

التكليف الثالث

الباحث: حسان صلاح جمبي
242002299

دراسات نقدية



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

#

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 الشكالية 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 .



#

تساؤلات البحث

- 1- هل السمسرة تعد عملاً تجارياً أصلياً منفرداً أم بالمقاول؟ -
- 2- ما هو الاختصاص القضائي لدعاوى العقار؟ -
- 3- ما الاختصاص القضائي لدعاوى الوساطة العقارية؟ -

#

نقد الورقة البحثية من حيث المشكلة والتساؤلات

من خلال ما تم دراسته في مادة الدراسات النقدية نجد ان:

أولاً: مشكلة البحث مرتبطة بالعنوان وبالمتغيرات التي تضمنها.

ثانياً: انبثق عن المشكلة 3 تساؤلات رئيسية مرتبطة بمفاهيم متشابهة واختصاصات لقضايا مختلفة ووضحها الباحث وبين اللبس في الاختصاص بينهم وهذا امر ايجابي.



مجموعة جامعة
الجميع الذكية
للتعليم القابضة

MIDOCEAN
UNIVERSITY



Thank You

