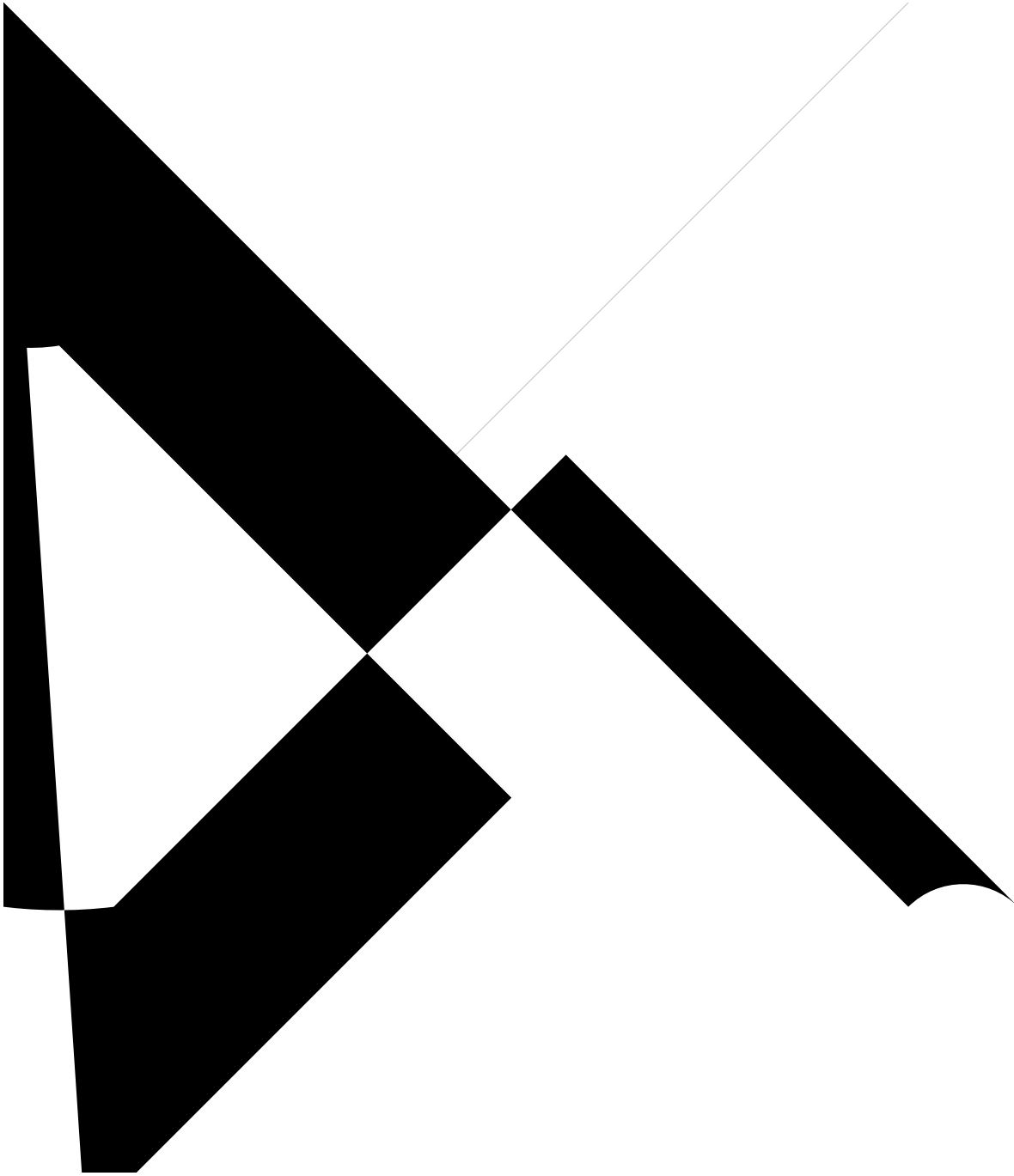


شرح عملي لـ السمسرة الوكالة العمولة أجر وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

أعمال السمسرة والسمسار فى القانون والنقض

دراسة قواعد السمسرة والوكالة بالعمولة، أجر السمسار، فالسمسرة عقد يبرم بين طرفين، أحدهما السمسار، وله عمولة حددها القانون التجارى والمدنى، وأعمال السمسرة تتنوع ما بين سمسار عقارات، وسمسرة الاستثمار فى البورصة والأوراق المالية.

فى هذا البحث نتعرف على قواعد عقد السمسرة، والحقوق القانونية، لا سيما العمولة القانونية للسمسار، التى حددها المشرع بنسبة معينة تختلف فى أحكامها ما بين السمسرة التجارية والمدنية والاستثمارية، على ضوء نصوص القانون وأحكام النقض، ونختم البحث بصيغة عقد وساطة وسمسرة فى تسويق شقة .



تعريف السمسرة فى القانون

السمسرة طبقاً للمادة 192 من قانون التجارة رقم 17 لسنة 1999 هي عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين والتوسط في إبرامه .

سمسار الأوراق المالية

▪ أسواق الأوراق المالية تحظى باهتمام بالغ في الدول المتقدمة والنامية على حدٍ سواء وذلك لما تقوم به هذه الأسواق من دور هام في حشد المدخرات الوطنية وتوجيهها في قنوات استثمارية

تعمل على دعم الاقتصاد القومي وتزيد من معدلات الرفاه لأفراده.

- يعرف سوق الأوراق المالية بأنه عبارة عن نظام يتم بموجبه الجمع بين البائعين والمشتريين لنوع معين من الأوراق أو لأصل مالي معين، حيث يتمكن بذلك المستثمرين من بيع وشراء عدد من الأسهم والسندات داخل السوق إما عن طريق السماسرة أو الشركات العاملة في هذا المجال.
- لكن مع نمو شبكات ووسائل الاتصال، فقد أدى ذلك إلى التقليل من أهمية التواجد في مقر سوق الأوراق المالية المركزي، وبالتالي سمحت بالتعامل من خارج السوق من خلال شركات السمسرة المنتشرة في مختلف الدول

وعن السمسار والسمسرة قضت محكمة النقض بأن

السمسرة عقد يبرم برضاء طرفيه فإذا حدد أجر السمسار باتفاق مسبق بينه وبين عميلة فإنه يستحق كامل هذا الأجر عند نجاح وساطته بإبرام الصفقة نتيجة مساعيه وبالإبرام الصفقة التي أرادها العميل موضوع السمسرة يفترض معه أن السمسار قام بمهمته بما يكفي لاستحقاق أجره فإذا ما ادعي العميل أن الصفقة تمت بغير وساطة السمسار أو علي خلاف الشروط التي وضعها فعليه أن يقيم الدليل علي ذلك بوصفه مدعيًا خلاف الظاهر .

