



الوساطة العقارية بين الممارسة والالتزام

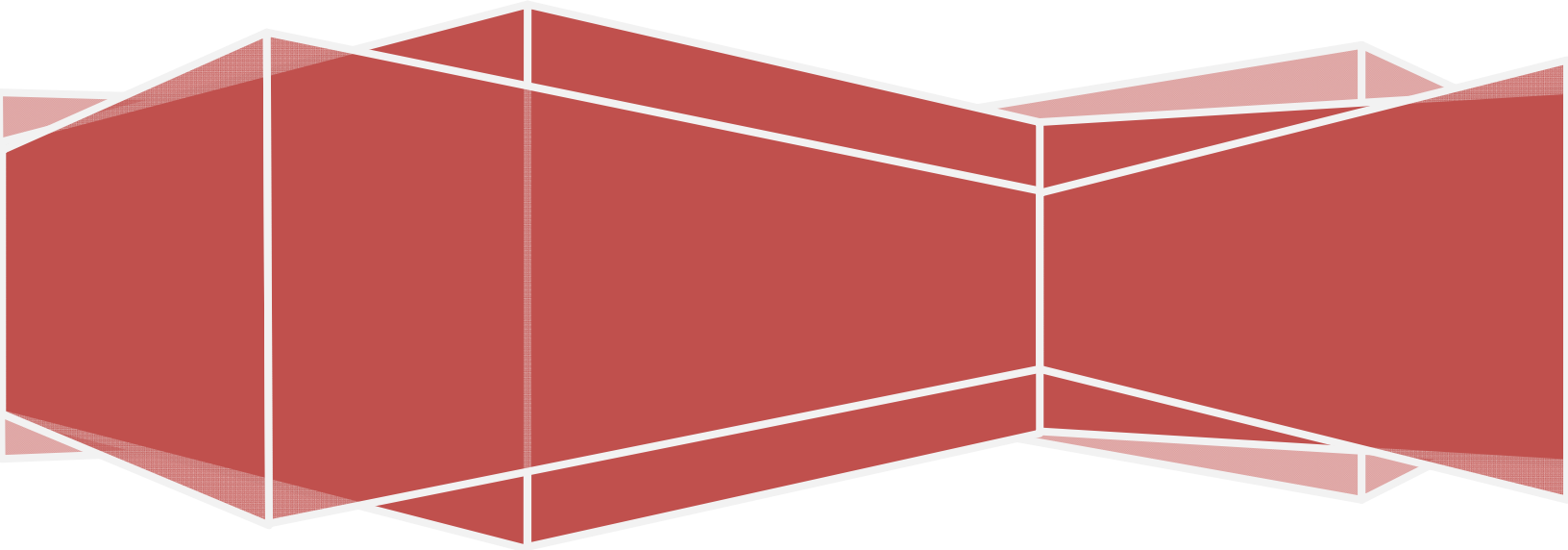
إعداد

د. عبدالله بن مبارك بن إبراهيم الدوسري

رئيس قسم القانون

بكلية العلوم والدراسات الانسانية بالدوامي - جامعة شقراء

بحث مستل من الإصدار الثاني ٢/٢ من العدد الأربعين
أبريل / يونيو ٢٠٢٥م



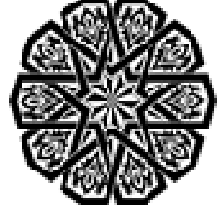
الوساطة العقارية بين الممارسة والالتزام

إعداد

د. عبدالله بن مبارك بن إبراهيم الدوسري

رئيس قسم القانون

بكلية العلوم والدراسات الانسانية بالدوامي - جامعة شقراء



موجز عن البحث

ممارسة الوساطة العقارية يكتنفها الشك والريبة، أما الشك فيرجع إلى موثوقية العمل العقاري من عدمه، وأما الريبة فترجع إلى ممارستها بدون التزامات محددة، وعليه فقد عمل المنظم السعودي إلى وضع ضوابط محددة تضع اليقين نصب أعين المستهلك العقاري؛ ليكون على بينة في قراراته، فضلاً عن التزامات محددة يلتزم بها الممارس العقاري تضمن الامتثال لضمان حماية المستهلك وخلق بيئة استثمارية آمنة. وتأتي أهمية تنظيم السوق العقاري في السعودية من خلال جهود الدولة نحو توسيع دائرة الاستثمار العقاري حتى أنه بلغ عدد عقود الوساطة العقارية (٩٦) ألف خلال الربع الأول من ٢٠٢٥. خاصة في ظل تناول نظام الوساطة العقارية كأحد روافد المستجدات التشريعية التي تحقق رؤية المملكة، لذا تناول الباحث بالدراسة هذا البحث: (الوساطة العقارية بين الممارسة والالتزام). ويهدف البحث إلى بيان سياسات الدولة في تنظيم الوساطة العقارية، وبيان الوساطة العقارية وحماية المستهلك.

ومن ثم فقد تناولت هذا البحث من خلال مطلبين أساسيين ؛ المطلب الأول: سياسات الدولة في تنظيم الوساطة العقارية . والثاني: الوساطة العقارية وحماية المستهلك .

و نظراً لحدثة التشريعات العقارية وأهميتها واتساع السوق العقاري؛ فقد فقد اعتمدت في دراستي على أهم مشتملات نظام الوساطة العقارية ولائحته التنفيذية، دراسة تحليلية مسترشداً ببعض الآراء الفقهية.

وقد توصلت في نهاية البحث إلى عدة نتائج وتوصيات كان من أهمها: أن المنظم فرق بين

نوعين من الخدمات، حيث عبر عن مصطلحين في المادة الأولى وهي الخدمات العقارية، والخدمات العقارية المكمل.

لذا فإنه ينبغي ضرورة التفرقة بين عموم الخدمات العقارية والخدمات العقارية المكملة بوصفها بما يميزها؛ لأن مصطلح الخدمات العقارية في حقيقته يشمل الخدمات المكملة أو غيرها.

الكلمات المفتاحية: الوساطة، الخدمات، العقارية، الممارسة، الالتزام.

Real Estate Brokerage: Between Practice and Commitment

Abd-allah bin Mubarak bin Ibrahim Al-Dossari

Department of Law, College of Science and Humanities in Al-Dawadmi, Shaqra University, Kingdom of Saudi Arabia

E-mail: a.dossari2@su.edu.sa

Abstract :

The practice of real estate brokerage is shrouded in doubt and suspicion. Doubt stems from the reliability of real estate work, while suspicion stems from its practice without specific obligations. Accordingly, the Saudi regulator has worked to establish specific controls that place certainty in the minds of real estate consumers, enabling them to be informed in their decisions. Furthermore, specific obligations must be adhered to by real estate practitioners, ensuring compliance with the law to ensure consumer protection and create a safe investment environment.

The importance of regulating the real estate market in Saudi Arabia stems from the state's efforts to expand the scope of real estate investment, with the number of real estate brokerage contracts reaching (96) thousand during the first quarter of 2025. This is especially true in light of the real estate brokerage system being considered as one of the tributaries of legislative developments that achieve the Kingdom's vision. Therefore, the researcher addressed this research: (Real Estate Brokerage: Between Practice and Commitment). The research aims to outline the state's policies in regulating real estate brokerage, and to explain real estate brokerage and consumer protection.

