

التكليف الثالث

الباحث: حسان صلاح جمبي
242002299

قضايا بحثية



عنوان البحث: المحكمة
المختصة في دعاوى الوساطة
العقارية

عنوان البحث: المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية

تكليف

3



معلومات عن البحث:

البحث من اعداد الدكتور أحمد بن عبدالعزيز بن شبيب



ثم جاء المبحث الثالث للحديث عن المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية على وجه خاص وبين الباحث فيه ما كان عليه العمل قديماً وحديثاً في النظام والقضاء السعودي وذلك من خلال عرض الرايين النظاميين في أصل المسألة: هل تعد مدنية أم تجارية؟ حيث إن هناك من رأى أنها تعد من قبيل الأعمال التجارية بالنظر إلى عمل الوساطة ذاتها بصرف النظر عن العملية المتوسط فيها، وهناك من رأى أن أعمال الوساطة المتعلقة بالعقارات تعد من قبيل الأعمال المدنية بالنظر إلى تعلقها بالعقار، وتم ترجيح الرأي الأول كما تم عرض تاريخ النظر القضائي في تحديد المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية قديماً وحديثاً إذ قديماً كان النظر القضائي يرى الاختصاص القضائي للمحاكم العامة في دعاوى منازعات الوساطة العقارية، أما حديثاً فالأصل هو أن يكون الاختصاص للمحاكم التجارية إذا توافرت فيها بقية الشروط الواردة في المادة السادسة عشرة من نظام المحاكم التجارية والمادة الحادية والثلاثين من اللائحة التنفيذية، وإلا فتنظرها المحاكم العامة باعتبار ولايتها القضائية العامة

ملخص

#

تحدث الباحث عن التالي:

- هدف الباحث إلى تحديد الاختصاص القضائي لدعاوى المنازعات في الوساطة العقارية من الجانب التأصيلي والتاريخي والنظامي. وجاء هذا البحث في مقدمة وتمهيد وثلاثة مباحث أما التمهيد فكان لبيان المقصود بالمصطلحات الواردة في العنوان، بينما خصص المبحث الأول للحديث عن المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة عموماً، في حين خصص المبحث الثاني للحديث عن المحكمة المختصة في دعاوى العقار أصالة.



#

تابع الملخص

ثم ختم البحث بالتوصية على أهمية تركيز الدراسات النظامية على تحديد الاختصاص القضائي بشكل دقيق وأن تكون الدراسات قائمة على المنهج الاستقرائي التحليلي المقارن بين النصوص النظامية وآراء الشراح والتطبيقات القضائية وكذا التوصية بالعمل على تحديد المحكمة المختصة في النص النظامي ما أمكن، خصوصا في المسائل التي تكثر فيها المنازعات وكذا في المنازعات ذات الأثر الاقتصادي الكبير، لما في هذا الأمر من تيسير في سرعة وصول الحقوق لأصحابها • وحفظ للجهود والطاقات والأوقات لدى الدوائر القضائية



العنوان

من خلال ما تم دراسته في مقرر قضايا بحثية نجد أن العنوان:

أولاً: اختيار الباحث لعنوان بحثي جديد وقضية بحثية تعتبر من أولى الأمور التي يجب النظر إليها حين رفع القضية المتعلقة بالعنوان وهي المحكمة المختصة بنظر دعوى (الوساطة العقارية) ، ولوجود خلاف بين شراح القانون في هذه المسألة وحدوث كثير من النزاع في تحديد المحكمة المختصة بنظر تلك الدعوى.

ثانياً: تضمن العنوان متغيرين أساسيين وهي :

- المتغير المستقل: دعاوى الوساطة العقارية
- المتغير التابع: المحكمة المختصة (هل هي التجارية أم العامة).



#

المقدمة

من خلال قراءة المقدمة نجد :

أولاً: المقدمة كانت مختصرة جداً (نصف صفحة) ولكنها أوجزت متغيرات الدراسة (المحكمة المختصة- قضايا الوساطة العقارية).

ثانياً: تضمنت المقدمة في محتواها الربط بين مشكلة البحث وأهميته وأشار الباحث فيها إلى سبب اختياره للموضوع محل الدراسة والخلاف القائم بين شراح القانون حول الموضوع محل الدراسة.

#

مشكلة الدراسة

نجد من عنوان البحث و المقدمة أن الباحث استشعر المشكلة وذكرها بأسلوب عبارة لفظية تقديرية في عنوان مستقل حيث أن البحث يدور حول موضوع الاختصاص القضائي وتحديد المحكمة المختصة والتي تعد من أهم مسائل النظر الأولي القضائي كما أنها تعد من المسائل الشكلية الجوهرية المؤثرة في صحة الحكم القضائي من عدمه، وهي من المسائل المتجددة بتجدد الأنظمة واللوائح والتعليمات.

وحدد الباحث مشكلة البحث بأنها:

تكمن في الغموض حول مسألة المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة العقارية هل هي المحاكم العامة أم هي المحاكم التجارية؟ فضلاً عن الاختلاف بين كلام شراح النظام السعودي والتطبيق القضائي في تصنيف عمليات السمسرة: هل تعد من قبيل الأعمال التجارية الأصلية المنفردة أم بالمقابلة؟ مروراً بما انتهى إليه المنظم السعودي والتطبيق القضائي في هذه المسألة .