نقض 7/7/1997 - الطعن رقم 7414 لسنة 66 ق

أجر السمسار والمصاريف التي أنفقتها السمسار

تنص المادة 193 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

إذا لم يتعين اجر السمسار في القانون أو في الاتفاق وجب تعيينه وفقا لما يقضي به العرف ، فإذا لم يوجد عرف قدره القاضي تبعا لما بذله السمسار من جهد وما استغرقه من وقت في القيام بالعمل المكلف به .

و تنص المادة 194 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

1. لا يستحق السمسار أجره إلا إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد وإذا لم يتم إبرام العقد بسبب تعنت من فوضه جاز للمحكمة أن تعوض السمسار عما بذله من جهد .
2. ويستحق السمسار الأجر بمجرد إبرام العقد ولو لم ينفذ كله أو بعضه .

3. إذا كان العقد معلقا علي شرط واقف فلا يستحق السمسار اجره إلا إذا تحقق الشرط .

4. إذا كان أحد أثار العقد يتوقف علي إتمام إجراء قانوني معين كالتسجيل في بيع العقار أو القيد في الرهن الرسمي استحق السمسار اجره بمجرد إبرام العقد الابتدائي .

و تنص المادة 195 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

إذا فسخ العقد الذي توسط السمسار في إبرامه جاز له المطالبة بأجره أو الاحتفاظ بالأجر إذا كان قد قبضه إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم في جانبه .

و تنص المادة 196 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

يجوز للمحكمة ان تخفض اجر السمسار إذا كان غير متناسب مع الجهد الذي بذله الا إذا دفع الأجر المتفق عليه بعد إبرام العقد الذي توسط السمسار في إبرامه .

و تنص المادة 197 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

إذا توسط السمسار في إبرام صفقة ممنوعة قانونا فلا يستحق عنها اجرا .

و تنص المادة 198 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

1. لا يستحق السمسار الأجر إلا ممن فوضه من طرفي العقد في السعي إلى إبرامه .

2. وإذا صدر التفويض من الطرفين كان كل منهما مسئولا قبل السمسار بغير تضامن بينهما عن دفع الأجر المستحق عليه ولو اتفقا فيما بينهما علي ان يتحمل أحدهما الأجر بأكمله .

و تنص المادة 199 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

لا يجوز للسمسار استرداد المصاريف التي أنفقتها في تنفيذ العمل المكلف به إلا إذا اتفق علي ذلك ، وفي هذه الحالة يستحق السمسار المصاريف ولو لم يبرم العقد .

و تنص المادة 200 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

علي السمسار ولو لم يكن مفوضا إلا من أحد طرفي العقد أن يعرض الصفقة علي الطرفين بأمانة وان يوقفهما علي جميع الظروف التي

يعلمها عن الصفقة ، ويكون السمسار مسئولاً قبلهما عما يصدر منه من غش أو خطأ جسيم .

و تنص المادة 201 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

لا يجوز للسمسار ان يقيم نفسه طرفاً في العقد الذي يتوسط في إبرامه إلا إذا أجازته المتعاقد في ذلك . وفي هذه الحالة لا يستحق السمسار أي اجر .

و تنص المادة 202 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

يسأل السمسار عن تعويض الضرر الناجم عن هلاك أو فقدان ما يتسلمه من مستندات أو أوراق أو أشياء متعلقة بالعقد الذي يتوسط في إبرامه إلا إذا اثبت القوة القاهرة .

و تنص المادة 203 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

لا يضمن السمسار يسر طرفي العقد الذي يتوسط في إبرامه ، ول يسأل عن تنفيذ العقد او عن قيمة او صنف البضائع المتعلقة به إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم في جانبه .

و تنص المادة 204 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

1. إذا أناب السمسار غيره في تنفيذ العمل المكلف به دون ان يكون مرخصاً له في ذلك كان مسئولاً عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه ويكون السمسار ونائبه متضامنين في المسؤولية .

2. وإذا رخص السمسار في إقامة نائب عنه دون ان يعين له شخص النائب ، فلا يكون السمسار مسئولاً إلا عن خطئه في اختيار نائبه او عن خطئه فيما اصدر له من تعليمات .

3. وفي جميع الأحوال يجوز لمن فوض السمسار ولنائب السمسار ان يرجع كل منهما مباشرة علي الأجرة .

و تنص المادة 205 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

1. إذا فرض عدة سماسرة بعقد واحد كانوا مسئولين بالتضامن عن العمل المكلفين به إلا إذا رخص لهم في العمل منفردين .

2. وإذا فوض أشخاص متعددون سمساراً واحداً في عمل مشترك بينهم كانوا مسئولين بالتضامن قبله عمل يستحقه تنفيذاً لهذا التفويض ما لم يتفق علي غير ذلك .

3. وإذا تم العقد بتدخل عدة سماسرة ولم يعين لكل منهم اجر مستقل استحق كل منهم نصيبا في الأجر المشترك بنسبة ما بذله من جهد في إبرام العقد .

(راجع نص المادة 192 من قانون التجارة 17 لسنة 1999)

و تنص المادة 206 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

1. علي السمسار ان يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تبرم بسعيه وان يحفظ الوثائق المتعلقة بها وان يعطي من كل ذلك صورا طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين وتسري هذه الدفاتر أحكام الدفاتر التجارية .
2. في البيع بالعينة يجب علي السمسار الاحتفاظ بالعينة ما لم تكن قابلة للتلف إلى أن يقبل المشتري البضاعة دون تحفظ أو تسوي جميع المنازعات بشأنها .

و تنص المادة 207 من قانون التجارة 17 لسنة 1999 :

تسري علي السمسرة في سوق الأوراق المالية الأحكام المنصوص عليها في القوانين الخاصة بذلك .

تقادم حقوق السمسار بخمس سنوات

تنص المادة 376 من القانون المدني :

تتقادم بخمس سنوات حقوق الأطباء والصيادلة والمحامين والمهندسين والخبراء ووكلاء التفليسة والسماسرة والأساتذة والمعلمين ، على أن تكون هذه الحقوق واجبة لهم جزاء عما أدوه من عمل من أعمال مهنتهم وما تكبدوه من مصروفات.

تقادم أتعاب أمين التفليسة بمضي 15 سنة بدلا من التقادم بخمس سنوات

الأصل كما نعلم أن أتعاب أمين التفليسة طبقا للمادة 376 مدني من الحقوق التي تتقادم بمضي خمس سنوات، فإذا مرت هذه السنون الخمس دون أن يطالب بأتعابه فقد انقضى دينه بالتقادم و طبقاً لنص المادة 379 من القانون المدني إذا حرر سنداً بدينه فقد حل التقادم الطويل بمضي خمسة عشرة سنة محل التقادم الخمسي ، ويجري نص المادة المشار إليها :

1.1- يبدأ سريان التقادم في الحقوق المذكورة في المادتين

376-378 من الوقت الذي يتم فيه الدائنون تقدماتهم، ولو استمروا يؤدون تقدمات أخرى.