Therefore, I approached this research through two main objectives: the first: the state's policies in regulating real estate brokerage; and the second: real estate brokerage and consumer protection.

Given the modernity and importance of real estate legislation and the expansion of the real estate market, my study relied on the most important components of the Real Estate Brokerage Law and its implementing regulations, an analytical study guided by some jurisprudential opinions.

At the end of the research, I reached several conclusions and recommendations, the most important of which were: The regulator distinguished between two types of services, expressing two terms in Article 1: real estate services and complementary real estate services.

Therefore, it is necessary to differentiate between general real estate services and complementary real estate services by describing them in a manner that distinguishes them, as the term real estate services in essence includes complementary services or others.

Keywords: Mediation, Services, Real Estate, Practice, Commitment.

مقدمة

مرة أخرى تسطر المملكة العربية السعودية فصلاً جديداً من احترامها للعلائق الإنسانية التجارية، وتؤكد على ضرورة تنظيم بيئة العقار السعودي؛ لتكون بيئة استثمارية آمنة جاذبة للاستثمار من ناحيتين:

- الناحية الأولى: تنظيم القائمين على تداول العقار.
- الناحية الثانية: تنظيم عمليات الممارسة العقارية.

ولقد سعى المنظم السعودي عبر تاريخ يمتد لأكثر من نصف قرن في تنظيمه للأنشطة العقارية، غير أن الرؤية المباركة ٢٠٣٠، جعلت من السوق العقاري السعودي محط أنظار المستثمرين، حيث يبلغ قيمة المشاريع العقارية (٤٠) مليار دولار خلال عام ٢٠٢٤.

أهمية الموضوع:

تأتي أهمية تنظيم السوق العقاري في السعودية من خلال جهود الدولة نحو توسيع دائرة الاستثمار العقاري حتى أنه بلغ عدد عقود الوساطة العقارية (٩٦) ألف خلال الربع الأول من ٢٠٢٥. خاصة في ظل تناول نظام الوساطة العقارية كأحد روافد المستجدات التشريعية التي تحقق رؤية المملكة، لذا تناول الباحث بالدراسة هذا البحث: (الوساطة العقارية بين الممارسة والالتزام).

المشكلة:

تثير الوساطة العقارية بين الممارسة والالتزام عدة إشكاليات، أهمها مدى قدرة المنظم على حماية المستهلك العقاري.

الأهداف:

- بيان سياسات الدولة في تنظيم الوساطة العقارية.
- بيان الوساطة العقارية وحماية المستهلك.

التساؤلات:

- ماهية الوساطة العقارية.
- كيف تدخلت الدولة في تنظيم الوساطة العقارية؟
- ما أطرومحددات المستهلك العقاري؟

- الترخيص ودوره في حماية المستهلك.

المنهجية:

نظرًا لحدثة التشريعات العقارية وأهميتها واتساع السوق العقاري؛ فقد تناول الباحث دراسة أهم مشتملات نظام الوساطة العقارية ولائحته التنفيذية، دراسة تحليلية مسترشداً ببعض الآراء الفقهية.

الخطة:

- ❖ **المطلب الأول: تنظيم الوساطة العقارية**
 - **الفرع الأول: ماهية الوساطة العقارية.**
 - **الفرع الثاني: تدخل الدولة في تنظيم الوساطة العقارية.**
- ❖ **المطلب الثاني: الوساطة العقارية وحماية المستهلك**
 - **الفرع الأول: أطرومحددات المستهلك العقاري.**
 - **الفرع الثاني: الترخيص ودوره في حماية المستهلك.**

المطلب الأول

تنظيم الوساطة العقارية

مما لا شك فيه أن العقار بشمولية مفهومه ومضامينه، ثروة وطنية جديرة بالتنظيم والترتيب بما يسهل استغلالها واستثمارها على النحو الأمثل لكفالة ورشادة واستدامة نموها للأجيال القادمة.

ولعل ممارسات الوساطة بين ملاك العقار وغيرهم ممن يطلبون استغلاله؛ لهو أمر جدير بالتنظيم؛ لتمكين المالك من ضمان اقتضاء حقه بوسائل قانونية ميسره، ولضمان حصول المستفيدين على منافع، فإن إتمام عملية الاتفاق بين طرفي العقار تتطلب مهارات ودقة عالية امتثالاً لقوله تعالى: "وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْثَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ"^(١).

وتفريعاً مما تقدم يتناول الباحث في هذا المطلب فرعين على النحو التالي:

- الفرع الأول: ماهية الوساطة العقارية.
- الفرع الثاني: تدخل الدولة في تنظيم الوساطة العقارية.

الفرع الأول : ماهية الوساطة العقارية

أولاً: مفردات مصطلح الوساطة العقارية

١_ الوساطة:

الوساطة في اللغة تدل على انتصاف واعتدال الأمر، ولقد دلت العديد من الآيات القرآنية على ذلك ومنها قوله تعالى: "وَكَذَلِكَ جَعَلْنَاكُمْ أُمَّةً وَسَطًا لِتَكُونُوا شُهَدَاءَ عَلَى النَّاسِ وَيَكُونَ الرَّسُولُ عَلَيْكُمْ شَهِيدًا"^(٢).

وموضوع آخر - قال تعالى: "فَكَفَّارَتُهُ إِطْعَامُ عَشْرَةِ مَسَاكِينَ مِنْ أَوْسَطِ مَا تُطْعَمُونَ

(١) سورة هود الآية (٨٥)

(٢) سورة البقرة الآية (١٤٣)

أَهْلِيكُمْ أَوْ كِسْوَتُهُمْ أَوْ تَحْرِيرُ رَقَبَةٍ"^(١).

من ذلك نستخلص أن جوهر الوساطة في مدلولها العامة تستهدف وسطية الشيء واعتداله وانتصافه بما يمكن معه قبول كل إجراء يعكس غايتها، والتي تتمثل في تحقيق التوازن بين طرفين متناقضين.

٢_ العقارية:

مصطلح عقارية هو في حقيقته وصله لمُجمل الفعال التي تتعلق بالعقار، والعقار في معناه يطلق على الأرض الخالية وعلى الأرض المُشيدة، شريطة أن يكون اتصال التشييد اتصال قرار ثابت مستقر لا يمكن فصله، ويشمل الأرض وما فوقها من بناء، سواء كان للسكن أم للصناعة أم للتجارة^(٢).

ولعل الناظر في الفقه الإسلامي يجد اتفاقاً في عناصر تعريف العقار بين فقهاء الشريعة الإسلامية^(٣)، على النحو التالي:

• ثبات الحيز.

• استدامة القرار.

• بقاء المنفعة.

