني الإماراتي والكويتي أن الضرر الناتج عن خطأ الفرد لا بد أن يكون مباشرا او سبب هذا الخطأ ضررا بالغير بطريقة غير مباشرة ومثاله في عمل الوسيط العقاري أن يقوم بإخفاء عيوب غير ظاهرة محل العقد وعدم الإفصاح عنها مما قد يسبب ضررا على أحد اطراف العقد او بفقدان احد الوثائق و المستندات محل العقد او قيامة بغش أو خداع لإتمام صفقة الوساطة العقارية ولقد وردت نصوص في قرار المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة رقم 28 لسنة 2018 بشأن تنظيم مهنة الوساطة العقارية وجاء في المادة 9 من واجبات الوسيط أن: "-3 حفظ الوثائق و المستندات والمبالغ المالية التي تسلم اليه من احد الطرفين أو تسليمها إلى أحدهما، وأن يحرر وصل استلام بكل مبلغ نقدي أو شيك أو مستند استلمه من احد الأطراف، وعليه أدائها لمستحقيها طبقا لما اتفق عليه، ويكون مسؤولا عن تعويض الطرف المتضرر في حالة هلاكها أو فقدانها". كما جاء في قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم 164 لسنة 2020 بشأن تنظيم مهنة السمسرة في المادة 17 على أن: "-10 يكون السمسار أو نائبة مسؤولا عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين أو الغير نتيجة قيام السمسار بعمله عن طريق الغش أو الخداع أو دون مراعاة للأصول الواجب اتباعها طبقا لأحكام هذا القرار".

(1) د/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، المسؤولية المدنية والإثراء دون سبب، مرجع سابق، ص 84.

(2) قضت محكمة التمييز الكويتية "إن كان فوات الفرصة أمراً محققاً، إلا أن التعويض عنها مشروط بوقوع الضرر، يتمثل في حرمان المضرور من كسب كان يأمل الحصول عليه، وكان لهذا الكسب أسباب مقبولة يترجح معه وقوعه وليس مجرد احتمال افتراضي، وأن الكسب الاحتمالي، سواء تمثل في تحقيق كسب أو تجنب خسارة، يجب أن يكون محتمل التحقق، وأن يكون هذا الاحتمال بدرجة كافية على حد القول بترجيح وقوعه على عدم وقوعه". انظر: الطعنان 17، 36 /2002 مدني، جلسة 17/3/2003، مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز، القسم الخامس، المجلد الرابع، ص477.

كما نصت هذه المادة أن: "-7 يتعين على السمسار أو نائبة أن يقوم باطلاع المشتري على كافة الوثائق والمستندات التي زود بها البائع بحيث يكون مسؤولا عن الاضرار التي تلحق بالمشتري نتيجة إهماله أو تقصيره في الوفاء بهذا الالتزام بصرف النظر عن سوء او حسن نيته في ذلك".

والضرر الذي يوجب التعويض عنه هو الضرر المباشر في المسؤولية العقدية أما الضرر غير المباشر فلا يوجب التعويض، ويكون الضرر المباشر نتيجة طبيعية للخطأ الذي أحدثة المسؤول عن الخطأ ولم يكن في الإمكان على الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول، ويتبين من ذلك أن الضرر المباشر هو وحده الذي تقوم علاقة السببية بينه وبين الخطأ فهو من يجب التعويض عنه [1].

وينقسم الضرر إلى نوعين وهما الضرر المادي والضرر الأدبي فيكون الضرر المادي ما يمس الحقوق المالية للشخص، أما الضرر الأدبي فهو الذي يمس الشخص في سمعته ومثاله السب والقذف وما شابهه، وسوف نتطرق في ذكر الضرر المادي في البحث بحكم طبيعة عقد الوساطة العقارية والتي غالبا ما تمس الجانب المادي بصوره أكبر في هذا العقد. ولتحقق الضرر المادي لا بد من توافر شرطين رئيسين، وهما:

1. أن يكون الضرر محققا:

الضرر المحقق، هو الضرر الموجود فعلا، فإذا أصاب شخص شخصا بأذى في جسمه، فإن الإصابة تعد ضررا محققا وقع بالفعل، أما ما يترتب عليها من تأثير على قدرة المصاب في العمل وكسب العيش، فإنه ضرر مستقبلي مؤكد الوقوع [2]. فالضرر المحقق يشمل الضرر الحال والضرر المستقبلي [3].

(1) د/ عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998، ص: 510 – 512.

(2) الضرر المستقبلي: هو ضرر لم يقع بعد، ولكنه مؤكد الوقوع مستقبلًا، فهو ضرر تحققت أسبابه وتراخت نتائجه إلى المستقبل، وقد يتعذر تحديد قيمة الضرر المستقبل وقت رفع دعوى التعويض، بما يحول دون المضرور والوصول إلى تعويض جابر للضرر، إلا أنه في مثل هذه الحالة يمكن للقاضي أن يقرر مسؤولية المدعى عليه عن التعويض من حيث المبدأ ويقف عند ذلك، ويترك المجال للمدعي أن يقيم دعوى أخرى لما تستقر عناصر الضرر ويتضح مداها يطالب فيها بتعويض جابر للضرر. انظر: د/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، المسؤولية المدنية والإثراء دون سبب، مرجع سابق، ص 97. وانظر أيضاً: حكم محكمة التمييز الكويتية، الطعن رقم 401 لسنة 2002، جلسة 8/12/2004، مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز، القسم الخامس، المجلد الرابع، ص 499.

(3) د/ جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998، ص 523.

وإذا كان الضرر قد وقع فعلا، فلا نجد أية مشكلة في المطالبة بالتعويض، وكذلك الأمر حال الضرر المحقق الوقوع في المستقبل فيجب تعويضه أيضاً، فيجب تعويض المضرور عن الضرر الذي وقع فعلاً نتيجة عجزه عن الكسب ومصاريف العلاج، وكذلك الضرر الذي سيقع حتماً في المستقبل بسبب عدم قدرته على العمل.

أما إذا كان الضرر محتملا، أي أنه قد يقع وقد لا يقع، فلا يعوض عنه إلا إذا تحقق فعلا، كأن يطالب مالك المزرعة بتعويض من شركة الكهرباء بسبب احتمال حريق محصوله لأن أعمدة الكهرباء تمر بأرضه، فهذا لا يمكن تصوره إلا إذا تحقق الضرر فعلا [1].

2. أن يكون الضرر شخصيا:

ويقصد أن الضرر يكون قد أصاب الشخص المطالب بالتعويض نتيجة خطأ المتعاقد الاخر ويمكن أن يكون الضرر مرتدا لضرر الأصلي فيعتبر أيضا ضررا شخصيا لمن وقع عليه.

وبما أن الضرر المادي يؤثر على الذمة المالية للشخص فيحق له المطالبة بالتعويض كدائن مالي وينتقل هذا الحق إلى الورثة دون قيود [2].

وقد نص على ذلك في قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة 250 منه والتي ذكرت أن: "ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام". ولا يشترط لاعتبار الضرر محققا وقوعه بالفعل ويكفي أن يكون هذا الضرر واقعا في المستقبل بلا محالة فيتوفر عنصر التحقق في الضرر المستقبلي وللقاضي أن يحكم بالتعويض عنه متى توافرت عناصره، وفي حال تعذر تقدير الضرر المستقبلي فيمكن الحكم بتعويض مؤقت مع حفظ الحق للمضرور في المطالبة بالتعويض عند اكتمال تحقق الضرر وظهور عناصره [3].

وراجع في ذلك: حكم محكمة التمييز، في الطعن رقم 121 لسنة 1996 مدني، جلسة 23/6/1997، مرجع سابق، ص 25.

(1) د/ سليمان مرقس، بحوث وتعليقات على الأحكام في المسؤولية المدنية وغيرها من موضوعات القانون المدني، دون دار نشر، 1987، ص132. د/ عبد السلام منصور الشيوى، التعويض عن الأضرار البيئية في نطاق القانون الدولي العام، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، 2010، ص 36، 37.

(2) د/ عبد الحكيم فودة، التعويض المدني، مرجع سابق، ص:23-18.

(3) سعد علي أحمد رمضان، المسؤولية العقدية للوسيط العقاري وفقا لقانون تنظيم الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رقم 58 لسنة 2016، دار المنظومة، مجلة الأمن القومي والقانون، 2018، مج26، ع2، ص: 258.

