

قضايا وأحكام

إعداد
فضيلة الشيخ فهد بن صالح الباحوث*

* القاضي بالمحكمة العامة بالرياض .

مطالبة بأجرة سمسرة في بيع عقار

أولاً - وقائع القضية:

الدعوى:

حضر المدعي وكالة وذكر أن موكله صاحب مكتب عقار وأنه تأتيه عروض بيع فلل سكنية وأنه قام بدلالة المدعى عليه على فلة (وصفها المدعي وبيّن موقعها في دعواه). حيث إن موكله قد وضع لوحة على الفلة تفيد أن الفلة معروضة للبيع، وأن المدعى عليه اتصل به من خلال أرقامه المدونة على تلك اللوحة، وطلب رؤية ومشاهدة الفلة، فقام أحد موظفي موكله بالذهاب إليه عند الفلة، وفتح له الباب وقام المدعى عليه بالاطلاع عليها، ثم في اليوم نفسه أتى المدعى عليه لمكتب المدعي أصالة وذلك للتفاهم على ثمن الفلة حتى أنه ذكر له أنه يرغب بشرائها عن طريق البنك، وطلب منه باعتباره صاحب خبرة إخباره بالقيمة الإجمالية للفلة في حال اشتراها له البنك.

ثم بعد مدة علم موكله أن المدعى عليه اشتراها عن طريق مكتب عقار آخر بثمن قدره ٩٢٠,٠٠٠ ريال.

وباعتبار موكله هو من قام بدلالته عليها فقد طلب إلزامه بتسليمه مبلغاً قدره ٢٣,٠٠٠ ريال عن السعي المستحق له وهو ما يعادل اثنين ونصف في المائة. هذا ملخص دعواه.

الجواب:

واجه المدعى عليه دعوى المدعي وكالة بالمصادقة على الدعوى باستثناء ما ذكر من أن موكله هو من قام بالدلالة على الفلة، وذكر أنه علم من بعض الأشخاص - وذكر أسماءهم - أنه يوجد فلة معروضة للبيع في تلك الجهة فذهب للموقع ووجد على الفلة يافطة تفيد أنها معروضة للبيع، فقام بالاتصال على الرقم الموضح عليها وحضر إليه أحد موظفي المدعي

أصالة وفتح له الباب وأطلع عليه، وأنه بالفعل قام بزيارة المدعي ودار بينهما ما ذكره المدعي وكالة إلا أنه ذهب من الغد للفلة ووجد شخصاً يسكن بجوارها ودار بينهما حديث، وذكر أن هذا الشخص استعد بأن يسعى في إتمام عقد البيع مع البائع مباشرة بدون وسطاء فأعطاه الأوراق المطلوبة وفعلاً تم ذلك وقام بشراء الأرض عن طريق أحد البنوك. وذكر المدعي عليه أن هذا الشخص أخذ السعي وأنه أفهمه بأن يعطي المدعي والأشخاص الذين قاموا بدلالته على الفلة في بادئ الأمر نصيبهم. وختم جوابه بأنه غير مستعد بتسليم المبلغ المدعى به.

ثانياً: الأسباب والحكم:

جاء في تسبيب الحكم ما يلي:

«وبما أن مسألة الاختصاص النوعي من أهل المسائل التي يجب التحقق منها قبل النظر في موضوع الدعوى والدخول فيه، ولو لم يطلب ذلك الخصوم، ونظر لكون المدعي وكالة يطالب بأجرة سمسرة ودعاوى السمسرة تعد من القضايا التجارية التي تخرج عن اختصاص هذه المحكمة وهي من اختصاص ديوان المظالم بهيئة قضائه التجاري حسب الفقرة الرابعة من المادة الثانية من نظام المحكمة التجارية، وقد استقر قضاء الدوائر التجارية المذكورة على ذلك متى كان المطالب بأجرة السمسرة يمتن عمل السمسرة، والمدعي أصالة يمتن هذا العمل، واستناداً إلى المادة ١١/٥ من نظام المرافعات الشرعية التي تنص على أنه: «إذا رفعت القضية للقاضي أو أحيلت إليه وهو غير مختص بها فيعيدها إلى الجهة المختصة التي رفعتها وفي حال عدم قناعة صاحب العلاقة على إعادة القضية، فيلزم الحكم فيها بما يظهر للقاضي ومعاملة من لم يقنع بتعليمات التمييز» وحيث أصر المدعي على نظر الدعوى في هذه المحكمة لذلك كله، فقد حكمت بصرف النظر عن دعوى المدعي وكالة لعدم الاختصاص، وبعرضه على المدعي وكالة قرر عدم القناعة وطلب رفع الحكم لمحكمة التمييز بدون لائحة».

ثالثاً: قرار محكمة الاستئناف:

عادت المعاملة من محكمة التمييز بملاحظة مضمونها: أنه لوحظ أنه لم يراع الفقرة (أ) من المادة ٣٢ من نظام المرافعات أ. هـ.

رابعاً: الجواب عن ذلك:

وكان الجواب عن الملاحظة: أن المادة المشار إليها لا تعارض ما حكمت به إذ أنها تنص على أن المحاكم العامة تختص بجميع الدعاوى الخارجة عن اختصاص المحاكم الجزئية ولها على وجه الخصوص النظر في جميع الدعاوى العينية المتعلقة بالعقار . . إلخ . والدعاوى العينية المتعلقة بالعقار بينتها اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات في لوائح المادة ٢٤ إذ جاء في ٥ / ٢٤ ما نصه: «يقصد بالدعاوى العينية المتعلقة بالعقار كل دعوى تقام على واضع اليد على عقار ينازعه المدعي في ملكيته أو في حق متصل به مثل حق الانتفاع أو الارتفاق أو الوقف أو الرهن ومنه دعوى الضرر من العقار ذاته، أو الساكنين فيه» وهذه الدعاوى العينية المتعلقة بالعقار هي التي استثنائها النظام، فلم يجز نظرها في محاكم المملكة إذا كان العقار يقع خارج المملكة، ولا شك أن دعاوى السمسرة ليست من هذا القبيل، فضلاً عن كون السمسرة من الأعمال التجارية الأصلية، والسمسار يطالب بأجرته لقاء عمله الذي بذله سواء كان هذا العمل في مجال العقار أو غيره، وبالتالي فإن قضايا السمسرة من القضايا التجارية التي يختص القضاء التجاري بالنظر فيها حسب الفقرة الرابعة من المادة الثانية من نظام المحكمة التجارية، وقد استقر قضاء الدوائر التجارية على نظر هذه القضايا متى كان السمسار يمتهن عمل السمسرة، كما أن النظام عندما عدّ قضايا السمسرة من القضايا التجارية لم يفرق بين سمسرة في عقار وغيره . وما ورد في نظام المرافعات لا يعارض ذلك ولا ينافيه لذلك كله لم يظهر لي سوى ما حكمت به . ثم تم تصديق الحكم في ١٠ / ٢٤ / ١٤٣١ هـ .