علي عصام غصن[1]

عمولة السمسار بين العرف والقضاء

الأجر هو ما يستحقه الفرد مقابل ما يؤديه من العمل أياً كان نوعه، وأيا كانت طريقة تحديده، وأياً كانت تسميته، بصرف النظر عن الشخص الذي يؤديه[2]، ما يطرح بدايةً ضرورة التمييز بين المؤسسات القانونية المتشابهة التي ينتج عنها مردود مادي وبالخصوص بين الممثل التجاري والسمسار بشكل موجز وسريع.

يقوم الممثل التجاري بأعمال التفاوض لإتمام عمليات البيع والشراء كما هو محدد في الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم الاشتراعي رقم 67/34، بينما يقوم السمسار بالتفاوض ويقرب وجهات النظر بين الطرفين توصلاً إلى إبرام العقد[3].

ما يقتضي معه التفريق وبشكل موجز، بين الممثل التجاري والسمسار وفقاً للآتي:

1- يكلف الممثل التجاري بالقيام بأعمال قانونية قد يصاحبها القيام بأعمال مادية تكون لازمة لها، أما السمسار فينحصر دوره في القيام بأعمال مادية من اجل عقد الصفقة موضوع السمسرة[4].

2- يمارس الممثل التجاري عمله بصورة اعتيادية ومنتظمة ومستمرة، فالاستمرارية هي جوهر التمثيل التجاري، وتعد تعبيراً عن امتداد العلاقة بين الممثل التجاري والموكل في الزمان، وهي التي تميزه عن عقد السمسرة الذي يظهر بتكليف السمسار لإتمام صفقة محددة ولا يشمل عقد عدة صفقات بين السمسار والعميل[5].

3- يختلف السمسار عن الممثل التجاري في انه لا يتدخل في إبرام الصفقة لحساب الموكل أو لحسابه الخاص بناء على تكليف المفوض بالتوزيع[6].

---

[1] دكتور بالحقوق.

[2] Peu importe le sort ultérieur de ce contrat et، notamment le fait qu'il ne reçoive pas éxécution، dès l'instant où cette inéxécution n'est pas imputable à la faute de courtier. Ainsi jugé، que le fait qu'une grand partie de marchandises vendues ont été refusées à la réception n'a aucune incidence sur la rémunération du courtier، qui ne saurait supporter les conséquences pouvant résulter de la variation d'un marge bénéficiaire afférente à une affaire traitée à des conditions précises، variations constituant pour le vendeur le risque de l'opération.

Trib. Com. Le Havre، 9 Dec. 1952، Rec. Gaz. Pal.

[3] لمزيد من التعمق حول هذا الموضوع، مراجعة، الوسيط في التمثيل التجاري، للمؤلف، الطبعة الأولى، بيروت، 2017.

[4] Le courtier ne conclut pas d'acte juridique et agit le plus souvent pour des operations ponctuelles et isolees.

P. Le Tourneau, Reseau d'associes dans la distribution J.cl. Contrats Distribution, Fasc 1005.1996

[5] Les seuls elements qui pourraient differencier le courtier de l'agent commercial reposent sur la duree et l'etendue de leur intervention. Le courtier est un intermediaire occasionnel alors que l'agent est, en principe, investi d'une mission durable.

Christel Diloy, Le contrat d'agence commercial en droit international L.G.D.J. 2000, p. 50

[6] هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتجارة -العقود التجارية -المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع 1997، صفحة 165.

من ناحية أخرى، يُكلف الممثل التجاري بإدخال وتعريف بضائع المنتج الموكل في السوق بغية تحقيق رواجها واجتذاب عنصر الزبائن لها والحصول على الطلبيات وتسليمها للموكل، وذلك على خلاف السمسار الذي لا يكلف بالحصول على طلبات وتحقيق حجم مهم من الأعمال[7].

في المبدأ يستحق السمسار العمولة مقابل الخدمة التي أداها، وذلك عندما تؤدي المعلومات التي أعطاها أو المفاوضات التي أجراها إلى حصول الاتفاق. وكل شخص تدخل بين مالك عقار والراغب في شرائه، بتكليف من أحدهما، وقام بأعمال وساطة جمعاً لهما وتوفيقاً بينهما، الأمر الذي اقتضى منه جهداً واستغرق وقتاً، فيكون لهذا الشخص الحق بالعمولة ما دام غير متطوع فيها.

في هذا السياق، لا محل للإسترشاد في تعريف الوساطة كما نص عليها قانون التجارة، لأن إستحقاق البدل يكون إستناداً إلى المبدأ الذي يؤديه شخص لمصلحة آخر عهد به إليه. ويحدد هذا البدل عادة في إتفاق الطرفين بنسبة مئوية من قيمة العقد الذي يبرم بين العميل والشخص الثالث ويجوز تحديده أيضاً بمبلغ ثابت[8].