ومما سبق فان المسؤولية التي توجب التعويض نتيجة لخطأ المدين لا بد أن تحدث ضررا ويقع عبء إثبات الخطأ والضرر على عاتق المتضرر عملا بمبدأ البينة على المدعي واليمين على من أنكر وما ورد في المادة 113 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي أنه: "على الدائن أن يثبت حقه وللمدين نفيه".

الفرع الثالث: علاقة السببية

لا يكفي لقيام وثبوت المسؤولية المدنية، أن يتوافر ركنا الخطأ والضرر فقط، وإنما يلزم أن يتوافر ركنا ثالثا هو علاقة السببية بينهما، ولكي يمكن للمضرور من المطالبة بالتعويض، لا بد من قيام السببية بين الضرر وذلك النشاط المتسبب في إحداث الضرر [1]. ويقصد بعلاقة السببية، عنصر الربط بين الحدث المتولد منه الضرر، والضرر ذاته [2].

ويكون الضمان في المسؤولية العقدية بإخلال أحد المتعاقدين عن التزامه مما أدى هذا الاخلال لحدوث ضرر على الطرف الاخر. وأيضا لا يكفي أن يوجد خروج على العقد، بل لا بد أن يكون الضرر نتيجة للمخالفة التي وقعت من المتعاقد، وعلى ذلك فإن محل المسؤولية العقدية هو تعويض الضرر الناجم عن مخالفة العقد [3].

ويجب أن يكون الضرر نتيجة مباشره من الخطأ حتى تقوم المسؤولية المدنية فتنتفي في حال كان الضرر نتيجة لسبب أجنبي أو قوة قاهره وقد نصت المادة 287 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن: "إذا اثبت الشخص أن الضرر قد نشا عن سبب أجنبي لا يد له فيه كافة سماوية، أو حادث فجائي، أو قوة قاهرة، أو فعل الغير، أو فعل المتضرر كان غير ملزم بالضمان مالم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك". وجاء في المادة 233 من القانون المدني الكويتي على أن: "إذا اثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي عنه لا يد له فيه، كقوة قاهرة، أو حادث فجائي، أو فعل المضرور، أو فعل الغير، كان غير ملزم بالتعويض، وذلك مالم يوجد نص يقضي بخلافه".

---

(1) د/ عبد الرشيد مأمون، السببية في المسؤولية المدنية، مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، العددان الثالث والرابع، السنة التاسعة والأربعون، سبتمبر/ديسمبر لعام 1979، ص 62 وما بعدها.

(2) Philippe. Malinvaud, Dominique Fenouillet et Mustapha Mekki, Droit des obligations, Litec, 13ème éd., 2014, p. 211.

(3) د/ أماني عبد اللطيف حافظ عطيان، المسؤولية المدنية، دراسة مقارنة في القانون المصري والقانون الفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، 2000، ص 80. د/ عبد الرشيد مأمون، علاقة السببية في المسؤولية المدنية، دار النهضة العربية القاهرة، 1998، ص: 2- 3.

كما أن علاقة السببية المعتد بها لقيام المسؤولية المدنية هي السببية المحققة والمباشرة في العلاقة بين الخطأ والضرر وقد اكتفى في الشريعة الإسلامية أن يكون الخطأ هو سبب الضرر بمعنى التسبب في احداث الضرر على أن يكون التسبب في صورة تعدي فإذا أوجد من باشر الفعل مع من تسبب فيه اسند المسؤولية إلى المباشر دون المتسبب [1]. ومتى أثبت الدائن عدم تنفيذ الالتزام أثبت الضرر الذي أصابه يكون قد اضطلع بما يقع على عاتقه من اثبات فاستحق تعويض، وهذا مالم ينف المدين السببية المفترضة بإثبات السبب الأجنبي [2].

ويقع عبء إثبات العلاقة السببية على المدعي المضرور والواقع أنها من المسائل سهلة الإثبات لوجود قرائن وبراهين تدل عليه وتكون واضحة، وعلى الطرف الآخر أن ينفي علاقة السببية عن طريق السبب الأجنبي كالقوة القاهرة، أو الحادث الفجائي، أو خطأ المضرور نفسه، أو الغير [3]، وللمحكمة في تقديرها تستعين بالظروف المحيطة بالواقعة وبدرجتها وبمقدار الضرر [4].

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لمسؤولية الوسيط العقاري

عقد الوساطة العقارية هو عقد يتعهد بمقتضاه الوسيط العقاري لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر، وأن مهمة الوسيط العقاري تقتصر على التقريب بين المتعاقدين وتنتهي بإبرام العقد بينهما.

والعناية المطلوبة منه تقتضي بأن يعرض على طرفي الصفقة كل ما لديه من معلومات بشأنها، وأن يحيطهما بجميع الظروف التي يعلمها عن الصفقة ويسأل عن كل تقصير في مسلكه في هذا الخصوص لا يقع من الوسيط العادي، ذلك أن التزام الوسيط العقاري في الأصل ليس التزاما بتحقيق نتيجة وإنما هو التزام ببذل عناية، فلا يلتزم بضمان محل الصفقة أو يسار طرفيها أو تنفيذ التعاقد الذي تم بواسطته إلا إذا ثبت وقوع غش أو خطأ جسيم من جانبه، ويقع على العميل عبء إثبات عدم بذل الوسيط العقاري العناية المطلوبة[5].

(1) د/ عبد الحكيم فودة، التعويض المدني، مرجع سابق، ص:144-134.

(2) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص: 741

(3) د/ أمير فرج يوسف، المسؤولية المدنية والتعويض عنها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص 145، 146.

(4) سعد علي أحمد رمضان، المسؤولية العقدية للوسيط العقاري، مرجع سابق، ص: 261 – 262

(5) انظر: حكم المحكمة الاتحادية العليا، الأحكام المدنية والتجارية، الطعن رقم 523 لسنة 24 قضائية، جلسة 17 أكتوبر 2004، س 26، ج 3، ص 2024.

يفرض القانون وطبيعة مهنة الوسيط العقاري أن يقوم ببذل عناية الرجل الحريص والتحري عن عدم وجود أي موانع لتنفيذ التزاماته التي فرضها عليه عقد الوساطة العقارية وتكون مسئولية الوسيط العقاري عن الخسائر والأضرار التي تحدث لطرفين العقد أو الغير، وذلك متى ما كان الضرر أو الخسائر قد حدثت بسبب قيام الوسيط بغش أو خداع أو دون مراعاة الأصول الواجب اتباعها في المهنة ويتوجب على الوسيط العقاري أن يبذل عناية الرجل الحريص في عمله.

وهو ما نصت عليه المادة 17 من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم 164 لسنة 2020 في الفقرة الثانية حيث ذكرت أنه: " يكون السمسار أو نائبه مسؤولا عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين أو الغير نتيجة قيام السمسار بعمله عن طريق الغش أو الخداع أو دون مراعاة الأصول الواجب اتباعها في المهنة طبقا لأحكام هذا القرار".

ويتعين على الوسيط العقاري عند قيامة بهذا الالتزام أن يبذل عناية الرجل الحريص، وبخاصة التحري عن عدم وجود أية صعوبات قانونية أو مادية تحول دون نقل ملكية العقار إلى المشتري. وفي حال لم يبذل الوسيط العقاري ما فرض عليه أو أخل أو تساهل ببذل هذه العناية، وأدى هذا التراخي إلى حدوث ضرر لأحد أطراف عقد الوساطة فتقوم المسؤولية المدنية للوسيط العقاري.

وتقوم المسؤولية المدنية بوجه عام حينما يخل الفرد بما التزم به قبل الغير قانونا أو اتفاقا، والجزاء فيها التعويض عن الضرر الناشئ عن هذا الاخلال، فلا تقوم المسؤولية المدنية إلا بوقوع ضرر ناجم عن الإخلال بأحد الالتزامات.

وتنقسم المسؤولية المدنية إلى مسئولية عقدية ومسئولية عن الفعل الضار وتنشأ المسؤولية العقدية عن الإخلال بما التزم به المتعاقد، أما المسؤولية عن الفعل الضار فهي التي تترتب على ما يحدثه الفرد من ضرر للغير [1].