2. - وإذا حرر سند بحق من هذه الحقوق فلا يتقادم الحق إلا بانقضاء خمس عشرة سنة.

السمسرة وعمل السمسار في أحكام النقص

عمولة السمسار قانونا

الوقائع

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن:

المطعون ضدها الأولى أقامت الدعوى رقم لسنة تجاري كلي جنوب القاهرة ضد الشركة الطاعنة والمطعون ضده الثاني بطلب:

إلزام الطاعنة بأن تؤدي لها مبلغ 77792 جنيه كمقابل **سمسرة** على سند من أن الطاعنة كلفتها بالتوسط لدى المطعون ضده الثاني لشراء مقر لها بعقاره المبين بالأوراق مقابل عمولة تستحق عند إتمام الصفقة ونتيجة لهذا التكاليف توسطت لدى الأخير حتى تمت الصفقة بتاريخ 14 من يوليو سنة 1984 بقيمة قدرها 1555840 جنيه ولذا فهي تستحق عمولة بنسبة 5% من ثمن البيع إلا أن الطاعنة امتنعت عن سداد هذه العمولة مما حدا بها لإقامة دعواها .

ثم أدخلت المطعون ضده الثالث خصما في الدعوى ليقر بأنه كلفها بالوساطة لإتمام الصفقة عندما كان يتولى رئاسة الشركة الطاعنة. ندبت المحكمة خبيرا وبعد أن قدم تقريره حكمت في 24 من مارس سنة 1994 بقبول إدخال المطعون ضده الثالث خصما في الدعوى وبرفضها .

استأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم لسنة القاهرة التي قضت بتاريخ السادس من يوليو سنة 1995 بإلغاء الحكم المستأنف وبإلزام الطاعنة بأن تؤدي للمطعون ضدها الأولى مبلغ 56063 جنيه .

طعن الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقص وأودعت النيابة العامة مذكرة رأت فيها رفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأياها .

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعي الشركة الطاعنة بالأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه

إذ أقام قضاءه على اطمئنانه لإقرار وكيل المطعون ضده الثالث بمحضر جلسة الأول من فبراير سنة 1990 أمام محكمة أول درجة وبمذكرة دفاعه المكتوبة والموقعة من الوكيل المذكور - والذي جاء فيه أن موكله بصفته كلف المطعون ضدها الأولى بالتوسط بين شركته وبين المطعون ضده الثاني - مالك العقار - وحدد المواصفات المطلوبة في العقار والعمولة المستحقة لها من قيمة عقد البيع ولم يطمئن إلى الخطاب الصادر من الموكل - المطعون ضده الثالث - والمؤرخ 7 من فبراير سنة 1990 .

والذي بادر فيه إلى التنصل مما قرره وكيله على النحو آنف البيان مؤكداً أن وكيله لم يلجأ إليه في هذا الشأن وأنه لم يطلب منه الإقرار بذلك لكونه يخالف الحقيقة إذ أنه لم يكلف المطعون ضدها الأولى بالتوسط في إبرام هذا العقد بل هي التي سعت إليه بوصفه ممثلاً للشركة الطاعنة في ذلك الوقت بتكليف من البائع - المطعون ضده الثاني - بفرض بيع الأخير بعض وحدات عقاره للشركة الطاعنة .

وهذا الذي ذهب إليه الحكم يعد اعتداداً بما لا يصلح دليلاً في الدعوى إذ كان يتعين عليه التقيد بما قرره الأصيل وإطراح ما قرره الوكيل على خلافه لا أن يوازن بين ما قرره كل منهما خاصة أن نيابة الوكيل عن الموكل تقف عند حد الغش وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي غير مقبول

ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن "الأصل في الإقرار هو أنه اعتراف شخص بواقعة من شأنها أن تنتج ضده آثاراً قانونية بحيث تصبح في غير حاجة إلى الإثبات ويحسم النزاع في شأنها وأن الإقرار القضائي يمكن أن يكون شفهيًا يبيده الخصم من نفسه أمام القضاء، أو يكون كتابة في مذكرة متقدمة منه أثناء سير الدعوى وهو بهذه المثابة يعتبر حجة على المقرر وأن إقرار الوكيل في حدود وكالته حجة على موكله وينصرف أثره إليه ولا يجوز العدول عنه - وأن حسن

النية مفترض وعلى من يدعي العكس إثبات ما يدعيه".

لما كان ذلك

وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر - ولم تثبت الطاعنة غش الوكيل - أو تطلب من المحكمة إثبات ذلك بأي طريق من طرق الإثبات فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحى النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعي بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت بالأوراق

إذ دعم إقرار وكيل المطعون ضده الثالث والذي أقر فيه للمطعون ضدها الأولى بطلباتها بما استخلصه من إقرار المطعون ضده الثاني - البائع - من أن الطاعنة قد وسطت المطعون ضدها الأولى في إبرام العقد، في حين أن ما ورد في الإقرار الأخير لا يمكن استخلاص ذلك منه لأن ما تضمنه هو مجرد قيام المطعون ضدها الأولى بالوساطة في إبرام العقد دون أن يتضمن تكليف الطاعنة لها بذلك.

وهو ما يلتقي مع الإقرار المقدم من المطعون ضده الثالث والمؤرخ في السابع من فبراير سنة 1990 والذي ورد فيه أن المطعون ضدها الأولى جاءته بصفته ممثلاً للشركة الطاعنة آنذاك من قبل البائع وكممثلة له لعرض أسعار وحدات عقاره المبيع وقد قامت الشركة الطاعنة بالاتصال بالمالك وتم التعاقد بالفعل .

ويستفاد من هذين الإقرارين أن المطعون ضدها الأولى هي التي سعت لدى الشركة الطاعنة لعرض وحدات العقار المبيعة الأمر الذي تنتفي معه تكليفها بالوساطة في إبرام العقد من قبل الطاعنة أو أن إبرامه قد تم نتيجة هذه **الوساطة** وهو المناط في إلزام الشركة الطاعنة بأتعاب السمسرة للمطعون ضدها الأولى مما يعيب الحكم المطعون فيه .

كما أن الطاعنة تنعي بالوجه الأول من السبب الثالث على الحكم المطعون فيه بالقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع

إذ أنها تمسكت في دفاعها أمام محكمة الاستئناف بأنها لم تكلف المطعون ضدها الأولى بالتوسط في إبرام عقد البيع المؤرخ في الرابع عشر من يونيو سنة 1984 وأن محكمة أول درجة تصدت لتحقيق هذا الدفاع وندبت خبيراً له انتهى في تقريره إلى تأييد دفاعها تأسيساً على أن المطعون ضدها الأولى قد عجزت عن إثبات دعواها بأي وسيلة من وسائل الإثبات .

