

المَوْضُوعَاتُ

سَمْسِرَةٌ - سَمْسِرَةٌ فِي عَقَارٍ - تَكْيِيفُ عَقْدِ السَّمْسِرَةِ - مَنَاطُ أَجْرَةِ السَّمْسِرَةِ - صِفَةُ -

الإِيجَابِ وَالقَبُولِ

مُطَالِبَةُ المُدَّعِي إِلْزَامِ المُدَّعَى عَلَيْهِمَا مُتَضَامِنِينَ بِدَفْعِ مَبْلَغٍ مَالِي نَظِيرِ جَهْدِهِ فِي تَسْوِيقِ قِطْعَةٍ أَرْضٍ مَمْلُوكَةٌ لَوْكِيْلِ المُدَّعَى عَلَيْهِ الأَوَّلِ - ثُبُوتُ صِفَةِ المُدَّعَى عَلَيْهِ الأَوَّلِ لِكُونِهِ طَلِبٌ مِنَ المُدَّعَى تَسْوِيقِ الأَرْضِ - تَكْيِيفُ عَقْدِ السَّمْسِرَةِ بِأَنَّهُ عَقْدُ جَعَالَةٍ - مَنَاطُ أَجْرَةِ السَّمْسِرَةِ عَلَى إِنْهَاءِ البَيْعِ وَالشَّرَاءِ بَيْنَ الطَّرْفَيْنِ، بِاعْتِبَارِ حُكْمِهَا جَعَالَةً - عَدَمُ إِنْهَاءِ المُدَّعَى سَعِيهِ بَيْنَ الطَّرْفَيْنِ بِإِمْضَاءِ البَيْعِ بَيْنَهُمَا، وَذَلِكَ بِسَبَبِ بَيْعِ الأَرْضِ بِسَعَرٍ يَفُوقُ مَا قَامَ المُدَّعَى بِعَرْضِهِ وَالتَسْوِيقِ لَهُ، وَمِنْ ثَمَّ لَمْ يَنْعَقِدِ الإِيجَابُ وَالقَبُولُ بَيْنَهُمَا - أَثَرُ ذَلِكَ: رَفْضُ الدَّعْوَى.

الْأَنْظِمَةُ وَاللَّوَاخِجُ

- المَادَّةُ (٣٠) مِنْ نِظَامِ المَحْكَمَةِ التِّجَارِيَّةِ الصَّادِرِ بِالمَرْسُومِ المَلَكِيِّ رَقْمِ (٣٢) وَتَارِيخِ ١٣٥٠/١/١٥هـ.
- المَادَتَانِ (٧٧، ٧٩) مِنْ نِظَامِ المَرَاغَمَاتِ الشَّرْعِيَّةِ الصَّادِرِ بِالمَرْسُومِ المَلَكِيِّ رَقْمِ (١/م) وَتَارِيخِ ١٤٣٥/١/٢٢هـ.

