



أحكام الوساطة العقارية في النظام السعودي على ضوء الشريعة الإسلامية

إعداد

محمد بن علي عسيري

بحث متطلب لنيل درجة الدكتوراه في القانون

المشرف

د. محمد ابراهيم نجاشي

كلية أحمد إبراهيم للحقوق

الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا

نوفمبر ٢٠١٨ م

ملخص البحث

هدفت الدراسة إلى التركيز على أحكام الوساطة العقارية في النظام السعودي والفقہ الإسلامي ، والذي يتمثل في عدد من الأنظمة السعودية ، حيث يتناول الباحث أهم ملامح هذه الأنظمة وأوجه الإتفاق والإفتراق بينها وبين مذاهب الفقہ الإسلامي ، وذكرت أبرز الأسس التي يستند إليها كل مذهب في تأصيل المسألة ثم الترويج بينها . كما عرجت الدراسة على أثر الوساطة العقارية في توثيق الأملاك ، ومدى تأثيرها عليه ، وحقيقة القوة النظامية الممنوحة للمستند الصادر عن الوسيط العقاري . إضافة إلى استعراض بعض الأحكام القضائية التي تبين علاقة الوساطة العقارية بإستقرار الملكية العقارية . وقد اعتمد الباحث في هذه الدراسة على المنهج الإستقرائي لنصوص الوحي ، والمواد النظامية المتعلقة بعمل الوسيط العقاري ، والمنهج التحليلي من حيث التكييف ، بالإضافة إلى المنهج التطبيقي حيث استعرض الباحث أربعة أحكام قضائية . وقد توصلت الدراسة إلى نتائج أهمها: ضرورة إعادة النظر في الأنظمة المتعلقة بالوساطة العقارية ونظام السجل العيني ، حيث أنها - ولعدة أسباب ذكرها الباحث - أصبحت تشكل مدخلاً للمتلاعبين بالعقود العقارية ، مما جعلها تشكل عبئاً على المحاكم ، وقد قدم الباحث بعض المقترحات والتوصيات التي من شأنها تقليص المخالفات التي تتسبب بها مكاتب الوساطة العقارية كإصدار مادة نظامية تلزم بالتوثيق الرسمي كشرط لصحة البيع أو إلغاء قيمة الورقة العادية.

ABSTRACT

The study aimed as alerting on the rules of real estate intermediation in the Saudi regulation and Islamic jurisprudence, which encompasses a number of Saudi regulations, where the researcher deals with the most important features of these regulations, and to manifest the points of similarities and differences between this regulation and the doctrines of Islamic jurisprudence. The research examined the most fundamental basis on which each doctrine depends on, for the issuing a particular matter, and subsequently to mention the preferred view concerning a discussed matter. The study also examined the effect of real estate intermediation in the documentation of property, the extent of its impact over it, and the fact of the legal force granted to the document issued by the real estate broker. In addition to reviewing some of the judicial rulings that indicate the relationship between real estate brokerage and property, through the stability in this study. The researcher used the inductive method for the texts of revelation (Qur'an and Sunnah), the systematic materials related to the work of the real estate broker. An analytical method is also used by the researcher in terms of adaptation and linking contemporary images with old images. The study has reached the following conclusions: The need to review the regulations relating to real estate intermediation and the property registry system. For several reasons - as clarified by the researcher – it has become an input for manipulators in real estate contracts, which renders it of becoming a burden on the courts. Consequently, the researcher has presented some suggestions and recommendations that would reduce the violations caused by real estate brokerage offices, such as the issuance of a formal article that requires an official documentation as a condition for the validity of the sale or cancellation of the value of the ordinary paper.

APPROVAL PAGE

Student's Name has been approved by the following: The thesis of

Mohammed Ibrahim Negasi
Supervisor

Mohammed leaba
Co- Supervisor

Badruddin Hj Ibrahim
Internal Examiner

Asmadi Mohmed Naim
External Examiner

Mohamed Sabri Haron
External Examiner

Saadeldin Manssour Gasmelsid
Chairman

DECLARATION

I hereby declare that this dissertation is the result of my own investigations, except where otherwise stated. I also declare that it has not been previously or concurrently submitted as a whole for any other degrees at IIUM or other institutions.

Student's Name:

Date:.....