٣. ما يشته به بالعقار

هناك العديد من الألفاظ التي قد يلتبس بها تعريف العقار ومنها ما يلي:
المنقول: هو شيء يمكن نقله دون تلف أو خسائر من أمثلة النقود والجمادات المتعلقة بمتاع الناس وبالتالي فهو يخرج عن دائرة التشابه مع العقار حتى أن فقهاء

(١) سورة المائدة الآية (٨٥)

(٢) د. أحمد بن عبد العزيز: نوازل العقار - دراسة فقهية لأهم قضايا العقار، دار الميمان، ٢٠١٣، ص ١٩

(٣) حيث عرفه الحنفية بأنه "ما لا يمكن نقله أو تحويله مثل الأراضي والدور"، وعرفه المالكية بأنه "الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر"، وعرفه الشافعية بأنه الأرض والبناء والشجر"، وعرفه الحنابلة بأنه "الأرض فقط، أما الغراس والبناء ليس بعقار"،

انظر في ذلك تفصيلاً: د. كمال محمد عواد: بيع العقار قبل قبضه وتطبيقاته المعاصرة دراسة فقهية، مجلة البحوث الفقهية والقانونية العدد التاسع والثلاثون، أكتوبر/ ٢٠٢٢، ص ٣١

الشريعة الإسلامية اتفقوا على أن كل ما ليس عقار فهو منقول^(١).

البناء: هو عقار باتصاله بالأرض اتصال قرار؛ وهنا يكون البناء عقاراً؛ إلا أن اختلاف وسائل البناء الحديثة وجعل البناء يقوم على غرس الحديد والمواد الخرسانية، يمنع معه عدم إضفاء استدامة القرار عليه، مما لا ينطبق معه إضفاء صفة العقار عليه^(٢). ومن الجدير بالذكر أن تقدم وسائل البناء والتشييد وانتقال بعض الوسائل إلى ما يُعرف بالخرسانة الجاهزة وما يترتب على ذلك من التركيب والتشييد، وهو ما يمكن معه إعادة تعريف العقار بما يتناسب ومستجدات العصر الحديث.

ثانياً: مفهوم الوساطة العقارية

للساطة العقارية مفهوم ينعقد في غايته إلى وجود عدد من المحددات وهي على النحو التالي:

المُحدد الأول: طرف يرغب في القيام بأحد التصرفات على عقار ثبت له حق الملكية عليه، ويشار إليه بالعائد الأول، ومثل هذه التصرفات ما يلي^(٣):

- استغلال العقار.
- بيع العقار.
- تأجير العقار.
- تطوير العقار.

المُحدد الثاني: طرف يرغب في الحصول على منفعة، ويشار إليه بالعائد الثاني، ومن أمثلتها^(٤):

(١) زكريا محمد القضاة: الشفعة في المنقول_ مجلة كلية الشريعة والدراسات الإسلامية_ جامعة اليرموك، ٢٠٢٢، ص ١٧٣٧

(٢) د. مظهر بن مبروك الربيعي: الشروط الخاصة بالدعوى العقارية، فقهاً ونظاماً، مجلة قضاء العدد الثالث والثلاثون، جمادي الأولى، ١٤٤٥هـ، ص ٢٦٥ وما بعدها.

(٣) إبراهيم عبدالله الكواري: أحكام الوساطة العقارية في القانون القطري، رسالة ماجستير، جامعة قطر- كلية القانون، ٢٠٢١، ص ١٤

(٤) غادة يوسف: عقد السمسرة بين الواقع والقانون، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، ٢٠٠٨، ص ١٠

- التملك.
- الاستئجار.
- القيام بالتطوير.
- القيام بالاستغلال.

المحدد الثالث: طرف يرغب في التوسط بين العاقلين؛ لتسهيل تنفيذ رغبات كل من: العاقل الأول، والعاقل الثاني بما يحقق التوافق في انعقاد العملية بينهم^(١). وبناء على ذلك يمكن القول: إن الوساطة العقارية -في رأي الباحث- هي السعي النسبي لتحقيق غايات الراغبين في التصرف على العقار والراغبين في الحصول على منفعة.

ولعل هذا التعريف هدفه أن يكون:

جامعاً فيجمع في الدخول فيه كل من:

- جميع أنواع السعي للتوفيق بين العاقلين.
- جميع أنواع الأعمال والإجراءات بين العاقلين.
- ومانعاً فيمنع من الدخول فيه كل من:
- النيابة في التعاقد.
- التفويض في التعاقد.
- التوكيل في التعاقد.

ثالثاً: التكييف الفقهي للوساطة العقارية:

اختلف الفقه في تكييف الوساطة العقارية على النحو التالي:

١- إذا كانت الوساطة مقدرة بمدة معينة:

الرأي الأول: ان الوساطة العقارية نوع من أنواع الإجارة_ "لكونها عقد على منفعة مباحة معلومة بمدة معلومة" وهو قول الحنفية والمالكية والحنابلة.

(١) إبراهيم عبدالله الكواري: احكام الوساطة العقارية في القانون القطري، مرجع سابق، ص ١٤

الرأي الثاني: ان الوساطة العقارية نوع من أنواع الجعالة_ "وقد استدل القائلين بقوله تعالى: "ولمن جاء به حمل بعير وانا به زعيم"^(١).

٢- إذا كانت الوساطة مقدرة بعمل معين:

الرأي الأول: إلحاق هذه الصورة بعقد الجعالة، "وهو قول المالكية، وسندهم في ذلك بأن غاية العمل مجهولة فتكون جعالة، لان الجعالة تصح في الاعمال المجهولة".

الرأي الثاني: إلحاق هذه الصورة بعقد الاجارة "وتسبب ذلك ضرورة تكييف هذا العمل والقول بعدم إلحاقها بالإجارة فيه غلق للتعامل بالوساطة".

الرأي الثاني: إلحاق هذه الصورة بعقد الوكالة "وتسبب ان عمل الوسيط يدخل في باب النيابة فاشتركت مع الوكالة، ومن الجدير بالذكر ان الوساطة عقد للتقريب بين طرفين"^(٢).

إلا ان نظام الوساطة العقارية السعودي جعل منها عقداً مستقلاً بذاته يتكيف اطره في ضوء سعي الوسيط لإتمام الصفقة العقارية بين أطرافها"^(٣).

الفرع الثاني : تدخل الدولة في تنظيم الوساطة العقارية

أولاً: مرحلة بناء الثروة العقارية في المملكة

شرع المنظم السعودي في بناء الثروة العقارية في جميع أنحاء المملكة من خلال وسيلتين:

الوسيلة الأولى: الترتيب والتنظيم.

الوسيلة الثانية: تحديد الوصف للنشاط العقاري.

ويتضح ذلك من خلال إصداره للائحة تنظيم المكاتب العقارية والتي جاء في مُستهل مُقدمتها السعي لتنظيم النشاط العقاري تحت مسمى لائحة تنظيم المكاتب العقارية،

(١) عبد العزيز بن عبد الرحمن: عقد الوساطة العقارية، مجلة الدراسات العربية، كلية درا العلوم- جامعة المنيا،

العدد ٤٣، يناير/ ٢٠٢٤م، ص ٣١١

(٢) المصدر السابق، ص ٣١٩

(٣) المادة الأولى من نظام الوساطة العقارية

وإطلاق وإضفاء العمل التجاري على أعمال هذه المكاتب، غير أنه يجب التنويه بأن المنظم في اللائحة لم يضيف صبغة العمل التجاري على المكاتب، بل جاء ليكشف عن أنها بطبيعة الحال نشاطٌ تجاريٌّ^(١).