يستخلص من أحكام المواد 291 و292 و293 من قانون التجارة، أن عمولة السمسار تستحق كاملةً إذا أدت المعلومات التي أعطاها أو المفاوضة التي أجراها الى عقد الإتفاق. كما يستخلص ايضاً، أن عمولة السمسار تحدد بادئ ذي بدء، وفقاً لاتفاق الفريقين، وفي حال عدم حصول مثل هذا الاتفاق، وعدم وجود تعريفة رسمية، تحدد وفقاً للعرف، وإذا لم يوجد عرف فيقدر القاضي قيمة العمولة بحسب الظروف[9].

تطبيقاً لما تقدم، قرر الإجتهاد[10]، انه في ضوء ثبوت عدم صدور اي تفويض من قبل المدعى عليهما لصالح المدعي بغية القيام بأعمال السمسرة لإتمام العقد، يكون الشرط الأول لقيام عقد سمسرة، وبالتالي لاستحقاق

---

[7] La creation, le maintien, voire le developpement de la clientele constituent par excellence, le but que tout agent se doit d'atteindre.
J.J.HANINE, Agents commerciaux, qualite d'agent, J.CI. comt. distr. 1991 fase. 1230 no 13.
-C'est donc principalement parce que le courtier n'est pas charge de maniere constant des affaires de ses donneurs d'ordre qu'il ne peut etre assimile a un agent commercial.
Serge Megnin, le contrat d'agence commercial en droit francais, LITEC, 2003, P. 93.
"-La representation consiste non seulement a aborder le client eventual pour lui faire preciser ses desirs, mais aussi, en cas de success, a prendre l'ordre d'achat consecutit."
Cass. soc. 16 Juin 1965, D. 1965, J.p. 742. Cite par Philippe Gignon, Le fondement de l'indemnite de Fin de contrat des intermediaries du commerce. LITEC 2000, p. 203-204

[8] T. com., Seine, 14 mars 1894, Gaz. Trib., 13 mai 1994 ; CA Paris, 12 novembre 1930, Gaz. Pal., 1930. 2. 766, Journ. Trib. Com. 1931. 373 ; Cass. Com., 10 juillet 2001, n^0 98-21.149.

[9] محكمة التمييز المدنية، الغرفة الرابعة، قرار رقم 127، 2006/11/01، العدل، العدد الثاني، 2007، ص. 703، المستشار الالكتروني للمؤلف.

[10] القاضي المنفرد المدني في المتن الناظر في الدعاوى المالية، بتاريخ 2013/2/28، ومما جاء في الحكم المذكور: " حيث ان المدعي يطلب الزام المدعى عليهما بتسديد الرصيد المتبقي من عمولة السمسرة المستحقة له بنتيجة اتمام عملية بيع العقار رقم /217/ سن الفيل، البالغ /23000/ د.أ.، بعد ان كانا قد سددا له جزءاً من العمولة المذكورة، بلغ /6000/د.أ. وحيث ان المدعى عليهما يطلبان رد الدعوى لعدم الصحة ولعدم القانونية نظراً لعدم معرفتهما بالمدعي اذ انهما قاما بشراء العقار رقم /271/ سن الفيل دون المرور بأي سمسار او وسيط وإنما جرى التواصل مباشرة مع وكيل الجهة البائعة ونظراً لعدم انطباق صفة السمسار على المدعي ولعدم توافر شرطي عقد السمسرة وهما التفويض الخطي وان يؤدي تدخل السمسار الى اتمام العقد، وحيث يقتضي في المستهل وتمهيداً للفصل في النزاع، التقصي عن مدى ثبوت قيام المدعي بعمل سمسرة لمصلحة المدعى عليهما ليستحق على اساسه العمولة المطالب بها، وترتيب النتائج القانونية في ضوء ذلك، وحيث انه يُستخلص من الأحكام القانونية الراعية لعقد السمسرة، المنصوص عليها في المواد 271 وما يليها من قانون التجارة،

العمولة للسمسرة، منتفياً، ولا يعود من حاجة للبحث في ما اذا كان الشرط الثاني لاستحقاق العمولة متوفراً، وقضى برد الدعوى.

وأيضاً وبذات المعنى، قضت محكمة التمييز، بأن عمولة السمسار، تحدّد، بادئ ذي بدء، وفقاً لاتفاق الفريقين، وفي حالة عدم حصول مثل هذا الاتفاق، وفقاً للأعراف الثابتة بين الفريقين، واذا لم توجد، فبمقتضى الأعراف المحلية في مكان ابرام العملية، وفي حالة عدم وجود اتفاق أو أعراف تحدّد السمسرة، أو عند الإختلاف، فيتم تحديده من قبل القاضي، مع أخذه بعين الاعتبار ظروف العملية[11].

تجدر الإشارة في البدء، بأنه لا يوجد أي تأثير على إستحقاق عمولة السمسار، عدم وجود رخصة مع هذا الأخير بتعاطي مهنة السمسرة[12]، أو إذا لم يكن السمسار مسجلاً أصولاً[13].