وتنشأ مسئولية الوسيط العقاري تجاه باقي الأطراف بموجب العقد الذي ربط بين أطرافه وألقى على عاتق كل طرف منهم بالتزامات فرضت عليهم جراء التوقيع على العقد، فتكون المسؤولية العقدية في عقد الوساطة العقارية نشأت من إخلال التزام الوسيط العقاري بأداء العمل المنوط فيه والالتزامات المترتبة من واجبات الحيدة والأمانة وكتم الأسرار يكون مصدرها عقد الوساطة

(1) حسين عامر وعبد الرحيم عامر، مشار اليه المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، دار المعارف القاهرة، ط2، 1979، ص: 11.

العقارية ويعتبر الإخلال بها خطأً عقديا يثير المسؤولية العقدية [1].

وبما أن عقد الوساطة العقارية يرتب المسؤولية العقدية على طرفيه، فيلزم الوسيط العقاري بجملة من الالتزامات التي لا بد أن يتبعها حتى ينفذ عقد الوساطة ليحصل على مقابل هذا العقد، فعقد الوساطة العقارية عقد معلق على شرط وإتمام عقد الوساطة حتى يستحق الوسيط العقاري الأجر. وهو ما نصت عليه المادة 6 من قرار المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة رقم 28 لسنة 2018 والتي ذكرت أن: "-3 يستحق الوسيط الأجر بمجرد أن تؤدي وساطته إلى ابرام عقد الوساطة بين الأطراف". وهو ما نصت عليه المادة 16 من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم 164 لسنة 2020 والتي ذهب إلى أنه: "يشترط لاستحقاق أجر السمسار ما يلي:-1 أن تؤدي وساطته إلى ابرام العقد".

وبناء على ذلك يثار تساؤل حول هل يستحق الوسيط العقاري تعويضا من الطرف الذي فوضه لإتمام عملية الوساطة العقارية في حال وجود إخلال من الطرق الأخر؟

أجابت المادة السابعة من قرار المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة رقم 28 لسنة 2018 عن هذا التساؤل حيث ورد بها: "-1 إذا أخل أحد الطرفين أو تقاعس عن تنفيذ أو إتمام التزامه بموجب عقد الوساطة، استحق الوسيط الاجر المتفق عليه من الطرف المتقاعس.-2 إذا فسخ العقد الذي توسط الوسيط في إبرامه لسبب لا دخل له فيه جاز له المطالبة بأجره أو الاحتفاظ به إذا كان قد قبضة إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم من جانبه".

ومن ثم، ومما سبق فيستحق الوسيط العقاري في حال عدم تمام عقد الوساطة العقارية لسبب لا دخل له فيه كخطأ العميل أو تعنته أو عدولة عن العقد أو الصفقة تعويضا من العميل الذي فوضة في ذلك عن جهود الوساطة التي بذلها ويكون هذا التعويض هو اثر لهذا العقد، ذلك أن الوسيط قام بأداء التزامه كاملا و نجح فيما كلف به وكان يجب أن يستحق على أجر الوساطة ولكن بسبب خطأ العميل أو تعنته أو عدولة الاختياري عن ابرام العقد أو إتمام الصفقة يعد إخلالا منه بالتزام تعاقدي مصدره عقد الوساطة، وهو التزام بتنفيذ عقد الوساطة العقارية، فيترتب على ذلك أن يستحق الوسيط العقاري تعويضا يحكم به القضاء[2]. والأصل أن المسؤولية العقدية لا تقوم إلا في حال الخطأ من جانب المدين وينتفي هذا الخطأ في قيام السبب الأجنبي فلا محل لمساءلة المدين، ولا يكفي الخطأ وحده لقيام هذه المسؤولية، بل لا بد أن يتبعه ضرر على الدائن ويكون هذا الضرر راجعا إلى الخطأ نفسه [3].

(1) سعد علي احمد رمضان، المسؤولية العقدية للوسيط العقاري مرجع سابق، ص:243.

(2) سعد علي احمد رمضان، المسؤولية العقدية للوسيط العقاري وفقا لقانون تنظيم الوسطاء، مرجع سابق، ص: 226.

(3) د/ أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني، مرجع سابق، ص: 232-231.

المبحث الثاني: أثار إخلال الوسيط العقاري بالتزاماته

تمهيد وتقسيم:

الأصل في تنفيذ العقود بين الطرفين أن يقوم كل منهم فيما فرض عليه العقد من التزامات وذلك حتى يثبت الأثر المراد به جراء توقيع هذا العقد، وهناك حالات استثنائية يلجأ لها أحد أطراف العقد في حال عدم تنفيذ الطرف الاخر لالتزامه التعاقدي ومنها طلب التنفيذ الجبري إن أمكن أو التعويض، وذلك عن طريق رفع دعوى تنظر لها المحكمة المختصة. وهذا ما سوف نتناوله في المطلبين الأول والثاني، كما سوف نتناول أثر ضمان الوسيط العقاري عن فعل تابعه أو ما اسماه المشرع الكويتي بالنائب في القرار رقم 164 لسنة 2020 وذلك في المطلب الثالث ضمان الوسيط لأعمال تابعه.

المطلب الأول: التنفيذ العيني للالتزامات التعاقدية

التنفيذ العيني، هو الوفاء بالالتزام عينا، وتكون هذه الصورة حال التزام المسؤول عن حدوث الضرر بأن يؤدى للمضرور مقابل غير النقود، أو أن يلتزم ذات المسؤول عن الضرر تجاه المتضرر بأداء عمل لمصلحة المتضرر. فإذا تتسبب المسؤول عن وقوع الضرر في إتلاف سيارة المتضرر، فيكون عليه إما أن يسلم المتضرر سيارة عوضاً عن تلك التي أتلفها، أو أن يتولى إصلاحها وترميمها على نفقته [1].

والأصل في الالتزام الذي ينشا في ذمة الشخص بسبب مصدر من مصادر الالتزام يولد أثرا قانونيا وأول هذه الاثار ان يتم تنفيذ الالتزام طبقا لما اشتمل عليه، ولا بد أن ينفذ هذا الالتزام من المدين طوعا وبمحض ارادته و اختياره وفي حدود المدة المتفق عليها والمحددة وهذه هي القاعدة العامة في تنفيذ الالتزامات، ولكن في حال عدم تنفيذ الشخص لالتزامه او انه تأخر في تنفيذه أو قام بتنفيذه بصوره معيبه أو غير مكتملة كأن ينفذ جزء منه دون الآخر الأمر الذي يمنح الدائن فرصة اللجوء إلى السلطات العامة المخولة قانونا لإجبار المدين على تنفيذ عين ما التزم به متى كان ذلك ممكنا، لان محل الالتزام إن كان غير ممكن لا بد أن تقرر الجهة المختصة الاستعاضة عنه بتنفيذ الالتزام عن طريق التعويض[2].

---

(1) (39) د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص 961. د/ عبد الرسول عبد الرضا ود/ جمال فاخر النكاس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام والإثبات، مؤسسة دار الكتب، الكويت، الطبعة الثانية، 2006/2007، ص 292.

(2) د/ منذر الفضل، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني دارسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقوانين المدنية الوضعية، ج2، دار الثقافة، عمان، 1988، ص: 11

ولقد نصت المادة 243 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي في الفقرة الثانية منها على أن: "-2أما حقوق العقد (التزاماته) فيجب على كل المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد عليه منها". ونصت المادة 197 من القانون المدني الكويتي على أن: "يجب تنفيذ العقد طبقا لما يتضمنه من أحكام، وبطريقة تتفق مع ما يقتضيه حسن النية وشرف التعامل".

والقاعدة العامة في تنفيذ الالتزامات المترتبة على طرفي العقد هي التنفيذ الاختياري ويكون هذا التنفيذ وفقا لما ورد في التزامه بالعقد وما يقتضيه العرف ومبادئ حسن النية، وخروجا عن القاعدة العامة في تنفيذ الالتزامات يحق للدائن إجبار المدين على تنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه جراء توقيع العقد متى كان ذلك ممكنا بعد اللجوء إلى السلطة المختصة وهي القضاء، ومتى استحال تنفيذ هذا الالتزام فيمكن للدائن المطالبة بالتعويض عوضا عن التنفيذ وتكون المطالبة من السلطة المختصة.