Signature:

إقرار بحقوق الطبع وإثبات مشروعية استخدام الأبحاث غير المنشورة

حقوق الطبع ٢٠١٨م محفوظة ل: محمد بن علي بن محمد عسيري

أحكام الوساطة العقارية في النظام السعودي على ضوء الشريعة الإسلامية

لا يجوز إعادة إنتاج أو استخدام هذا البحث غير المنشور في أي شكل وبأي صورة (آلية كانت أو إلكترونية أو غيرها) بما في ذلك الاستنساخ أو التسجيل، من دون إذن مكتوب من الباحث إلا في الحالات الآتية:

- ١- يمكن للآخرين اقتباس أية مادة من هذا البحث غير المنشور في كتابتهم بشرط الاعتراف بفضل صاحب النص المقتبس وتوثيق النص بصورة مناسبة.
- ٢- يكون للجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا ومكتبتها حق الاستنساخ (بشكل الطبع أو بصورة آلية) لأغراض مؤسساتية وتعليمية، ولكن ليس لأغراض البيع العام.
- ٣- يكون لمكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا حق استخراج نسخ من هذا البحث غير المنشور إذا طلبتها مكاتب الجامعات ومراكز البحوث الأخرى.
- ٤- سيزود الباحث مكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا بعنوانه مع إعلامها عند تغير العنوان.
- ٥- سيتم الاتصال بالباحث لغرض الحصول على موافقته على استنساخ هذا البحث غير المنشور للأفراد من خلال عنوانه البريدي أو الإلكتروني المتوفر في المكتبة. وإذا لم يجب الباحث خلال عشرة أسابيع من تاريخ الرسالة الموجهة إليه، ستقوم مكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا باستخدام حقها في تزويد المطالبيين به.

أكد هذا الإقرار: محمد بن علي عسيري

التوقيع: التاريخ:

إلى من أكرمني الله بأن أكون ابناً لهما إلى من أمرني ربي بالبر والإحسان إليهما..... إلى من قرن ربي طاعتهما بعد طاعته سبحانه وتعالىها أنا أزف لكم ثمرة من الثمار التي غرستموها فيّ. وهذا بفضل من الله وحده ومنه ثم بفضل دعواتكم لي التي لا أكفأكم بها طوال حياتي حتى وصلت إلى ختام هذه المسيرة ولا يسليني في هذه اللحظات إلا أن أتمثل داعياً ربي جل جلاله أن يجزيكم عني خير ما جازا والدين عن والديهما، وأن يطيل عمركما على طاعته وأن يمدكم بلباس الصحة والعافية، وأن يجعل صبركم على فراقني رفعة لكم في الدرجات إن ربي سميع مجيب.

وإلى نجوم بيتنا الذين جمعني بهم بيت واحد .. في ظل والدين عظيمين كريمين أحسنا تربيتنا .. فلكم يا تاج رأسي من أخواتي وإخوتي عظيم الامتنان والفخر .. لمساندتكم ودعمكم ودعائكم لي. .. آملاً من الله أن يجمعني بكم في ربوع وطننا المعطاء .. بعد هذا الاغتراب الطويل .. وفي الآخرة على سرر متقابلين.

وأما أنت يا زوجتي الغالية .. يا من ذقت الغربة والفراق .. شهوراً طويلة .. وتحملت مسؤولية أبنائي .. طوال فترة انشغالي بالعلم والقراءة والبحث .. فكنتي نعم المريية .. ونعم الصابرة .. فلك كل الوفاء .. يا رمز الوفاء ..

الشكر والتقدير

الحمد لله الذي أنعم علي بكرمه وعظيم فضله بإتمام هذه الرسالة، أشكره تعالى ولا أحصي ثناء عليه. والصلاة والسلام على معلم البشرية، نبينا محمد صلى الله عليه وسلم ، وبعد: فشكر الله توحيد وعبادة فإنه لا يسعني وقد وفقت لإتمام هذه الرسالة إلا أن أرفع أكف الضراعة إلى الله خاشعًا خاضعًا شاكرًا على ما أنعم علي من نعم لا تعد ولا تحصى.

وإن من دواعي سروري أن أتقدم بجزيل الشكر وخالص الامتنان للقائمين على الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا لإتاحتهم الفرصة لإكمال الدراسات العليا في هذا الصرح الشامخ.

وأخص بالشكر المفعم بالمحبة والتقدير أستاذي النبيل وشيخي الجليل الدكتور: محمد بن ابراهيم نجاشي، على عنايته بالباحث والبحث توجيهًا وتقويمًا وتربية، فقد تلمست منه القدوة ، والأخلاق الفاضلة ، فأسأل الله أن يجزيه خير الجزاء، ويبارك في عمره وعلمه وعمله.

