الفصل السادس

السمسرة

مادة (192)

السمسرة عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين والتوسط فى إبرامه[1].

الشرح

387- تعريف عقد السمسرة:

عرفت المادة السمسرة بأنها عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص البحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين والتوسط فى إبرامه.

وجاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون أنه:

«واستهل المشروع هذا الفصل بتعريف لعقد السمسرة «بأنه عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين والتوسط فى إبرامه».

وأضافت المادة (193) نصا يفيد ضرورة أن يكون العقد مبرما لقاء أجر للسمسار، بحيث يمكن اعتبار الأجر عنصرا إضافيا فى تعريف عقد السمسرة وبحيث لا يعتبر العقد سمسرة ولا يخضع بالتالى لأحكام هذا الفصل إذا كان التزام السمسار على سبيل التبرع.

ويضع هذا التعريف حدا للخلاف الذى ثار فى الفقه والقضاء المصرى حول

---

(1) النص المقابل فى القانون الملغي:

المادة 66 (المعدلة بالقانون رقم 23 لسنة 1909):

«السمسرة حرفة مباحة. السمسار الذى لا يذكر وقت العمل اسم عميله يكون مسئولا عن الوفاء بذلك العمل ويعتبر وكيلا بالعمولة».

طبيعة موضوع التزام السمسار باعتباره محل العقد، حيث أن التزام السمسار هو الالتزام الرئيسى فى العقد، حيث يتبين من التعريف أن محل التزام السمسار هو القيام بعمل مادى يتمثل فى البحث عن طرف ثان ليتعاقد مع من وسطه، ثم القيام بالتوسط فى إبرام هذا العقد.

وقد عرفت محكمة النقض – فى ظل القانون الملغى – عقد السمسرة على النحو التالى:

1- «السمسار هو وكيل يكلفه أحد العاقدين التوسط لدى العاقد الآخر لإتمام صفقة بينهما بأجر يستحق له بمقتضى اتفاق صريح أو اتفاق ضمنى يستفاد من طبيعة عمله عند نجاح وساطته بإبرام عقد الصفقة على يديه. وليس يمنع عنه هذا الأجر الذى استحقه بتمام العقد أن يفسخ العقد فيما بعد».

(طعن رقم 4 لسنة 15ق جلسة 1945/12/27)

2- «السمسار هو – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – وكيل يكلفه أحد العاقدين التوسط لدى العاقد الآخر لإتمام صفقة بينهما بأجر يستحق بمقتضى اتفاق صريح أو اتفاق ضمنى يستفاد من طبيعة عمله عند نجاح وساطته بإبرام عقد الصفقة على يديه»[1].

(طعن رقم 539 لسنة 39ق جلسة 1975/1/7)

خصائص عقد السمسرة:

يبين من التعريف السابق لعقد السمسرة وجود عدة خصائص لهذا العقد تخلص فيما يلي:

---

(1) وينتقد الشراح هذا القضاء لأنه وصف السمسار بأنه وكيل، لاختلاف الطبيعة القانونية بين عمله فى التوسط وبين الوكالة (ثروت عبد الرحيم ص1133 – على جمال الدين عوض ص110 هامش 3).

388- (1)- عقد السمسرة ليس مقصودا لذاته :

عقد السمسرة لا يقصد لذاته وإنما لغاية منه التمهيد لعقد أصيل.

فهو عقد يعهد بمقتضاه السمسار إلى شخص آخر نظير أجر بالبحث له عن متعاقد بشأن صفقة معينة.

وقد يكون السمسار مكلفا من عميل واحد وقد يعمل لحساب العميلين فى نفس الوقت، وتسمى الأولى بالسمسرة البسيطة والثانية بالسمسرة المزدوجة.

فتقتصر مهمة السمسار والحال كذلك على الوساطة بين شخصين يريدان أن يتعاقدا أيا كان نوع العقد بيعا أو إيجارا أو رهنا أو تأمينا، حتى إذا ما اتصل طرفا العقد نتيجة لتدخل السمسار وسعيه كان من شأنهما مناقشة شروط العقد وإبرامه دون أن يكون السمسار طرفا فيه. وقد تتم المفاوضات بين الطرفين عن طريق السمسار فينقل إلى كل منهما الشروط التى يطلبها الآخر ويوالى التقريب بين وجهتى النظر حتى يكلل مسعاه بالنجاح فيتم العقد بين الطرفين.

وقد يحدث أن يقوم السمسار ببعض الإجراءات التمهيدية للعقد الذى يريده المتعاقدان واستخراج بعض المستندات أو صور منها وأن يقوم بتحرير العقد وإعداده، ثم يعرضه على الطرفين للتوقيع عليه.

ويجوز أن يوقع السمسار على العقد بوصفه شاهدا أو لتأكيد وقوع السمسرة.

ومهما كان الأسلوب الذى ينتهجه السمسار فإنه لا يكون طرفا فى العقد[1].

389- (2) مباشرة السمسار عمله مستقلا عن العميل :

السمسار يباشر عمله مستقلا عن العميل، فهو لا يخضع لإشرافه، وهذا ما يميز السمسرة عن عقد العمل، كما تتميز عن عقد الوكالة بأن موضوعها عمل مادى هو السعى لإيجاد متعاقد آخر، وليس القيام بعمل قانونى كما هو شأن الوكيل[2].

---

(1) محسن شفيق ص93 – محمود سمير الشرقاوى ص76.

(2) على جمال الدين ص111 مصطفى كمال طه ص357 .

إلا أنه قد يحدث فى بعض الأحيان أن يعمل السمسار بوصفه سمسارا وبوصفه وكيلا بالعمولة، إذ ليس ثمة ما يمنع من الجمع بين الحرفتين، والعبرة فى تكييف العقد الذى يبرمه بالنشاط الغالب للوسيط فإذا كان الجانب الأكبر من نشاطه ينحصر فى السمسرة فإن عليه هو لا على عميله أن يثبت أن العقد فى حقيقته سمسرة والعكس بالعكس[1].

غير أنه لا يقدح فى استقلال السمسار فى عمله أن يكون ملتزما بتعليمات العميل فى الوساطة التى كلف بها لأن السمسار مع ذلك يحتفظ بحرية فى تنظيم مجموع نشاطه واستقلاله عن نشاط العميل الذى وسطه[2].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى الفقرة الثالثة من المادة 32 من القانون رقم 14 لسنة 1939 معدلة بالقانون رقم 146 لسنة 1950 على سريان ضريبة الأرباح التجارية والصناعية على «السماسرة وسماسرة الأوراق المالية والوكلاء بالعمولة، وبصفة عامة كل شخص أو شركة أو وكالة أو مكتب يشتغل بأعمال الوساطة لشراء أو بيع أى نوع من البضائع أو المواد الغذائية أو القيم المالية على اختلاف أنواعها»، يدل على أن المشرع أخضع للضريبة على الأرباح التجارية، الأرباح الناتجة عن الوساطة دون نظر إلى الإسم الذى يطلق عليها أو الشكل الذى يتم به دفع العمولة للوسيط، إنما يشترط لذلك أن تكون هذه الوساطة خاصة بالشراء والبيع، وأن يكون الوسيط مستقلا عن غيره فى أداء عمله، وهى الخصيصة التى تميزه عن الوسيط الذى عنته المادة 676 من القانون المدنى والذى يعمل لحساب رب العمل ويكون تابعا له وخاضعا لرقابته، ويعتبر الوسيط فى هذه الحالة أجيرا يخضع لضريبة المرتبات والأجور».