وجوب استحصال السمسار على تفويض خطي من قبل اصحاب العلاقة للقيام بعمل السمسرة، وان تؤدي المعلومات التي اعطاها او المفاوضات التي اجراها الى عقد الاتفاق لكي يستحق له الأجر، وحيث ان عقد السمسرة الذي يعد عملاً تجارياً بالنسبة للسمسار، يبقى عملاً مدنياً بالنسبة للطرف الآخر غير التاجر، فيقتضي بالتالي التمييز في مجال الاثبات بين الاثبات بوجه السمسار حيث تطبق قواعد حرية الاثبات المرعية الاجراء في المواد التجارية سنداً لاحكام المواد 254 وما يليها من قانون التجارة ويكون الاثبات ممكناً بالوسائل كافة، وبين الإثبات بوجه الطرف الآخر غير التاجر الذي يبقى خاضعاً للقواعد العامة الموضوعة للاعمال والعقود المدنية، وحيث تأسيساً على القاعدة المتقدمة، ولئن كان التفويض المعطى للسمسار من قبل اصحاب العلاقة للقيام بعمل السمسرة يجب ان يكون خطياً بحيث لا يصح اثباته بوجه غير التاجر الا بالدليل الخطي، الا انه سنداً لاحكام البند 3 من المادة 257أ.م.م. فان الاثبات بشهادة الشهود يكون جائزاً مهما كانت قيمة المدعى به اذا وجدت بداءة بينة خطية صادرة عن الخصم المحتج بها عليه او عمن يمثله قانوناً تجعل التصرف المدعى به قريب الاحتمال، وحيث عملاً بقواعد الاثبات المطبقة في المسائل المدنية، فانه يكون من الجائز اللجوء الى شهادة الشهود في حال توافرت في القضية بداءة بينة خطية، اذ تكون شهادة الشهود في هذه الحالة دليلاً تكميلياً وليس اصلياً، وحيث ان عناصر بدء البينة الخطية هي ثلاثة، وجود مستند مكتوب، صدور ذلك المستند عن الخصم الذي يحتج به عليه او عمن يمثله قانوناً، وكون ذلك المستند من شأنه ان يجعل التصرف المدعى به قريب الاحتمال، يُراجع بهذا المعنى، مروان كركبي، مبادىء اصول المحاكمات المدنية في القانون اللبناني والفرنسي، طبعة ثانية 2000، صفحة 281.

11 يحدد العرف في لبنان اجر السمسار بـ 2.5% من قيمة الصفقة مهما كان نوع العقد.

12 محكمة استئناف بيروت، قرار رقم 734، 11 حزيران 1954، المصنف في الإجتهاد التجاري، الجزء الأول، ص. 177.

13 محكمة الإستئناف بيروت، الغرفة الثالثة، 8 كانون الثاني 1998، الرئيس مروان كركبي والمستشاران هيلانة اسكندر وبلال وزنة، المصنف السنوي في القضايا المدنية، 1998، ص. 310.

وبذات المعنى المتقدم، إنظر: القاضي المنفرد المدني في بيروت، الناظر بالدعاوى المالية، 08/19/، العدل، السنة، 2009، العدد: 4، ص. 1749، المستشار الالكتروني للكاتب.

وإنظر بعكس الرأي المتقدم، القاضي المنفرد المدني في عاليه الناظر بالدعاوى المالية، 2013/12/11، العدلن العدد 4، السنة 2014، ص. 2283، المستشار الالكتروني للكاتب، ومما ورد في الحكم المذكور:"

أولاً - في الشكل:

حيث أن المدعي يطلب إعطاء الحكم بإلزام المدعى عليها بأن تدفع له قيمة أتعابه وحقوقه المتفق عليها بينهما والبالغة عشرة آلاف دولاراً اميركياً بالإضافة إلى عطل وضرر ترك أمر تقديره للمحكمة.

وحيث إنه بموجب المادة (1/468) أ.م.م. "إذا تخلّف المدعى عليه وحده عن الحضور في الجلسة الأولى بدون عذر مقبول وكان موعد الجلسة قد أُبلغ لشخصه أو كان قد قدم لائحة بدفاعه، أصدرت المحكمة حكماً وجاهياً في الموضوع. وهي لا تستجيب لمطالب المدعي إلا إذا وجدتها قانونية في الشكل وجائزة القبول ومبنية على أساس صحيح".

وحيث أن المدعى عليها لم تتقدم بأي جواب على الدعوى الحاضرة بالرغم من إبلاغها أوراقها كافة وفقاً للأصول.

وحيث أن قيمة الدعوى الراهنة لا تتجاوز مبلغاً يعادل ثلاثين مرة الحد الأدنى للأجور، الأمر الذي يقتضي معه فصلها وفقاً للقانون رقم (154) تاريخ 2011/8/17 الذي أوجب اتّباع الأصول الموجزة في إجراءات المحاكمة العائدة لهكذا دعاوى.

امّا لجهة اثر تحديد بدل السمسرة بمقتضى العرف، فقد قضي في هذا المجال، بأن تحديد عمولة السمسار وفاقاً للعرف عند عدم تعيينه في العقد، لا يفقده الطابع العقدي، ولا يجعل المطالبة به بمثابة مطالبة بتعويض عن ضرر لحق بالسمسار[14].