والشكر موصول كذلك لسعادة الدكتور: محمد ليا على ما أولاه من عناية كريمة، وذلك بإرشاده ونصحه المحض ، مما أعانني كثيراً في تذليل الصعاب وتجاوز العقبات، فجزاه الله عني خيراً.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى سعادة الدكتور غزالي جعفر وكل من أفادني من أساتذتي وزملائي بإعارة كتاب أو إسداء نصح وتوجيه، سائلاً المولى جل وعلا أن يجزي الجميع خير الجزاء في الدنيا والآخرة.

فهرس المحتويات :

أ	ملخص البحث
١٩	الفصل الأول: خطة البحث وهيكله العام
٢٠	مشكلة البحث
٢١	أسئلة البحث
٢١	أهداف البحث
٢٢	فرضية البحث
٢٢	حدود البحث
٢٢	منهجية البحث
٢٣	الدراسات السابقة
٢٩	الفصل الثاني
٢٩	مفهوم عقد الوساطة العقارية ومشروعيتها وخصائصها
٢٩	نظرة تمهيدية لعقد الوساطة العقارية
٣٠	المبحث الأول: ماهية الوساطة العقارية وأهميتها
٣١	المطلب الأول: التعريف بالوساطة العقارية
٣١	الفرع الأول: التعريف بالوساطة والعقار لغة
٣١	أولاً: تعريف الوساطة لغة:
٣٢	ثانياً: تعريف العقار لغة:
٣٣	الفرع الثاني: التعريف بالعقار شرعاً ونظماً

٣٥	تعريف العقار في النظام:
٣٦	الفرع الثالث: التعريف بالوساطة العقارية باعتباره مصطلحاً مركباً :
٤٠	الفرع الأول: المصطلحات ذات العلاقة قديماً.....
٤٠	أولاً: السمسار:
٤١	الثاني: الدلال:
٤٣	الفرع الثاني: المصطلحات ذات العلاقة حديثاً.....
٤٣	أولاً: المسوق:
٤٤	ثانياً: مكاتب العقار:
٤٤	المطلب الثالث: أهمية الوساطة العقارية.....
٤٧	المبحث الثاني: مشروعية الوساطة العقارية في الشريعة والنظام
٤٧	المطلب الأول: مشروعية الوساطة العقارية.....
٤٧	الفرع الأول: الأقوال في حكم الوساطة.....
٤٧	القول الأول: الجواز المطلق:
٥١	القول الثاني: الجواز المقيد وأدلته.....
٥٤	القول الثالث : القول بالكراهة :
٥٥	الفرع الثاني: مناقشة الأقوال:
٥٥	مناقشة أدلة القائلين بالجواز المطلق:
٥٦	مناقشة أدلة القائلين بالتقييد:
٥٨	الفرع الثالث :اختيار القول الراجح.....
٥٩	المطلب الثاني : التكييف الفقهي والنظامي لعقد الوساطة العقارية :

٦٠	الفرع الأول: عقد الوساطة وعقد الاجارة:
٦٠	ثالثاً : حكم عقد الاجارة :
٦١	رابعاً : لزوم عقد الاجارة:
٦٣	خامسا : تكييف عقد الوساطة على عقد الإجارة :
٦٥	الفرع الثاني: عقدالوساطة وعقد الجعالة.....
٦٥	أولاً: تعريف الجعالة :
٦٦	ثالثاً : حكم عقد الجعالة:
٦٩	رابعاً : لزوم عقد الجعالة وجوازه :
٧٠	خامسا : أوجه الشبه والفرق بين عقد الإجارة والجعالة :
٧١	سادسا : تكييف عقد الوساطة على عقد الجعالة :
٧٢	الفرع الثالث: عقد الوساطة وعقد الوكالة.....
٧٢	أولاً : تعريف الوكالة
٧٢	ثالثاً : حكم عقد الوكالة :
٧٤	رابعاً :لزوم عقد الوكالة :
٧٤	خامساً : تكييف عقد الوساطة على عقد الوكالة :
٧٦	الفرع الرابع : موقف المنظم السعودي من تكييف عقد الوساطة العقارية :
٨٤	المطلب الثالث: أجرة الوسيط شرعاً ونظماً وأحكامها :
٨٤	أولاً : مشروعية أجرة الوسيط شرعاً :
٨٨	ثانياً : مشروعية أجرة الوسيط نظاماً :
٨٩	الفرع الثاني : حكم الزيادة على أجرة الوسيط :