ويمكن التنفيذ الجبري الدائن من الحصول على حقه الذي قد التزم به المدين وكان من الممكن التنفيذ الجبري العيني وهذا ما جاءت به المادة 380 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي حيث نصت على أن: "-1يجبر المدين بعد اعذاره على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا". وجاء في نص المادة 284 من القانون المدني الكويتي على أن: "-1يجبر المدين، بعد اعذاره على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، متى كان ذلك ممكنا". ونلاحظ تطابق نص المادتين في القانون المدني الإماراتي والكويتي وذلك لأهمية التنفيذ العيني. فالالتزام إذا كان في حدود الإمكان فان من حق الدائن أن يستأديه ومن حق المدين أن يعرض القيام به ولا يجوز العدول عن هذا التنفيذ إلى طريق التعويض الا بتراضي المتعاقدين كما يكون للمتضرر عن التأخير في التنفيذ العيني للالتزام حق الحصول على تعويض [1]. والقاعدة أن التنفيذ العيني هو الأصل طالما كان ذلك ممكن ويحق للدائن التنفيذ العيني، حتى لو ان المدين عرض التنفيذ بطريق التعويض [2]. ولذلك لا بد أن يكون التنفيذ العيني ممكنا للمدين وغير مرهق كما أنه يتوجب أن يطلبه الدائن، ويتوجب اعذار المدين على هذا التنفيذ ونتناول هذه الشروط كالتالي:

الشرط الأول: أن يكون التنفيذ العيني ممكن للمدين:

لا يمكن تنفيذ الالتزام إذا كان هذا الالتزام أصبح مستحيلا سواء كانت هذه الاستحالة ترجع إلى سبب خطأ المدين او لسبب أجنبي ليس للمدين دخل فيه[3]. ومثال ذلك أن المدين

(1) د/ منذر الفضل، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني، مرجع سابق، ص: 16

(2) د/ أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، النظرية العامة للالتزام أحكام الالتزام والإثبات، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004، ص: 7

(3) د/ أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، النظرية العامة للالتزام أحكام الالتزام والاثبات، مرجع سابق، ص: 9

كان يقتضي عليه التزامه في تحويل ملكية عقار معين إلى الدائن، ولكن أصبح تنفيذ هذا الالتزام مستحيلا لتأخر المدين في تحويل هذا العقار الذي سبب هذا التأخر إلى تحويل ملكية العقار إلى شخص آخر لا يرغب في التنازل عن العقار، او كان التنفيذ مستحيلا لسبب أجنبي كتهدم العقار محل العقد.

الشرط الثاني: أن يطلب الدائن التنفيذ العيني:

فلا يكون التنفيذ العيني الا اذا قام الدائن بطلب التنفيذ العيني أو أن المدين تقدم بطلب التنفيذ العيني وكان ذلك ممكنا، فلا يكون للمدين بحال كان التنفيذ العيني ممكنا أن يقوم بطلب التنفيذ عن طريق التعويض ويجبر على التنفيذ العيني، ولكن اذا تقدم المدين بطلب التنفيذ العيني فليس للدائن أن يرفض هذا التنفيذ و يطلب التعويض مكانه بل أن ذمة المدين تبرأ بالتنفيذ العيني الكامل، وإذا لم يقم الدائن بطلب التنفيذ العيني واقتصر على طلب التعويض ولم يقم المدين بعرض التنفيذ العيني فيستعاض بالتعويض على التنفيذ العيني ويكون الاتفاق بين الجانبين ضمنيا على التعويض عن التنفيذ العيني[1].

الشرط الثالث: إعذار المدين:

أوجب المشرع إعذار المدين على التنفيذ العيني وهذا ما ورد في المادة 380 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والمادة 284 من القانون المدني الكويتي سابقتي الذكر أن المدين يجبر على التنفيذ العيني، ولكن بعد إعذاره على هذا التنفيذ. فإعذار المدين واجب إذا كان المقصود من هذا التنفيذ الاجبار أما إذا كان التنفيذ العيني يتحقق بحكم القانون أو قام به المدين مختارا غير مجبر فانه بالظاهر لا حاجة إلى الإعذار [2].

ومثال ذلك في عقد الوساطة العقارية أن يطلب أحد أطراف العقد من الوسيط العقاري بعد إتمام العقد وحصول الوسيط على أجره المتفق عليه من العقد أن يقوم بتنفيذ التزامه من تسليمه كافة المستندات التي تخص العقار موقع العقد أو أن يقوم بتسليمه مفاتيح العين محل العقد اذا كانت بحوزة الوسيط العقاري وكان عدم تنفيذ الوسيط العقاري لالتزامه ناشئا عن طمعه في الحصول على مبلغ إضافي او لأسباب أخرى لا دخل للدائن بها ففي هذه الحالة التنفيذ العيني الجبري ممكنا ويستطيع الدائن طلب التنفيذ الجبري من خلال السلطة المختصة ولتوافر الشروط سابقة الذكر التي تقوم بجبر الوسيط العقاري على التنفيذ العيني لالتزامه.

(1) د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام الاثبات آثار الالتزام، دار إحياء التراث العربي، دون سنة نشر، ص: 761 – 762.

(2) د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، نظرية الالتزام الاثبات – آثار الالتزام، مرجع سابق، ص: 766

ولقد نصت المادة 9 من قرار المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة رقم28 لسنة 2018 على أن: "-3حفظ الوثائق و المستندات و المبالغ المالية التي تسلم إليه من أحد الطرفين أو تسليمها إلى أحدهما، وأن يحرر وصل الاستلام بكل مبلغ نقدي أو شيك أو مستند استلمه من أحد الأطراف، وعليه اداءها لمستحقيها طبقا لما اتفق عليه، ويكون مسؤولا عن تعويض الطرف المتضرر في حال هلاكها أو فقدانها)، وجاء في المادة 16 من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم 164 لسنة 2020 أن: "يتعين على السمسار أو نائبه أن يقوم باطلاع المشتري على كافة الوثائق و المستندات التي زوده بها البائع بحيث يكون مسؤولا عن الاضرار التي تلحق بالمشتري نتيجة إهماله أو تقصيره في الوفاء بهذا الالتزام بصرف النظر عن سوء أو حسن نيته في ذلك".

ومفاد التنفيذ الجبري أن الدائن عندما أبرم العقد مع الوسيط العقاري كان الهدف منه عين الالتزام المطلوب من العقد وهو تسليمه كافة المتعلقات بالعقار محل العقد وذلك هو أصل الالتزام فيكون التنفيذ الجبري للالتزام هو غاية الدائن من المطالبة بالتنفيذ، ولكن لا بد أن يكون التنفيذ الجبري ممكنا حيث يكون الوسيط العقاري ما زال محتفظا بالمستندات او المفاتيح ولم تتعرض للضياع أو السرقة. فالتنفيذ العيني يتفق أيضا مع الهدف الأسمى للقانون الخاص بصفه عامة وذلك لأن التنفيذ بطريق التعويض ليس الا وسيلة احتياطية تعطي إشباع نسبي للدائن ولا يهدف في النهاية الا لإعادة التوازن لذمة الدائن فيكون بذلك التنفيذ الجبري العيني كقاعدة عامة هي عين ما التزم به المدين وبالشروط التي نشأ بها التزامه [1].

ومما سبق فإذا كان التنفيذ الجبري العيني ممكنا فيجبر المدين على التنفيذ ولا ينتقل إلى التنفيذ عن طريق التعويض الا في حال استحالة التنفيذ العيني أو يتعدى ذلك قدرة المدين وقت التنفيذ وتخضع السلطة التقديرية للتنفيذ لقاضي الموضوع.

المطلب الثاني: التنفيذ بمقابل (التعويض)

إذا تعذر التنفيذ العيني فلا يجد القاضي بدا من الحكم بالتعويض النقدي، وهو المقابل النقدي لما لحق المضرور من خسارة وما فاته من كسب، شريطة التكافؤ والتعادل بين الضرر والتعويض [2].

(1) د/ نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام- أحكام الالتزام في القانون المدني المصري والقانون اللبناني، ج2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995، ص: 26 – 27

(2) د/ محمد علي عمران، آثار الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1984، ص 25 وما بعدها.