يتبين لنا من ما تقدم، ان السمسار يستحق في مقابل الخدمة التي اداها للعميل أجراً يطلق عليه اسم العمولة أو بدل السمسرة. ويحدد هذا الأجر عادةً في اتفاق الطرفين بنسبة مئوية من قيمة العقد الذي يبرم بين العميل والشخص الثالث، ويجوز تحديده ايضاً بمبلغ ثابت.

ولكن إذا لم يحدد الأجر اتفاقاً، فيتم تعيينه، وفقاً للتعامل الذي درج عليه الفريقان في السابق، وإلا فبمقتضى العرف المتبع في المكان الذي يتم فيه التوسط[15].

وإذا لم يكن ثمة اتفاق خاص أو تعامل سابق بين الطرفين أو عرف محلي وقام نزاع بشأن الأجر، فيحدّده القضاء وفقاً لظروف القضية وهذا ما سنعرض له تباعاً، تعيين عمولة السمسار بمقتضى العرف (فصل أول)، تعيين عمولة السمسار من قبل القضاء (فصل ثاني).

الفصل الأول: تعيين عمولة السمسار بمقتضى العرف

إنّ أهم موجبات العميل تجاه السمسار هو دفع الأجر له، اي العمولة او بدل السمسرة، عندما يؤدي التوسط الذي قام به إلى ابرام العقد بين العميل والشخص الثالث، وهذا الأجر يتم تحديده بطرق مختلفة، ومنها العرف بموجب المادة 292 من قانون التجارة معطوفة على المادتين 262 و 299 من قانون الموجبات والعقود، يكون تحديد أجر السمسار بالنقود وفقاً للعرف عند عدم تعيينه في العقد، الأمر الذي لا يفقده طابعه العقدي فيُلزم المُعاقد بإيفاء كمية النقود عينها المتفق عليها، كما تقدم بنا القول[16].

وحيث من الثابت بموجب المطالب المُساقة في متن الإستحضار كما ومن مندرجات الإنذار الموجه من المدعي إلى المدعى عليها، أن النزاع الحاضر يتمحور بصورة أساسية وبما لا يقبل الشك حول عمولة أو أجرى أعمال سمسرة.

وحيث أن أعمال السمسرة هي من الأعمال التجارية التي تفرض على من يزاولها استيفاء شروط محددة في قانون التجارة البرية أبرزها تسجيل نفسه كتاجر والتقدم بالتصاريح كافة بشأن أعماله هذه،

وحيث أن المادة الرابعة من نظام الدلالين والسماسرة تفرض من أجل سماع دعوى هؤلاء بشأن الخلاف حول أجرة السمسرة، أن يزاولوا مهنتهم بالاستناد إلى شهادة بهذا الموضوع.

وحيث أنه ليس بوسع أي شخص التقدم بادعاء أمام المراجع القضائية توصلاً لاستجابة مطالب لم يقم هو نفسه باستكمال واستيفاء شروطها الشكلية وفقاً لما تفرضه القوانين والأنظمة الإدارية والمالية بشأنها.

وحيث فضلاً عن كل ما تقدم، فإن ملف النزاع الراهن جاء خالياً من أي دليل أو إثبات جدي بشأن المطالب المساقة في متنه، أقله لناحية تقديم بيّنة يجيزها القانون بشأن حصول واقعة البيع فعلاً.

وحيث أن الدعوى تُضحي بالاستناد غلى كل ما تقدم من تعليل مستوجبة الرد شكلاً برمتها.

وحيث أنه يتوجب رد سائر ما زاد أو خالف من أسباب ومطالب إما لعدم جداوها وإما لكونها قد لقيت رداً ضمنياً في معرض التعليل أعلاه، بما في ذلك طلب العطل والضرر لعدم توجيه.

14 محكمة التمييز المدنية، الغرفة الرابعة، قرار رقم 34، 30 تشرين الثاني 1999، صادر في التمييز، القرارات المدنية 1999، ص 446: "حيث من أجل اعادة تحديد العمولة المحكوم بها بداية بما يتناسب وتدني قيمة الليرة، اعتبرت محكمة الاستئناف ان عدم تعيين مقدارها في العقد يجعل المطالبة بها بمثابة تعويض عن الضرر اللاحق بالسيد .... من جراء الامتناع عن دفع الأجر المقابل لعمله، مما يوجب تقديره بتاريخ الحكم النهائي القطعي؛

حيث بتقريرها ذلك رغم ان المطالبة بالأجر لا تعدو كونها تنفيذا قسرياً للعقد فلا يمكن ان يتجاوز المبلغ النقدي المحدّد فيه وفقاً للقاعدة العرفية المتممة ارادة الطرفين، تكون المحكمة قد خالفت النصوص المثبتة، مما يوجب نقض قرارها في حدود السبب السادس...".

15 محكمة التمييز، 22 أيار 1965، النشرة القضائية، 1965، ص. 846.