---

(1) أكثم الخولى ص122 – ثروت عبد الرحيم ص1132.

(2) عبد الفضيل محمد أحمد ص128.

(طعن رقم 42 لسنة 34ق جلسة 1972/2/9)

ويلاحظ أنه إذا كانت السمسرة عموما حرفة مباحة دون أدنى اشتراطات فإن هناك قيودا على من يزاولها فى مجال التأمين. فالمادة 72 من القانون رقم 10 لسنة 1981 بإصدار قانون الإشراف والرقابة على التأمين فى مصر تنص على أنه: «لا يجوز لوسطاء التأمين (السماسرة) أن يزاولوا عملهم مالم تكن أسماؤهم مقيدة فى سجل يعد لهذا الغرض بالهيئة». كما تنص المادة 74 من نفس القانون على أنه لا يجوز لشركات التأمين أن تقبل عمليات تأمين محلية من وسطاء تأمين مالم يكونوا مقيدين فى السجل المعد لذلك بالهيئة المصرية للرقابة على التأمين. وقد أصدر رئيس الهيئة المصرية للرقابة على التأمين القرار رقم 394 لسنة 1997 بشأن القواعد المنظمة لممارسة أعمال الوساطة فى التأمين والتزامات الوسطاء والأعمال المحظورة عليهم[1].

390- (3)- وجوب توافر أركان العقد فى عقد السمسرة:

عقد السمسرة كغيره من العقود ومن ثم يجب أن يتوافر فيه الرضاء الصحيح والمحل والسبب، ولما كان السمسار تاجرا – كما سنرى – فإنه تسرى عليه أحكام الأهلية التجارية.

وينبنى على ذلك أنه يجب أن يكون نشاط السمسار فى توسطه بين المتعاقدين بشأن عمل مشروع لا يخالف النظام العام أو الآداب وما يقبله العرف.

وقد سبق لمحكمة النقض أن قضت بتحريم قبول المحامين القضايا بواسطة السمسار[2]، إلا أنها قضت بعد ذلك قضاء ضمنيا بشرعية السمسرة فى طلب القضايا للمحامين وخضوع هذا النشاط للضريبة على الأرباح التجارية.

---

(1) راجع عبد الفضيل محمد أحمد ص128 وما بعدها.

(2) نقض فى 19 فبراير 1928 المحاماة س8 ص875 مشار إليه فى مؤلف ثروت عبد الرحيم ص1135 هامش (1).

إذ قضت بتاريخ 1971/11/24 فى الطعن رقم 120 لسنة 34ق بأن:

«نص المادة 32 مكررة فى القانون رقم 14 لسنة 1939 المضافة بالقانون رقم 49 لسنة 1941 والمادة الأولى من القرار الوزارى رقم 39 لسنة 1942 يدل على أن المشرع خرج عن الأصل، وهو اشتراط ركن الاحتراف لخضوع أعمال السمسرة وأشغال العمولة للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية، فأخضع بالمادة 32 مكررة سالفة الذكر للضريبة مبالغ السمسرة والعمولة ولو كان الممول الذى دفعت له لا يمتهن السمسرة أو الاشتغال بالعمولة وإنما يقوم بصفة عارضة لا تتصل بمباشرة مهنته. ولا محل لقصر أعمال السمسرة والعمولة المشار إليها على محيط التجارة، كما قد يستفاد من المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 49 لسنة 1941 الذى أضاف المادة 32 مكررة، ذلك أن نص هذه المادة ورد عاما دون أى قيد، وقد هدف المشرع بهذا النص إلى فرض الضريبة على المبالغ المدفوعة على سبيل العمولة أو السمسرة العارضتين دون اعتداد بصفة دافعها تاجرا كان أم غير تاجر، يؤيد هذا النظر أن يقوم بدفع العمولة أو السمسرة العارضتين إلى الممول لا يلتزم أساسا بالضريبة وإنما ضمانا لتحصيلها أوجب عليه المشرع أن يورد مبلغ الضريبة المستحقة إلى الخزانة بعد خصمها من العمولة أو السمسرة طبقا للمادتين الأولى والثانية من القرار الوزارى رقم 39 لسنة 1942 سالف البيان فيسلم الممول مبلغ العمولة أو السمسرة مخصوما منه الضريبة، ولا يتعارض مع ذلك تمحيص قدر مبالغ العمولة أو السمسرة المعتبرة تكليفا على الربح بالنسبة لدافعها المطعون عليه – وهو محام – للأشخاص الذين يقومون بالوساطة بينه وبين المتقاضين لجلب القضايا إلى مكتبه، فإن هذه المبالغ تخضع للضريبة المنصوص عليها فى المادة 32 مكررة وكان يتعين عليه خصمها من المبالغ المشار إليها وتوريدها إلى الخزانة. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى فى قضائه على أن المبالغ المذكورة لا تخضع لضريبة العمولة لأنها دفعت بعيدا عن محيط التجارة

فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

وقضى بمشروعية الوساطة فى الزواج إذا لم يستعمل السمسار أية حيلة أو ضغط على ذوى الشأن لحملهما على التعارف ثم الزواج، ولم تثبت وساطته أية شائبة تمس حرية الزوجين ورضائهما المتبادل بالزواج.

391- (4) عقد السمسرة عقد معاوضة:

عقد السمسرة عقد معاوضة لأن كلا من طرفيه يسعى للحصول على مقابل لما يؤديه، كما أنه ملزم للجانبين.

392- (5)- السمسرة عقد احتمالي:

السمسرة عقد احتمالى، لأن السمسار لا يستحق العمولة إلا إذا كلل مسعاه بالنجاح.

393- (6)- تدخل السمسار فى الصفقة اختياري:

الأصل أن تدخل السمسار فى الصفقة اختيارى، بمعنى أن كل شخص حر فى التعاقد مباشرة دون تدخل سمسار فيما عدا حالات استثنائية كحالة التعامل فى الأوراق المالية إذ يبطل العقد إذا لم يتدخل سمسار فى إبرامه إذ تتم العملية عن طريق سمسار مقيد فى البورصة.

394- تجارية السمسرة:

تعتبر السمسرة عملا تجاريا إذا بوشرت على وجه الاحتراف، أيا كانت طبيعة العمليات التى يمارسها السمسار، أى سواء كانت تجارية أو مدنية وقد نصت على ذلك صراحة الفقرة (د) من المادة الخامسة من قانون التجارة الجديد بقولها:

«تعد الأعمال الآتية تجارية إذا كانت مزاولتها على وجه الاحتراف:

.....

د- الوكالة التجارية والسمسرة أيا كانت طبيعة العمليات التى يمارسها

السمسار ... إلخ».

أما بالنسبة للعميل وهو الشخص الذى يكلف السمسار بالتوسط عنه فلا تعتبر السمسرة عملا تجاريا بالنسبة له إلا إذا تعلقت بعمل تجارى متعلق بحرفته التجارية، كما لو كلفه بالتوسط فى شراء بضاعة لمحله التجارى، ولا يعتبر ذلك تخصيصا للنص، ذلك أن العمل بالنسبة للعميل خارج عن نطاق عمل السمسار[1].