الوقائع

تتحصّل وقائع هذه الدعوى حسبما تُفصّل الأوراق وبالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم في أنّه تقدّم إلى هذه المحكمة وكيل المدّعي (...) بلائحة ادعاء يختصم فيها المدّعي عليه الأول؛ تَضَمَّت أن المدّعي عليه الأول بصفته وكيلاً لـ (...)، وفي بداية شهر ربيع الأول من عام ١٤٢٤هـ طلب من المدّعي تسويق قطعة أرض رقم (١٣٠) في مخطّط رقم (٢/١٢١) مملوك لـ (...)، بجنوب غرب العزيزية في محافظة الخُبر، بسعر يتراوح بين (٢٥) إلى (٤٠) ريال للمتر المربع، وقام المدّعي بتسويق الأرض على عدد من المستثمرين، ومن ضمنهم مجموعة (...). فقد وافق (...) على الشراء، وسلّم المدّعي خطاباً يوضّح فيه رغبته بالشراء بالسعر المذكور، إلا أن المدّعي عليه رفض البيع بأقل من (١٠٠) ريال للمتر المربع، رغم مبالغة هذا السعر، وبعد فترة من الزمن تبين أن المدّعي عليه قام بالتواصل مع مجموعة (...)، وتمّ بيع العقار عليه بسعر (٧٢) ريال للمتر المربع، وإفراغه بشهر ربيع الأول من عام ١٤٢٥هـ، رغم أن الاتصال بينهما قد تمّ عن طريق المدّعي، وبذلك تمّ حرمان المدّعي من حقه في السعي المفترض من إتمام البيع، وقدره (٢٥٪)، وطلب وكيل المدّعي إلزام المدّعي عليه بأن يدفع لموكله مبلغاً قدره مليونان ومائة وواحد وستون ألفاً وثمانمائة وخمسة وأربعون (٨٤٥, ١٦١, ٢) ريالاً، قيّدت قضية بالرقم المشار إليه أعلاه، وعقدت الدائرة لنظرها جلسه ١٤٣٥/١/٧هـ، وفيها حضر وكيل المدّعي آنف الذكر، وحضر وكيل المدّعي عليه الأول (...). وبسؤال وكيل المدّعي عن الدعوى أحال على اللائحة، وبطلب الجواب من وكيل المدّعي عليه دفع بعدم صفة موكله، وأن الدعوى تُقام على من اشترى الأرض، واستمهل وكيل المدّعي للرد، وفي جلسة

١٤٣٥/٢/٢٦ هـ قَدَّم وكيل المُدَّعي مذكرة من ورقة واحدة تمسك فيها بصفة المُدَّعي عليه في هذه الدعوى، وأعاد الوقائع التي أوردها في لائحة الدعوى، واستمهل وكيل المُدَّعي عليه للرد، وفي جلسة ١٦/٤/١٤٣٥ هـ قَدَّم وكيل المُدَّعي عليه مذكرة من ورقة واحدة مع مستند واحد؛ حاصلها عدم صحة ما ذكره المُدَّعي من طلب المُدَّعي عليه تسويق العقار بسعر يتراوح بين (٢٥) و(٤٠) ريال للمتر، وعلى فرض صحته فإن ذلك لا يجعل السعي على المُدَّعي عليه، بل السعي على من اشترى العقار، وهذا عُرِفَ لا خلاف حوله، ومن المعروف أن من أحضر سعراً أعلى للعقار فإن السعي يكون لصاحب السعر الأعلى، والمُدَّعي يذكر أن العقار تمَّ بيعه بسعر (٧٢) ريال للمتر، فهو أعلى من السعر الذي أحضره بكثير، كما أن المُدَّعي عليه يعمل لدى مالك الأرض (...) ضمن مجموعة من الأفراد الذين يسوقون عقاراته، والأرض المذكورة بيعت عن طريق وكيل آخر ليس المُدَّعي عليه، ويتبين ذلك من الاتفاقية، والمُدَّعي عليه وكيل مالك الأرض وعمل الوكيل ينتقل إلى ذمة الموكل، ومن ثمَّ فلا صفة للمُدَّعي عليه، طلب وكيل المُدَّعي مهلة للرد، وفي جلسة ٨/٥/١٤٣٥ هـ قَدَّم وكيل المُدَّعي مذكرة من ورقتين؛ موجزها أن إنكار المُدَّعي عليه طلبه من المُدَّعي تسويق العقار تناقض منه، فهو لم يُنكر ما ورد في اللائحة من أولى الجلسات، وكان دفعه أن السعي على من اشترى، وهذا يدل على صحة الدعوى، ما أثاره بأن السعي على المشتري ليس على إطلاقه، فقد تمَّ تكليفه من المُدَّعي عليه بصفته وكيل مالك الأرض، والأرض الكبيرة كانت تحتاج إلى جهد من أجل إنجاز المهمة، وهو ما يسعى المُدَّعي عليه إلى إنكاره، والمادة (٥) اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية لم تُحدِّد من يتحمَّل العمولة، وأحال على ما يتم الاتفاق عليه بين الأطراف، وأعاد وقائع التعامل