ولكن عمل الوساطة المنفرد لا يكون بحد ذاته عملاً تجارياً، والشخص الذي يقوم به يستحق أجراً ولو لم يكن سمساراً إعتيادياً، بالمعنى المبين في نظام السماسرة، كما ورد آنفاً من نهاية مقدمة هذه المقالة.
وإذا لم يكن الامر معيناً بإتفاق خطي، فإنه يحدد وفقاً للعرف أو يقدر بمعرفة القاضي حسب الجهود والظروف التي تستلزمه[17]،وهذا التقدير لا يخضع لرقابة محكمة التمييز[18].
نخلص من ما تقدم، إلى أن عمولة السمسار تتعين، بالإتفاق أولاً، وإلا فيلجأ إلى طرق أخرى، منها التعرفة الرسمية أو العرف أو تقدير القاضي[19].
تجدر الإشارة إلى أنه من أجل إعادة تحديد العمولة المحكوم بها بداية بما يتناسب وتدني قيمة الليرة، اعتبرت محكمة الإستئناف، أن عدم تعيين مقدار العمولة في العقد يجعل المطالبة بها بمثابة تعويض عن الضرر اللاحق بالمدعي من جراء الإمتناع عن دفع الأجر المقابل لعمله، مما يوجب تقديره بتاريخ الحكم النهائي القطعي؛
حيث بتقريرها ذلك، رغم أن المطالبة بالأجر لا تعدو كونها تنفيذاً قسرياً للعقد، فلا يمكن أن يتجاوز المبلغ النقدي المحددّ فيه، وفقاً للقاعدة العرفية المتممة لإرادة الطرفين، تكون المحكمة قد خالفت النصوص المبنية، مما يوجب نقض قرارها في حدود السبب السادس، دونما حاجة للبحث في سببي النقض الرابع والخامس[20].
كما يمكن اللجوء إلى العرف لتحديد قيمة التعويض الذي يستحقه السمسار، في الحالة التي يشاركه أشخاص آخرون في إتمام الصفقة، ولا يكون له أي للسمسار الدور الرئيسي في إتمام العقد.
في هذا السياق إعتبر الإجتهاد، أنه:" وحيث، إذا كان يُستنتج من الوقائع المعروضة أعلاه أنّ المدعي ساهم بصورة مباشرة وفعّالة في إتمام عقد البيع مع الجمعية المذكورة، وفقاً لما تفرضه المادة 1/293 من قانون التجارة لاستحقاق السمسار أجره، فإنّه يُستنتج كذلك من تلك الوقائع أنّ صفقة البيع لم تتمّ بصورة نهائية بواسطته، وذلك بصرف النظر عن إتمامها فعلاً بواسطة المهندس ريمون شامي أم لا، الأمر الذي يُغني عن البحث في كل ما أدلي به بشأن وساطة هذا الأخير، وفي كل ما يتفرّع عن هذا الموضوع، علماً أن التناقض الوارد في أقوال الجهة المدعى عليها، إن لجهة قيمة أتعاب المهندس المذكور، أو لجهة كيفية احتسابها، أو لجهة مسألة علم المدعى عليه الأول قبل إبرام البيع بهوية الشاري الذي رست عليه الصفقة، يوحي بعدم إمكانية الركون إلى تلك الأقوال،
وحيث يقتضي تحديد الأتعاب المستحقة للمدعي، انطلاقاً من العرف المتبع في هذا المجال والمحدّد بـ 2.5% من قيمة الصفقة في حال تمت بصورة كاملة عن طريق جهود الوسيط، وفقاً لما أستقرّ عليه الاجتهاد، طالما أن الفرقاء لم يتفقوا على خلافه،
وحيث، طالما أنّ المدعي لم يشارك في إنهاء المفاوضات بشأن عقد البيع، وفي ضوء ما بذله من جهود لإتمامه، ومع الأخذ بالاعتبار قيمة العقد، ترى المحكمة أنه لا يستحق كامل الأتعاب المحددة عرفاً، عملاً بأحكام المادة 292 من قانون التجارة، فتقدرها بما لها من سلطة مطلقة بمبلغ قدره "[21].

---

[16] Cass. Civ., 8 août 1957, D. 57. 66.
[17] Cass. Civ., 8 août 1957, D. 66. 126.
[18] Cass. Civ., 9 juillet 1951, D. 51. 26.
[19] Cass. Civ., 2 février 1961, D. 61. 118.
[20] محكمة التمييز المدنية، الغرفة الرابعة، قرار رقم 34، 30 تشرين الثاني 1999، الرئيس أبو علوان والمستشاران الحجار وحدثي، دعوى شركة أنتربوز أنترناسيونال/ المالكي، صادر في التمييز، القرارات المدنية، 1999، ص. 446.

على أنه لا يحق للقاضي تجاوز العرف المتبع في تحديد عمولة السمسار بمقتضى العرف، لأنه في حال وجود العرف وإستقراره، لا يحق للقاضي أن يقدر قيمة العمولة بحسب الظروف، لأن من شأن ذلك، أن يجيز للقاضي تجاوز العرف، لا بل إزالته، وهذا ما يخالف قوة العرف الإلزامية[22].