كما أضافت الشركة الطاعنة في دفاعها أن الإقرار المنسوب للمطعون ضده الثاني - البائع - والذي أقيم عليه الحكم المطعون فيه قضاءه - والمتضمن أن المطعون ضدها الأولى قامت بالتوسط في بيع بعض وحدات عقاره للشركة الطاعنة هو إقرار من جانبه هو ولا تحتاج به الطاعنة خاصة وأنه لم يرد به أن الأخيرة هي التي كلفت المطعون ضدها الأولى بتلك الوساطة ومن ثم فإنه لا يصلح سنداً لمطالبتها بمقابل السمسرة.

وقد أيد هذا الدفاع المستندات المقدمة في الدعوى وهي صورة الطلب المقدم من المطعون ضدها الأولى للشركة الطاعنة في الثلاثين من أكتوبر سنة 1988 لصرف العمولة بالنسبة القانونية فتراخى هذا الطلب لأكثر من أربع سنوات على تحرير العقد وبعد اعتزال المطعون ضده الأخير العمل بالشركة الطاعنة وانتهاء تمثيله لها ينفي ادعاء المطعون ضدها الأولى بأنها اتفقت معه شفاهة على الوساطة والمقابل المستحق عنها، بل إن عبارات هذا الطلب نفسها تنفي هذا الادعاء وتتفق مع ما أقر به المطعون ضده الثاني.

كما ينفي هذا الادعاء أيضاً الإقرار المقدم من المطعون ضده الأخير المؤرخ في السابع من فبراير سنة 1990 والذي أثبت فيه أن المطعون ضدها الأولى جاءته بصفته ممثلاً للشركة الطاعنة آنذاك بتكليف من المطعون ضده الثاني لعرض شراء الطاعنة بعض وحدات عقاره دون أن يطلب منها المطعون ضده الأخير التوسط لإبرام العقد أو يعدها بمقابل لذلك - وإذ التفت الحكم المطعون فيه عما تمسكت به الطاعنة من دفاع جوهري فإنه يكون معيباً .

كما أن الشركة الطاعنة تنعي بالوجه الثاني من السبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع

إذ أقيم قضاءه بإلزامها بمقابل السمسرة للمطعون ضدها الأولى على ثبوت تكليف الطاعنة لها بالتوسط لدى المطعون ضده الثاني في إبرام العقد، مستدلاً على ذلك بالإقرارين الصادر أولهما من وكيل المطعون ضده الأخير - والصادر ثانيهما من المطعون ضده الثاني،

ولما كانت عبارات الإقرار الأخير لا تفيد المعنى الذي استخلصه منها الحكم فإن الحكم يكون قد خرج في تفسيره لهذا الإقرار عما تحتمله عباراته وجاوز المعنى الظاهر لها - مما يكون معه الدليل المستمد من الإقرار المذكور قد ثبت فساداً وأنها بالتالي الدليل المستمد من الإقرار الأول بافتراض صحته وهو ليس كذلك مما يعيب الحكم ويستوجب

وحيث إن النعي بهذين السببين غير مقبول ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن :

لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تفسير الإقرارات والاتفاقات والمشاركات وسائر المحررات بما تراه أوفى بمقصود العاقدين أو أصحاب الشأن فيها مستهدية بوقائع الدعوى وظروفها دون رقابة من محكمة النقض عليها في ذلك ما دامت لم تخرج في تفسيرها عن المعنى الذي تحتمله عبارات المحرر وما دام ما انتهت إليه سائغا مقبولا² بمقتضى الأسباب التي بنته عليها .

كما أن لها مطلق الحرية في استنباط القرائن التي تأخذ بها من واقع الدعوى والأوراق المقدمة فيها، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في تقديرها لقرينة من شأنها أن تؤدي إلى الدلالة التي استخلصتها منها .

وإذا كانت القرائن التي استند إليها الحكم من شأنها أن تؤدي متسادة فيما بينها إلى النتيجة التي انتهى إليها فلا يجوز مناقشة كل قرينة على حدة للتدليل على عدم كفايتها في ذاتها - وأن السمسرة من الأعمال التجارية التي يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات والعقد فيها يبرم برضاء طرفيه

فإذا حدد أجر **السمسار** باتفاق مسبق بينه وبين عميله فإنه يستحق كامل هذا الأجر عند نجاح وساطته بإبرام الصفقة فعلا³ نتيجة مساعيه وبإبرام الصفقة التي أرادها العميل موضوع السمسرة يفترض معه أن السمسار قام بمهمته بما يكفي لاستحقاق أجره فإذا ما ادعى العميل أن الصفقة تمت بغير وساطة السمسار أو على خلاف الشروط التي وضعها فعليه أن يقيم الدليل على ذلك بوصفه مدعيا⁴ خلاف الظاهر .

وكان لقاضي الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها وموازنة بعضها ببعض الآخر وترجيح ما تطمئن نفسه إلى ترجيحه، وهو غير ملزم بالرد على كل ما يقدمه الخصوم من مستندات ولا بالتحدث عن كل قرينة غير قانونية يدلون بها ولا أن يتتبعهم في مختلف أقوالهم وحججهم وطلباتهم ويرد استقلالاً على كل منها ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها فيه الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات.

وكان تقدير ما إذا كان عقد الصفقة قد أبرم نتيجة لجهود ومسعى السمسار مسألة موضوعية تقدرها محكمة الموضوع على ضوء ظروف الدعوى المطروحة عليها. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون قد خُص في حدود سلطته في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها والأخذ بما يطمئن إليه منها وإطراح ما عداها وتفسير الإقرارات وسائر المحررات بما تراه أولى بمقصود عاقيديها - إلى تكليف الشركة الطاعنة للمطعون ضدها الأولى من إقرار وكيل المطعون ضده الثالث بتوكيل يبيح له ذلك،.