أما فى ظل القانون الملغي: فكانت المادة الثانية من القانون تنص فى فقرتها الرابعة على أن يعتبر عملا تجاريا كل عمل متعلق بالسمسرة. وقد تفرق الفقه فى تفسيرها، فذهب رأى إلى أن السمسرة يجب اعتبارها عملا تجاريا بطبيعته بالنسبة للسمسار، بغض النظر عن صفة العمل الذى كلف به وصفه من وكله أو تعامل معه بناء على ذلك التكليف. وذلك لأن نص المادة عام لم يفرق بين السمسرة فى الأعمال المدنية وبينها فى الأعمال التجارية ولا بين السمسرة المأمور بها من تاجر أو من غيره[2].

وذهب رأى إلى التفرقة بين السمسرة التى تقع منفردة فلا تعتبر تجارية إلا إذا تعلقت بصفقة لها الصفة التجارية بالنسبة للطرفين المتعاقدين، أما السمسرة التى تقع على وجه المقاولة فهى تجارية مطلقا ولو كان موضوع الوساطة من طبيعة مدنية[3].

وقد أخذت محكمة النقض بالرأى الأول إذ قضت بأن:

---

(1) عماد الشربينى ص256 وما بعدها.

(2) على الزينى أصول القانون التجارى الجزء الأول المجلد الأول ص102 محمد صالح شرح القانون التجارى الجزء الأول ص47، الدكتور على البارودى والدكتور محمد فريد العرينى القانون التجارى 1986 ص102.

(3) محسن شفيق الوسيط فى القانون التجارى المصرى الجزء الأول الطبعة الثالثة 1957 ص70.

«مؤدى نص المادتين 19، 53 من قانون المحاماة رقم 96 لسنة 1957 الذى كان ساريا وقت صدور التفويض إلى المطعون عليه الأول- ببيع العقار- هو عدم جواز الجمع بين المحاماة وبين الاشتغال بالتجارة وأن كل ما يترتب على مخالفة هذا الحظر هو توقيع الجزاءات التأديبية التى نصت عليها المادة 53 سالفة الذكر، مما مفاده أن المشرع لم يحرم على المحامى الاشتغال بالتجارة لعدم مشروعية محل الالتزام، بل نص على هذا الحظر لاعتبارات قدرها تتعلق بمهنة المحاماة، ومن ثم فإن الأعمال التجارية التى يقوم بها المحامى تعتبر صحيحة، ويجوز للمطعون عليه الأول وهو محام أن يطالب بالأجر الذى يستحقه عن عملية السمسرة موضوع النزاع متى قام بها على الوجه الذى يتطلبه القانون».

(طعن رقم 539 لسنة 39ق جلسة 1975/1/7)

395- إثبات عقد السمسرة:

لما كان عقد السمسرة عملا تجاريا بالنسبة للسمسار فإن إثبات العقد جائز قبله دائما بكافة طرق الإثبات القانونية، وإذا كان العقد تجاريا بالنسبة للعميل فإنه يجوز إثباته قبله أيضا بذات الطرق أما إذا كان مدنيا بالنسبة له فإن الإثبات يكون وفقا للقواعد المدنية، أى يجب تقديم دليل كتابى إذا زادت قيمة العقد على ألف جنيه أو كان غير مقدر القيمة.

مادة (193)

إذا لم يعين أجر السمسار فى القانون أو فى الاتفاق وجب تعيينه وفقا لما يقضى به العرف، فإذا لم يوجد عرف قدره القاضى تبعا لما بذله السمسار من جهد وما استغرقه من وقت فى القيام بالعمل المكلف به[1].

الشرح

396- تعيين أجر السمسار:

ذكرنا سلفا أنه يشترط فى عقد السمسرة أن يكون مبرما لقاء أجر للسمسار، بحيث يمكن اعتبار الأجر عنصرا إضافيا فى تعريف عقد السمسرة، وبحيث لا يعتبر العقد سمسرة ولا يخضع بالتالى لأحكام هذا الفصل إذا كان التزام السمسار على سبيل التبرع.

ويستحق السمسار الأجر ولو كان السمسار من الطوائف المحظور عليها مباشرة هذا العمل، لأن مخالفة هذا الحظر لا يستتبع سوى جزاء تأديبى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى نص المادتين 19، 53 من قانون المحاماة رقم 96 لسنة 1957 الذى كان ساريا وقت صدور التفويض إلى المطعون عليه الأول- ببيع العقار- هو عدم جواز الجمع بين المحاماة وبين الاشتغال بالتجارة وأن كل ما يترتب على مخالفة هذا الحظر هو توقيع الجزاءات التأديبية التى نصت عليها المادة 53 سالفة الذكر، مما مفاده أن المشرع لم يحرم على المحامى الاشتغال بالتجارة لعدم مشروعية محل الالتزام، بل نص على هذا الحظر لاعتبارات قدرها تتعلق بمهنة المحاماة، ومن ثم فإن الأعمال التجارية التى يقوم بها المحامى تعتبر صحيحة، ويجوز للمطعون عليه الأول

---

(1) المادة مستحدثة.

وهو محام أن يطالب بالأجر الذى يستحقه عن عملية السمسرة موضوع النزاع متى قام بها على الوجه الذى يتطلبه القانون».

(طعن رقم 539 لسنة 39ق جلسة 1975/1/7)

والأجر يحدد طبقا لإحدى الطرق الآتية:

1- القانون:

قد يحدد القانون أجرا معينا للسمسار، وفى هذه الحالة فإن هذا الأجر هو الذى يطبق.

2- العقد أو الاتفاق:

إذا لم يحدد القانون أجرا للسمسار، ونص فى عقد السمسرة أو اتفاق لاحق بين الطرفين على أجر السمسار، فإن هذا الأجر هو الذى يسرى.

ويحدد الأجر عادة بنسبة مئوية من قيمة الصفقة. ولكن ليس ما يمنع من أن يحدد بمبلغ ثابت أو أن يكون نسبة معينة يشترطها السمسار من الأرباح التى يحتمل تحققها من العملية.

3- العرف:

إذا لم يحدد القانون أو الاتفاق أجر السمسار فإنه يؤخذ بالأجر الذى يحدده العرف.

وقد ذهبت بعض أحكام القضاء إلى أن العرف قد استقر على أن يكون سعر السمسرة هو $2\frac{1}{2}$% من قيمة ثمن المبيع على كل طرف من طرفى العقد[1].

---

(1) محكمة استئناف القاهرة – الدائرة التاسعة التجارية 1955/11/15 رقما 1148، 1256 لسنة 71ق، وحكم محكمة الاستئناف المختلطة الذى أشار إليه المجموعة السنة 42 صحيفة 517 والسنة 43 صحيفة 372 – منشور بمجموعة جمعة رقم 482 ص223.

بينما نفت أحكام أخرى وجود هذا العرف[1].

وقد أيد بعض الفقهاء وجود هذا العرف.

غير أن البادى من قضاء لمحكمة النقض أنها أخذت ضمنا بالاتجاه القائل بوجود هذا العرف، إذ قضت بأن:

«السمسار وكيل فى عقد الصفقات، وطبقا للقواعد المتبعة فى عقد الوكالة ويتولى قاضى الموضوع تقدير أجر الوكيل فى حالة عدم الاتفاق مستعينا فى ذلك بأهمية العمل وما يقتضيه من جهد وما يبذله الوكيل وبما جرى عليه العرف فى هذه الحالة. ولما كان يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أن المحكمة فى حدود سلطتها الموضوعية قدرت للمطعون عليه الأول أجرا عن وساطته بنسبة 2% من قيمة الصفقة وأبانت فى حكمها أن هذا التقدير يتفق مع ما بذله من مجهود وأهمية الصفقة التى تمت ببيع الفيلا إلى السفارة السوفيتية، كما يتفق مع العرف فى هذا الشأن لما كان ذلك فإن الحكم يكون قد التزم صحيح القانون».

(طعن رقم 539 لسنة 39ق جلسة 1975/1/7)

3- تقدير القاضي:

إذا خلا القانون والاتفاق والعرف من تحديد أجر السمسار، تولى القاضى تقدير هذا الأجر، ويراعى القاضى فى هذا التقدير أمرين:

الأول : ما بذله السمسار من جهد.

الثاني: ما استغرقه السمسار من وقت فى القيام بالعمل المكلف به.

---

(1) محكمة الاستئناف المختلطة فى 1924/2/19 – موسوعة جمعة رقم 463 ص218 – محكمة مصر الجديدة فى 1950/6/22 المرجع السابق رقم 477 ص221 – محكمة استئناف القاهرة الدائرة التجارية الأولى فى 1951/3/29 المرجع السابق رقم 479 ص222.

ويراعى أن النص لم يحظر الاتفاق بين المتعاقدين على خلاف أحكامه.

وفى ظل القانون القديم: وإزاء عدم وجود نص خاص بتعيين أجر السمسار، فقد جرى الفقه والقضاء على أنه فى حالة عدم الاتفاق على أجر السمسار يتولى القاضى تقديره طبقا للقواعد العامة المتبعة فى عقد الوكالة مستعينا فى ذلك بأهمية العمل وما يقتضيه من جهد يبذله السمسار، وبما جرى عليه العرف فى هذه الحالة[1].

(1) على جمال الدين عوض ص118 وما بعدها – نقض طعن رقم 539 لسنة 39ق جلسة 1975/1/7 – المنشور سلفا فى هذا البند.

مادة (194)

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 على شرط واقف فلا يستحق السمسار أجره إلا إذا تحقق الشرط.

4- إذا كان أحد آثار العقد يتوقف على إتمام إجراء قانونى معين كالتسجيل فى بيع العقار أو القيد فى الرهن الرسمى استحق السمسار أجره بمجرد إبرام العقد الابتدائي[1].

الشرح

397- شروط استحقاق السمسار أجره:

يشترط لاستحقاق السمسار أجره توافر شرطين هما:

1- أن يتم إبرام العقد الذى توسط فيه السمسار. ويعتبر العقد قد تم متى اتفق الطرفان على المسائل الجوهرية.

2- أن يكون إبرام العقد راجعا بشكل مباشر إلى سعى السمسار وتوسطه[2].

أى يجب أن تقوم رابطة سببية بين جهد السمسار وإبرام العقد. ولذلك فإن الصفقات التى يتولى العاقدان إبرامها دون تدخل السمسار أو عن طريق سمسار

---

(1) المادة مستحدثة.

(2) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون.

آخر لا يستحق أجرا عنها.

ولا يستحق السمسار أجرا إلا عن العقد الذى تدخل فى إبرامه، فإذا قام الطرفان بعد ذلك بإبرام عقود أخرى، فلا يستحق السمسار عنها أجرا.

وقد تبدو هذه القاعدة قاسية على السماسرة، ولكنها قاعدة ضرورية لأداء السمسرة وظيفتها إذ لولاها لأحجم التجار عن اللجوء إلى خدمات السماسرة أصلا[1].

وإذا حددت فى عقد السمسرة مدة معينة يجب أن يتم العقد خلالها وانتهت هذه المدة دون أن يوفق السمسار فى إتمام العقد، فلا يستحق الأجر لانقضاء عقد السمسرة بانتهاء مدته ولو تم العقد بعد ذلك[2].

ويجب لاستحقاق الأجر أن يلتزم السمسار بشروط التفويض الصادر له من العميل.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذا أقيم الحكم على واقعة لا سند لها فى أوراق الدعوى تعين نقضه. وإذن فإذا قضت المحكمة بإلزام الراغب فى البيع بدفع السمسرة إلى السمسار، وبنت حكمها على أن السمسار قام بما كلفه به المدعى عليه وقدم شخصا قبل الشراء بالشروط الواردة فى التفويض الصادر من المدعى عليه وكان الثابت فى أوراق الدعوى – على خلاف ذلك – أن التفويض الصادر إلى السمسار من الراغب فى الشراء قد خلا من شرطين من الشروط المنصوص عليها فى التفويض بالبيع، وهما دفع معجل الثمن وترك المهمات والمواشى للبائع فإن هذا الحكم يكون متعينا نقضه لإقامته على واقعة لا سند لها فى أوراق الدعوى».

(طعن رقم 52 لسنة 15ق جلسة 1946/3/14)

---

(1) أكثم الخولى ص126.

(2) مصطفى كمال ص363.

2- «إذ يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه استند فى قضائه برفض الدعوى – بطلب مقابل السمسرة – بالنسبة للمطعون عليها الثانية – البائعة – إلى مخالفة شروط التفويض لأن البيع تم بثمن قدره 30000ج على خلاف التفويض الصادر من المطعون عليها المذكورة إلى الطاعن الثانى – السمسار – الذى تضمن شرطا مقتضاه أن يكون البيع بثمن قدره 35000ج، وكان الحكم المطعون فيه فيما أورده لم يعن ببحث دور الطاعن الثانى فى إتمام هذه الصفقة بناء على هذا التفويض بالبيع والسبب الذى دعا إلى عقدها بثمن يقل عن الثمن الوارد بالتفويض، وهل كان ذلك نتيجة تنازل المطعون عليها الثانية عن التمسك بشرط البيع بثمن التفويض – لما كان ذلك فإن الحكم يكون معيبا بالقصور».

(طعن رقم 692 لسنة 42ق جلسة 1977/1/31)

غير أنه إذا لم يتم إبرام العقد بسبب تعنت من فوضه جاز للمحكمة أن تعوض السمسار بما بذله من جهد.

وفى هذا قضت محكمة النقض – فى ظل القانون القديم – بأنه :

«إذا أثبت السمسار أن عدم إتمام الصفقة يرجع إلى خطأ من وسطه رغم توصله إلى شخص قبل إبرام الصفقة بالشروط التى وضعها العميل وفى الأجل الذى حدده لها فإنه يحق للسمسار الرجوع على هذا العميل بالتعويض لإخلاله فى تنفيذ التزاماته التعاقدية الناشئة عن عقد السمسرة».

(طعن رقم 601 لسنة 45ق جلسة 1979/2/5)

وهذا التعويض يقدر طبقا للقواعد العامة، وقد يكون هذا التعويض مساويا للأجر الذى يستحقه السمسار، لو أن العقد قد تم، أو قريبا منه[1].

---

(1) مصطفى كمال طه ص365.

وقد أخذ رأى فى الفقه[1] أيدته محكمة النقض بمبدأ التعويض فى ظل القانون القديم.

إذ قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذا كان الحكم المطعون فيه قد قرر أنه فى حالة عدم إتمام التعاقد بين الطرف الذى وسط السمسار والطرف الذى أحضره السمسار بسبب خطأ الطرفين لا يكون للسمسار إلا حق الرجوع على من وسطه بالتعويض، ثم عاد الحكم وألزم الطاعن بالتعويض على الرغم من تسليمه بأنه لم يوسط المطعون ضده (السمسار) فى شراء «العمارة» وأن التعاقد بشأنها لم يتم فإن الحكم يكون مشوبا بالتناقض».

(طعن رقم 167 لسنة 33ق جلسة 1967/2/9)

2- «عدم استحقاق السمسار لأجره إذا لم تتم الصفقة على يديه لا يحول دون حقه فى الرجوع بالتعويض على من وسطه إذا تسبب بخطئه فى عدم إبرام الصفقة».

(طعن رقم 21 لسنة 32ق جلسة 1967/11/14)

398- استحقاق الأجر فى العقد المعلق على شرط واقف:

إذا كان عقد السمسرة معلقا على شرط واقف فلا يستحق السمسار أجره إلا إذا تحقق الشرط، باعتبار أن العقد المعلق على شرط واقف غير كامل الوجود.

399- استحقاق الأجر بإبرام العقد الابتدائي:

إذا كان أحد آثار العقد يتوقف على إجراء قانونى كالتسجيل فى بيع العقار أو القيد فى الرهن الرسمى استحق السمسار أجره بمجرد إبرام العقد الابتدائى، باعتبار أن هذه الإجراءات لا تمس وجود العقد وإنما تتعلق بنفاذه[2].

---

(1) مصطفى كمال طه ص365 – محمود سمير الشرقاوى ص82.

(2) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون.

غير أنه يجوز الاتفاق بين الطرفين على تأجيل استحقاق أجر السمسار حتى يتم تسجيل العقد أو قيده فى ميعاد معين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الأصل أنه يكفى لاستحقاق السمسار كامل أجره مجرد إتمام الصفقة وإتمام العقد الابتدائى، إلا أنه إذا حصل الحكم أنه قد اشترط فى التفويض وجوب تسجيل عقد البيع فى ميعاد معين لاستحقاق السمسرة وأن الطاعن (السمسار) لا يستحق كامل أجره إذا تم التسجيل بعد الوقت المتفق عليه، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 19 لسنة 34ق جلسة 1967/6/27)

أما إذا كان القانون يشترط لانعقاد العقد إفراغه فى شكل معين بحيث يعتبر الشكل ركنا فى العقد، فإن السمسار لا يستحق أجره إلا بعد إتمام الشكل المطلوب، لأن العقد لا يتم إبرامه فى هذه الحالة إلا بتمام الشكل القانونى، وإبرام العقد شرط لاستحقاق الأجر[1].

400- استحقاق الأجر لا يتوقف على تنفيذ العقد:

يكفى لاستحقاق السمسار أجره أن يتم إبرام العقد، فلا يشترط لاستحقاق الأجر تنفيذ العقد أو البدء فى تنفيذه، إذ تقتصر مهمة السمسار على إبرام العقد ولا شأن له بتنفيذه، وقد نصت المادة 203 من القانون صراحة على أن السمسار لا يضمن تنفيذ العقد.

وهذا ما استقر عليه الفقه والقضاء فى ظل القانون الملغي[2].

---

(1) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون – محسن شفيق ص99 – محمود سمير الشرقاوى ص81.

(2) محسن شفيق ص98 – محمود سمير الشرقاوى ص80.

مادة (195)

إذا فسخ العقد الذى توسط السمسار فى إبرامه جاز له المطالبة بأجره أو الاحتفاظ بالأجر إذا كان قد قبضه إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم فى جانبه[1].

الشرح

401- فسخ العقد الذى توسط السمسار فى إبرامه :

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

ومطالبة السمسار بأجره أو الاحتفاظ بالأجر إذا كان قد قبضه، استثناء من القواعد العامة، لأن الأصل طبقا للقواعد العامة أن يلتزم السمسار برد الأجر الذى حصل عليه، باعتبار ما للفسخ من أثر رجعى فى زوال العقد.

ولا يستثنى من ذلك سوى أن يثبت وجود غش أو خطأ جسيم من جانب السمسار.

والفرق بين الغش والخطأ الجسيم أن الغش يكون دائما مقترنا بسوء النية أو التعمد. أما الخطأ الجسيم فلا يكون فيه تعمد أو سوء نية وإنما يكون ناتجا عن إهمال شديد الخطورة والجسامة بحيث أنه لا يصدر حتى عن الشخص الأخرق. وهذا النص يترتب عليه إعفاء السمسار من المسئولية عن الخطأ اليسير فى أداء عمله[2].

ويسرى ما تقدم على حالة القضاء ببطلان العقد.

وقد قضت محكمة النقض – فى ظل القانون القديم – بأن :

«متى تمت الصفقة نتيجة لسعى السمسار فإنه لا يحول دون استحقاقه للأجر، أن يفسخ العقد الخاص بالصفقة أو يبطل فيما بعد بسبب كان السمسار

---

(1) المادة مستحدثة.

(2) محيى الدين علم الدين ص443 وما بعدها.

يجهله وقت العقد أو طرأ بعد إتمامه».

(طعنان رقما 418 و422 لسنة 34ق جلسة 1968/6/13)

(راجع أيضا طعن رقم 4 لسنة 15ق جلسة 1945/12/27 منشور ببند 387)

مادة (196)

يجوز للمحكمة أن تخفض أجر السمسار إذا كان غير متناسب مع الجهد الذى بذله إلا إذا دفع الأجر المتفق عليه بعد إبرام العقد الذى توسط السمسار فى إبرامه[1].

الشرح

402- تخفيض أجر السمسار:

أجازت المادة للمحكمة أن تخفض أجر السمسار إذا كان غير متناسب مع الجهد الذى بذله، بشرط ألا يكون الأجر المتفق عليه قد دفع بعد إبرام العقد الذى توسط السمسار فى إبرامه.

وقد جاء هذا النص متفقا مع القواعد العامة المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة 709 مدنى التى تنص على أن: «فإذا اتفق على أجر للوكالة كان هذا الأجر خاضعا لتقدير القاضى، إلا إذا دفع طوعا بعد تنفيذ الوكالة».

فيحق للقاضى أن يعدل أجر الوكيل وفقا للمادة 709 مدنى إن زيادة وهناك تشابه بين السمسرة والوكالة يبرر الأخذ بهذا الحكم فى عقد السمسرة، ذلك أن وفاة العميل بأجر السمسار يعنى أنه ارتضى هذا التقدير لما بذله السمسار من جهد فعلا بعد أن استبانت له الأمور وتبين له الجهد المبذول ومن ثم فلا يجوز العودة إلى طلب استرداده.

(1) المادة مستحدثة.

مادة (197)

إذا توسط السمسار فى إبرام صفقة ممنوعة قانونا فلا يستحق عنها أجرا[1].

الشرح

403- توسط السمسار فى إبرام صفقة ممنوعة قانونا:

إذا توسط السمسار فى إبرام صفقة ممنوعة قانونا فلا يستحق عنها أجرا.

ويكفى أن تكون الصفقة ممنوعة قانونا، ولو كان هذا المنع لا يتعلق بالنظام العام أو الآداب.

ومن أمثلة الصفقات الممنوعة بيع جواهر مخدرة أو أسلحة غير مرخص بها أو أدوية أو أغذية مغشوشة، والقول بغير ذلك من شأنه التشجيع على مخالفة القانون.

(1) المادة مستحدثة.

مادة (198)

1- لا يستحق السمسار الأجر إلا ممن فوضه من طرفى العقد فى السعى 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 على أن يتحمل أحدهما الأجر بأكمله[1].

الشرح

404- استحقاق الأجر ممن فوض السمسار فى إبرام العقد:

يستحق السمسار أجره من الطرف الذى فوضه فى السعى إلى إبرام العقد، فلا يجوز له الرجوع على الطرف الآخر.

وكما يكون التفويض صريحا يجوز أن يكون ضمنيا يستفاد من معاينة المشترى المبيع بصحبة السمسار مثلا[2].

وإذا صدر التفويض من الطرفين كان كل منهما مسئولا قبل السمسار بغير تضامن عن دفع الأجر المستحق عليه ولو اتفقا فيما بينهما على أن يتحمل أحدهما الأجر بأكمله. لأن التزام كل منهما لم ينشأ عن نفس العقد.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الأصل فى أجر السمسار أنه إنما يجب على من كلفه من طرفى العقد السعى فى إتمام الصفقة، ولا يجب على كليهما إلا إذا أثبت أنهما ناطا به سويا هذا السعى وذلك ما لم يقم اتفاق على غير ذلك.

وإذن فمتى كانت الطاعنة قد تمسكت بأنها لم تكلف المطعون عليه الأول

---

(1) المادة مستحدثة.

(2) أكثم الخولى ص 148 وما بعدها.

بوصفها راغبة فى البيع بالسعى لإيجاد مشتر وإنما كان مكلفا من قبل راغب الشراء وأنه تقدم لها على هذا الاعتبار طالبا التصريح بمعاينة المحل المراد بيعه فأذنت له بمقتضى التصريحين المقدمين فى الدعوى، وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى على الطاعنة بقيمة السمسرة التى طلبها المطعون عليه الأول لم يحفل بالتحقق من أن الطاعنة كلفته السعى فى الصفقة وإنما اعتبر التصريح له بمعاينة المبيع كافيا وحده فى الإثبات وهو استخلاص غير سائغ إذ ليس من شأنه التصريح له من جانب البائع بمعاينة المبيع أن يفيد تكليفه كسمسار بالوساطة فى البيع ومن ثم يكون الحكم قاصر التسبيب فى هذا الخصوص قصورا يستوجب نقضه».

(طعن رقم 339 لسنة 20ق جلسة 1953/6/18)

مادة (199)

لا يجوز للسمسار استرداد المصاريف التى أنفقها فى تنفيذ العمل المكلف به إلا إذا اتفق على ذلك، وفى هذه الحالة يستحق السمسار المصاريف ولو لم يبرم العقد[1].

الشرح

405- استرداد السمسار المصاريف التى أنفقها:

لا يجوز للسمسار استرداد المصاريف التى أنفقها فى تنفيذ العمل المكلف به، وذلك على أساس أن أجر السمسار يشمل عادة هذه المصاريف[2].

غير أنه يجوز الاتفاق على خلاف ذلك. وفى هذه الحالة يستحق السمسار المصاريف ولو لم يبرم العقد.

ويذهب رأى فى الفقه – نؤيده – إلى أن هذا النص قاصر على النفقات العادية الجارية التى تقتضيها مباشرته لمهنته كسمسار، وذلك على أساس أن أجر السمسار يشمل عادة هذه المصاريف وإنما للسمسار أن يطلب استرداد المصاريف والنفقات الاستثنائية التى أنفقها فى سبيل تنفيذ وساطته، كما لو اضطر إلى السفر إلى بلد آخر لمعاينة المبيع أو لمقابلة مالكه أو طلب إيضاحات أو بيانات كلفته مبالغ مالية أو قام باستخراج شهادات ومستندات رسمية دفع رسوما مقابل حصوله عليها أو تحمل مصاريف الاستعانة بخبير[3].

---

(1) المادة مستحدثة.

(2) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون.

(3) عبد الفضيل محمد أحمد ص140 – محسن شفيق – الجزء الثانى ص100 – محمود سمير الشرقاوى ص82.

مادة (200)

على السمسار ولو لم يكن مفوضا إلا من أحد طرفى العقد أن يعرض الصفقة على الطرفين بأمانة وأن يوقفهما على جميع الظروف التى يعلمها عن الصفقة، ويكون السمسار مسئولا قبلهما عما يصدر منه من غش أو خطأ جسيم[1].

الشرح

406- التزام السمسار بواجب الأمانة فى عرض الصفقة على الطرفين:

يلتزم السمسار ولو لم يكن مفوضا إلا من أحد طرفى العقد أن يعرض الصفقة على الطرفين بأمانة وأن يوقفهما على جميع الظروف عن الصفقة.

فيلتزم السمسار بأن يخبر عميله بظروف الصفقة وبما قد يتعرض له من مخاطر كوجود نزاع على محل الصفقة أو نقص فى أهلية من سيتعاقد معه أو احتمال إعساره.

ولكن لا يلتزم السمسار بتقديم نصائح لعميله، كما أنه لا يجبر على إجراء تحريات غير عادية ليتعرف على جميع ظروف الصفقة وملابساتها. فالمطلوب منه أن يتنبه إلى الأمور التى لا تخفى عن سمسار فطن له دراية وخبره بمهنته.

وهذا الالتزام لا يقع على عاتق السمسار فى مواجهة من فوضه فقط بل وفى مواجهة الطرف الآخر أيضا.

ويجب على السمسار ألا ينحاز لأحد العميلين ولو كان مكلفا من أحدهما فقط، فيعمل لصالح أحدهما ويغلب مصلحته على الآخر، فمهمته أن يتوسط بينهما ملتزما الحيدة حتى يلتقيان دون مساس بمصلحة أى منهما[2].

---

(1) المادة مستحدثة.

(2) محسن شفيق ص95 – ثروت عبد الرحيم ص1336.

وقد نصت المادة على مسئولية السمسار قبل الطرفين عما يصدر منه من غش أو خطأ جسيم[1].

ومفاد ذلك أن السمسار لا يسأل عن الخطأ العادى.

ومن صور مسئولية السمسار أن يقدم لعميله شخصا معنويا كشركة تجارية ليس لها وجود، أو شركة صورية مع علمه بذلك.

ومسئولية السمسار قبل الطرف الذى كلفه بالوساطة مسئولية عقدية أما مسئوليته قبل الطرف الآخر والذى لم يربطه به ثمة عقد سمسرة مسئولية تقصيرية[2].

(1) راجع فى الفرق بين الغش والخطأ الجسيم شرح المادة 195.

(2) رد الحكومة على السيد العضو الدكتور إدوارد غالى الذهبى عن سبب إغفال النص الحديث عن الخطأ العادى للسمسار وهل يعنى هذا إعفاءه من المسئولية فى هذه الحالة، وذلك أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب بجلسة 1999/1/31.

مادة (201)

لا يجوز للسمسار أن يقيم نفسه طرفا فى العقد الذى يتوسط فى إبرامه إلا إذا أجازه المتعاقد فى ذلك، وفى هذه الحالة لا يستحق السمسار أى أجر[1].

الشرح

407- لا يجوز للسمسار أن يكون طرفا فى العقد إلا إذا أجازه المتعاقد معه:

لا يجوز للسمسار أن يقيم نفسه طرفا فى العقد الذى يتوسط فى إبرامه، أى يجعل من نفسه طرفا ثانيا فى العقد مع من وسطه وذلك حتى لا تتعارض مصلحة العميل مع مصلحة السمسار الشخصية، غير أنه يستثنى من ذلك أن تكون هناك موافقة سابقة من العميل أو إجازة لاحقة[2].