وكل التزام أيا كان مصدره يجوز تنفيذه عن طريق التعويض فالالتزام العقدي سواء كان التزاما بنقل ملكية أو التزاما بعمل أو بالامتناع عن عمل يكون تنفيذه بطريق التعويض متى كان التنفيذ العيني مستحيلا بخطأ المدين أو بسبب أجنبي [1]. وإذا لم تجتمع شروط الحكم في التنفيذ العيني فان التنفيذ يكون بطريق التعويض فمتى امتنع المدين عن تنفيذ التزامه او كان تنفيذ الالتزام معيبا كتأخره في التنفيذ أو أن تم تنفيذ جزء منه ولم يبذل العناية المطلوبة منه فيكون التعويض هنا عن التنفيذ المعيب كما يكون للدائن أن يطلب الجمع بين التنفيذ العيني والتعويض ويرجع في تقدير ذلك إلى محكمة الموضوع [2].

ويلجا المشرع إلى التنفيذ عن طريق التعويض متى كان التنفيذ الجبري العيني غير ممكن أو فيه إرهاق للمدين فيجوز أن يطلب من المحكمة تعويض الدائن ماديا وهذا ما نصت عليه المادة 380 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي في الفقرة الثانية منها أن: "-2 على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز للقاضي بناء على طلب المدين أن يقصر حق الدائن على عوض نقدي إذا كان ذلك لا يحلق به ضررا جسيما". ونصت المادة 284 من القانون المدني الكويتي في الفقرة الثانية على أن: "-2 ومع ذلك إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين، جاز للمحكمة بناء على طلبه أن تقتصر حق الدائن على اقتضاء تعويض إذا كان ذلك لا يلحق به ضررا جسيما".

فالانتقال إلى التنفيذ عن طريق تعويض الدائن قد أوجبه المشرع في حالتين فقط وهما عدم إمكانية التنفيذ الجبري العيني أو كان فيه إرهاق للمدين وفي كلا الحالتين ألا يكون التنفيذ بالتعويض ألا بطلب من المدين وألا يكون فيه ضررا جسيما على الدائن. ولقد ورد في قانون المعاملات المدنية الإماراتي مادة 386 أن: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه مالم يثبت أن استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبي لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين عن تنفيذ التزامه". وجاء في المادة 293 من القانون المدني الكويتي أن: "عند تعذر تنفيذ الالتزام عينا، أو التأخير فيه، يجب على المدين تعويض الضرر الذي لحق الدائن بسبب ذلك، مالم يثبت المدين أن عدم التنفيذ أو التأخير كان لسبب أجنبي لا يد له فيه".

وفي حال أن قام الدائن بطلب التنفيذ العيني ولكنه كان مرهقا على المدين وكان عدم قيام التنفيذ لا يسبب ضررا جسيما على الدائن فإن القاضي يقتصر على الحكم بالتعويض ويكون ذلك بعد إعذار المدين، وتكون وسائل تنفيذ التعويض كوسائل التنفيذ العيني وهي التنفيذ الاختياري و التنفيذ الجبري وبما ان التعويض غالبا ما يكون مبلغ من النقود فإنه

(1) د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، نظرية الالتزام بوجه عام الاثبات – آثار الالتزام، مرجع سابق، ص: 824

(2) د/ أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، النظرية العامة للالتزام أحكام الالتزام والاثبات، مرجع سابق، ص: 30

يمكن تنفيذه بطريق الحجز على أموال المدين، ويقوم القاضي بتقدير التعويض كما يكون التعويض مبني على اتفاق الطرفين مسبقا في العقد كتعويض اتفاقي او شرط جزائي أو يكون مصدر التعويض قانوني كما في تحديد سعر الفائدة[1].

ومن نص المادتين السابقتين يتبين أن الانتقال إلى تعويض الدائن يتم بسبب استحالة التنفيذ أو في حال التأخر فيه و يقع على عاتق المدين إثبات أن عدم التنفيذ أو التأخر فيه كان بسبب أجنبي لا يد له فيه ومثال ذلك في حال أن الوسيط العقاري قد استحال عليه تنفيذ التزامه من تسليم المستندات أو تمكين الدائن من الانتفاع في الحق محل العقد وذلك بسبب أجنبي أو قوة قاهرة أو تفشي وباء مثل ما نعيشه في الوقت الحاضر من انتشار وباء فايروس كورونا المستجد (COVID-19) وتوجه الحكومات لفرض حظر ومنع تجول و إغلاق الدوائر الحكومية و غيرها خشية انتشار هذا الوباء، فيسقط حق الدائن في مطالبة الوسيط العقاري بالتنفيذ و التعويض لاي سبب كان سواء استحالة التنفيذ في ذلك الوقت أو بسبب التأخير فيه، ولكن يتوجب على الوسيط العقاري أن يثبت أن استحالة التنفيذ أو حدوث التأخير فيه كان بسبب انتشار الوباء في المثال السابق.

وفي جميع الأحوال يجوز إعفاء المدين أو التقليل من مسئوليته بالعقد بناء على موافقة أطراف العقد على ذلك، وهذا ما جاءت به المادة 296 من القانون المدني الكويتي أن: "يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسئولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدي، أو التأخر في تنفيذه الا ما ينشأ عن غشة أو خطئة الجسيم". وجاء في المادة 390 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي أن: "-1 يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق مع مراعاة أحكام القانون. -2 ويجوز للقاضي في جميع الأحوال بناء على طلب أحد الطرفين أن يعدل هذا الاتفاق بما يجعل التقدير مساويا للضرر ويقع باطلا كل اتفاق يخالف ذلك".

والأصل في تقدير التعويض أنه متروك للأطراف إذا اتفقوا عليه في العقد، أو أن يكون مقدرا بنص في القانون، غير أن الغالب أن يترك تقدير التعويض عن الضرر لرأي قاضي الموضوع وفقا لظروف الدعوى المنظورة أمامه. وذلك وفقا لما تنص عليه المادة 300 مدني كويتي بقولها: "-1 تقدر المحكمة التعويض إذا لم يكن مقدرا في العقد أو بمقتضى نص في القانون". وهذا ما جاءت به المادة 389 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي أن: "إذا لم يكن التعويض مقدرا في القانون أو في العقد قدره القاضي بما يساوي الضرر الواقع فعالا حين وقوعه".

(1) د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، نظرية الالتزام بوجه عام الاثبات – آثار الالتزام، مرجع سابق، ص: 823 – 825

المطلب الثالث: مسئولية الوسيط العقاري عن أعمال تابعه

نصت المادة 7 من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي بشأن تنظيم مهنة الوساطة العقارية رقم 164 لسنة 2020 على أن: "يجوز لإدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة الترخيص للسمسار في إقامة نائب عنه تتوافر فيه ذات الشروط المنصوص عليها بالمادة الثالثة من هذا القرار. وملتزما بالشروط والقواعد والتعليمات والتعاميم التي تصدرها إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة في شأن تنظيم مهنة السمسرة).

ويعد نائب الوسيط العقاري بمثابة تابع له، وإذا كان التابع يؤدي عملا لمصلحة شخص غير المتبوع، بإذنٍ من هذا الأخير، فإن الأصل أن يظل المتبوع مسؤولا عن الخطأ الذي يصدر من التابع أثناء قيامه بهذا العمل، ما دام أن المتبوع يحتفظ بما له من سلطة في الرقابة والتوجيه [1].

والتابع من فعل (تبع) الشيء تبعا وتبوعا وتباعا، أي سار في أثره او تلاه، وتبع فلانا بحقه طالب به، وتبع المصلي الإمام حذا بحذوه واقتدى به، وتبعت الأغصان الريح مالت معها، والتابع هو التالي والخادم ومن يتبع غيره [2].

ومن تعريف التابع أنه يكون مقتدي بالمتبوع ويطبق ما يمليه عليه من أفعال وأعمال وتعليمات بشرط ألا تكون متعارضة مع الشريعة الإسلامية أو احكام القانون ويكون مسؤولا عنها وعن صحة تنفيذها.