المطلب الثاني : خصائص عقد الوساطة :	٩٢
الفصل الثالث : الآثار الناتجة عن عقد الوساطة العقارية :	١٠٢
المبحث الأول: التزامات الوسيط:	١٠٣
المطلب الأول: التزامات الوسيط شرعا:	١٠٣
الفرع الأول: معنى الإلتزام:	١٠٣
الفرع الثاني:التزامات الوسيط شرعا:	١٠٥
الفرع الثالث: التزامات الوسيط نظاماً في المملكة العربية السعودية:	١١٥
المسألة الأولى: التزامات الوسيط التي يفرضها المنظم السعودي:	١١٥
١ الالتزامات كون الوسيط تاجراً :	١١٦
٢ الالتزامات الخاصة كونه وسيطاً عقارياً:	١٢١
المسألة الثانية: الإلتزامات التي يفرضها العقد على الوسيط	١٢٢
المبحث الثاني: حقوق الوسيط شرعا ونظاماً	١٢٦
المطلب الأول:حقوق الوسيط شرعا	١٢٦
المطلب الثاني: حق الوسيط في الحصول على الأجر نظاما:	١٢٩
الفرع الأول: استحقاق الوسيط للأجرة:	١٣٠
الفرع الثاني:حق الوسيط في الزام الموسط بدفع تكلفة الوساطة:	١٣٦
الفرع الثالث: حق الوسيط في إلزام الموسط بالتعويض عند الإمتناع عن التنفيذ:	١٣٧
المبحث الثالث:أسباب انتهاء عقد الوساطة	١٣٩
الفرع الأول: الأسباب العادية:	١٣٩
أولاً: الفسخ:	١٣٩

١٣٩.....	حكم الفسخ شرعا :
١٤١.....	حكم الفسخ نظاماً :
١٤٨.....	ثانياً: إنتهاء مدة الوساطة المحددة:
١٤٨.....	حكم انتهاء مدة الوساطة شرعا
١٥١.....	حكم انتهاء مدة الوساطة المحددة نظاما :
١٥٢.....	ثالثاً: استحالة تنفيذ عقد الوساطة:
١٥٢.....	استحالة تنفيذ عقد الوساطة شرعا :
١٥٥.....	استحالة تنفيذ عقد الوساطة نظاما :
١٦١.....	الفرع الثاني: الأسباب الغير عادية:
١٦٢.....	أولاً: الأسباب التي تستند إلى الإعتبار الشخصي:
١٦٢.....	أولاً: موت الوسيط
١٦٤.....	ثانياً : موت الموستط
١٦٦.....	ثانيا: الأسباب التي ترجع إلى اعتبار عقد الوساطة العقارية عقد غير لازم :
١٦٦.....	أولاً : عزل الوسيط:
١٦٨.....	ثانياً :اعتزال الوسيط:
الفصل الرابع: مفهوم التوثيق وحكمه ، ودور عقد الوساطة العقارية في توثيق العقار	
١٧١.....	واثبات الملكية
١٧٢.....	المبحث الأول: مفهوم التوثيق وحكمه.....
١٧٢.....	المطلب الاول: تعريف التوثيق
١٧٢.....	الفرع الأول: التوثيق لغة

١٧٣	الفرع الثاني: التوثيق اصطلاحاً.....
١٧٣	التوثيق شرعاً :
١٧٦	الفرع الثالث : التوثيق نظاماً.....
١٧٧	المطلب الثاني: حكم التوثيق
١٧٧	الفرع الأول: حكم التوثيق في الشريعة الإسلامية.....
١٨١	الفرع الثاني: حكم التوثيق في النظام.....
١٨٢	المطلب الثالث: التوثيق العقاري قديماً وحديثاً
١٨٢	الفرع الأول: التوثيق قديماً.....
١٨٦	الفرع الثاني: التوثيق في عهد الدولة العثمانية:
١٨٧	الفرع الثالث: التوثيق في التاريخ المعاصر:
١٨٨	المطلب الرابع: جهات التوثيق العقاري في المملكة العربية السعودية:.....
١٨٩	الفرع الأول: كتابة العدل
١٩٢	الفرع الثاني: المحكمة الشرعية
١٩٤	المطلب الخامس : أساليب توثيق العقارات المتبعة حالياً في المملكة.....
١٩٤	الفرع الأول: أساليب توثيق العقار نظاماً:
١٩٤	أولاً: التوثيق الناشئ عن انتقال العقار بعقد البيع:
١٩٧	ثانياً: التوثيق الصادر بحكم قضائي:.....
١٩٨	أ: التملك بالحيازة
٢٠٠	ب: طلب حجة استحكام
٢٠٢	المطلب السادس : تقييم نظام التسجيل الحالي :