وفى هذه الحالة لا يستحق السمسار أى أجر وهذا حكم منطقى لأن السمسار يستحق أجره مقابل ما يبذله من جهد للعثور على متعاقد آخر وهو بداهة لا يبذل جهدا فى العثور على نفسه، ثم إنه بإقامة نفسه فى العقد فقد أصبحت علاقته كوسيط محكومة بهذا العقد لا بعقد السمسرة[3].

والحكم الذى أتت به المادة هو نفس الحكم الذى تبناه الفقه الغالب فى مصر فى ظل التقنين القديم تطبيقا لنص المادة 480 مدنى الواردة فى شأن عقد البيع والتى تنص على أنه لا يجوز للسماسرة ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة

---

(1) المادة مستحدثة.

(2) رد الحكومة على تساؤل بعض السادة الأعضاء حال مناقشة المادة بمجلس الشعب بجلسة 1999/1/31.

(3) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون.

إليهم فى بيعها أو فى تقدير ثمنها[1].

ونص المادة 481 التى تنص على أن:

«يصح العقد فى الأحوال المنصوص عليها فى المادتين السابقتين إذا أجازه من تم البيع لحسابه».

وذهب الفقه الراجح إلى أنه فى حالة الإجازة للسمسار بأن يكون طرفا فى العقد، فإنه لا يستحق أى أجرا [2].

(1) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون – محمود سمير الشرقاوى ص78 وما بعدها – ثروت عبد الرحيم ص1136 – محسن شفيق ص95 وما بعدها.

(2) محسن شفيق ص96 – ثروت عبد الرحيم ص1136 – مصطفى كمال طه ص360.

مادة (202)

يسأل السمسار عن تعويض الضرر الناجم عن هلاك أو فقدان ما يتسلمه من مستندات أو أوراق أو أشياء متعلقة بالعقد الذى يتوسط فى إبرامه إلا إذا أثبت القوة القاهرة[1].

الشرح

408- مسئولية السمسار عن تعويض الضرر الناجم عن هلاك أو فقدان المستندات أو الأوراق أو الأشياء المتعلقة بالعقد:

يلتزم السمسار بالمحافظة على ما يتسلمه من مستندات أو أوراق أو أشياء متعلقة بالعقد الذى يتوسط فى إبرامه.

ويعتبر التزامه هنا التزاما بتحقيق نتيجة. ومن ثم فلا يستطيع السمسار التخلص من مسئوليته فى الإخلال بهذا الالتزام إلا بإثبات القوة القاهرة.

ومن ثم فإنه يكون مسئولا عن تعويض الضرر الناشئ عن ذلك.

(1) المادة مستحدثة.

مادة (203)

لا يضمن السمسار يسر طرفى العقد الذى يتوسط فى إبرامه، ولا يسأل عن تنفيذ العقد أو عن قيمة أو صنف البضائع المتعلقة به إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم فى جانبه.

الشرح

409- السمسار لا يضمن طرفى العقد:

لا يضمن السمسار المسائل الآتية:

1- يسر طرفى العقد الذى يتوسط فى إبرامه.

وهذا الحكم كان معمولا به فى ظل القانون الملغى دون نص.

2- تنفيذ العقد .

3- قيمة أو صنف البضائع المتعلقة به.

غير أنه يستثنى من ذلك ما يأتى:

1- وجود اتفاق على عكس ذلك.

2- إذا ثبت ارتكاب السمسار غشا أو خطأ جسيما.

بيد أن السمسار لا يسأل عن صحة توقيع المتعاقدين أو صحة العقد ذاته.

مادة (204)

1- إذا أناب السمسار غيره فى تنفيذ العمل المكلف به دون أن يكون مرخصا له فى ذلك كان مسئولا عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه ويكون السمسار ونائبه متضامنين فى المسئولية.

2- وإذا رخص للسمسار فى إقامة نائب عنه دون أن يعين له شخص النائب، فلا يكون السمسار مسئولا إلا عن خطئه فى اختيار نائبه أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات.

3- وفى جميع الأحوال يجوز لمن فوض السمسار ولنائب السمسار أن يرجع كل منهما مباشرة على الآخر[1].

الشرح

410- مسئولية السمسار فى حالة إنابة غيره فى تنفيذ العمل المكلف به:

يجوز للسمسار أن ينيب غيره فى تنفيذ العمل المكلف به دون أن يكون مرخصا له فى ذلك.

وهذا نفس الحكم المعمول به فى عقد الوكالة، إلا أنه يوجد فى عقد السمسرة مبررا إضافيا وهو أن السمسار يباشر عمله على وجه الاستقلال، وهو وحده الذى يحدد الكيفية التى يمارس بها نشاطه ويتعامل بها مع الصفقات التى يتوسط فى إبرامها[2].

وفى هذه الحالة يكون السمسار مسئولا مع النائب كما لو كان هذا العمل

---

(1) المادة مستحدثة.

(2) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون.

صدر منه ويكون السمسار ونائبه متضامنين فى المسئولية.

411- مسئولية السمسار فى حالة الترخيص له بإقامة نائب عنه :

إذا رخص العميل للسمسار فى إقامة نائب عنه دون أن يعين له شخص النائب، فلا يكون مسئولا إلا عن خطئه فى اختيار نائبه أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات.

ويسأل السمسار عن خطئه العادى. ومفهوم المخالفة للنص أنه إذا كان العميل قد حدد شخص النائب، فإنه لا مسئولية على السمسار.

412- رجوع كل من العميل ونائب السمسار بدعوى مباشرة على الآخر :

أعطت المادة فى جميع الأحوال لمن فوض السمسار ولنائب السمسار الحق فى دعوى مباشرة على الآخر فى حالة رجوع أى منهما على الآخر.

وعبارة «فى جميع الأحوال» تعنى أنه سواء كان النائب معينا من الأصيل الذى كلف السمسار أو كان معينا من السمسار بإذن أو بغير إذن من الأصيل[1].

(1) محى الدين علم الدين ص455.

مادة (205)

1- إذا فوض عدة سماسرة بعقد واحد كانوا مسئولين بالتضامن عن العمل المكلفين به إلا إذا رخص لهم فى العمل منفردين.

2- وإذا فوض أشخاص متعددون سمسارا واحدا فى عمل مشترك بينهم كانوا مسئولين بالتضامن قبله عما يستحقه تنفيذا لهذا التفويض ما لم يتفق على غير ذلك.

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

الشرح

413- حالة تفويض عدة سمسارة بعقد واحد:

إذا فوض عدة سماسرة بعقد واحدة كانوا مسئولين بالتضامن عن العمل المكلفين به، إلا إذا رخص لهم فى العمل منفردين.

فيجب لدفع المسئولية التضامنية للسماسرة أن ينص فى العقد الترخيص لهم فى العمل منفردين.

414- حالة تفويض أشخاص متعددين سمسارا واحدا:

تقضى الفقرة الثانية من المادة بأنه إذا فوض أشخاص متعددون سمسارا واحدا فى عمل مشترك بينهم كانوا مسئولين بالتضامن عما يستحقه تنفيذا لهذا التفويض.

إلا أن الفقرة أجازت الاتفاق على غير ذلك.

وهذا النص يشترط أن يكون هناك أشخاص متعددون يفوضون سمسارا واحدا ولا يشترط أن يتم ذلك بعقد واحد حيث إن الفقرة الثانية أغفلت هذا الشرط على

خلاف الفقرة الأولى التى نصت عليه صراحة.