وتأييد هذا الإقرار بكتاب البائع - المطعون ضده الثاني المؤرخ في الخامس من أكتوبر سنة 1985 والذي قرر فيه بأن المطعون ضدها الأولى قامت بدور الوساطة في إتمام العقد المحرر بينه وبين الشركة الطاعنة والمؤرخ في الرابع عشر من يونيو سنة 1984 ولم تثبت الشركة الطاعنة صدور إقرار وكيل المطعون ضده الثالث عن طريق الغش والتواطؤ وكان هذا الاستخلاص سائغاً وله أصله الثابت في أوراق الدعوى وكافياً لحمل قضاؤه ومن ثم لا يعدو النعي بهذين السببين أن يكون جدلاً موضوعياً في سلطة محكمة الموضوع مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن

أحكام النقض المدني الطعن رقم 8341 لسنة 65 بتاريخ 26 / 5 / 2003

اختلاف أعمال الوكالة التجارية عن السمسرة

تختلف الوكالة التجارية عن أعمال السمسرة، و تتميز كل منهما عن الأخرى، إذ يقتصر عمل السمسار على التقريب بين شخصين لإتمام الصفقة، دون أن يكون له شأن فيما يتم التعاقد عليه، فهو لا يمثل أحد المتعاقدين، و لا يوقع على العقد بوصفه طرفاً فيه، أما الوكيل بالعمولة في الوكالة التجارية فإنه يتعاقد مع الغير بإسمه دون إسم موكله الذي قد يجهله المتعاقد الآخر، و أن كان على الوكيل بالعمولة أن ينقل إلى ذمة موكله كل الحقوق و ما ترتب على العقد من إلتزامات،

و إذ كان القانون رقم 107 لسنة 1961 الصادر في 9 من يولييه سنة 1961 قد حظر بمادته الأولى مزاولة أعمال الوكالة التجارية إلا للشركات الحكومية أو التابعة للمؤسسات العامة ، فإن هذا الحظر يكون قاصراً على أعمال الوكالة بالعمولة دون أعمال السمسرة، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بما قرره من أن أعمال الوكالة

التجارية تضمن أعمال السمسرة ، و رتب على ذلك قضاءه برفض دعوى المطالبة بالسمسرة المستحقة لمورث الطاعنين عن الصفقة التي أدرى إتمامها بين المطعون عليهما ، فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .

الطعن رقم 102 لسنة 38 ق، مكتب فنى 24 صفحة رقم 877، جلسة
1973/6/7

عمولة شركة السمسرة فى الأوراق المالية

الوقائع

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن:

المطعون ضده بصفته رئيس مجلس إدارة شركة للسمسرة فى الأوراق المالية تقدم بطلب إلى مكتب تحكيم الهيئة العامة لسوق المال قيد برقم ... لسنة ... طالباً الحكم بإلزام الطاعن أن يؤدي له بصفته مبلغ 69597.66 جنيه على سند من أنه مدين بهذا المبلغ نتيجة بيع وشراء أوراق مالية لصالحه بموجب عقد الاتفاق المحرر بينهما .

وبتاريخ 22/11/2001 حكمت هيئة التحكيم بإلزام الطاعن أن يؤدي للمطعون ضده بصفته المبلغ المطالب به وفوائده بواقع 5% من تاريخ الحكم وحتى السداد .

استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ... القاهرة، كما أقام الاستئناف رقم لسنة ق القاهرة بطلب بطلان الحكم الصادر من هيئة التحكيم وبتاريخ 5/6/2002 قضت المحكمة برفض الاستئنافين.

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقمي 669 و670 لسنة 72 ق، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وإذ نظر الطعن فى غرفة مشورة أمرت المحكمة بضم الطعن الثانى للأول وحددت جلسة لنظرهما وفيها التزمت النيابة رأياً

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن كلا من الطعنين أقيم على سببين حاصل السبب الأول من كل منهما أنه

أثناء نظر النزاع أمام محكمة الاستئناف صدر حكم من المحكمة الدستورية في الدعوى رقم 55 لسنة 23 قضائية بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة العاشرة والمادة 52 من قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 وبسقوط المواد من 53 حتى 62 من هذا القانون والمادتين 210 و212 من اللائحة التنفيذية للقانون.

ومن ثم فقد تمسك الطاعن أمام المحكمة ببطلان حكم التحكيم لعدم دستورية المواد التي تستمد منها هيئة التحكيم الاختصاص بنظر النزاع ولعدم وجود اتفاق بين الطرفين على اللجوء إلى التحكيم إلا أن الحكم المطعون فيه رفض هذا الدفع بمقولة إن حكم التحكيم صدر قبل صدور حكم المحكمة الدستورية الذي لا يرتب أثرا رجعيا ومن ثم يكون هذا الحكم صحيحا ورتب على ذلك رفض الاستئنافين وتأييد الحكم بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد

ذلك أن النص في المادة 175 من الدستور على أن :

تتولى المحكمة الدستورية العليا - دون غيرها - الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح، وتتولى تفسير النصوص التشريعية، وذلك كله على الوجه المبين في القانون.

والنص في المادة 178 منه على أن:

تنشر في الجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية، وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم دستورية نص تشريعي من آثار.

والنص في المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 48 لسنة 1979 المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 168 لسنة 1998 على أن :

أحكام المحكمة في الدعوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة ولكافة ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر، على أن الحكم بعدم دستورية نص

ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر

يدل على

أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في قانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها، حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته، بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص.

لما كان ذلك

وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في الدعوى رقم 55 لسنة 23 ق دستورية بجلسة 13/1/2002 والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد 4 تابع بتاريخ 24/1/2002 بعدم دستورية نص المادة 52 من القانون رقم 95 لسنة 1992 بشأن [سوق رأس المال](#) والتي كانت تنص على أن يتم الفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون فيما بين المتعاملين في مجال الأوراق المالية عن طريق التحكيم دون غيره.

ومن ثم فلا يجوز تطبيق هذا النص من اليوم التالي لنشر الحكم بعدم دستوريته في الجريدة الرسمية ويمتنع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها تطبيقه.

لما كان ذلك

وكان البين من الأوراق أن هذا الحكم قد صدر أثناء نظر محكمة الاستئناف الطعن على حكم هيئة التحكيم المشكلة طبقاً لنص المادة 52 من القانون رقم 95 لسنة 1992 والذي فصل في النزاع الذي ثار بين المطعون ضده بصفته والطاعن فكان يتعين على المحكمة أن تمتنع عن تطبيق هذا النص إعمالاً للحكم بعدم دستوريته.

بما مؤداه

أن الاختصاص بنظر النزاع ينعقد للقاضي الطبيعي - وهو جهة القضاء العادي - الذي كفل الدستور لكل مواطن حق اللجوء إليها عملاً بنص المادة 68 منه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا

النظر وأعمل حكم المادة 52 من القانون رقم 95 لسنة 1992 سالفه البيان على النزاع على سند من أن حكم المحكمة الدستورية صدر بعد صدور حكم هيئة التحكيم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الثاني في كل من الطعنين.

وحيث إن موضوع الطعنين صالح للفصل فيه - ولما تقدم - فإنه يتعين القضاء بإلغاء حكم هيئة التحكيم الصادر في طلب التحكيم رقم 29 لسنة 2001 سوق المال والحكم بعدم قبول الطلب لرفعه بغير الطريق الذي رسمه القانون

أحكام النقض المدني الطعن رقم 669 لسنة 72 بتاريخ 26 / 6 / 2003
- مكتب فني 54 - ص 1093

احتساب قيمة العمولة المستحقة

الوقائع

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن :

المطعون ضده أقام على الطاعنة الدعوى 586 لسنة 1991 جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بنذب خبير حسابي لبيان صادرات الطاعنة إلى الجماهيرية الليبية وإجمالي ثمنها واحتساب قيمة العمولة المستحقة له وفقا للنسب المبينة بالاتفاق المبرم بين الطرفين وإلزامها بما يورده الخبير في تقريره.

وقال بياننا لدعواه:

أنه بتاريخ 30 / 8 / 1989 اتفق مع الطاعنة على أن يكون الوكيل التجاري لها بالجماهيرية الليبية لعرض وتسويق منتجاتها من السيارات خلال المدة من 1 / 9 / 1989 حتى 30 / 9 / 1990 نظير العمولة المبينة بهذا الاتفاق وقد قام بإجراء الاتصالات بالمؤسسات وشركات النقل الليبية ونتيجة لمساغيه تم التعاقد مباشرة بين هذه المؤسسات والطاعنة.

نظرا لأن نظام الاستيراد في الجماهيرية الليبية يقضي بالتعامل المباشر مع المورد الأجنبي، ولقيام الطاعنة بتلبية طلبات التصدير بما يجاوز خمسة عشر مليون دولار أمريكي نتيجة لما بذله من جهد إلا أنه عند مطالبته لها بأن تؤدي له قيمة ما يستحق من عمولات أنكرت

عليه مجهوداته مما اضطره لإقامة دعواه بطلباته آنفة البيان.

ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره حكمت بتاريخ 15 / 12 / 1994 بإلزام الطاعنة بأن تؤدي للمطعون ضده مبلغ 245476 دولاراً أمريكياً أو ما يعادلها بالجنيه المصري. استأنف الطرفان هذا الحكم بالاستئنافين 194 و2541 لسنة 112 ق القاهرة وبتاريخ 20 / 12 / 1995 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف.

طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم. عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاث أسباب تنعى الطاعنة بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك تقول

إنه قضى برفض الدفع المبدى منها بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير وعلى غير ذي صفة استناداً إلى الخطاب الصادر للمطعون ضده من مدير عام المنطقة الحرة بتفويض من رئيس مجلس إدارة الطاعنة في حين أنه وفقاً للمادة 33 من قانون هيئات القطاع العام وشركاته رقم 97 لسنة 1983 فإن رئيس مجلس إدارة الشركة هو الذي يمثلها في تعاملها مع الغير.

ولما كان رئيس مجلس إدارتها لم يصدر منه الخطاب سالف الذكر ولم يثبت تفويضه لمدير عام المنطقة الحرة في إصداره ومن ثم فإنه لا يصلح سنداً لإلزام الطاعنة بما يدعيه المطعون ضده. وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض هذا الدفع فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود

ذلك أنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن استخلاص توافر الصفة في الدعوى هو من قبيل فهم الواقع فيها وهو ما يستقل به قاضي الموضوع، وحسبه أن يبين الحقيقة التي اقتنع بها وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله.

لما كان ذلك

وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استخلص توافقاً لصفة الطاعة من حيث كونها التي تعاقدت مع الطاعن وذلك من الكتاب الصادر من مدير عام المنطقة الحرة للنقل والمشرف على التصدير بالشركة الطاعة ومن المراسلات المتبادلة - التلكسات - بينهما وبين الطاعة وكان الحكم قد بني على أسباب سائغة تكفي لحمله فيما قضى من رفض الدفع بانتفاء الصفة في رفع الدعوى فإن النعي ينحل في هذا الصدد إلى جدل في مسألة موضوعية مردها إلى تقدير محكمة الموضوع مما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض.

وحيث إن مما تنعاه الطاعة بالسببين الثاني والثالث على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب ومخالفة الثابت بالأوراق وفي بيان ذلك تقول

إن الحكم أقيم قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي بأحقية المطعون ضده في عمولة السمسرة تأسيساً على أن التعاقد بين الطاعة وشركة نقل ركاب بنغازي بليبيا بتاريخ 12 / 12 / 1989 تم بمجهودات الطعون ضده في إتمام هذه الصفقة رغم أن هذا التعاقد تم عن طريق الوكيل الرسمي لها بالجماهيرية الليبية إذ تم التعاقد مع أمين اللجنة الشعبية لبلدية بنغازي.

وأن مثل هذا التعاقد لا يتم إلا من خلال القطاع العام بالجماهيرية إذ من المحذور على الأفراد القيام به. وإذ تمسكت الطاعة أمام محكمة الموضوع بهذا الدفاع وقدمت المستندات المؤيدة له والتي تثبت انعدام صلة المطعون ضده بهذه الصفقة وباستحالة قيامه بأعمال السمسرة إلا أن الحكم المطعون فيه لم يتناول هذا الدفاع بالرد والتفت عن دلالة المستندات المقدمة منه بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد

ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن السمسار لا يستحق عمولته إلا إذا تمت الصفقة على يديه نتيجة لمساعيه وأن عدم الإشارة أو الرد على الدفاع الجوهرى الذي قد يتغير بتحقيقه وجه الرأي في الدعوى يعد قصوراً في تسبب الحكم.

لما كان ذلك

وكانت الطاعة تمسكت في دفاعها بأن التعاقد مع شركة نقل ركاب بلدية بنغازي تم عن طريق المفاوضات المباشرة بين الطرفين ولم يكن

للمطعون ضده أي دور أو جهد في إتمام الصفقة لأنه يستحيل عليه القيام بأية **وساطة تجارية** لمخالفة ذلك للنظام المعمول به في الجماهيرية الليبية وأن هذا التعاقد تم بينهما عن طريق
بالجماهيرية الليبية باعتبارها الوكيله عن الطاعنة.

وقدمت للتدليل على ذلك مستندات منها العقد المبرم بين الطاعنة وشركة نقل الركاب ببلدية بنغازي محل التداعي وشهادة صادرة من الشركة المذكورة تفيد أن التعاقد تم مباشرة بين الأخيرة والطاعنة وكان هذا الدفاع من شأنه - لو صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى ولم يعرض له الحكم المطعون فيه فإنه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن

أحكام النقض المدني الطعن رقم 830 لسنة 66 بتاريخ 14 / 7 / 1997
- مكتب فني 48 - جزء 2 - ص 1134

ضرائب العمولة والسمسرة

الوقائع

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن:

الشركة الطاعنة أقامت الدعوى رقم 684 لسنة 1993 الإسكندرية الابتدائية ضد المطعون ضدها "مصلحة الضرائب" ببراءة ذمتها من المبلغ موضوع المطالبتين رقمي 958، 118 وعدم خضوعها للمادة 45 من القانون 157 لسنة 1981 .