مع المدعى عليه، وطلب إدخال مجموعة (...) متضامناً مع المدعى عليه لدوره في التكتّم على عملية البيع، وتمسك بالمطالبة، وباطلاع وكيل المدعى عليه اکتفى بما قُدم، كما اکتفى وكيل المدعى، وحُجرت القضية للدراسة، وفي جلسة ١٥/٥/١٤٣٥هـ وبعد دراسة أوراق القضية قرّرت الدائرة إدخال مجموعة (...)، وفي جلسة ٢٠/٦/١٤٣٥هـ لم يحضر الطرف المدخل، وفي جلسة ٥/٧/١٤٣٥هـ حضر وكيل المدخل (...)، وتمّ توجيه الدعوى على مسامعه، وقدم وكيل المدعى مذكرة من ثلاث ورقات أوجز فيها وقائع هذه القضية، وقدم وكيل المدعى عليه الأول مذكرة من ورقة واحدة تمسك فيها بما دفع به في مذكراته السابقة، وطلب وكيل الطرف المدخل مهلة للرد، وفي جلسة ٢١/١٠/١٤٣٥هـ أفاد وكيل الطرف المدخل (...) بأن موكله لا صفة له، ذلك أن الأرض مشتراه من والده وليس منه، وأن السعي مدفوع بالكامل لـ (...) (المدعى عليه الأول)، وفي جلسة ٢٦/١١/١٤٣٥هـ قدم وكيل المدعى مذكرة من ورقتين؛ ضمّنها أن جواب المدعى عليه المدخل بدفع السعي كاملاً للبائع يناقض الأعراف المتبعة بأن السعي يدفع للوسيط، وهو إقرار منه بوجود الحق ويدفعه لمن يستحق، ودفعه بأن والده هو من اشترى الأرض لا يمكن التسليم به، ويناقض الواقع والأدلة المقدّمة، فالسيد (...) هو المسؤول عن تقديم خطاب عرض الشراء، وهو من وقّع عقد البيع، والتوقيعان متطابقان، ويتحمّل المسؤولية الناجمة عن هذا التصرف، وتمسك وكيل المدعى بالمطالبة، في حين قدم وكيل المدعى عليه الأول مذكرة من ورقة واحدة تخلّلها إعادة ما أثاره من دفع، وأكد على أن الأرض تمّ بيعها لوالد المدعى عليه المدخل، وتمسك برد الدعوى، واكتفى الأطراف، وحُجرت القضية للدراسة، وفي جلسة اليوم الموافق ١٦/١/١٤٣٦هـ أصدرت الدائرة حكمها في القضية.

الأسباب

تأسيساً على ما تقدّم، وبعد سماع الدعوى والإجابة والاطلاع على أوراق القضية ومستنداتها، ولما كان المدّعي يُصرّ في دعواه بطلب إلزام المدّعى عليه بدفع مبلغاً وقدره مليونان ومائة وواحد وستون ألفاً وثمانمائة وخمسة وأربعون (٨٤٥, ١٦١, ٢) ريالاً؛ نظير جهده في تسويق قطعة الأرض رقم (١٣٠) في المخطّط رقم (٢/١٢١) مملوك لـ (...)، بجنوب غرب العزيزية في محافظة الخُبر، بعد أن طلب منه المدّعى عليه ذلك، ولما كانت الدائرة تسعى إلى استيضاح وقائع الخصومة، وبعد أن طلب المدّعي إدخال مجموعة (...)، ممّا ارتأت الدائرة إدخالها في هذه القضية، ليكون ما تصبو إليه من قرار محل اطمئنان فيما تتوجّه إليه، بحسبان ما نصّت عليه المادة (٧٩) من نظام المرافعات الشرعية، وحيث إنّ دفع المدّعى عليه الأول بعدم صفته في المنازعة مناطها أنّه وكيل لمالك الأرض، فقيمة السعي لا تلحقه، وإذ إن البين من الدعوى طلب المدّعى عليه من المدّعي تسويق العقار محل التعامل، ممّا يجعل العلاقة مبرمة بينهما، وأن السعي في حال تحقّق البيع منوط نوله من المدّعى عليه، الأمر الذي ترى معه الدائرة تحقّق صفة المدّعى عليه الأول في هذه المنازعة، وتفصل به مع موضوع هذا النزاع بموجب المادة (٧٧) من نظام المرافعات، وفيما يتّصل بموضوع الخصومة، وحيث إنّ تكييف النزاع يؤوب إلى الدائرة ناظرة القضية، حسبما تهدي إليه من الأوراق والوقائع المثارة من الطرفين في ذات الصدد، وإذ تمضي الدائرة في تحقّق أجره السمسرة مناطها على إنهاء البيع والشراء بين الطرفين، وهو ما تكيّف معه الدائرة بأنّه عقد جعالة، حيث إنّ أجره السمسرة لها حكم الجعالة، وحيث إنّ الثابت للدائرة أن المدّعي لم يبنه سعيه بين الطرفين بإمضاء البيع بينهما،