ولقد نصت المادة 313 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن: "-1 لا يسأل أحد عن فعل غيره ومع ذلك فللقاضي بناء على طلب المضرور إذا رأى مبرر أن يلزم أيا من الاتي ذكرهم حسب الأحوال بأداء الضمان المحكوم على من أوقع الضرر: -ب- من كانت له على من وقع منه الاضرار سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه ولو لم يكن حرا في اختياره إذا كان الفعل الضار قد صدر من التابع في حال تأدية وظيفته أو بسببها.-2 ولمن أدى الضمان أن يرجع بما دفع على المحكوم به". كما نصت المادة 240 من القانون المدني الكويتي على أن: "-1 يكون المتبوع مسؤولا، في مواجهة المضرور، عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله الغير مشروع، متى كان واقعا منه، في أداء وظيفته أو بسببها. -2

(1) د/ توفيق حسن فرج ود/ جلال علي العدوي، النظرية العامة للالتزام مصادر وأحكام الالتزام، منشورات الحلبي، بيروت، 2002، ص410.

Geneviève Viney et Patrice Jourdain, Traité de droit civil, LGDJ. 2006, P. 983.

(2) منى التيجاني ابراهيم والطاهر عبد الكريم ساتي، المسؤولية القانونية للمتبوع عن أفعال تابعة فقها وقانونا، رسالة ماجستير، دار المنظومة، 2016، ص: 74

وتقوم رابطة التبعية، ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعة، متى كان من شأن المهمة المكلف بها التابع أن تثبت للمتبوع سلطة فعليه في رقابته وتوجيهه".

وكان الفقه والقضاء قديما يقيمان علاقة التبعية على فكرة الاختيار، ويعتبران خطأ المتبوع المفترض هو الخطأ في الاختيار، ولكنهما نبذا هذا الرأي تدريجا [1]. فأجازا أولا أن يكون الاختيار مقيدا، أي محصورا في أشخاص معينين لا يملك المتبوع أن يختار تابعه إلا منهم. كما إذا كان الاختيار موكولا إلى مسابقة يشترط للتقدم إليها مؤهلات خاصة. ثم أجازا بعد ذلك أن يكون الاختيار مفروضاً على المتبوع.

ثم ما لبث الفقه والقضاء أن هجراها وتحولا عنها إلى معيار السلطة الفعلية، كمعيارٍ لعلاقة التبعية، والذي يقصد به ما يكون للمتبوع على التابع من الحق في تنفيذ أوامره وتعليماته، وأن هذه السلطة الفعلية ليس مناطها العقد أو الاختيار [2].

ومن سياق المادتين السابقتين يتبين لنا أنه لقيام المسؤولية على الوسيط العقاري في التعويض عن الضرر الذي قام به نائبه (تابعه) وفقا للمسؤولية العقدية لا بد من توافر شرطين رئيسين وهما:

1. وقوع الضرر أثناء تأدية وظيفته:

لا بد لقيام المسؤولية المدنية من توافر أركانها التي سبق أن تم ذكرها في هذا البحث وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما. فيتوجب أن يقع من التابع الخطأ أثناء تأديته الوظيفة يحدث ضررا لأحد أطراف العقد حتى تقوم المسؤولية المدنية على التابع والمتبوع سواء كان هذا الخطأ قد صدر من التابع لباعث شخصي أو تنفيذا لأمر قد أصدره اليه المتبوع أو اجتهادا من التابع لخدمة المتبوع [3].

ولقد نصت على ذلك صراحة في المادة 8 من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم 477 لسنة 2011 في الفقرة الثانية أن: "وفي جميع الحالات يكون السمسار مسؤولا عن خطئة في اختيار نائبه أو عن خطأ نائبه فيما يصدره اليه من تعليمات". إلا أنه تم

(1) يستند ذلك الموقف القديم للفقه والقضاء في أخذه بمعيار الاختيار لتقرير علاقة التبعية إلى أن من لم يقم باختيار تابعه لا يملك نحوه بالتالي كامل السلطة في الإشراف والرقابة عليه. فانعدام سلطة الاختيار تنتفي معه كل علاقة التبعية مما يتعين معه القول بعدم المساءلة. أنظر في تفاصيل ذلك: د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط ج1، مرجع سابق، ص1016.

(2) د/ محمد حسين الشامي، نظرية المسؤولية المدنية في القانون المدني اليمني والمصري والفقه الإسلامي ، مكتبة الجيل الجديد، صنعاء، ط1، 1994، ص206.

(3) د/ أنور سلطان، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص: 401

حذف هذه الفقرة من المادة 8 من قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم 164 لسنة 2020. وبالتالي يتعين الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني المنظمة لمسئولية المتبوع عن أعمال تابعه، وذلك فيما يتعلق بمسئولية الوسيط العقاري عن أعمال نائبه، وفق ما نصت عليه المادة 240 من القانون المدني الكويتي على أن: "-1 يكون المتبوع مسؤولا، في مواجهة المضرور، عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله الغير مشروع، متى كان واقعا منه، في أداء وظيفته أو بسببها....".

2. وقوع الضرر بسبب وظيفته:

ويمكن أن يقع الضرر من النائب (التابع) بسبب وظيفته ولولا أنه كان في هذه الوظيفة لما صدر منه هذا الضرر، ومثال ذلك أن يقوم نائب الوسيط العقاري بفقدان المستندات التي تسلمها من الوسيط العقاري وكان استلامه لهذه المستندات بسبب طبيعة وظيفته لدى الوسيط العقاري حتى يقوم بإنهاء بعض الإجراءات أو اطلاع أحد الأطراف على مضمونها، ففي هذا المثال أن الضرر حصل من التابع بسبب وظيفته ولا يهم في ذلك سواء كان الضرر قد حصل في أوقات العمل الرسمية أو غيرها حيث إن الضرر الحاصل وقع بسبب الوظيفة. وتتحقق المسؤولية كلما كان فعل التابع قد حدث في أثناء أداء الوظيفة أو استغلالها أو أنّ الوظيفة قد ساعدت في إتيان الفعل غير المشروع سواء كان ارتكاب هذا الفعل لمصلحة المتبوع أو عن باعث شخصي سواء كان هذا الخطأ حدث بعلم المتبوع أو بغير علمه [1].

وهذا ما استقر عليه المبدأ الثاني من الطعن رقم 1015 لسنة 2010 في الدائرة المدنية محكمة تميز الكويت؛ إذ ورد أن "المشرع إذا حدد نطاق مسئولية المتبوع طبقا للمادة 240 من القانون المدني بأن يكون العمل الضار في المشروع واقعا من التابع أثناء أداء وظيفته أو بسببها لم يقصد أن تكون المسؤولية مقتصره على خطأ التابع وهو يؤدي عملا من أعمال وظيفته أو أن تكون الوظيفة هي السبب المباشر لهذا الخطأ أو أن تكون ضرورية لإمكان وقوعه بل تتحقق المسؤولية أيضا كلما كان فعل التابع قد وقع منه أثناء تأدية الوظيفة أو كلما استغل الوظيفة أو ساعدته هذه الوظيفة على إتيان فعله غير المشروع".

الخاتمة

تناولنا فيما سبق مسؤولية الوسيط العقاري الناشئة عن عمله والتي فرضها عليه القانون أو العقد، وقد تبين أن عقد الوساطة العقارية هو عقد يتعهد بمقتضاه الوسيط العقاري

(1) سعيد أحمد شعلة، قضاء النقض المدني في المسؤولية والتعويض، منشأة المعارف الاسكندرية، 2003، ص: 20.

لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر, وأن مهمة الوسيط العقاري تقتصر على التقريب بين المتعاقدين وتنتهي بإبرام العقد بينهما، ويلتزم في أداء عمله ببذل العناية والحرص المفترضين في الوسيط العادي، والعناية المطلوبة منه تقتضي بأن يعرض على طرفي الصفقة كل ما لديه من معلومات بشأنها، وأن يحيطهما بجميع الظروف التي يعلمها عن الصفقة ويسأل عن كل تقصير في مسلكه في هذا الخصوص لا يقع من الوسيط العادي.