وقد وضع المنظم السعودي منذ المرحلة الأولى في مسيرته لتنظيم الاعمال في البيئة العقارية عددًا من الضوابط من أهمها ما يلي:

• ملكية المكاتب العقارية بالكامل لمواطن سعودي ولم يسبق إدانته فيما يخل الشرف والأمانة.

- شرطية أن يكون المكتب العقاري مسجلًا بالسجل التجاري.
- عدم سبق إشهار الإفلاس لمالك المكتب أو مديره المسؤول.
- عدم ممارسة أي أنشطة أخرى غير الأنشطة العقارية.
- تضامن ملاك المكتب العقاري في الالتزامات الناشئة عن الأعمال التي يقوم بها المكتب.
- موثوقية أعمال المكتب العقاري بحيازته على الصك الشرعي للعقار^(٢).

ثانيًا: مرحلة الرؤية والتطوير العقاري

قدمت رؤية المملكة ٢٠٣٠ والتي قادها سمو ولي العهد مرحلة فارقة في الثروة العقارية السعودية والتي يمكن إيجازها فيما يلي:

- بناء وتطوير وابتكار المدن والمشاريع العقارية الكبرى.
- دعم وتعزيز ملكية الوحدات العقارية للمواطنين.
- رقمنة القطاع العقاري بما يسهل معه الوصول للموثوقية.
- تطوير التشريعات الداعمة لتحقيق النهضة بالقطاع العقاري^(٣).
- بناء إستراتيجية شاملة للقطاع العقاري^(٤).

(١) قرار مجلس الوزراء رقم (٣٣٤) وتاريخ ٧/٣/١٣٩٨هـ، لائحة تنظيم المكاتب العقارية.

(٢) انظر المادة (الأولى، الثانية، الثالثة، الرابعة، الخامسة، السادسة) من قرار مجلس الوزراء رقم (٣٣٤) وتاريخ ٧/٣/١٣٩٨هـ، لائحة تنظيم المكاتب العقارية.

(٣) انظر رؤية المملكة ٢٠٣٠، ، انظر أيضًا برنامج تحقيق الرؤية: تمت المشاهدة ١/٦/٢٠٢٥
<https://www.vision2030.gov.sa/ar/explore/programs/housing-program>

(٤) قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥٢) وتاريخ ٢٣/٤/١٤٤٢هـ، الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري.

ثالثاً: مرحلة حوكمة الثروة العقارية في المملكة

سعت المملكة في تدشين صندوق التنمية العقارية والذي يهدف إلى تحقيق التنمية العقارية، وأخذ الضمانات اللازمة لما يقدمه من تمويل مباشر^(١). كذلك الهيئة العامة للعقار والتي تتولى تنظيم العقار في جميع أنواع المملكة، والاختصاصات المقررة نظاماً فيما يتعلق بالسجل العني للعقار والقيام بأعمال بيع وتأجير الوحدات العقارية على الخارطة^(٢). كما صدر عن الهيئة العامة للعقار معايير ترخيص المنصات العقارية الإلكترونية ومن أهمها:

- تحديد شروط إصدار ترخيص لمنصة إلكترونية تعمل في مجال العقار.
- التزام المنصة الإلكترونية بالأحكام المنظمة للسوق العقاري السعودي.
- التزام المنصة باستقبال الشكاوى ووضع الحلول ورفع تقرير نصف سنوي.
- تكون المنصات الإلكترونية وفق تصنيف الهيئة العامة للعقار^(٣).

رابعاً: مرحلة تنظيم التداول العقاري

شهد سوق التداول العقاري في العام ١٤٤٣هـ، صدور أول تنظيم حقيقي ومباشر لتداول العقارات بالمملكة العربية السعودية فيما يعرف بالوساطة العقارية^(٤)، ولقد كان هذا النظام الصادر بالأداة التشريعية الأقوى بالمملكة وهي المراسيم الملكية بمقتضى ما

(١) مرسوم ملكي رقم (م/٤٧) وتاريخ ٢٣ / ٥ / ١٤٤٢هـ، نظام صندوق التنمية العقارية.

(٢) انظر في ذلك تنظيم الهيئة العامة للعقار لعام ١٤٣٨، قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٧) وتاريخ ٢ / ٩ / ١٤٤٢هـ،

بشأن قيام الهيئة مباشرة الاختصاصات المقررة نظاماً فيما يتعلق بالتسجيل العيني للعقار.

قرار مجلس الوزراء رقم (٨٤٩) وتاريخ ٢ / ١٢ / ١٤٤٤هـ، بشأن إحلال "الهيئة العامة للعقار" محل "وزارة الشؤون

البلدية والقروية والإسكان" و "مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار" محل "وزير الشؤون البلدية والقروية

والإسكان" أينما وردت في الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة لعام ١٤٣٧هـ.

(٣) قرار مجلس الهيئة العامة للعقار رقم (١٤ / ٤ / م / ٢١) وتاريخ ١٢ / ١٠ / ١٤٤٢هـ، معايير ترخيص المنصات

العقارية الإلكترونية وتصنيفها لعام ١٤٤٢هـ.

(٤) مرسوم ملكي رقم (م / ١٣٠) وتاريخ ٣٠ / ١١ / ١٤٤٣هـ، نظام الوساطة العقارية.

جاء به النظام الأساسي للحكم^(١)، قاد مرحلة تنظيمية جديدة في سوق التداول العقاري ليحدد معالم هذا السوق على النحو التالي:

المحدد الأول: ان هناك شخصاً ذات علاقة ومصلحة في التداول العقاري لا يمكن إهمالها وهي:

- الهيئة العامة للعقار باعتبارها القائمة على تنظيم السوق العقاري بالمملكة.
- الوسيط العقاري وهو الشخص القائم على إجراءات تداول العقارات.
- المستفيد وهو كل شخص طبيعي او اعتباري يملك عقاراً ويرغب في تداوله في السوق وفق آليات محددة.

إلا ان المستفيد هو شخص صاحب مصلحة دل عليه سياق نص النظام بعكس ما كان من الضروري ان ينص صراحة على المستفيد أو المستهلك للوساطة العقارية.

المحدد الثاني: وهو كون هذا النظام يستهدف غايتين وهما:

- الأولى: تنظيم أعمال الوسيط العقاري.
- الثاني: تنظيم أعمال الخدمات العقارية^(٢).

ومن الجدير بالذكر أن المنظم فرق بين نوعين من الخدمات؛ حيث عبر عن مصطلحين في المادة الأولى وهي الخدمات العقارية والخدمات العقارية المكملة، وقد كان من الأجدر التفرقة بين عموم الخدمات العقارية والخدمات العقارية المكملة بوصفها بما يميزها؛ لأن مصطلح الخدمات العقارية في حقيقته يشمل الخدمات المكملة أو غيرها.

حتى أن اللائحة جاءت في المادة الأولى منها لتطلق عموم مصطلح الخدمات العقارية على المكملة أو غيرها، فنصت على أن الترخيص هو: "تحويل صادر من الهيئة للشخص الطبيعي او الاعتباري لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية".

(١) أمر ملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ بشأن النظام الأساسي للحكم المواد (٦٧، ٧٠).

(٢) انظر المادة الأولى من نظام الوساطة العقارية؛ حيث نصت على: "الوساطة العقارية هي ممارسة نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين أطرافها؛ وذلك مقابل الحصول على عمولة. ويشمل ذلك الوساطة الإلكترونية من خلال وسائل التقنية؛ كالمواقع الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها. الخدمات العقارية هي الأنشطة المتعلقة بالعقار والتسويق له وإدارته وبيعه وبيع منفعه وتأجيريه، ومن ذلك: التسويق العقاري، وإدارة الأملاك، وإدارة المرافق، والمزادات العقارية، والإعلانات العقارية، والاستشارات والتحليلات العقارية، الخدمات العقارية المكملة هي أنشطة يرخّص لها وفق أنظمة خاصة".

وإذا توقف الباحث بالفحص والنظر إلى تسمية النظام في ضوء ما جاء بالمادة الأولى منه بتعريفات لمفرداته، وما جاء في مستهدفات النظام يجد أن مسمى النظام غير جامع للأسباب التالية:

- لم يشرف في مسمى النظام للخدمات العقارية.
- مصطلح الخدمات العقارية جاء أوسع في مدلوله عن مصطلح الوساطة العقارية.
- فرقت المادة الثالثة بين من يمارس الوساطة العقارية، أو الخدمات العقارية بما يؤكد مغايرة المصطلحين.

وقد تضمن هذا النظام إلغاء لائحة تنظيم المكاتب العقارية^(١) ونص على ذلك صراحة، بيد أن الأداة التي صدر بها النظام أقوى من الأداة التي صدرت بها اللائحة المشار إليها، بما يعني تحقق الإلغاء حقيقة وحكمًا دون حاجة للنص عليه، والحق أن هذا النظام حقق مستهدفات تطويرية لاستدامة السوق العقاري، ومن أهمها:

- تنظيم التوسط في عمليات التداول العقاري.
- تنظيم أعمال الخدمات العقارية بجميع أنواعها.
- تنظيم التسويق العقاري.
- تنظيم عقد الوساطة العقارية.
- تنظيم إدارة الأملاك وإدارة المرافق.
- تنظيم المزادات العقارية.

حيث منح المنظم في نظام الوساطة العقارية كلاً من : "الوسطاء العقاريين، مقدمي الخدمة العقارية، والممارسين للنشاط، تنظيم أوضاعهم وفقاً لأحكامه خلال (١٨٠) يوماً من تاريخ نفاذه"^(٢).

وإذا كان المنظم في نظام الوساطة العقارية قد ألغى لائحة تنظيم المكاتب العقارية، فقد كان حري بالمنظم ان يُخاطب المكاتب العقارية لتوفيق أوضاعها كأشخاص اعتبارية لها وجودها الشرعي والنظامي، لكن المنظم خاطب الأشخاص الطبيعية فقط.

(١) انظر المادة الثانية والعشرون من نظام الوساطة العقارية.

(٢) قرار مجلس الوزراء رقم (٦٧٩) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٣ هـ.

المطلب الثاني

الوساطة العقارية وحماية المستهلك

تمهيد وتقسيم:

إن هدف كل تنظيم بُلامس احتياجات الجمهور من المتعاملين والمستفيدين هو قدرة هذا التنظيم على حمايتهم في مواجهة مخاطر التعاملات التجارية التي يرغبون في القيام بها.

ولقد استهدف المنظم السعودي في نظام الوساطة العقارية تحقيق غايتين:

الأولى: هي تنظيم أعمال الوساطة العقارية.

الثانية: تنظيم أعمال الخدمات العقارية.

وبغض النظر عن مثالية النظم الوضعية في حماية المستهلك، إلا أن استهداف غاية التنظيم في ذاتها تقضي على العشوائية التي اكتنفت أعمال تداول العقارات في الفترة الأخيرة بالمملكة.

تفريعاً على ما تقدم نتناول في هذا المبحث فرعين على النحو التالي:

- الفرع الأول: أطر ومحددات المستهلك العقاري.
- الفرع الثاني: الترخيص ودوره في حماية المستهلك.

الفرع الأول : أطر ومحددات المستهلك العقاري

أولاً: دلالة المستهلك العقاري

تعرض المنظم السعودي في التدليل على أهمية المستهلك العقاري في عدة مواضع على النحو التالي:

١- الأطراف التقليدية في المعاملة العقارية:

- ومما لا شك فيه أن أطراف المعاملات العقارية تتباين صفاتهم على النحو التالي^(١):
- البائع

(١) انظر تعريف (الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، إدارة المرافق، المزادات العقارية) بالمادة الأولى من نظام الوساطة العقارية.

- المشتري
- المؤجر
- المستأجر
- المنتفع

٢- الأطراف غير التقليدية في المعاملة العقارية:

الوسائط الرقمية وتشمل^(١):

- المواقع الإلكترونية
- منصات التواصل الاجتماعي
- الإعلانات العقارية

والقول: إن المنظم السعودي لم يضع تعريفاً للمستهلك المستفيد من عملية الوساطة والخدمات العقارية ليكون مدلوله هو كل مُتلقٍ أو مستفيدٍ من إتمام الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية^(٢)

ولا يؤثر ذلك في أهمية وضع تعريف للمستهلك العقاري؛ لتمييزه عن المستهلك العادي خاصة وأن المستهلك العقاري يتسم بعدد من الخصائص^(٣) منها ما يلي:
أ. بعضها يرجع للجوانب المالية للسوق العقاري وهي^(٤):

- القدرات المالية المتفاوتة.
- الرغبة في تحقيق أعلى عائد.
- المعرفة المتفاوتة بالاستثمار في السوق العقاري.

(١) انظر تعريف (الوساطة العقارية، الخدمات العقارية) من المادة الأولى من نظام الوساطة العقارية

(٢) انظر تفصيلاً د. سامر الزحيمات: التسويق العقاري في الأردن، المجلة العربية للعلوم ونشر الأبحاث، يونيو/

٢٠١٦، ص ١٠٢ وما بعدها

(٣) انظر في ذلك مفاهيم حول السوق العقاري برنامج تريب الوسطاء العقاريين بالملكة العربية السعودية، المركز

العربي للقانون، يناير/ ٢٠٢٥ م

(٤) انظر نفس المرجع السابق

- قدرته على إيجاد فرص تمويلية.
 - ب. بعضها يرجع للمؤثرات المكانية والزمانية للسوق العقاري^(١)
 - كالمميزات النسبية والتفضيلية لموقع العقار.
 - المميزات النسبية والتفضيلية لزمنية اتخاذ القرار.
 - المميزات النسبية والتفضيلية للمساحة والتصميم والمرافق الخدمية.
 - المميزات النسبية والتفضيلية للعمر الافتراضي للعقار.
 - ج. بعضها يرجع لجوانب اجتماعية وحقوقية^(٢):
 - الحق في السكن المناسب والملائم.
 - الحق في الاستقرار الأسري والعائلي.
 - الحق في اختيار البيئة الثقافية.
 - القدرة على استدامة جودة البيئة والحياة.
- كذلك نوع الاستهلاك يلعب دورًا واضحًا في تحديد المستهلك ومن ذلك. تحديد نوع الاحتياج: (سكني_ تجاري_ استثماري_ صناعي)^(٣).
- ثانيًا: الصفة الاستهلاكية لأطراف الوساطة والخدمات العقارية
- المستهلك في الفقه القانوني الاقتصادي هو شخص طبيعي تتوافر فيه حالة من الحالات التالية:
- يتعاقد من أجل الحصول على منفعة ذاتية أو منفعة لشركاء المصالح.
 - يقتني من أجل إشباع الاحتياجات الشخصية أو احتياجات أصحاب المصلحة
 - يطلب خدمة لسد النقص الواقع في ذاته لتحقيق الاستفادة^(٤).

(١) انظر في ذلك د. مصطفى البوداني: الحماية التشريعية للمستهلك في بيع الأراضي داخل التجزئات العقارية، مجلس الأبحاث القانونية، ٢٠٢٣، ص ٧ وما بعدها.

(٢) انظر نفس المرجع السابق

(٣) انظر تفصيلاً د. سامر الزحيمات: التسويق العقاري في الأردن، المرجع السابق، ص ١٠٨ وما بعدها

(٤) انظر تفصيلاً د. عبدالله بن محمد الجربوع: حماية المستهلك من الإعلانات المضللة في النظام السعودي، مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية، ديسمبر/ ٢٠١٧، ص ٦ وما بعدها

من خلال هذه الحالات يمكن للباحث القول: إن المستهلك هو كل شخص طبيعي او اعتباري يستهدف تحقيق منافع أو مصالح من خلال رغبته في الحصول على شيء محدد. ولقد تعرض دليل حقوق وواجبات المستهلك من خلال عرضه للهدف من الدليل مخالفات مكاتب العقار^(١) وعدها جزءاً من النطاقات التي يثور بحقوق وواجبات للمستهلك، ومن الجدير بالذكر أن مكاتب العقار كان ينظمها لائحة تنظيم المكاتب العقارية، والمُلغاة بموجب نظام الوساطة العقارية.

ومن الجدير بالذكر أن هناك مشروع نظام حماية المستهلك تعرض لتعريف المستهلك، إلا إنه تبنى اتجاهاً مُضيقاً؛ حيث قصر المستهلك على الشخص الطبيعي فقط، دون الأشخاص الاعتبارية، كما ضيق من تعريف المنتج وقصر على المنتجات الصناعية والزراعية والحيوانية أو الفكرية والتقنية، ليخرج عن دائرة حماية المنتجات العقارية^(٢).

ويرى الباحث أن المنظم السعودي حيث عمل على تنظيم الممارسات والخدمات العقارية؛ فإنه بذلك يسعى لتحقيق أكبر قدر من الأمن الإجرائي والموضوعي لمسألة تداول العقار وهو بذلك يؤكد على حقيقتين:

الأولى: أن المخاطب بالامثال بالقواعد التنظيمية لهذه الممارسات هو الوسيط أو مقدم الخدمة العقارية.

الثانية: أن المستفيد من امثال الوسيط أو مقدم الخدمة العقارية هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الراغب في تحقيق استفادة بمختلف صورها من تداول العقار. وعليه فمن الضروري تضمين نظام الوساطة العقارية الحالية تعريفاً محدداً للمستهلك متلقي الخدمة العقارية كونه غاية الامثال لهذا النظام.

(١) انظر دليل حقوق وواجبات المستهلك الصادر من وزارة التجارة لعام ٢٠٢٣

(٢) انظر مشروع نظام حماية المستهلك الصادر من وزارة التجارة لعام ٢٠٢٢

الفرع الثاني : التزامات الممارسات التجارية العقارية

سبق أن تعرضنا إلى أن المنظم في نظام الوساطة العقارية استهدف تنظيم كل من:

- ممارسات الوساطة العقارية.

- ممارسات الخدمات العقارية.

وذلك في إطار ما يمارسها أو يتعامل بها أو يستفيد منها^(١).

وعلى ضوء ما سبق نرصد الفرص التي وضعها المنظم السعودي لتنظيم الوساطة العقارية في إطار حرصه على حصول المستهلك على ممارسات عقارية تتسم بالجودة والكفاءة.

أولاً: شرطية الترخيص

حيث عمد المنظم السعودي إلى شرطية الحصول على ترخيص من الهيئة^(٢) لممارسة أعمال الوساطة والخدمات العقارية، ووضع معايير محددة للحصول على التراخيص وهي على النحو التالي:

(أ) الأشخاص الطبيعية:

- معيار السن: بأن يكون طالب الترخيص بلغ ثمانية عشر عامًا.

- معيار الأهلية: بأن تتوافر في طالب الترخيص ما يلي:

- كمال الأهلية.

- خاليًا من الاحكام المخلة بالشرف والأمانة.

- معيار الكفاءة: ويتمثل في اجتياز البرنامج التأهيلي لممارسة النشاط.

- معيار الالتزامات المالية: ويتحقق بدفع المقابل المالي.

(ب) الأشخاص الاعتبارية:

- معيار مشروعية الترخيص: ويتمثل في وجود سجل تجاري.

- معيار الأهلية: بأن تتوافر في المدير للمنشأة ما يلي:

(١) انظر مشروع نظام حماية المستهلك الصادر من وزارة التجارة لعام ٢٠٢٢

(٢) المقصود بالهيئة هو: الهيئة العامة للعقار

- كمال الأهلية.
 - خاليًا من الأحكام المخلة بالشرف والأمانة.
 - معيار الكفاءة: ويتمثل في اجتياز البرنامج التأهيلي لممارسة النشاط للمدير المسؤول.
 - معيار الالتزامات المالية: ويتحقق بدفع المقابل المالي^(١).
- علاوة على ما سبق من معايير فقد رأت الهيئة أنه قد يتطلب اشتراطات أخرى، لذا فقد صدر تعديل لاحق على اللائحة يقضي بضرورة الامتثال لأي شروط أخرى^(٢).
- ويرى الباحث أن هذه المعايير وإن كانت كافية لممارسة أنشطة عقارية مٌصرح بها إلا أن هناك ما يعمل على تجويد وكفاءة المخرجات وتنقية السوق العقاري من ممارسات عقارية مُضرة بالمستهلك وذلك من خلال إضافة شرطين:
- الأول: ألا يكون قد مارس سلوكًا يشكل مخالفة من مخالفات النظام.
- الثاني: المسح الأمني، بما يوطد لعدم قيام أشخاص لهم توجهات وأهداف تُخالف سياسات الدولة نحو تنظيم السوق العقاري.
- ثانيًا: حوكمة أعمال الوساطة والخدمات العقارية**
- وذلك من خلال:**

١. نمذجة عقود الوساطة، حيث تتولى الهيئة إعداد نوعين من العقود:
 - عقود إلزامية
 - عقود استرشادية
٢. برامج وآليات لتحفيز الامتثال لأعمال الوساطة والخدمات العقارية المشمولة بالنظام.
٣. ويتحفظ الباحث على مصطلح المشمولة بالنظام؛ حيث إنه لا يتصور أن تكون هناك أعمال وساطة او خدمات عقارية ليست مشمولة بالنظام.
٤. وسائل التسويق العقاري محددة بما يعزز من الامتثال.

(١) المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية

(٢) قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٣ / ٥ / م / ٢٣) وتاريخ ١ / ١٢ / ١٤٤٤هـ، بإضافة فقرة في عجز المادتين (٣، ٤) من

اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية

٥. ممارسة الوساطة العقارية تكون وفق معايير وضوابط راسخة ومتطورة.

٦. سياسات واضحة لتلقي البلاغات والشكاوى.

٧. إجراءات صارمة لضبط المخالفات^(١).

ثالثاً: الامتثال في الوساطة العقارية

١. الممارسة من خلال المرخص له شخصياً.

٢. حظر القيام بما يضر بمصالح المتعاملين معه.

٣. السرية وعدم الإفصاح عن المعاملات محل الوساطة.

٤. التحقق من المعلومات محل المعاملة العقارية.

٥. الإفصاح عن بياناته ومعلوماته.

٦. الشفافية والمصادقية.

٧. الجودة والكفاءة^(٢).

(١) المادة الخامسة من نظام الوساطة العقارية

(٢) المادة العاشرة من نظام الوساطة العقارية

الغاية

إن من تمام ريادة المملكة العربية السعودية للبيئة الاستثمارية يكمن في قدرتها على تنظيم العلاقات الاستثمارية بين مختلف المتعاملين، ومن بينها الممارسات العقارية بمختلف أنواعها بما يحقق ممارسة متوازنة والتزام مُراقب.

ولقد تناول الباحث على ضوء دراسته الوساطة العقارية بين الممارسة والالتزام سياسة المملكة في الوساطة العقارية، والتي اعتنت بماهيتها والتدخل الجاد لتنظيمها، وكذلك دور الوساطة في حماية المستهلك في ضوء أطرومحددات المستهلك العقاري الترخيص ودوره في حماية المستهلك.

وعليه فقد خلص الباحث بمجموعة من النتائج والتوصيات وهي:

أولاً: النتائج

١. إلا أن المستفيد في الممارسات هو شخص صاحب مصلحة دل عليه سياق نص النظام بعكس ما كان من الضروري أن ينص صراحة على المستفيد أو المستهلك للوساطة العقارية.
٢. المنظم فرق بين نوعين من الخدمات، حيث عبر عن مصطلحين في المادة الأولى وهي الخدمات العقارية، والخدمات العقارية المكمل.
٣. النظام لم يشرف في مسمى النظام للخدمات العقارية، بينما جاء مصطلح الخدمات العقارية جاء أوسع في مدلوله عن مصطلح الوساطة العقارية.
٤. المنظم في نظام الوساطة العقارية قد ألغى لائحة تنظيم المكاتب العقارية، دون أن يخاطبها بتوفيق أوضاعها.
٥. المنظم السعودي عمل على تنظيم الممارسات والخدمات العقارية، فإنه بذلك يسعى لتحقيق أكبر قدر من الأمن الإجرائي والموضوعي لمسألة تداول العقار دون أن يضع تعريفاً دقيقاً للمستهلك العقاري.

ثانيًا: التوصيات

١. ضرورة التفرقة بين عموم الخدمات العقارية والخدمات العقارية المكملة بوصفها بما يميزها؛ لأن مصطلح الخدمات العقارية في حقيقته يشمل الخدمات المكملة أو غيرها.
٢. وعليه فمن الضروري تضمين نظام الوساطة العقارية الحالية تعريفًا محددًا للمستهلك متلقي الخدمة العقارية؛ كونه غاية الامتثال لهذا النظام.
٣. إضافة معايير لممارسة أنشطة عقارية لتجويد وكفاءة المخرجات وتنقية السوق العقاري من ممارسات عقارية مُضرة بالمستهلك وذلك من خلال إضافة شرطين:
 - الأول: ألا يكون قد مارس سلوكًا يشكل مخالفة من مخالفات النظام.
 - الثاني: المسح الأمني، بما يوطد لعدم قيام أشخاص لهم توجهات وأهداف تُخالف سياسات الدولة نحو تنظيم السوق العقاري.
٤. تعديل مسمى النظام ليكون (نظام الوساطة والخدمات العقارية)/ نظام الممارسات العقارية.

المراجع

أولاً: القرآن الكريم ثانياً: المصادر القانونية

١. إبراهيم عبد الله الكواري: أحكام الوساطة العقارية في القانون القطري، رسالة ماجستير، جامعة قطر_كلية القانون، ٢٠٢١
٢. أحمد بن عبد العزيز: نوازل العقار_دراسة فقهية لأهم قضايا العقار، دار الميمان، ٢٠١٣
٣. زكريا محمد القضاة: الشفعة في المنقول_مجلة كلية الشريعة والدراسات الإسلامية_جامعة اليرموك، ٢٠٢٢
٤. سامر الزحيمات: التسويق العقاري في الأردن، المجلة العربية للعلوم ونشر الأبحاث، يونيو/ ٢٠١٦
٥. عبد العزيز بن عبد الرحمن: عقد الوساطة العقارية، مجلة الدراسات العربية، كلية درا العلوم-جامعة المنيا، العدد ٤٣، يناير/ ٢٠٢٤ م
٦. عبدالله بن محمد الجربوع: حماية المستهلك من الإعلانات المضللة في النظام السعودي، مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية، ديسمبر/ ٢٠١٧
٧. غادة يوسف: عقد السمسرة بين الواقع والقانون، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، ٢٠٠٨
٨. كمال محمد عواد: بيع العقار قبل قبضه وتطبيقاته المعاصرة دراسة فقهية، مجلة البحوث الفقهية والقانونية العدد التاسع والثلاثون، أكتوبر/ ٢٠٢٢
٩. مزهر بن مبروك الربيعي: الشروط الخاصة بالدعوى العقارية، فقهاً ونظماً، مجلة قضاء العدد الثالث والثلاثون، جمادي الأولى، ١٤٤٥
١٠. مصطفى البوداني: الحماية التشريعية للمستهلك في بيع الأراضي داخل التجزئات العقارية، مجلس الأبحاث القانونية، ٢٠٢٣
١١. مفاهيم حول السوق العقاري برنامج تريب الوسطاء العقاريين بالمملكة العربية السعودية_المركز العربي للقانون، يناير/ ٢٠٢٥

ثالثاً: الأوامر والمراسيم

١. أمر ملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ٢٧ / ٨ / ١٤١٢ بشأن النظام الأساسي للحكم.
 ٢. مرسوم ملكي رقم (م / ١٣٠) وتاريخ ٣٠ / ١١ / ١٤٤٣ هـ، نظام الوساطة العقارية.
 ٣. مرسوم ملكي رقم (م/٤٧) وتاريخ ٢٣ / ٥ / ١٤٤٢ هـ، نظام صندوق التنمية العقارية.
- رابعاً: قرارات**

