بسم الله الرحمن الرحيم

* بطاقة تعريفية	
الاسم :	عيسى محمد العماوي.
الرقم الجامعي:	0080694
المادة :	العقود التجارية.
العنوان :	عمولة السمسار.

*** هل يستحق السمسار الاجر حين تخلف المتعاقد الاخر (الغير) عن اتمام شكلية العقد في العقود الشكلية رغم انه رضي بالعقد ابتداءً ؟**

للإجابة على هذا السؤال ينبغي علينا ابتداءً النظر الى الطبيعة القانونية التي تحكم عقد السمسمرة وما يترتب على ذلك من مقتضيات تؤثر في طبيعة عمل السمسار والواجب المترتب على عاتقه من حيث طبيعة التزامه اتجاه الموكل .

وفي سبيل ذلك فنجد ان عقد السمسرة كما يعرفه المشرع في المادة 1/99 من قانون التجارة الأردني رقم 12 لسنه 1966 هو :

" عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لأن يرشد الفريق الآخر الى فرصة لعقد اتفاق ما أو ان يكون وسيطا له في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل اجر" .

وهذا ما تؤكد عليه محكمة التمييز الموقرة حيث تقول في معرض تعريفها للسمسمرة [1]:

" السمسرة عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار لان يرشد الفريق الاخر الى فرصة لعقد اتفاق ما او ان يكون وسيطا له في مفاوضات التعاقد مقابل اجر عملا بالمادة (1/99) من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 ...".

[1]- قرار تمييز حقوق رقم 1359/1995 فصل بتاريخ 25/10/1995 (هيئة عادية). منشور على الصفحة (926) من العدد (1) من مجلة نقابة المحامين لسنة (1996).

مما تقدم نجد ان طبيعة عقد السمسرة قائمة على اساس تقريب وجهات النظر وتسهيل التعاقد فيما بين الاطراف ، مما يعني ان عمل السمسار هو عمل مادي يختلف كليا عن عمل الوكيل او الوكيل بالعمولة الذي يتخذ صفة قانونية [2].

وكون هذا العقد ينبع من خصيصة التفاوض وتقريب وجهات النظر دون ان يمتد الى كونه عملا قانونيا فان هذا الامر يرتب التزاما على السمسار يتمثل ببذل العناية المعتادة في سبيل تنفيذ عقد السمسرة وذلك بالقيام بالمساعي اللازمة للوصول الى ارشاد عميله (موكله) الى شخص يتعاقد معه مما يؤدي الى ابرام العقد بينهما [3].

وبالتطبيق على السؤال موضع هذه الورقة نجد ان التزام السمسار اتجاه موكله يتمثل في بذل العناية اللازمة وذلك من خلال ايجاد الشخص الذي يمكن التعاقد معه ومن ثم اجراء التفاوض وتقريب وجهات النظر ، ومتى قام السمسار بذلك فان حقه بالاجر يصبح التزاما يرتبه القانون في ذمة الموكل سنداً لنص المادة 1/101 من قانون التجارة الأردني :

"يستحق السمسار الأجر بمجرد ان تؤدي المعلومات التي أعطاها او المفاوضة التي أجراها الى عقد الاتفاق".

وبالتحليل للنص اعلاه نجد ان المشرع قصر وظيفة السمسار لغايات احتساب عمولته او اجره على ادلائه بمعلومات او قيامه بمفاوضات من شأنها ان تؤدي على عقد الاتفاق ، دون ان يتحدث المشرع في ذلك عن اشتراطات اخرى.

وهذا ما جرت عليه محكمة التمييز الموقرة في احدى قراراتها حيث قضت [4]:

" يستحق السمسار اجور السمسرة بمجرد ان تؤدي المعلومات التي اعطاها او المفاوضات التي اجراها الى عقد الاتفاق عملا بالمادة (101) من قانون التجارة".

ولا يدخل في باب احتساب الاجرة ان يكون العقد الذي تفاوض لأجله السمسار شكليا ام رضائيا ، فالعبرة في عمل السمسار هي الوصول الى اتفاق من شأنه ان يؤدي الى الاتمام النهائي للعقد .

وبذلك فانه "لا يشترط لاستحقاق الاجر للسمسار ان يخضع العقد الذي أبرم لاجراءات شكلية معينة نص عليها القانون ، كتسجيل البيع العقاري مثلا –

---

[2]- د.ادوارد عيد ، العقود التجارية وعمليات المصارف ، دار النجوى ، بيروت ،1986 ، ص280.

[3] - المرجع نفسه ، ص288.

[4]- قرار تمييز حقوق رقم 615/1995 فصل بتاريخ 18/05/1995 (هيئة عادية).منشور على الصفحة (1901) من العدد (11) من مجلة نقابة المحامين لسنة (1997).

الذي يشترط لا لانبرام العقد بل لترتيب آثاره- بل يستحق الأجر منذ انعقاد العقد رضائيا بين الطرفين لأن السمسار لا يسأل عن اجراءت التنفيذ اللاحقة" [5].

وان ما يمكن ان يثيره البعض بشأن التخلف عن اداء شكلية العقد على اعتبارها شرطا واقفا يسقط الحق بالاجر حسبما تنص عليه المادة 2/101 من قانون التجارة الأردني [6] هو قول لا صحة له ؛ حيث ان هناك اختلافا جوهريا بين الشكلية كشرط رتبه القانون ليرتب العقد اثاره باعتباره جزءاً من النظام العام وبين الشرط الواقف المنصوص عليه في المادة 2/101 والتي تنصب على ارادة معينة للأطراف بشأن مسألة معينه .

ومع ذلك فلا مانع من اعتبار التسجيل شرطا واقفا في حال نص العقد (عقد السمسرة) على ذلك ما دام ان ارادة الاطراف اتجهت اليه .

وعليه وبالتطبيق على الواقعة موضع ورقة العمل هذه ، أرى ان السمسار يستحق الاجر طالما انه بذل الجهود الكافية لتقريب وجهات النظر بما يؤدي الى اتمام انعقاد العقد . وإن تخلف الطرف الاخر عن القيام بالتسجيل هو مسألة خارجه عن اطار الالتزامات التي رتبها المشرع في ذمة السمسار ولا يسأل عن هذا التخلف ما دام ان العقد بصورته الرضائية قد انعقد حتى ولو كان التسجيل شرطا ليرتب العقد اثاره .

LAWJO

[5]- د.ادوارد عيد ، مرجع سابق ، ص296

[6] - نصت المادة 2/101 من قانون التجارة على ما يلي :
" اذا انعقد الاتفاق معلقا على شرط واقف فلا يستحق الأجر الا بعد تحقق الشرط" .