ذلك أن الثابت من الأوراق بيع الأرض بسعر يفوق ما قام المُدَّعي بعرضه والتسويق له، ومن ثمَّ لم ينعقد الإيجاب والقبول بينهما، وبذلك فإن البيع محل السمسرة لم يتم عن طريقه، ممَّا يجعل المُدَّعي لا يستحق شيئاً على أمر لم ينجزه، ولا ينال من ذلك ما أفاد به وكيل المُدَّعي عليه المُدَّخَل بتسليم المُدَّعي عليه الأول السعي كاملاً، ذلك أن الثابت ما أوردته الدائرة من عدم تحقُّق البيع عن طريق المُدَّعي، وأجرة السمسرة لا تتوجَّب إلا بتمام العملية ولا يجب في ذمَّة المُدَّعي عليه أجرة سمسرة لم تتم من قِبَل المُدَّعي، ومن المُقرَّر فقهاً وقضاً أن جعالة السمسرة لا تستحق إلا بتمام العمل، ولذلك نصَّ الفقهاء على أنه عند فسخ عقد البيع فإن ما ترتب عليه من أجرة سمسرة ونحوها فإنها تُردُّ أيضاً لانفساخ العقد، جاء في الذخيرة للقراي في (٨٨/٥) (يرد السمسار الجعل في الرد لعدم حصول المقصود) ولا ينال من ذلك ما أثاره المُدَّعي من تمام بيع الأرض لمن سوق العقار له، إذ يناوئ ذلك أن البين من الأوراق بيع الأرض والد المُدَّعي عليه المُدَّخَل بموجب اتفاقية بيع الأرض المؤرخة في ١٤٢٥/٢/٩هـ، والمقدمة بجلسة ١٦/٤/١٤٢٥هـ، ومن المقرر استقلال الذمم وعدم اتصال الالتزامات إلا بما يخول ترتب ذلك، ممَّا تستبين منه الدائرة عدم صحة الدعوى، وأن وساطة المُدَّعي في تسويق العقار لم تُسفر عن إبرامه بين الطرفين اللذين سعى بينهما، واستحقاق المُدَّعي لأجرة السعي لا يتأتى له ما لم يتم العمل عن طريقه، إذ تفترق أحكام الجعالة والسمسرة عن أحكام الإجارة، جاء في القوانين الفقهية (ص ٢٠٢) (لا يُحصَل له بالجعل شيئاً إلا بتمام العمل)، وجاء في حاشية الجمل (٦٢٣/٢) (ويُفرَّق بينه - الجعل - وبين الإجارة، بأنَّه ثمَّ ملكه بالعقد، وهنا لا يملكه بالعقد)، وذكر ابن عابدين (والأجر مقابل بالبيع دون مقدماته

كالسعي) العقود الدُرِّيَّة (١٢٣/٢)، وهو ما جاء متوائماً مع نظام المحكمة التجارية في المادة (٣٠) بأن (الدَّلَال هو من يتوسَّط بين البائع والمشتري لإتمام البيع بأجرة)، ممَّا تنتهي معه الدائرة إلى رد دعوى المدَّعي.

لذلك حكمت الدائرة : برفض الدعوى المقامة من المدَّعي (...)، ضدَّ المدَّعى عليهما (...)، والمدَّخل (...).

والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

مَحْكَمَة الاسْتِنَافِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء .