



الجمعية المصرية
لمتبنى الأملك العقارية



جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

دور الخبير المثلن فى قانون التمويل العقارى
رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١م ولائحته التنفيذية

إعداد

الأستاذ الدكتور/ السيد عيد نايل

وكيل كلية الحقوق ونائب رئيس مجلس

إدارة مركز الدراسات القانونية والاقتصادية

جامعة عين شمس

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمة :

بالرغم من أهتمام المشرع بالعقارات أكثر من أهتمامه بالمنقولات إلا أنه لم ينظم مهنة الخبير المثلن إلا بموجب القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ فى شأن بعض البيوع التجارية وهى المتعلقة بالمنقولات المستعملة . ومن ثم بقيت مهنة الخبير المثلن العقارى دون تنظيم .

والخبير المثلن يمارس مهنة حرة ولا يقوم بعمل تجارى .

وقد صدر فى الآونة الأخيرة قانون التمويل العقارى مستهدفاً تشجيع نشاط التمويل للإستثمار فى مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجارى وذلك بضمان حق الأمتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التى يقبلها الممول .

وإتفاق التمويل قد يكون إتفاقاً ثلاثى الأطراف بين الممول ، والمشتري بإعتباره المستثمر ، وبائع العقار ، وقد يكون هذا الإتفاق ثنائى الأطراف فى حالة الإقتراض من أجل البناء أو الترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال التجارية .

وقد تعرض قانون التمويل العقارى لدور الخبير المثلن فى تطبيق أحكامه وذلك فى مرحلة إبرام إتفاق التمويل من ناحية . وفى مرحلة التنفيذ الجبرى على العقار فى حالة عدم إستزام المستثمر بسداد أقساط القرض من ناحية أخرى . وفى المرحلة الأولى سماه القانون خبير التقييم ، أما فى المرحلة الثانية فقد سماه الوكيل العقارى .

وقد أحالت نصوص القانون إلى اللائحة التنفيذية لتحديد شروط وإجراءات قيد خبراء التقييم العقاريين والوكلاء العقاريين فى الجداول التى تعدها الجهة الإدارية ^(١) لهذا الغرض .

وهذه هى المرة الأولى التى يشير فيها المشرع إلى مهنة الخبراء العقاريين ولكنه أحال فى تنظيمها إلى اللائحة التنفيذية . ووسيلة اللائحة التنفيذية لا تتناسب مع أهمية هذه المهنة وكان

^(١) ويقصد بالجهة الإدارية " الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى " وقد صدر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ -

الجريدة الرسمية ، العدد ٣٦ فى ٢٠٠١/٩/٦ .

ينبغي تنظيمها بقانون وبصورة شاملة وقد صدرت اللائحة التنفيذية متضمناً تنظيمياً قاصراً لخبراء التقييم العقاري والوكلاء العقاريين والوسطاء العقاريين في الباب السادس (١) .

أولاً : شروط القيد في جداول الخبرة والوساطة والوكالة ، وإجراءاته

١- شروط القيد في الجدول :

وفقاً لنص المادة ٤٠ من اللائحة ، يجب أن تتوفر في طالب القيد في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري بالشروط الآتية :

الشرط الأول :

ألا يكون قد سبق الحكم عليه بالإدانة في جناية ، أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر أفلاسه أو إعساده مالم يكن قد رد إليه اعتباره .

الشرط الثاني :

أن تتوفر لدى طالب القيد خبرة في المجال الذي يرغب في القيد فيه مدة لا تقل عن خمس سنوات .

الشرط الثالث :

أن يكون حاصلاً علي مؤهل متوسط علي الأقل بالنسبة إلي خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري ، ومؤهلاً عال بالنسبة إلي الوكلاء العقاريين .

وواضح من هذه الشروط أن اللائحة تستوجب مدة خبرة لا تقل عن خمس سنوات في طالب القيد دون أن تبين الأعمال التي تعد ممارستها مدة خبرة . كما أنها تميز بين خبير التقييم والوسيط العقاري وتشتراط فيهما مؤهل متوسط علي الأقل ، أما الوكيل العقاري فتشتراط فيه المؤهل العالي .

٢- إجراءات القيد في الجداول

أ- يجب علي من يرغب في القيد بأحد الجداول بأن يتقدم للهيئة المختصة بطلب علي النموذج المعد لذلك (م ٣٩)

(١) الصادر بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ ، الوقائع المصرية ، العدد ٢٨٢ (تابع) في ٢٠٠١/١٢/٩ .

(ب) - وتصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو إستيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به . ويجب أن يكون القرار مسبباً في حالة الرفض . وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره (م ٤١) .

(ج) - لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض ، وتبت في التظلم لجنة يصدر بتشكيلها قرار من وزير التجارة الخارجية (م ٤٢) .

وتصدر الهيئة لمن تم قبول طلبه شهادة بذلك تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ، ويتم تجديد القيد بالجدول كل ثلاث سنوات . (م ٤٣) .

ثانياً : خبير التقييم العقارى

تنص المادة الرابعة من قانون التمويل العقارى علي أنه تكون مزاولة نشاط الإقتراض العقارى وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تتاسب القرض مع القدرة المالية للمقترض في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات . وقد أحال النص إلي اللائحة التنفيذية لتحديد قواعد وإجراءات التمويل وحدوده ونسبة التمويل إلي قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسمائهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض علي ألا يكونوا من العاملين لدي الممول أو المستثمر .

والجهة الإدارية المختصة بإعداد جداول خبراء التقييم العقارى هي الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ، . فخبير التقييم العقارى هو الخبير المثلن في مجال العقارات .

وقد بين القانون اللائحة التنفيذية إختصاصات خبير التقييم العقارى من جهة ، وحقوقه وإلتزاماته من جهة أخرى .

١- إختصاصات خبير التقييم العقارى :

ينحصر دور الخبير العقارى في وظيفتين :

الأولي ، تحديد قيمة العقار عند إبرام إتفاق التمويل وذلك لمعرفة حدود التمويل ونسبته إلى قيمة العقار وهذه المهمة يقوم بها أحد الخبراء بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر .

أما الوظيفة الثانية ، تحديد الثمن الأساسي للعقار محل التنفيذ عند التنفيذ عليه تنفيذاً جبرياً لعدم سداد المستثمر للأقساط وهذه الوظيفة يقوم بها أثنان من الخبراء معاً ولا يجوز ممارستها بواسطة خبير تقييم واحد (م ١٨ من القانون) ويتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية :

أ - قيمة العقار عند شرائه .

ب - التعديلات التي طرأت علي العقار بعد شرائه .

ج - أثر معدلات التضخم علي سوق العقارات (م ٢٣ من اللائحة) .

د - القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو مناطق مشابهة (م ٢٢ من اللائحة) .

٢- حقوق خبير التقييم والتزاماته

- لخبير التقييم أن يطلب من أطراف إتفاق التمويل العقاري ما يراه من بيانات ومستندات لازمة لعملية التقييم (م ٤٤ من اللائحة) .

- ويضع مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم (م ٤٨) .

- وإذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف إتفاق التمويل العقاري التقييم الذي أجراه الخبير المكلف بإجرائه ، تولت الهيئة بناء علي طلب الطرف المعارض تكليف خبير آخر بإعادة تقييم العقار علي أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه (م ٤٨ من اللائحة)

- وعلي خبراء التقييم إخطار أطراف إتفاق التمويل بخطاب مسجل يعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومزىل يتوقعه ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم وعلي الخبير أن يراعي عند إجراء عملية تقييم

العقار المعايير المنصوص عليها في المادة ٢٢ من اللائحة
(م ٤٥) .

— ويحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأي من
أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من يتوبون عنهم
أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقاري ، كما يحظر عليهم شراء
عقار قاموا بتقييمه (م ٤٦) .

ثالثاً : الوكيل العقاري

إستخدم المشرع تسمية الوكيل العقاري في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري الخاص
بالتنفيذ الجبري علي العقار وذلك في المواد من ١٦ حتي ٢١ منه ، وفي اللائحة التنفيذية في
المواد من ٢١ حتي ٢٦ ويظهر لنا من هذه النصوص كيفية تعيين الوكيل العقاري واستبداله ،
واختصاصاته ، وطبيعة العمل الذي يقوم به .

١- تعيين الوكيل العقاري واستبداله :

وفقاً لنص المادة ١٦ من قانون التمويل العقاري إذا لم يقم المستثمر بالوفاء بقيمة القرض
خلال المدة المحددة في الإعلان بالسند التنفيذي يصدر قاضي التنفيذ بناء علي طلب الممول أمراً
بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض
وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني تحت الإشراف المباشر لقاضي التنفيذ بشرط
ألا تكون للوكيل العقاري مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر .

ويجوز ، وفقاً لنص المادة ١٧ من القانون لكل ذي مصلحة أن يطلب إستبدال الوكيل
العقاري بطلب يقدمه إلي قاضي التنفيذ مبيناً به أسبابه . ولا يترتب علي مجرد تقديم الطلب
وقف إجراءات التنفيذ علي العقار ما لم يقرر القاضي عكس ذلك . وللقاضي أن يأمر بالإستبدال
إذا تبين له جدية أسباب الطلب .

ومعني ذلك أن لكل من له مصلحة مثل الممول أو المستثمر أو الحائز أو الدائنين المقيدة حقوقهم علي العقار أن يطلب إستبدال الوكيل العقاري والأمر تقديري لقاضي التنفيذ فقد يأمر بالإستبدال من عدمه حسب جدية الأسباب التي قدمها صاحب المصلحة .

٢- إختصاصات الوكيل العقاري وأتعايه :

أ - إختصاصات الوكيل العقاري :

يختص الوكيل العقاري بإتخاذ إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني تحت إشراف قاضي التنفيذ ثم يصدر قاضي التنفيذ حكماً بإيقاع البيع بناء علي ماتم من إجراءات ، ثم يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة . وعلي ذلك يختص الوكيل العقاري بما يلي :

— تحديد شروط بيع العقار بالمزاد العلني :

وفقاً لنص المادة ١٨ من القانون يحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني علي أن تتضمن هذه الشروط تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والنمن الأساسي للعقار وتأمين الإشتراك في المزاد ، ووفقاً لنص المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية يقوم الوكيل العقاري بوضع قائمة شروط البيع بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي علي أن تتضمن ١- تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التي تفيد في بيان أوصافه . ٢- جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية علي إتفاق التمويل العقاري . ٣- تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذي لدي مكتب الشهر العقاري . ٤- تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع . ٥- شروط البيع والنمن الأساسي للعقار . ٦- تجزئة العقار إلي صفقات أن كان لذلك محل مع ذكر النمن الأساسي لكل صفقة . ٧- مقدار تأمين الإشتراك في المزاد علي ألا يقل عن واحد في المائة ولا يجاوز خمسة

فى المائه من الثمن الأساسى للعقار . وفىما يتعلق بالثلن الأساسى للعقار فقد نصت الفقرة الأولى من المادة ١٨ على أن يقوم بتحديد هذا الثمن إثنان من خبراء التقييم .

— إعلان ذوى الشأن والنشر:

وفقاً لنص المادة ١٩ من القانون يجب على الوكيل العقارى أن يعلن كل من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم يشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تجاوز خمسة وأربعين يوماً ، كما يقوم بلسق الإعلان على العقار ، وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دائرتها العقار مع نشره فى جريدين يوميتين وأسعتي الإنتشار على نفقة المستثمر وللممول أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته ، ووفقاً لنص المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية ، يجب على الوكيل العقارى قبل البدء فى إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوى الشأن بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج فى العروض وإعلان الحاضرين بها .

— إجراء المزايدة :

وفقاً لنص المادة ٢٠ يتولى الوكيل العقارى إجراء المزايدة فى اليوم المحدد للبيع وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسى وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسى أو لم يجلوز عدد المزايدىن ثلاثة أشخاص ، وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ١٩ ولا يجوز للممول أن يشترك فى المزايدة . ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسى وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمرين من جميع إلتزامته . وفى جميع الأحوال يعتبر العرض الذى لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهيّاً للمزايدة .

وإذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط في أي وقت سابق علي إيقاع البيع وجب علي الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات ويلتزم المستثمر بأن يؤدي إلي الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ .

— إيداع حصة البيع خزينة المحكمة :

يصدر قاضي التنفيذ حكماً بإيقاع البيع بناء علي ما تم من إجراءات وسداد كامل الثمن ويتضمن الحكم قائمة شروطه وما أتبع من إجراءات يوم البيع . ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه إلي من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقته موافقته علي شغلهم العقار ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره .

ويقوم الوكيل العقاري بإيداع حصة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع ويتولي قاضي التنفيذ توزيع هذه الحصة علي الدائنين حسب مرتبتهم في اليوم التالي لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ويحرر محضراً بذلك يودع ملف التنفيذ .

ب — أتعاب الوكيل العقاري :

تقدر أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذي استغرقته تلك الإجراءات علي ألا تجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد .

٣- طبيعة عمل الوكيل العقاري

يظهر من الإختصاصات السابقة أن مهمة من سماه القانون الوكيل العقاري تنحصر في تحديد شروط البيع وإعلان ذوي الشأن وإجراءات المزايدة وعرض ما تم من إجراءات علي قاضي التنفيذ ثم القيام بعد ذلك بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة حتي يقوم قاضي التنفيذ بتوزيعها علي الدائنين حسب مرتبتهم . ويتم تقدير أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقاً لما بذله من جهد وما أستهلكته الإجراءات من وقت في كل عملية تنفيذ علي حدة .

ونتساءل هل القائم بهذه الأعمال وكيل ؟ وهل هو وكيل عن الممول أن عن المستثمر أم عنهما معاً ؟

وفقاً لنص المادة ٦٩٩ من التقنين المدني " الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل " .

ومعني ذلك أن الوكالة عقد بين الموكل والوكيل ومن ثم يجب لإنعقادها توافق التعبير عن الإيجاب والقبول علي عناصر الوكالة سواء كان التعبير عن التراضي صريحاً أو ضمناً قبل قيام الوكيل بالتصرف القانوني . والوكيل العقاري وفقاً لنصوص القانون يأمر بتعيينه قاضي التنفيذ من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في السجل المعد لذلك في الجهة الإدارية .

لذلك فلا يوجد تراضي بين الوكيل العقاري المزعوم والمقرض أو المقترض لا صراحة ولا ضمناً . كما أن العمل الذي يقوم به الوكيل يجب أن يكون تصرفاً قانونياً وهنا الوكيل العقاري لا يقوم بعمل قانوني بل يقوم بعمل مادي وهو عمل من أعمال الخبرة تحت إشراف قاضي التنفيذ كما أن إيقاع البيع يتم بحكم قاضي التنفيذ وليس من الوكيل العقاري كما أن أجر الوكيل لا يتحدد باتفاق بين الوكيل ومن يقوم بالعمل لحسابه ولكنه يتم بقرار من قاضي التنفيذ بعد

تمام عملية التنفيذ . لكل ذلك فإن من سماه المشرع وكيلًا عقاريًا ليس وكيلًا بالمعنى الدقيق ولا يوجد عقد وكالة أصلاً .

وما يكلف به ما يسمى الوكيل العقاري في الحقيقة هو عمل الخبير المثلث فهو يقوم بتحديد شروط البيع والإعلان عن البيع ثم إجراء المزايعة ، وإيداع حصيلة البيع بخزينة المحكمة فهو يساعد ويعاون قاضي التنفيذ .

ونعتقد أنه من الأفضل أن يتولى الخبير المثلث العقاري مهمة ما أطلق عليه القانون الوكيل العقاري ، وليس من المعقول أن يكون هناك تسميات متعددة لمن يمارسون نفس المهنة بل يجب تسمية الأمور بمسمياتها . وكذلك ما سماه المشرع خبير التقييم هو نفسه الخبير المثلث العقاري وكان يجب الإكتفاء بجدول واحد مع البقاء على التسمية المستقرة والمعروفة .

وهذا يبين لنا مدى الحاجة الملحة لإصدار قانون ينظم مهنة الخبراء المثلثين في مجال العقارات ، يبين طريقة أعداد الخبير المثلث وشروط ممارسته لمهنته ومسائلته تأديبياً في حالة الخطأ . وهذا يقتضي إنشاء معهد متخصص لتخريج خبراء مثلثين على أعلى مستوى مؤهلين علمياً وعملياً يلحق به الحاصلون على درجة الليسانس أو البكالوريوس بحيث يكون الحصول على الدرجة التي يمنحها هذا المعهد شرطاً للقيد بجدول الخبراء المثلثين سواء كانوا خبراء مثلثين عقاريين أو في مجال المنقولات .

رابعاً : الوسيط العقاري

تنص المادة ٣٨ من القانون على أنه " لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم في جدول تعدد الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل . وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول . وقد يبين الفصل الثالث من الباب الثالث من اللائحة التزامات الوسيط العقاري وأجره أما الفصل الأول من الباب المذكور فقد يبين إجراءات القيد في جدول الوسطاء وشروط الوسيط العقاري كما بيينا .

وتنحصر إلزامات الوسيط العقارى فيما يلي :

١- إلزامات الوسيط قبل المستثمر :

تنص المادة ٣٩ من قانون التمويل العقارى على أنه " تعد الجهة الإدارية نموذجاً بالشروط الأساسية للتمويل العقارى وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج ويجب أن يرفق بإتفاق التمويل إقراراً من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع على إتفاق التمويل " .

وعلى ذلك يلتزم الوسيط العقارى بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذى تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقارى ، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع إتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع على إتفاق التمويل. (م ٤٩) .

٢- أجر الوسيط العقارى :

يتقاضى الوسيط أجراً يتم تحديده بالإتفاق مع الممول على ألا يتجاوز الحد الذى يصدر بتحديد قرار من الهيئة وفى جميع الأحوال لا يستحق الوسيط أجره إلا إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد . (م ٥٠)

ويحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عموله أو يحصل على أية منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذى فوضه فى السعي إلى إبرام العقد . (م ٥١)

٣- قيد عمليات التمويل العقاري في دفاتر الوسيط :

على الوسيط أن يقيد في دفتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة . فالوسيط الوسيط هو الشخص الذي يعمل سمساراً بين أطراف التمويل العقاري (الممول والمقترض) وبالطبع فإن الوسيط العقاري لا يقوم بعمل من أعمال الخبرة والتأمين بل عمله أقرب إلى أعمال السمسرة في مجال العقارات .