الفصل الثاني: تعيين عمولة السمسار من قبل القضاء

قد ينشأ النزاع بين السمسار وعميله بعد أن يكونا قد إتفقا على تحديد العمولة، لذا يثور التساؤل حول صلاحية القضاء في تعيين عمولة السمسار أو تخفيضها أو حتى زيادتها، وهو ما سنعرض له في الفقرات اللاحقة.

الفقرة الأولى: صلاحية القضاء في تعيين عمولة السمسار

تجدر الإشارة بداية الى انه يستفاد من نص المادة 293 تجارة، أنه بمجرد حصول التعاقد يستحق السمسار العمولة بصرف النظر عن مصير هذا التعاقد فيما بعد، بمعنى أنه إذا أخل أحد الطرفين عند تنفيذ موجباته وأدى ذلك إلى فسخ العقد فإن هذا الأمر لا يؤثر بشيء على عمولة السمسار المستحقة له مقابل أعمال الوساطة والسمسرة التي قام بها والجهود التي بذلها في سبيل تقريب وجهات النظر بين الطرفين[23].

ووفقاً للفقرة الأولى من المادة 292 تجارة، إذا لم يرد في عقد السمسرة نص على قيمة الأجر، فإن القاضي يحكم مع ذلك بهذا الأجر بحسب العرف السائد في مكان الاتفاق، وإذا لم يكن هناك عرف كان على القاضي ان يتولى بنفسه تحديد أجر السمسار "حسب الظروف"، أي على ضوء ما تجمع لديه من عناصر تقدير، على ان تقديره بهذا الشأن يعود لسلطانه المطلق، ولا يخضع لرقابة محكمة التمييز، وفقاً لما ورد في قرار لمحكمة التمييز[24].

يُستخلص من هذه المادة ان لا تأثير لعدم تحديد العمولة على قيام عقد السمسرة[25]، إذ يتولى القاضي تعيينها في حال عدم وجود عرف بصدده.

كما وإن الظروف التي يعتد بها القاضي في تحديد العمولة تشمل عادة "الجهود التي يبذلها السمسار والصعوبات التي يصادفها في اتمام مهمته والنفقات التي يستلزمها تنفيذ هذه المهمّة، اذا بقيت هذه النفقات على عاتق السمسار، والثقة التي يتمتع بها السمسار في المحلّة التي ينفّذ فيها مهمته والاتفاقات المعتادة والأعراف المتبعة في هذا الصدد بشأن العمليات المماثلة" [26].

---

[21] القاضي المنفرد في بيروت الناظر في الدعاوى المالية، 19 آب 2009، العدل، العدد الرابع، 2010، ص. 1749، مذكور في برنامج المستشار الالكتروني للكاتب.
وإنظر أيضاً بذات المعنى قرار محكمة الاستئناف المدنية في بيروت، الغرفة التاسعة، المؤلفة من الرئيسة ميسم النويري والمستشارين جان فرنيني وجمانة خير الله، القرار رقم 2008/983، تاريخ 26 حزيران 2008، غير منشور.

[22] محكمة التمييز المدنية، الغرفة الرابعة، قرار رقم 127، 2006/11/01، العدل، العدد الثاني، 2007، ص. 703، المستشار الالكتروني للمؤلف.

[23] محكمة الدرجة الأولى في جبل لبنان، الغرفة الثالثة، 1994/07/13، العدل، العدد الأول، السنة 1955، ص. 374، المستشار الالكتروني للكاتب.

[24] محكمة التمييز، قرار رقم 122، 4 حزيران 1968، المصنف في قضايا الموجبات والعقود والمسؤولية، 1992، ص. 247.

25 محكمة التمييز المدنية، الغرفة الرابعة، قرار رقم 22، 17 كانون الأول 1998، صادر في التمييز، القرارات المدنية، 1998، ص. 452.

26 محكمة التمييز المدنية، 22 أيار 1965، مجموعة باز، ج. 13، رقم 62، ص. 142.
Cass. Civ., 12 janvier 1911, D. 1913. 1. 129.

في هذا السياق، قضي بأنّه يعود لقضاة الأساس حق تقدير الوقائع وأقوال الفريقين والشهود وبدل السمسرة في حال عدم ثبوت اتفاق على مقدار البدل[27]، ولا يخضع هذا التقدير لرقابة محكمة التمييز[28].

نشير أخيرا إلى ان محكمة التمييز إعتبرت في سياق تفسيرها للمادة 292 تجارة، بأنه حتى في حال وجود العرف واستقراره، يحق للقاضي أن يقدر قيمة الأجر بحسب الظروف، الأمر الذي من شأنه أن يجيز للقاضي تجاوز العرف، بل إزالته، وهذا ما يخالف برأينا قوة العرف الإلزامية[29].

الفقرة الثانية: صلاحية القضاء في تخفيض عمولة السمسار

بما أن عمولة السمسار يمكن تعيينها بالاتفاق بين الطرفين، فيمكن أن يبالغ السمسار في رفع عمولته، موهماً الطرف الآخر وهو العميل، بأن الصفقة المراد إبرامها، صفقة معقدة تحتاج إلى بذل جهد كبير، كما تحتاج إلى إنفاق مصاريف ونفقات عالية، ولكن بعد إتمام الصفقة يتبين للعميل عدم صحة مثل تلك الادعاءات، لذلك أعطى القانون العميل الحق في اللجوء إلى المحكمة للمطالبة بتخفيض العمولة إلى الحد المعقول والمناسب للجهود والنفقات التي بذلها السمسار[30].