١. تنظيم الهيئة العامة للعقار لعام ١٤٣٨، قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٧) وتاريخ ٢ / ٩ / ١٤٤٢ هـ، بشأن قيام الهيئة بمباشرة الاختصاصات المقررة نظاماً فيما يتعلق بالتسجيل العيني للعقار.
٢. دليل حقوق وواجبات المستهلك الصادر من وزارة التجارة لعام ٢٠٢٣.
٣. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٣ / ٥ / م / ٢٣) وتاريخ ١ / ١٢ / ١٤٤٤ هـ، بإضافة فقرة في عجز المادتين (٣، ٤) من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية.
٤. قرار مجلس الهيئة العامة للعقار رقم (١٤ / ٤ / م / ٢١) وتاريخ ١٢ / ١٠ / ١٤٤٢ هـ، معايير ترخيص المنصات العقارية الإلكترونية وتصنيفها لعام ١٤٤٢ هـ.
٥. قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥٢) وتاريخ ٢٣ / ٤ / ١٤٤٢ هـ، الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري.
٦. قرار مجلس الوزراء رقم (٣٣٤) وتاريخ ٧ / ٣ / ١٣٩٨ هـ، لائحة تنظيم المكاتب العقارية.
٧. قرار مجلس الوزراء رقم (٦٧٩) وتاريخ ١٤٤٣ / ١١ / ٢٩ هـ.
٨. قرار مجلس الوزراء رقم (٨٤٩) وتاريخ ٢ / ١٢ / ١٤٤٤ هـ، بشأن إحلال "الهيئة العامة للعقار" محل "وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان" و "مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار" محل "وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان" أينما وردت في الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة لعام ١٤٣٧ هـ.
٩. اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية.

References

❖ **Awlan: Alquran Alkarim.**

❖ **Thanyan: Almasadir Alqanuniati.**

1. Ahmad bin Abd Aleaziza: nawazil aleaqari_ dirasat fiqhiat li'ahami qadaya aleaqari, dar almiman, 2013, si19
2. Kamal Mohamed Awad: baye aleaqar qabl qabdihi watatbiqatih almueasirat dirasatan fiqhian, majalat albuḥuth alfiqhiat walqanuniat aleaddad altaasie walḥalathuna, 'uktubar/ 2022, si31
3. Ibrahim Abd-allah Alkawari: 'ahkam alwisatat aleaqariat fi alqanun alqatarii, risalat majistir, jamieat qutar_ kuliyyat alqanuni, 2021, si14
4. Ghadat Yousif: eqd alsamsarat bayn alwaqie walqanuni, risalat majistir, aljamieat al'urduniata, 2008, si10
5. Samir Alzahaymati: altaswiq aleaqariu fi al'urduni, almajalat alarabiyyat lileulum wanashr al'abḥath, yunyu/ 2016, sa102 wama baedaha
6. Mfahim Hawl Alsuwq Aleaqarii barnamaj turib alwusata' aleaqariiyn bialmamlakat alarabiyyat alsaeudiyyat_ almarkaz alarabiyya lilqanuna, yanayir/ 2025m
7. Mostafa Albudani: alhimayat altashrieiat lilmustahlik fi baye al'aradi dakhil altajziat aleaqariati, majlis al'abḥath alqanuniati, 2023,
8. Abd- allah bin Mohamed aljarbuea: himayat almustahlik min al'iidanat almuḍalilat fi alnizam alsaeudiyyat, majalat aleulum alaiqtisadiyyat wal'iidariyyat walqanuniati, disambir/ 2017.

❖ **Thalthan: Al'awamir Walmarasimu.**

1. Marsum Malaki raqm (m/47) watarikh 23/ 5/ 1442hi, nizam sunduq altanmiat aleaqariati.
2. Marsum Malaki raqm (m/ 130) watarikh 30/ 11/ 1443ha, nizam alwisatat aleaqariati.
3. Amr Malaki raqm ('a/90) watarikh 27/ 8/ 1412 bishan alnizam al'asasii lilḥukm almuwadi.

❖ **Rabeen: Qararat**

1. Tanzim Alhayyat Aleama lileaqar lieam 1438, qarar majlis alwuzara' raqm (507) watarikh 2/ 9/ 1442h,, bishan qiam alhayyat bimubasharat alaiktisat almuqararat nzaman fima yata'alaq bialtasjil aleayni lileaqari.
2. Qarar Majlis Alwuzara' raqm (334) watarikh 7/ 3/ 1398hi, layihat tanzim almuḥatib aleaqariati.
3. Qarar Majlis Alwuzara' raqm (252) watarikh 23/ 4/ 1442hi, al'iistatijiyyat alshamilat lilqitae aleaqari.
4. Qarar Majlis Alwuzara' raqm (849) watarikh 2/ 12/ 1444hi, bishan 'iḥlāl "alhayyat aleamat lileaqari" mahala "wizarat alshuwuwn albaladiyyat walqurawiyat wal'iiskan" w "majlis 'iidarat alhayyat aleamat lileaqari" mahala "wazir alshuwuwn albaladiyyat walqurawiyat wal'iiskan" 'aynama waradat fi aldawabit almuta'aliyyat bibaye 'aw tajir wahadat eqariyyat ealaa alḥaritat lieam 1437hi.

5. Qarar Majlis Alhayyat Aleama lileaqar raqm (14/ 4/ mi/ 21) watarikh 12/ 10/ 1442hi, maeayir tarkhis alminasaat aleaqariat al'iiliktruniat watasnifiha lieam 1442hi.
6. Qarar Majlis Alwuzara' raqm (679) watarikh 1443/11/29h
7. Allaayihat Altanfidhiat linizam Alwisatat Aleaqariati.
8. Qarar Majlis 'Idarat Alhayyat raqm (23/ 5/ mi/ 23) watarikh 1/ 12/ 1444hi, bi'iidafat faqrat fi eajz almadatayn (3, 4) min allaayihat altanfidhiat linizam alwisatat aleaqariati.
9. Dalil Huquq Wawajibat Almustahlik alsaadir min wizarat altijarat lieam 2023

فهرس الموضوعات

موجز عن البحث	٦٢٠
Abstract	٦٢٢
مقدمة	٦٢٣
المطلب الأول : تنظيم الوساطة العقارية	٦٢٥
الفرع الأول : ماهية الوساطة العقارية	٦٢٥
أولاً: مفردات مصطلح الوساطة العقارية	٦٢٥
ثانياً: مفهوم الوساطة العقارية	٦٢٧
ثالثاً: التكييف الفقهي للوساطة العقارية:	٦٢٨
الفرع الثاني : تدخل الدولة في تنظيم الوساطة العقارية	٦٢٩
أولاً: مرحلة بناء الثروة العقارية في المملكة	٦٢٩
ثانياً: مرحلة الرؤية والتطوير العقاري	٦٣٠
ثالثاً: مرحلة حوكمة الثروة العقارية في المملكة	٦٣١
رابعاً: مرحلة تنظيم التداول العقاري	٦٣١
المطلب الثاني : الوساطة العقارية وحماية المستهلك	٦٣٤
الفرع الأول : أطرو ومحددات المستهلك العقاري	٦٣٤
أولاً: دلالة المستهلك العقاري	٦٣٤
ثانياً: الصفة الاستهلاكية لأطراف الوساطة والخدمات العقارية	٦٣٦
الفرع الثاني : التزامات الممارسات التجارية العقارية	٦٣٨
أولاً: شرطية الترخيص	٦٣٨
ثانياً: حوكمة أعمال الوساطة والخدمات العقارية	٦٣٩
ثالثاً: الامتثال في الوساطة العقارية	٦٤٠
الخاتمة	٦٤١
المراجع	٦٤٣
References	٦٤٥
فهرس الموضوعات	٦٤٧