المبحث الثاني : التسجيل العيني للعقار وأثره في إثبات الملكية.....	٢٠٥
المطلب الأول: التعريف بنظام التسجيل العيني للعقار في المملكة.....	٢٠٥
المطلب الثاني: مبادئ وخصائص التسجيل العيني للعقار:.....	٢٠٦
الفرع الأول : مبادئ التسجيل العيني للعقار :	٢٠٦
أولاً : مبدأ الحجية المطلقة:	٢٠٦
ثانياً: مبدأ التخصيص:	٢٠٧
ثالثاً: مبدأ المشروعية :	٢٠٧
رابعاً:مبدأ حظر التقادم.....	٢٠٨
خامساً: مبدأ القيد المطلق	٢٠٩
الفرع الثاني : خصائص التسجيل العيني للعقار	٢١٠
المطلب الثالث:أثر التسجيل العيني للعقار في اثبات الملكية العقارية	٢١٦
الفرع الاول : أثر التسجيل العيني للعقار في اثبات الملكية العقارية شرعا.....	٢١٦
الفرع الثاني : أثر التسجيل العيني للعقار في اثبات الملكية العقارية نظاما :	٢١٧
المبحث الثالث: دور الوساطة العقارية في التوثيق	٢١٩
المطلب الأول: لمحة عن عمل الوسيط	٢١٩
المطلب الثاني: الأوراق الصادرة من الوسيط العقاري	٢٢٠
الفرع الاول: تكييف الأوراق الصادرة	٢٢٠
الفرع الثاني : التعريف بالورقة العادية:	٢٢٠
الفرع الثالث:حجية المحررات الصادرة من الوسيط العقاري في الإثبات شرعا ونظاما .	٢٢١
حجية المحررات الصادرة عن الوسيط العقاري شرعا:	٢٢١

حجية المحررات الصادرة عن الوسيط العقاري نظاما:	٢٢٤
المطلب الثالث : حجية المحررات الصادرة من الوسيط العقاري في اثبات ملكية العقار	
.....	٢٢٦
الفرع الأول : حجية المحررات الصادرة من الوسيط العقاري "الأوراق العادية" :	٢٢٦
الفرع الثاني : الطعن في الأوراق العادية :	٢٣٤
المبحث الرابع : دراسة تطبيقية لأحكام القضاء ومدى اعتبارها لما يصدره الوسيط	
العقاري من وثائق عقارية "تزاحم المشتريين"	٢٣٦
المطلب الأول : تطبيقات أحكام القضاء في عقود العقار عند تعدد الملاك	٢٣٦
الفرع الأول: تطبيقات أحكام القضاء في عقود العقار الصادرة عن الوسيط من حيث	
الإلغاء عند تعدد الملاك	٢٣٦
النموذج التطبيقي الأول	٢٣٦
ملخص الحكم:	٢٣٨
النموذج التطبيقي الثاني	٢٣٩
دراسة الحكم :	٢٤١
الفرع الثاني: تحليل الأحكام السابقة :	٢٤٢
أولا : المستند الشرعي :	٢٤٣
ثانيا : المستند النظامي :	٢٤٥
المطلب الثاني : : تطبيقات أحكام القضاء في عقود العقار الصادرة عن الوسيط من	
حيث الإعتبار عند تعدد الملاك	٢٤٦
الفرع الأول : نماذج للأحكام القضائية الصادرة بإعتبار الوثائق الصادرة عن الوسيط	
العقاري:	٢٤٦

٢٤٦.....	النموذج التطبيقي الثالث
٢٤٨.....	ملخص الحكم
٢٤٨.....	النموذج التطبيقي الرابع
٢٤٩.....	الفرع الثاني : تحليل الأحكام السابقة :
٢٥٠.....	المطلب الثالث : الموازنة بين الأحكام الصادرة بالإعتبار والإلغاء :
٢٥١.....	أولاً: الإعتداد بالأسبقية في التاريخ شرعا
٢٥٢.....	ثانياً: الإعتداد بالأسبقية في التاريخ نظاماً
٢٥٦.....	المسؤولية في عقد الوساطة
٢٥٧.....	المسؤولية شرعا
٢٥٨.....	المسؤولية نظاماً
٢٦٠.....	خاتمة البحث والنتائج
٢٦٣.....	توصيات البحث

الفصل الأول
خطة البحث وهيكله العام

الفصل الأول: خطة البحث وهيكله العام

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، أكمل لنا الدين ، وأتم علينا النعمة ، ورضي لنا الإسلام ديننا ، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله ، أظهر معالم الدين ، وبَيّن الحلال والحرام للمؤمنين ، صلاة الله وسلامه عليه وعلى آله وصحبه أجمعين .