#

أهمية الدراسة

حدد الباحث ضمن بحثه أهمية الدراسة:

- 1- **الأهمية العلمية (النظرية):** الإضافة العلمية للمهتمين بالجانب العدلي والعقاري ، وتوضيح جديد الأنظمة واللوائح والتعاميم ومشروعات الأنظمة التي تم نشرها للعموم وأثر كل ذلك على التعاملات المالية والدعاوى القضائية .
- 2- **الأهمية العملية (التطبيقية):** تجلية الخلاف النظامي والتطور التاريخي القضائي في المسألة محل البحث ، واقتراح الباحث العمل على تحديد المحكمة المختصة في النص النظامي ما أمكن، خصوصا في المسائل التي تكثر فيها المنازعات ، وكذا في المنازعات ذات الأثر الاقتصادي الكبير، لما في هذا الأمر من تيسير في سرعة وصول الحقوق لأصحابها وحفظ للجهود والطاقات والأوقات لدى الدوائر القضائية.



#

مفاهيم وتعريفات الدراسة

وضح الباحث العديد من المفاهيم المتعلقة بالدراسة ومتعلقة بمتغيرات الدراسة :

- 1- تعريف المحكمة المختصة .
- 2- تعريف الوساطة العقارية.



#

الدراسات السابقة

ذكر الباحث ان هناك دراستين للموضوع المراد بحثه وهي:

الأولى: أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها - دراسة مقارنة - د. سالم المطيري وهي بحث تكميلي بقسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء.

الثانية: الوساطة العقارية القضائية د. عبدالله السيف وهي رسالة دكتوراه بقسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء.

#

ما تميزت به هذه الدراسة عن الدراسات السابقة (أوجه الاتفاق – أوجه الاختلاف)

وجدت أن كلا الدراستين التي وقف عليها الباحث في بحثه كانت متعلقة بالمتغير المستقل وكانت في الحديث عن أحكام متنوعة ومتعددة حول الوساطة العقارية ولم يكن من بين هذه المسائل بحث مسألة الاختصاص القضائي في الوساطة العقارية (المتغير التابع) ، فضلاً عما استجد في الموضوع بعد تلك الدراستين وهذا ما تميزت به هذه الدراسة - من صور أنظمة ذات علاقة مباشرة بالموضوع والتي ذكرها الباحث و منها: نظام المرافعات الشرعية لعام 1435 هـ ، ونظام المحاكم التجارية لعام 1441 هـ، وما ورد في نظام المعاملات التجارية المنشور في عام 1443 هـ ، ونظام الوساطة العقارية لعام 1443 هـ.



#

منهجية الدراسة

اعتمد الباحث في بحثه على المنهج العلمي المعتمد في البحوث الاكاديمية وانتهج المنهج الاستقرائي للنصوص النظامية ، والمنهج التحليلي المقارن لكلام الشراح والتطبيقات القضائية.



خطة البحث

جاء البحث في: مقدمة، وتمهيد وثلاثة مباحث وخاتمة، وقائمة المراجع

المقدمة: واشتملت على أهمية الموضوع ، والدراسات السابقة ، ومشكلة البحث وتساؤلاته ، ومنهج البحث وخطته.

التمهيد: التعريف بعنوان البحث وفيه فرعان:

الفرع الأول: تعريف المحكمة المختصة.

الفرع الثاني: تعريف الوساطة العقارية.

المبحث الأول: المحكمة المختصة في دعاوى الوساطة .

المبحث الثاني: المحكمة المختصة في دعاوى العقار.

المبحث الثالث: المحكم المختصة في دعاوى الوساطة العقارية.

النتائج و التوصيات

الخاتمة

المراجع

#

نوع البحث وأنواع المتغيرات والنتائج والتوصيات

من خلال الدراسة نجد أن الدراسة نظرية ومن عنوانها وما اجابت عنه الدراسة من تساؤلات نجد أن الدراسة بها متغيرين وهي:

المتغير المستقل: دعاوى الوساطة العقارية -
المتغير التابع: المحكمة المختصة (هل هي التجارية أم العامة).

أخيرا ختم الباحث بعرض أهم النتائج والتوصيات ونجد من خلالها :

أولاً: وجود ارتباط واضح بين ما توصل له الباحث في نتائجه و التوصيات التي أوصى بها.
ثانياً: تحقق اهداف البحث من بيان المحكمة المختصة بنظر الدعوى المختصة بنظر دعاوى الوساطة العقارية.
ثالثاً: إمكانية تطبيق ما اقترحه الباحث من إضافة المحكمة المختصة بنظر النزاع داخل نصوص النظام تتعلق بموضوع الدراسة وتحد من اللبس والتنازع في الاختصاص .



مجموعة جامعة
الجميع الذكية
للتعليم القابضة

MIDOCEAN
UNIVERSITY



Thank You