إذا كانت الفقرة الأولى في المادة 292 تجارة أجازت للقاضي تعيين أجر السمسار بمقتضى الظروف في حال عدم اتفاق الطرفين على ذلك الأجر، وعدم وجود عرف يحدّده، فإنّ الفقرة الثانية من المادة ذاتها نصّت على انه يعود للقاضي، حتى في حالة تحديد الأجر في الاتفاق، أن يعيد النظر في هذا الأجر، بناءً على طلب العميل، بحيث يجري تخفيضه، إذا وجده غير متناسب مع ماهية القضية والجهود التي تستلزمها، ليصبح اجراً عادلاً متناسباً مع الخدمة المؤّداة[31].

ويكون الأجر غير متناسب مع الخدمة المؤداة اذا تبيّن أنّ العميل لم يتمكن سلفاً عند التعاقد، من تقدير اهمية العمل الذي سيقوم به السمسار والخدمة التي سيؤديها للعميل[32]، أو إذا تبيّن ان السمسار لم يقم بتنفيذ مهمته

---

27 محكمة التمييز المدنية، 22 أيار 1965، النشرة القضائية، 1965، ص. 846 وباز 1965، ص. 142.

28 محكمة التمييز المدنية، قرار رقم 122، 4 حزيران 1968، العدل 1970، ص 70: "حيث لا يوجد في هذه الدعوى اتفاق على اجر السمسار ولم يدل الخبير بوجود وثيقة رسمية او بوجود عرف بهذا الشأن، فعلى القاضي ان يقدر الأجر على ضوء ما تجمع لديه من عناصر تقدير، ولا يخضع هذا التقدير لرقابة محكمة التمييز".

29 محكمة التمييز المدنية، الغرفة الرابعة، قرار رقم 127، 2006/11/01، العدل، العدد الثاني، 2007، ص. 703، المستشار الالكتروني للمؤلف.

30 عبد القادر حسين العطير، الوسيط في شرح القانون التجاري، دار العلم والثقافة للنشر والتوزيع، الجزء الأول، 1998، ص. 387.

31 La convention avenue entre un propriétaire et un agent immobilier chargé de vendre un immeuble est un mandate lorsqu'il existe un disproportion frappant de ses prestations il appartient au juge de réduire à de justes proportions le salaire stipulé.

Civ. Arlon 16 Juin 1970 71. P. .58.

32 CA Rouen، 26 octobre 1928, D., 1928. p. 599.

وبذات المعنى إنظر، محكمة التمييز، 6 نيسان 1962، مجموعة حاتم، ج. 49، ص. 63، رقم 1، وقد جاء فيه: "لا يمكن في مثل ظروف القضيّة الطعن بالتعاقد على بدل السمسرة إلاّ بادّعاء الغبن الفاحش اذا تحقق الشرطان الواردان في الفقرة 2 من المادة 214 من قانون الموجبات والعقود".

على وجه تام[33]، أو أنّ العميل لم ينل من العملية سوى فائدة زهيدة، بالنسبة إلى الفائدة التي توخّى الحصول عليها[34].

كما إعتبر الإجتهاد، انه لا يجوز للقاضي تخفيض أجر السمسار بعد موافقة العميل على دفع اجرته، بعد قيامه بالمهمة المكلّف بها، وتحققه من الجهود التي بذلها[35]، والصعوبات التي صادفها والفوائد العائدة للعميل بنتيجة ذلك[36].

الفقرة الثالثة: صلاحية القضاء في زيادة أجر السمسار

يثور التساؤل عمّا إذا كان يحق للسمسار طلب زيادة أجره، بعد اتمام الوساطة التي كلّف بها، اذا اثبت أنه قام بجهود لم يكن يتوقعها عند اتفاقه على الأجر مع العميل؟

نرى من جهتنا، أنه اذا كان القانون يجيز للقاضي تخفيض اجر السمسار إذا كان غير متناسب مع الجهد الذي بذله، وبالمفهوم المعاكس، لا يجوز ان يطلب السمسار زيادة اجره عن القدر المتفق عليه.

ان النص الصريح على جواز تدخّل القاضي بالتخفيض دون الزيادة دليل على ان المشترع يريد حماية العميل من السمسار. وهو وضع طبيعي اذ ان السمسار المحترف اكثر خبرة ودراية بالصفقة وبالجهد الذي تقتضيه من العميل[37]، فضلاً عن وجوب استقرار التعامل في الحقل التجاري[38].