أما بعد :

فقد جاء الإسلام بتقويم حياة البشرية ، وسن السنن وحد الحدود لذلك ، وجعل حفظ المال من الضروريات الخمس التي جاء لصيانتها ، والمال هو محل الملكية ، ولعل من أهم أنواع الملكية العقارية ، والتي يؤدي استقرارها إلى استقرار الكثير من مصالح الناس وقد اجتهد علماء الإسلام ورجال التشريع في تنظيمها وحمايتها ، وتنوعت القوانين والأنظمة في ذلك .

ولا شك أن العقارات في المملكة العربية السعودية أصبحت من أكثر الأدوات الاستثمارية تداولاً ، وخصوصاً مع الاتساع الهائل للرقعة السكانية فيها ، ومما لاشك فيه أن مكاتب الوساطة العقارية تلعب دوراً بارزاً في عملية انتقال الملكية العقارية، تبدأ من تقريب وجهات النظر بين البائع والمشتري وانتهاءً بإصدار سند مبيعة يثبت عملية البيع ، وقد أدرك المنظم في المملكة العربية السعودية ما لهذه المكاتب من أهمية في إثبات البيوعات وحفظ الحقوق ، لذا حاول مسايرة هذا النمو السريع والإقبال الكبير على البيع والشراء عن طريق مكاتب الوساطة العقارية ، فأصدر عدة أنظمة ذات علاقة تهدف إلى حفظ الحقوق وسد باب التلاعب حيث أصدر (لائحة تنظيم المكاتب العقارية) قرار من مجلس الوزراء رقم بتاريخ ١٣٩٨/٢/٧ هـ، ثم صدر قرار وزير التجارة بتاريخ ١٣٩٨/٥/١٦ بإصدار اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية، ثم صدر قرار وزاري بتعديل اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية بتاريخ ١٤١٧ /١/٢ هـ، ثم بعد ذلك صدر مرسوم ملكي بتاريخ ١٤٢٣/٢/١١ هـ، وقرار

مجلس الوزراء بتاريخ ١٤/٢/١٤٢٣ هـ، بالموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار في محاولة لوضع إطار نظامي يوفر الحماية لأطراف التعامل في البيع والشراء ويهدف لصيانة الحقوق واثبات الالتزامات، وكذلك يهدف لتوفير بيئة استثمارية عقارية آمنة في تبادلها وانتقال ملكيتها، ومع هذا لم تخلو هذه الأنظمة من أوجه تحتاج إلى إعادة مراجعة فيها، كي لا تؤثر سلباً على ما أُصدرت من أجله من حفظ للحقوق وما يترتب عليه من استقرار للأموال تستقر بها سائر شؤون الحياة، ، لذا كان هذا البحث في محاولة لبيان موقف الفقه الإسلامي في هذه المسائل ومقارنته بما نص عليه النظام في المملكة العربية السعودية ومحاولة من الباحث لتركيز الدراسة حول النظام بما يوافق الشريعة الغراء لذا كان هذا البحث تحت عنوان (أحكام الوساطة العقارية في النظام السعودي والفقه الإسلامي) .

مشكلة البحث

تتلخص إشكالية البحث في أن المبيعات العقارية في المملكة العربية السعودية تمر بمرحلتين ، الأولى المبيعة في مكتب العقار ويعطى المشتري فيها سند وتأتي بعدها مرحلة الإفراغ (التسجيل) في كاتب العدل ، مما قد يفضي إلى تداخل ملكية العقار الواحد حيث يمكن لمكتب العقار إصدار سند مبيعة وقد يصدر مكتب آخر سنداً آخر لذات العقار ، في حين أن الإفراغ (التسجيل) بشكله الرسمي يتم لشخص واحد ، حيث أن كل شخص من أولئك الأشخاص يمتلك سند يبيع من مكتب وساطة عقارية ويمتلك الآخر صك ملكية ، وقد يُحكم لمن بيده الصك وقد يحكم لمن سبق بالشراء بحسب الإختيار الفقهي وبهذا قد يلغى الصك الذي بيد المالك فيصطدم بهذا مع نظام المرافعات في مادته الأربعين بعد المائة الذي يمنع الطعن في الورقة الرسمية إلا بالتزوير حيث نص أنه (لا يقبل الطعن في الأوراق الرسمية إلا بادعاء التزوير ما لم يكن ما هو مذكور فيها مخالفاً للشرع) .