ولقد تطرقنا في هذا البحث لذكر طبيعة مسؤولية هذا الوسيط وأركانها بالاستناد إلى القانون المدني في كل من دولة الإمارات العربية المتحدة ودولة الكويت وتحليل هذه النصوص بالتطبيق على مهنة الوسيط العقاري، ولما ورد في قرار المجلس التنفيذ لإمارة الشارقة رقم 28لسنة 2018 وقرار وزير التجارة والصناعة الكويتي رقم 164 لسنة 2020 بشأن تنظيم مهنة الوساطة العقارية، وما يترتب عليه من آثار يضمنها في حال أخل أو تقاعس عن الالتزامات التي تقع على عاتقة جراء عقد الوساطة العقارية. وقد تم استخلاص مجموعة من النتائج والتوصل إلى مجموعة من التوصيات وذلك على النحو التالي:

النتائج:

- مسؤولية الوسيط العقاري هي مسئولية عقدية مصدرها عقد الوساطة المبرم بين أطرافه ينشأ التزامات متقابلة يتوجب على كل طرف منهم القيام بما أوجبه عليه العقد وبمقابل ذلك ينشأ له حقوق يستحقها جراء تنفيذ العقد.

- التزام الوسيط العقاري هو التزام ببذل عناية للتأكد من عدم وجود مانع لإتمام تنفيذ الالتزامات التي فرضها عليه العقد أو القانون.

- لا تقوم مسؤولية الوسيط العقاري عن الأضرار التي تلحق بطرفي العقد الا في حال قيامه بغش أو خداع أو عدم مراعاة أصول المهنة.

- لقيام المسؤولية المدنية على الوسيط العقاري لا بد أن يكون الخطأ مرتبطا بالضرر الناشئ عن هذا الضرر وتربطهم علاقة السببية حتى يستحق المضرور تعويضا عن هذا الضرر.

- يخضع الوسيط العقاري في حال عدم تنفيذه لالتزامه وبطلب من الطرف الآخر إلى التنفيذ العيني الجبري متى كان ذلك ممكنا وإلا جاز للقاضي بطلب من الطرف الاخر الانتقال إلى التنفيذ عن طريق بمقابل (التعويض) وفقا للشروط المقررة قانونا.

- يسأل الوسيط العقاري عن أعمال تابعه ويكون ضامنا لها متى تحققت الشروط وذلك وفقا للقواعد العامة في القانون المدني ولما ورد في قرار وزير التجارة والصناعة الكويتي.

التوصيات:

إن الحاجة ماسة إلى تدخل تشريعي من قبل المشرع الكويتي والمشرع الإماراتي حتى يتم إيضاح مسئولية الوسيط العقاري وما يترتب عليها من التزامات وحقوق تقوم حين إبرام عقد الوساطة العقارية وتبعا لما يواكب التطورات الحاصلة في الوقت الحالي؛ ولذلك نوصي المشرع الكويتي والمشرع الإماراتي على التالي:

- تعديل أحكام القانون لتتوافق مع حجم التطورات الإلكترونية وسرعتها.
- تسهيل إجراءات عمل الوسيط العقاري لإنهاء أعمال عقد الوساطة العقارية بسرعة وعلى أكمل وجه مع وضع الية عمل خاصة لها.
- أوصي المشرع الكويتي بأن يعالج الآثار المترتبة على التسجيل العقاري.
- ذكر مسؤولية الوسيط العقاري المدنية في التشريعات الكويتية والإماراتية.
- بالتعمق في البحث عن موضوع مسئولية الوسيط العقاري وجدت افتقار المراجع عن ذكر مسؤولية الوسيط العقاري المدنية واقتصر ذكر المؤلفين على البحث في آلية عمل الوسيط العقاري ومسؤوليته بوصفة أن يقوم بالعمل كتاجر وتطبيق القانون التجاري عليه.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المراجع العربية:

إبراهيم، منى التيجاني و ساتي، الطاهر عبد الكريم (2016). المسؤولية القانونية للمتبوع عن أفعال تابعة فقها وقانونا [رسالة ماجستير]. دار المنظومة

الأهواني، حسام الدين كامل (1991-1992). مصادر الالتزام-المصادر الارادية. جامعة الكويت.

الحسيني، عبد اللطيف (1978). المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية. الشركة العالمية للكتاب.

رمضان، سعد علي احمد (2018). المسؤولية العقدية للوسيط العقاري وفقا لقانون تنظيم الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رقم 58 لسنة 2016، دار المنظومة. مجلة الأمن القومي والقانون، 26(2). https://doi.org/10.54000/0576-026-002-004

زكي، محمود جمال الدين (1968). الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام .

سعد، نبيل ابراهيم (1995). النظرية العامة للالتزام - أحكام الالتزام في القانون المدني المصري والقانون اللبناني (ج2). دار النهضة العربية.

سلطان، أنور (2011). مصادر الالتزام في القانون المدني. دار الثقافة.

السنهوري، عبد الرزاق (د.ت.). الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام الاثبات آثار الالتزام. دار إحياء التراث العربي.

السنهوري، عبد الرزاق (1964). الوسيط في شرح القانون المدني (1) نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام (ط2). دار النهضة العربية.

الشامي، محمد حسين (1994). نظرية المسؤولية المدنية في القانون المدني اليمني والمصري والفقه الإسلامي. مكتبة الجيل الجديد.

الشرقاوي، جميل (1998). النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام. دار النهضة العربية.

شعلة، سعيد أحمد (2003). قضاء النقض المدني في المسؤولية والتعويض. منشأة المعارف.

الشيوى، عبد السلام منصور (2010). التعويض عن الأضرار البيئية في نطاق القانون الدولي العام. دار الكتب القانونية و المحلة الكبرى.

الصدة، عبد المنعم فرج (1998). مصادر الالتزام. دار النهضة العربية.

عامر، حسين و عامر، عبد الرحيم (1979). مشار اليه المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية (ط2). دار المعارف.

عبد الرحمن، أحمد شوقي محمد (2004). النظرية العامة للالتزام أحكام الالتزام والاثبات. منشأة المعارف.

عبد الرضا، عبد الرسول و النكاس، جمال فاخر (2007/2006). الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام والإثبات (ط2). مؤسسة دار الكتب.

عطيان، أماني عبد اللطيف حافظ (2000). المسؤولية المدنية، دراسة مقارنة في القانون المصري والقانون الفرنسي [رسالة دكتوراه، جامعة المنصورة كلية الحقوق].

العطار، عبد الناصر توفيق (1990). مصادر الالتزام.

عمران، محمد علي (1984). آثار الالتزام. دار النهضة العربية.

فرج، توفيق حسن و العدوي، جلال علي (2002). النظرية العامة للالتزام ـ مصادر وأحكام الالتزام. منشورات الحلبي.

الفضل، منذر (1988). النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني دارسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقوانين المدنية الوضعية (ج2). دار الثقافة.

فودة، عبد الحكيم (1998). التعويض المدني-المسؤولية التعاقدية والتقصيرية. جامعة الكويت.

مأمون، عبد الرشيد (1979). السببية في المسؤولية المدنية. مجلة القانون والاقتصاد، *49*(3-4).

مأمون، عبد الرشيد (1998). علاقة السببية في المسؤولية المدنية. دار النهضة العربية.

مجاهد، أسامة أبو الحسن (2004). الأساس القانوني للمسئولية عن فعل الغير. دار النهضة العربية.

مرقس، سليمان (1987). بحوث وتعليقات على الأحكام في المسؤولية المدنية وغيرها من موضوعات القانون المدني.

مرقس، سليمان (1970). المسؤولية المدنية في تقنينات البلاد العربية، القسم الأول، الأحكام العامة، أركان المسؤولية.

أبو الليل، إبراهيم الدسوقي (1995). المسؤولية المدنية والإثراء دون سبب، دراسة للمصادر غير الإرادية للالتزام وفقاً للقانون المدني الكويتي. مؤسسة دار الكتب.

يوسف، أمير فرج (2006). المسؤولية المدنية والتعويض عنها. دار المطبوعات الجامعية.

ثانياً: المراجع الأجنبية:

Aubert, J. L., & Jestaz, P. (2000). *les peincipes de la responbilité civil* (5th ed). DALLOZ.

Faure, M. (2007). *L'analyse économique du droit de L'environnement*. Bruylant.

Malinvaud, P. (2014). *Dominique Fenouillet et Mustapha Mekki* (13ème éd). Droit des obligations.

Viney, G., & Jourdain, P. (2006). *Traité de droit civil*. LGDJ.