وقالت بيانا لذلك:

إنه بتاريخ 29/3، 3/4/1993 طالبتها المطعون ضدها بموجب المطالبتين المشار إليهما الأولى بمبلغ 186662.5 جنيه قيمة إضافة على المبيعات عن الفترة من 1/10/1992 حتى 31/12/1992 والثانية بمبلغ 476767.7 جنيه عن الفترة من 1/1/1992 حتى 30/9/1992 وفقا للمادة 45 من القانون رقم 157 لسنة 1981 وإذ كانت لا تخضع لأحكام المادة 45 المشار إليها حيث أنه مرخص بإنشائها وفقا لأحكام القانون 43 لسنة 1974 فقد أقامت الدعوى للقضاء بطلباتها سالفه البيان.

وأقامت المصلحة المطعون ضدها دعوى فرعية بطلب الحكم بإلزام الطاعنة بأن تؤدي لها المبلغين سالفين البيان وبتاريخ 23/11/1994

أجابت محكمة أول درجة الطاعنة إلى طلباتها ورفضت الدعوى الفرعية استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم 841 لسنة 50 ق أمام محكمة استئناف الإسكندرية التي قضت بتاريخ 15/6/1995 بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى الأصلية وفي الدعوى الفرعية بإلزام الطاعنة بأن تؤدي للمطعون ضدها مبلغ 663429.750 جنيه.

طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم. وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها ألتمت النيابة رأيها.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون وتأويله وفي بيان ذلك تقول

إن الحكم إذ أقام قضاءه على خضوع الشركة الطاعنة لنص المادة 44 من القانون رقم 157 لسنة 1981 بشأن الضرائب على الدخل حال أن الشركات المنشأة طبقاً لأحكام القانون رقم 43 لسنة 1974 بشأن استثمار المال العربي والأجنبي ومنها الشركة الطاعنة لا يسري عليها النص المشار إليه إذ لم يذكر به صراحة كما فعل بالنسبة للمادتين 89، 129 من ذات القانون.

وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كانت نصوص القانون واضحة جلية المعنى فإن البحث عن حكمة التشريع ودواعيه لا يكون له محل وإنما يكون ذلك عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يكون معه القاضي مضطراً في سبيل تعرف الحكم الصحيح إلى تقصي الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملاه.

لما كان ذلك

وكان النص في المادة 44 من قانون الضرائب على الدخل رقم 157 لسنة 1981 على أنه :

على الجهات المبينة فيما بعد أن تخصم من كل مبلغ يزيد على عشرة جنيهاً تدفعه على سبيل العمولة أو السمسرة أو مقابل عمليات الشراء أو التوريد أو المقاولات أو الخدمة إلى أي شخص من أشخاص القطاع الخاص نسبة من هذا المبلغ تحت حساب **الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية** التي تستحق عليها وتستثنى من ذلك الأقساط التي تسدد لشركات التأمين:

1. وزارات الحكومة ومصالحها ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات ووحدات القطاع العام والشركات المنشأة طبقاً لأحكام القانون رقم 26 لسنة 1954 بشأن بعض الأحكام الخاصة بشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة أو بمقتضى قوانين خاصة أخرى .
2. المنشآت الأخرى التي يزيد رأس مالها على خمسة آلاف جنيه والتي يصدر بتحديدتها قرار من وزير المالية .

والنص في المادة 45 منه على أنه :

على الجهات المبينة في البند (1) من المادة 44 من هذا القانون التي تتولى بيع أو توزيع أي سلع أو منتجات صناعية أو حاصلات زراعية محلية أو مستوردة إلى أشخاص القطاع الخاص للاتجار فيها أو تصنيعها أن تضيف نسبة على المبالغ التي تحصل عليها من أي شخص من هؤلاء الأشخاص وتحصل هذه النسبة مع هذه المبالغ تحت حساب الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية التي تستحق عليه .

والنص في المادة 89 من ذات القانوني على أنه :

على الجهات المبينة فيما بعد أن تخصم من كل مبلغ يزيد على عشرة جنيهاً تدفعه إلى أصحاب المهن غير التجارية التي تحدد بقرار من وزير المالية تحت حساب الضريبة على أرباح المهن غير التجارية 10% إذا كان المبلغ المدفوع يقل عن خمسمائة جنيه و15% إذا زاد على ذلك:

1- وزارات الحكومة ومصالحها ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات ووحدات القطاع العام والشركات المنشأة طبقاً لأحكام القانون رقم 26 لسنة 1954 والقانون رقم 43 لسنة 1974 المشار إليهما أو بمقتضى قوانين خاصة أخرى..

2- النص في المادة 129 :

على أنه يحظر على المختصين في الحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات ووحدات القطاع العام والشركات المنشأة طبقاً لأحكام القانون رقم 26 لسنة 1954 والقانون رقم 43 لسنة 1974 المشار إليهما وفروع الشركات الأجنبية.

يدل على

أن المشرع خص الشركات المنشأة طبقاً لأحكام القانون رقم 43 لسنة 1974 بشأن استثمار المال العربي والأجنبي بأحكام خاصة فلم يدرجها ضمن مدلول عبارة "الشركات المنشأة بمقتضى قوانين خاصة أخرى" الواردة بنص القانون رقم 157 لسنة 1981 بل عنى بذكرها صراحة في كل حكم قصد سريانه عليها .

مما مفاده

عدم خضوعها لحكم المادة 44 من القانون المشار إليه التي خلت من ذكر الشركات المنشأة طبقاً لأحكام القانون رقم 43 لسنة 1974 ضمن بيان المخاطبين بأحكامها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى على خضوع هذه الشركات لحكم المادة 44 سالفه البيان ورتب على ذلك إلزامها بالمبلغ المقضي به فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

أحكام النقض المدني الطعن رقم 9006 لسنة 65 بتاريخ 31 / 10 / 1996 - مكتب فني 47 - جزء 2 - ص 1230

صيغة عقد سمسة ووساطة

حررهذا العقد بين كل من:

1- السيد / ... الممثل لشركة ... للوساطة العقارية والسمسة الكائن مقرها

الطرف الأول

2- السيد/ ... المقيم

الطرف الثاني

بند تمهيدى

يمتلك الطرف الثاني يمتلك شقه سكنيه كائن وحيث يرغب الطرف الثانى في تسويق الشقة للبيع عن طريق شركة ... للوساطة والسمسة، التي يمثلها الطرف الاول القابل لذلك

وحيث تلاقت ارادة الطرفين لإبرام هذا العقد وبعد ان اقر الطرفان بأهليتهما القانونية للتعاقد فقد اتفقا على ما يلي:

البند الاول: المقدمة جزء لا يتجزأ من العقد ومفسرة له ومكملة لبنوده.