ويجب أن يفوض الأشخاص المتعددون السمسار فى عمل مشترك بينهم جميعا بما يعنيه ذلك من ضرورة أن يتعلق الأمر بصفقة واحدة وأن يمثل هؤلاء الأشخاص طرفا واحدا فى العقد الذى يتوسط السمسار فى أدائه[1].

415- حالة التعاقد مع عدة سماسرة دون تعيين أجر لكل منهم:

تنظم الفقرة الثالثة من المادة كيفية تحديد أجر كل سمسار فى حالة تعدد السماسرة، فتقضى بأنه إذا تم العقد نتيجة عدة سماسرة دون أن يعين لكل منهم أجر مستقل، استحق كل واحد منهم نصيبا فى الأجر المشترك بنسبة ما بذله من جهد فى إبرام العقد. وبديهى أن هذا الحكم يفترض أن السماسرة المتعددين يعملون لحساب نفس الطرف.

(1) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون.

مادة (206)

1- على السمسار أن يقيد فى دفاتره جميع المعاملات التى تبرم بسعيه وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صورا طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين. وتسرى على هذه الدفاتر أحكام الدفاتر التجارية.

2- فى البيع بالعينة يجب على السمسار الاحتفاظ بالعينة ما لم تكن قابلة للتلف إلى أن يقبل المشترى البضاعة دون تحفظ أو تسوى جميع المنازعات بشأنها[1].

الشرح

416- التزام السمسار بقيد المعاملات وحفظ الوثائق:

---

(1) **النص المقابل فى القانون الملغي:**

المادة (68 معدلة بالقانون رقم 22 لسنة 1909):

يجب على السماسرة الذين بيعت على يدهم بضائع بمقتضى عينات أن يحفظوا هذه العينات إلى يوم التسليم وأن يبينوا أوصافهما التى تميزها عن غيرها مالم يعفهم المتعاقدان من ذلك.

المادة (69 معدلة بالقانون رقم 23 لسنة 1909):

يجب على السماسرة عقب إتمام كل عمل أن يكتبوه فى محافظهم وأن يقيدوه يوميا فى يومياتهم بدون تخلل البياض بين الكتابة ولا حصول شطب ولا كتابة بين السطور ولا وضع كلمة فوق أخرى ولا تخريج مع بيان اسم المتعاقدين وتاريخ العمل ووقت تسليم البضاعة ومقدارها ونوعها وثمنها وجميع شروط العمل بيانا مضبوطا.

وتذكر نمر السنوات فى الكشف الذى يعطى للعميل وقت التسليم.

إذا لم يجحد المتعاقدان نفس العمل ولا توسط السمسار فيه فدفاتره المكتوبة على الوجه السابق بيانه يجوز تقديمها للمحكمة لتكون من أوجه إثبات الشروط التى حصل بموجبها العمل المذكور.

ألزمت الفقرة الأولى من المادة السمسار باعتباره تاجرا بأن يقيد فى دفاتره جميع المعاملات التى تبرم نتيجة توسطه. وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بهذه المعاملات وأن يعطى من كل هذا صورا طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين.

ويلاحظ هنا ما تقضى به القواعد المنظمة للدفاتر التجارية من ضرورة الاحتفاظ بالوثائق المشار إليها فى هذه المادة لمدة عشر سنوات تبدأ من تاريخ التأشير على الدفتر بانتهائه أو قفله.

ويلاحظ أيضا ما تضمنته هذه الفقرة من خروج على القواعد المنظمة للدفاتر التجارية فى هذا القانون حيث ألزمت السمسار بأن يعطى صورا من القيود الواردة فى دفاتره ومن الوثائق التى يحتفظ بها والتى تتعلق بالعقود التى توسط فى إبرامها ليس فقط لمن تعاقد معه ولكن أيضا للطرف الآخر فى العقد الذى توسط فيه السمسار، والذى لا تربطه بالسمسار أية علاقة تعاقدية[1].

---

(1) وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «إن ما نصت عليه المادة 69 من قانون التجارة المعدلة بالقانون رقم 23 لسنة 1909 من إلزام السمسار ببيان أرقام ما يشتريه لعميله من الأوراق فى الكشف الذى يعده له عقب إتمامه العملية طبقا لما أثبته فى دفاترة مقصود به حماية العميل وتزويده بدليل قبل السمسار على قيامه بالعملية وجديتها، وليس هذا الكشف فى ذاته بدليل على حصول إيداع الأوراق من العميل لدى السمسار بعد انتهاء العملية».

(طعن رقم 328 لسنة 21ق جلسة 1955/2/17)

2- (أ) إذا كان الحكم المطعون فيه قد ألغى الحكم الابتدائى وأخذ بالدليل المستمد من دفاتر السمسار اعتمادا على ما خلص إليه من استجواب الخصوم من أن العميل لم يطالب السمسار فى صدد عملية بيع الأسهم موضوع النزاع إلا بالإمهال مع أن وقائع الاستجواب لا تؤدى إلى ذلك. وفى الوقت ذاته أغفل التحدث عن باقى القرائن التى اتخذ منها الحكم الابتدائى دعامة لقضائه باطراح الدفاتر المذكورة وعدم الأخذ بما دون بها وهى أن السمسار لم يضمن كشوف الحساب التى أرسلها للعميل بيانا عن عملية بيع الأسهم ولم يبادر بإخطار العميل بها حين طالبه ببيع أسهم شركة أخرى مودعة لديه، فإنه يتعين نقض الحكم».

417- الاحتفاظ بالعينة فى حالة البيع بالعينة:

إذا توسط السمسار فى عقد البيع بالعينة وجب عليه الاحتفاظ بالعينة مالم تكن قابلة للتلف إلى أن يقبل المشترى البضاعة دون تحفظ أو تسوى جميع المنازعات بشأنها.

(ب)- «يجوز نفى ما يثبت بالدفاتر التجارية لمصلحة المتمسك بها ضد خصمه بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 232 لسنة 22ق جلسة 1956/1/5) =

=3- «توقيع المشترى على فاتورة شراء الأسهم غير لازم لصحتها كما أن عدم توقيع السمسار بشخصه على الفاتورة الصادرة منه لا يؤثر على القرينة المستفادة من تحريرها».

(طعن رقم 380 لسنة 35ق جلسة 1969/11/20)

مادة (207)

تسرى على السمسرة فى سوق الأوراق المالية الأحكام المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بذلك.

الشرح

418- القوانين المنظمة للسمسرة فى سوق الأوراق المالية:

لما كانت السمسرة فى سوق الأوراق المالية تختلف فى طبيعتها ومضمون الالتزامات التى تنشئها عن عقد السمسرة كما ينظمه هذا الفصل فقد نصت المادة 207 على أن تسرى على السمسرة فى سوق الأوراق المالية الأحكام المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بذلك.

ويحكم السمسرة فى سوق الأوراق المالية الآن القانون رقم 95 لسنة 1992 بإصدار قانون رأس المال وقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم 135 لسنة 1993 بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال، وقرارات أخرى صادرة من رئيس الجمهورية ورئيس مجلس الوزراء ووزير المالية ووزير الاقتصاد والتجارة الخارجية ووزير الاقتصاد والتعاون الدولى.

وقد نشرنا نصوص القانون رقم 95 لسنة 1992 فى نهاية شرح المادة (44) بالكتاب الأول فنحيل إليه فى هذا الشأن.