أسئلة البحث

مما لا يخفى أن أي دراسة بحثية يجب ألا تخلو من أسئلة يقوم الباحث بالإجابة عنها في طيات الأطروحة ، ولعل من أهم الأسئلة التي يحاول الباحث الإجابة عنها في هذا البحث هي مايلي:

١. ما مفهوم الوساطة العقارية ؟ وما التأصيل الشرعي للوساطة العقارية؟ وما الخصائص التي تتميز بها الوساطة العقارية؟
٢. ما الإلتزامات التي تترتب على الوسيط نتيجة عقد الوساطة ؟ وما الإلتزامات التي تترتب على الموسط نتيجة عقد الوساطة؟
٣. ما قيمة التوثيق العقاري ، ومامدى تأثيره بعمل الوسيط العقاري ؟
٤. ما قيمة الورقة الصادرة من الوسيط العقاري ومدى علاقتها بالتوثيق ؟
٥. ما الآثار المترتبة على أحكام القضاء المعتمدة والملغية لما يصدر من مكاتب الوساطة العقارية من سندات مبيعة ومامدى تناغم هذه الأحكام مع أحكام الشريعة الاسلامية؟

أهداف البحث

١. الوقوف على حقيقة الوساطة العقارية وبيان مفهومها وضوابطها وخصائصها وماهية دورها في اثبات البيوع.
٢. توضيح ماينتجه عقد الوساطة العقارية من الإلتزامات في حق الوسيط والموسط و توضيح مدى تأثير الورقة العادية على استقرار الملكية العقارية ،وعلاقتها بالتوثيق.
٣. دراسة و تحليل الجانب النظري والعملي لأنظمة العقار في المملكة العربية السعودية الخاصة بأعمال الوساطة العقارية للتعرف على جوانب النقص والقصور فيها.
٤. دراسة ومناقشة تطبيقات أحكام القضاء وتوضيح الآثار المترتبة على أحكام القضاء المعتمدة والملغية لما يصدر من مكاتب الوساطة العقارية من سندات مبيعة ومعرفة مدى تناغم هذه الأحكام مع أحكام الشريعة الاسلامية.

فرضية البحث

١. يفترض الباحث أن الأنظمة المختصة بالوسطاء العقاريين قد تشتمل على أوجه نقص مما يتطلب المعالجة الشرعية والنظامية لهذا القصور .
٢. يفترض الباحث أن الأنظمة المختصة بتسجيل العقار قد تشتمل على أوجه قصور من حيث صعوبة التطبيق مما يتطلب المعالجة الشرعية والنظامية لهذا القصور .

حدود البحث

يشمل هذا البحث بدراسة الأنظمة المباشرة المتعلقة بأعمال الوساطة العقارية وما يتعلق به من مسائل وما يترتب عليه من إشكاليات تصل لمرحلة التقاضي ، ويشمل في جانبه الشرعي المذاهب الأربعة و المجامع الفقهية ، ويشمل في جانبه التطبيقي الأحكام الصادرة عن المحاكم العامة في المملكة العربية السعودية مع الإستفادة من القانون المصري في هذا الجانب .

منهجية البحث

يتبع الباحث مناهج عدة في بحثه:

١. أولها المنهج الاستقرائي الذي يقوم الباحث عن طريقه بجمع الآراء المختلفة والأدلة والحجج في كل جزئية من جزئيات الدراسة ومناقشة النصوص المتعلقة بها .
٢. المنهج التحليلي الذي سيتبعه الباحث في مناقشة نقاط الدراسة ، حيث يقوم بتحليل الأنظمة موضوع البحث ، وما يعتريها من نقص وصولاً لما يراه صواباً وفق قواعد الأصول ودلالات الألفاظ وروح التشريع ومقاصده بشكل تسهل معه المقارنة .
٣. المنهجين التأصيلي والمقارن ، حيث يرجع الباحث الجزئيات إلى أصولها في الشريعة والنظام ويقارن بين المدارس الفقهية المختلفة وذلك لاستنتاج جوانب الضعف والقوة

والاستفادة منها في سد الفراغ التنظيمي ومعرفة مدى الملائمة بين النظام السعودي والشريعة الإسلامية في أعمال الوساطة العقارية والآثار المترتبة عليها .
٤ . وأخيراً المنهج التطبيقي بمراجعة تطبيقات نصوص النظام من خلال دراسة بعض حالات النزاع بين المتخاصمين في المحاكم.