البند الثاني: اقر الطرف الثاني بموافقته على الاتعاب المستحقة للطرف الاول كعمولة سمسرة في حالة توصله الي مشتري للشقة المبينة تفصيلا بهذا العقد المملوكة للطرف الثاني، وقد حددت هذه العمولة بينهم بما يلي:

البند الثالث: من المتفق عليه بين الطرفين ان هذا العقد لا يعتبر قيد يمنع الطرف الثاني من التعامل مع اي شركة تسويق ووساطة وسمسرة اخرى بخصوص بيع وتسويق ذات الشقة المبينة بهذا العقد.

ملاحظة (يمكن في هذا البند تحديد مدة معينة لشركة الوساطة أو السمسار بتسويق الشقة أو العقار، فان انتهت دون تسويقها بإيجاد مشتري اما يعتبر العقد لاغيا، واما الحق في التعاقد مع شركة وساطة وسمسرة أخرى بكتابة: اتفق الطرفان على ان تكون مدة هذا العقد هي ...أو... تبدأ من تاريخه ويجدد لمدة اخرى بالاتفاق بين الطرفين وينتهي العقد من تلقاء نفسه في حالة توصل الطرف الاول الي ما هو مكلف به من قبل الطرف الثاني، أو انتهاء المدة دون تنفيذه)

البند الرابع: اتفق الطرفان انه في حال توصل الطرف الاول الي مشتري بكامل الشروط المتفق عليها يلتزم الطرف الثاني بإبرام عقد البيع مع زبون الطرف الاول وفي حالة عدم اتمامه البيع يلتزم بدفع عمولة الطرف الاول كاملة .

البند الخامس: يلتزم الطرف الثاني بسداد اتعاب الطرف الاول كاملة فور توقيع عقد البيع ...أو... للوحدة...، المشار اليها أعلاه ولا تبراء ذمة الطرف الثاني من سداد هذه الاتعاب الا بحصوله على مخالصة موقعة ومختومة من الطرف الاول باستلامه كامل اتعابه.

البند السادس: اتفق الطرفان على انه في حالة عدم التزام الطرف الثاني بسداد عمولة الطرف الاول فور استحقاقها مما اضطره للجوء الي القضاء فانه يلتزم بأداء العمولة المتفق عليها في هذا العقد و تعويض اتفاقي قدره بمبلغ ...

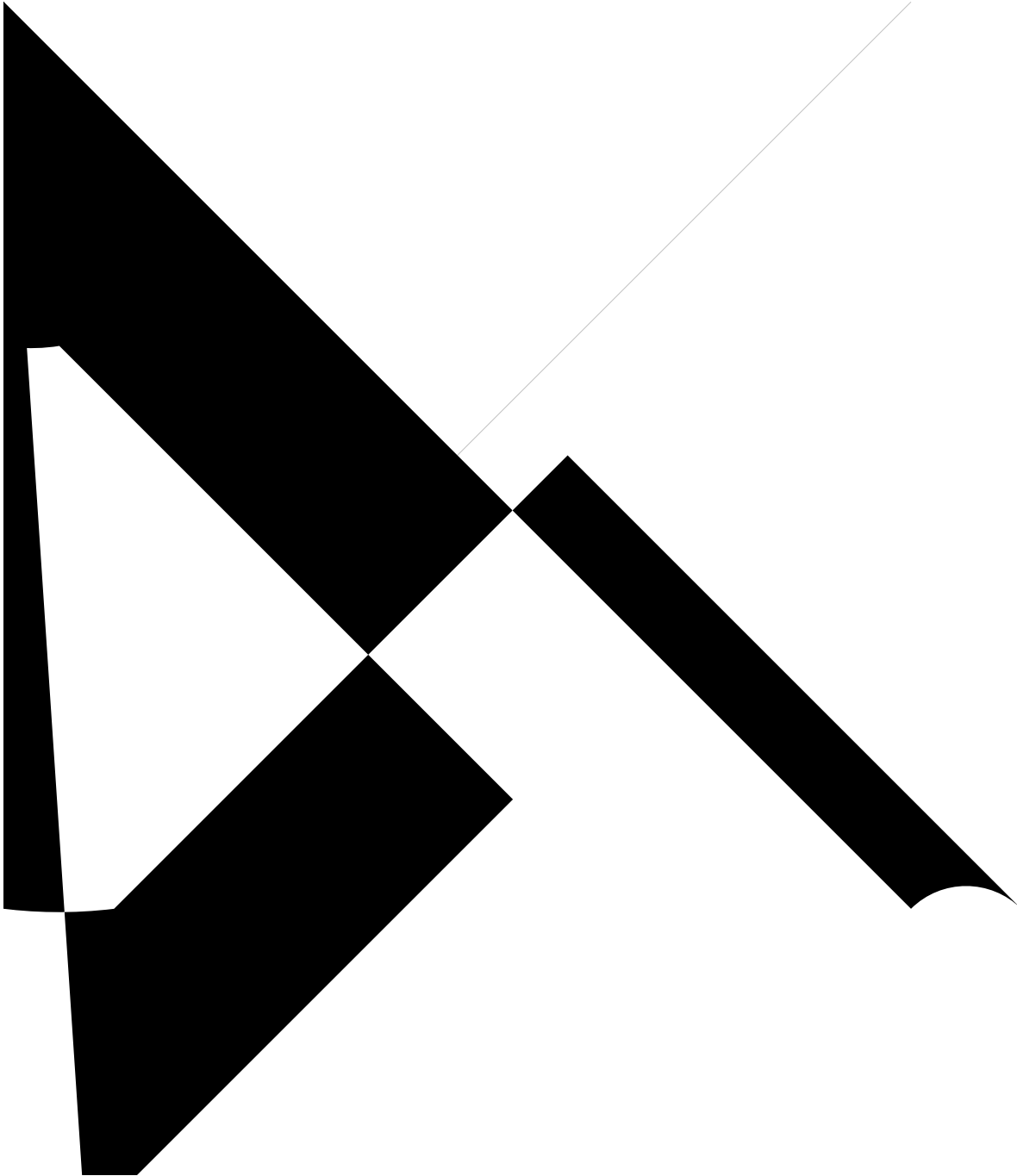
البند السابع: كل نزاع او مطالبه تنشأ عن هذا العقد او تتعلق به

او بمخالفة احكامه او فسخه او بطلانه تنظر فيه المحاكم اللبنانية المختصة.

البند الثامن: حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بها عند اللزوم .

الطرف الاول

الطرف الثاني



ختاما: استعرضنا بالبحث وتعرفنا على قواعد السمسرة وعموله وأجر السمسار في القانون، على ضوء القوانين المنزمة لعقد الوساطة

والسمسة وأحكام النقص ذات الصلة .