Romanized Arabic References: الترجمة الصوتية لمصادر ومراجع اللغة العربية:

. ʾibrāhym manā al-ttījāniyyu wa sātiyyun al-ṭṭāhira ʻabda alkarīmi 2016). almasʾūliyyata alqānūniyyata lil-matbūʻa ʻan ʾafʻāli tābiʻati fiqhan waqānūnan risālata mājistīri dāra almanẓūmati

al-ʾāhwāny ḥusāma al-ddīni kāmila 1991- 1992). muṣādara aliltizāmi- almuṣādara al-arādyh jāmiʻatu alkūʾayti

ilḥasīnī ʻabda al-llaṭīfi 1978). almasʾūliyyata almadaniyyata ʻani alʾakhṭāʾi almihniyyati al-ssharikatu alʻālamiyyatu lil-kitāba

ramaḍānu saʻida ʻaliyyu iḥmad 2018). almasʾūliyyata alʻaqdiyyata lil-wasīṭa alʻaqāriyya waffaqā liqānūni tanẓīmi alwusaṭāʾi alʻaqāriyyīna fī ʾimārati dubbiyyi raqmi 58 lisanatan 2016 ،dāra almanẓūmati majallatu alʾamni alqawmiyyi wa-al-qānūni 26(2). https:// doi. org / 10. 54000 / 0576- 026- 002- 004

zakiyyun maḥmūda jamāli al-ddīni 1968). alwajīza fī al-nnaẓariyyati alʻāmmati lil-iltizāma muṣādara aliltizāmi

saʻdun nabīla abrāhym 1995). al-nnaẓariyyata alʻāmmata lil-iltizāma- ʾaḥukkāma aliltizāmi fī alqānūni almadaniyyi almiṣriyyi wa-al-qānūni al-llubnāniyyi j dāra al-nnahḍati alʻarabiyyati

sulṭānun ʾanūra 2011). muṣādara aliltizāmi fī alqānūni almadaniyyi dāru al-tthaqāfati

al-ssanhūriyya ʻabda al-rrazzāqi d t). alwasīṭu fī sharḥi alqānūni almadaniyyi naẓariyyata aliltizāmi biwajhi ʻāmi al-athbāt ʾāthāra aliltizāmi dāru ʾiḥyāʾi al-tturāthi alʻarabiyyi

al-ssanhūriyya ʻabda al-rrazzāqi 1964). alwasīṭa fī sharḥi alqānūni almadaniyyi 1) naẓariyyata aliltizāmi biwajhi ʻāmi muṣādari aliltizāmi ṭ dāra al-nnahḍati alʻarabiyyati

al-sshāmiyyu muḥammada ḥissayni 1994). naẓariyyata almasʾūliyyati almadaniyyati fī alqānūni almadaniyyi alyamaniyyi wa-al-miṣriyyi wa-al-fiqhi alʾislāmiyyi maktabatu aljīli aljadīdi

al-ssharqāwiyyu jamīla 1998). al-nnaẓariyyata alʻāmmata lil-iltizāma muṣādara aliltizāmi dāru al-nnahḍati alʻarabiyyati

shuʻlatun saʻīdun ʾaḥamida 2003). qaḍāʾa al-nnaqḍi almadaniyyi fī almasʾūliyyati wa-al-ttaʻwīḍi munshaʾatu almaʻārifi

al-shyū ʻabda al-ssullāmi manṣūra 2010). al-ttaʻwīḍa ʻani alʾaḍrāri albīʾiyyati fī niṭāqi alqānūni al-ddawliyyi alʻāmmi dāru alkutubi alqānūniyyati wa almaḥallatu alkubrā

al-ṣṣaddatu ʻabda almuna"ami farajji 1998). muṣādara aliltizāmi dāru al-nnahḍati alʻarabiyyati

ʻāmirun ḥusīna wa ʻāmirun ʻabda al-rraḥīmi 1979). mushāra aliyyihu almasʾūliyyati almadaniyyati al-ttaqṣyriyyati wa-al-ʻaqdiyyati ṭ dāra almaʻārifi

ʻabdu al-Raḥmāni ʾaḥamida shawquy muḥammadu 2004). al-nnaẓariyyata alʻāmmata lil-iltizāma ʾaḥukkāma aliltizāmi wa-al-āthbāt munshaʾatu almaʻārifi

ʻabdu al-rriḍā ʻabda al-rrasūli wa al-nnukkāsu jamāla fākhira 2006 / 2007). alwajīza fī al-nnaẓariyyati alʻāmmati lil-iltizāma alkitāba alʾawwala muṣādara aliltizāmi wa-al-ʾithbāti ṭ muʾuassasata dāri alkutubi

ʻaṭayānu ʾammānī ʻabdu al-llaṭīfi ḥāfaẓa 2000). almasʾūliyyata almadaniyyata dirāsata muqāranatin fī alqānūni almiṣriyyi wa-al-qānūni alfaransiyyi risālata duktwrāhin jāmiʻata almanṣūrati kulliyyata alḥuqwqi

alʻuṭṭāru ʻabda al-nnāṣiri tawfīqa 1990). muṣādara aliltizāmi

ʻumrānun muḥammada ʻallī 1984). ʾāthāra aliltizāmi dāru al-nnahḍati alʻarabiyyati

farajun tawfīqa ḥusnin wa alʻaduwwiyyu jalāala ʻallī 2002). al-nnaẓariyyata alʻāmmata lil-iltizāma muṣādarun waʾaḥkāmu aliltizāmi manshūrātu alḥalbiyyi

alfaḍlu mundhira 1988). al-nnaẓariyyata alʻāmmata lil-iltizāmāti fī alqānūni almadaniyyi dārisata muqāranati bayna alfiqhi al-aslāmy wa-al-qawānīna almadaniyyata alwaḍʻiyyata j dāra al-tthaqāfati

fawdatun ʻabda alḥakīmi 1998). al-ttaʻwīḍa almadaniyya- almasʾūliyyata al-ttaʻāqudiyyata wa-al-ttaqṣyriyyata jāmiʻatu alkūʾayti

maʾamūnun ʻabda al-rrashydi 1979). al-ssababiyyata fī almasʾūliyyati almadaniyyati majallatu alqānūni wa-al-iqtiṣādi 49(3- 4).

maʾamūnun ʻabda al-rrashydi 1998). ʻalāʾāaqata al-ssababiyyati fī almasʾūliyyati almadaniyyati dāru al-nnahḍati alʻarabiyyati

mujāhidun ʾasāmmata ʾabū alḥusni 2004). alʾasāsa alqānūniyya llmsʾiwlyh ʻan fiʻli alghayri dāru al-nnahḍati alʻarabiyyati

murqusun salīmāni 1987). buḥwthun wataʻlīqātun ʻalā alʾaḥkāmi fī almasʾūliyyati almadaniyyati waghayrihā min mawḍūʻāti alqānūni almadaniyyi

murqusun salīmāni 1970). almasʾūliyyata almadaniyyata fī taqnīnātu albilādi alʻarabiyyati alqisma alʾawwala alʾaḥkāma alʻāmmata ʾarkāna almasʾūliyyati

ʾabū al-llayli ʾibrāhym al-ddasūqiyya 1995). almasʾūliyyata almadaniyyata wa-al-ʾithrāʾa dūna sababin dirāsatan lil-muṣādara ghayra alʾirādiyyati lil-iltizāma waffaqā lil-qānūni almadaniyyi alkūʾaytiyyi muʾuassasatu dāri alkutubi

yūsf ʾamyra faraji 2006). almasʾūliyyata almadaniyyata wa-al-ttaʻwīḍa ʻanhā dāru almaṭbūʻāti aljāmiʻiyyati

Contractual liability of the real estate broker in the UAE and Kuwaiti laws

Abdullah Dawood Alkhunaini [1]
Mohammed Mohammed Sadat [2]

Abstract:

The work of the real estate broker is of great importance for various sectors and for the community needs. The legislator has organized the real estate brokerage and set conditions for practicing this profession. In this research, we seek to study the work system of the real estate broker in terms of performance, by studying his contractual liability for breaching his obligations, and for the effects of this breach in accordance with the Sharjah Executive Council Resolution No. 28 of 2018 regulating the real estate brokerage profession, and Resolution No. 164 of 2020 issued by the Kuwaiti Minister of Commerce and Industry.

Keywords: real estate broker, contractual liability, real estate broker system.

(1) College of Law - University of Sharjah (Sharjah - U.A.E.)
bo_m7eesn@hotmail.com

(2) College of Law - University of Sharjah (Sharjah - U.A.E.)