الدراسات السابقة

تزخر المكتبة الفقهية والنظامية بالعديد من الدراسات والبحوث والمؤلفات التي تتناول موضوع الوساطة العقارية مما هياً للباحث فرصة الإطلاع عليها وساعدت الباحث في فهم موضوع البحث في جانبه الشرعي والنظامي وإعطاء صورة واضحة للباحث حول الموضوع المراد بحثه ، ولكن نظراً إلى أن موضوع البحث يركز على النظام السعودي الذي لم يأخذ حظه بعد من الدراسات المعمقة ، فقد بذل الباحث جهداً كبيراً في العثور على الدراسات أو البحوث أو المؤلفات التي تعينه على دراسة الموضوعات والتعرف على الآراء المتعلقة بجوانب الدراسة وقد تهيأ له هذه الدراسات مرتبة حسب أنواعها فيما يأتي:

أولاً: رسائل الدكتوراه:

من بين رسائل الدكتوراه التي اطلع عليها الباحث، رسالة للدكتور عبدالله بن صالح السيف بعنوان " الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية" ^١ ، تناولت هذه الرسالة أنواع الوساطة العقارية والأحكام المتعلقة بها بشكل عام، وقد تعرض الدكتور عبدالله إلى موضوع الوساطة العقارية في بحثه على نحو يختلف عن النحو الذي سيسير عليه الباحث فقد كان بحثه منصباً على بيان أنواع الوساطة العقارية وصيغ هذه الأنواع وتطبيقاتها في أرض الواقع وبيان الموقف الفقهي من هذه الأنواع والصيغ مستشهداً بالموقف القضائي من حيث بيان التكيف

^١ السيف، عبدالله بن صالح بن عبدالعزيز ، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية ، رسالة دكتوراه مقدمة في المعهد العلمي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالرياض ١٤٣٢ - ١٤٣٣ هـ .

الفقهي والنظامي لهذه الوقائع ولاشك أن أنواع الوساطة العقارية جزء مهم من أجزاء هذه الأطروحة ، غير أنه لم يتطرق إلى ما سببه الشكل القائم للنظام من ضياع للحقوق ، مما تسبب في نشأة الخلاف والقضايا والمنازعات وبيان التطبيقات القضائية المثبتة لذلك مما هو من عمل الباحث في هذه الأطروحة . ومن رسائل الدكتوراه التي اطلع عليها الباحث رسالة دكتوراه لعبد الرحمن بن صالح الأطم بعنوان " الوساطة التجارية في المعاملات المالية " ^٢ ، تناولت الرسالة الجانب الفقهي الشرعي المتعلق بأحكام الوساطة التجارية، وتطرق في الباب الثالث إلى التطبيقات المعاصرة للوساطة التجارية وجعل الفصل الثاني من هذا الباب متعلق بعمل المكاتب العقارية المسئولة عن الوساطة العقارية وتطرق في المبحث الثاني منه إلى دراسة اللائحة التنظيمية للمكاتب العقارية واللائحة التنفيذية لها وهذا متعلق ببعض الجزئيات في اطروحة الباحث ، لكنه لم يتطرق لما سببه الشكل القائم للنظام المتعلق بعمل مكاتب العقار من ضياع للحقوق وهو ما سيتعرض له الباحث .

كما اطلع الباحث على رسالة دكتوراه لرحايمية عماد الدين بعنوان " الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري " ^٣ ، وقد تطرق الباحث إلى أنواع العقود العقارية في الجزائر ، ومدى حجيتها في إثبات العقود والوسائل المساندة في إثبات الملكية العقارية وقد أفاد منها الباحث في هذا الجانب ، إذ أن الباحث سيتطرق لذلك في بحثه فيما إذا نشب نزاع على ملكية عقار وكل طرف من أطراف النزاع يمتلك عقداً أصدره وسيط عقاري مختلف وما هي الوسائل التي يجب أن تتوفر لحفظ الحقوق وفصل المنازعات ، بيد أن الجانب النظامي في المملكة العربية السعودية ظل من مسؤولية الباحث . وقد وقف الباحث كذلك على رسالة دكتوراه بعنوان " نوازل العقار - دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة " ^٤ لأحمد بن عبد العزيز العميرة ، وقد

^٢ الأطم، عبد الرحمن بن صالح ، الوساطة التجارية في المعاملات المالية ، رسالة دكتوراه ، (الرياض ، دار اشبيلية ، ١٩٩٥).

^٣ عماد الدين ، رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه (الجزائر ، ٢٠١٤).

^٤ العميرة أحمد بن عبد العزيز ، نوازل العقار - دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة ، رسالة دكتوراه ، (الرياض ، ١٤٣٢ هـ .