ويبقى للقاضي، حتى في الحالة التي تكون فيها عمولة السمسار محددة بموجب إتفاق، صلاحية تخفيض العمولة أو رفعها لكي تصبح عادلة ومتناسبة مع الخدمة المؤداة، وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 292 من قانون التجارة البحرية والتي تنص على أنه:" واذا ظهر ان الاجر المتفق عليه لا يتناسب مع ماهية القضية والجهود التي تستلزمها فيحق للقاضي ان يخفضه بحيث يصبح اجرا عادلا للخدمة المؤداة " [39].

---

33 CA Douai 25/7/1952، D.، 1953 p. 47.

34 CA Amiens، 15/5/1929، D.، 1929، p. 451.

راجع تمييز، محكمة التمييز المدنية، قرار رقم 64، 26 نيسان 1972، مجموعة حاتم، ج. 135، ص. 16: "عندما قالت محكمة الاستئناف ان تسجيل البيع بسعر اقلّ من المبلغ الذي ورد في التفويض، لا يؤدي إلى سقوط حق المميّز ضدّها بالعمولة، وانما يخفّض الأجر بنسبة ثمن المبيع الجديد تكون قد اعتبرت ان البائع وافق على البيع بالثمن المخفض، وعندما خلصت إلى القول بأن هذا لا يؤثرّ على حق السمسار بالعمولة وفقاً للنسبة المتفّق عليها من ثمن المبيع الجديد، تكون قد راعت قاعدة شريعة المتعاقدين وبنت على الشئ مقتضاه".

35 CA Paris, 11 novembre 1873, Journ. Trib. Com. 1874. 161. ; Cass. Com. 20 décembre 1965, DMF 1966. 10 ; 23 juin 1974, Gaz. Pal., 1974. 2, somm. 241 ; 2 mai 2001, n^0 98-15.509.

36 إدوار عيد، الشركات التجارية، مبادىء عامة، شركات الأشخاص، مطبعة النجوى، ص. 293.

Cass. Civ., 20 avril 1904, DP 1904. 1. 420 ; CA Agen, 13 décembre 1909, DP 1912. 2. 104 ; Cass. Req., 5 juillet 1934, Gaz. Pal., 1934. 2. 446 ; 27 décembre 1944, DH 1945. 121, S. 1945. 1. 32 ; Cass. Com., 13 juillet 1958, Bull. Civ., III, n^0 308 ; Cass. Com, 13 juillet 1958, RTD com. 1958. 476 ; CA Paris, 11 août 1873, Journ. Trib. 1874. 161.

37 علي البارودي، حول المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، مجلة الحقوق الإسكندرية، السنة العاشرة، 1962، ص. 94.

38 علي البارودي، حول المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، مجلة الحقوق الإسكندرية، السنة العاشرة، 1962، المرجع السابق، ص. 94.

39 Quelques difficultés particulières peuvent، par ailleurs، se présenter، qu'à la rénumération du courtier، l'une d'elles est relative au cas où le courtier a rapproché les parties à un contrat international، le prix étant en monnaie étrangère. Le courtier peut-il exiger d'être payé en cette monnaie étrangère?

من ناحية أخرى، وعند عدم الاتفاق على أجر السمسار وتحديده، فيترك تقديره لمحكمة الاساس، ولا رقابة عليها في ذلك من قبل محكمة التمييز.

وقد جاء في قرار لمحكمة التمييز:" حيث لا يوجد في هذه الدعوى اتفاق على أجر السمسار ولم يدل الخبير بوجود وثيقة رسمية أو بوجود عرف بهذا الشأن، فعلى القاضي أن يقدر الأجر على ضوء ما تجمع لديه من عناصر تقدير، ولا يخضع هذا التقدير لرقابة محكمة التمييز"[40].

وقد كرست الفقرة الثانية من المادة 393 من قانون التجارة الاجتهاد السابق، وبموجبه يعود للقاضي حق تخفيض أتعاب السمسرة وإن كانت محددة بموجب اتفاق صريح وبصورة مقطوعة إذا ظهرت غير متناسبة مع ماهية القضية والجهود التي استلزمتها من السمسار وله ان يرجعها إلى حدود الأجرة العادلة للخدمة المقدمة[41].

يبقى ان نشير أخيراً، إلى ان مسألة أتعاب السمسار تثير العديد من الإشكاليات القانونية، ولا تقتصر تلك الاشكاليات على مسألة تحديد الأتعاب وإنما تتجاوزها لمسائل آخرى، كمرور الزمن على الاتعاب او لكيفية اثباتها وغيرها من المسائل القانونية.

La cour de Paris lui a dénié ce droit.

16 Mai 1952. Rec. Gaz. Pal. 1952 – 2 – 135 Rev. Trimb. dr. Com. 1953. 175، no. 19.

[40] محكمة التمييز، قرار رقم 122، 4 حزيران 1968، الرئيس برجاوي والمستشاران فيليبديس وناصيف، دعوى أبو ناصيف/ فخر، مجموعة حاتم، ج. 83، ص. 51، والمصنف في قضايا الموجبات والعقود والمسؤولية، 1992، ص. 69، ومجموعة باز، 1968، ص. 372، والعدل، 1970، ص. 70.

[41] محكمة إستئناف المدنية في بيروت، 2 شباط 1961، غير منشور.