مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإسلامية
Anbar University Journal Of Islamic Sciences
P. ISSN: 2071-6028 E. ISSN: 2706-8722
Volume 15- Issue 1- March 2024 | المجلد ١٥- العدد ١ – اذار ٢٠٢٤م

عمولةُ السِّمسارِ العَقَاريِّ "دراسةٌ فقهيَّةٌ مقارنةٌ بالقانون الكويتيّ"

الأستاذ المشارك الدكتور دهام كريم شبيب أبو خشبة الفضلي

جامعة الكويت – كلية الشريعة والدراسات الإسلامية.

الإيميل:
Dr.edham@gmail.com

DOI: 10.34278/aujis.2024.182405

تاريخ استلام البحث:	٨/٣ /٢٠٢٣م
تاريخ قبول البحث للنشر:	١١ /١٠ /٢٠٢٣م
تاريخ نشر البحث:	١/٣/٢٠٢٤م

الكلمات المفتاحية:
عمولة، السمسار، مقارنة، القانون الكويتي

©Authors, 2024, College of Islamic Sciences University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

الملخص

يعدُّ السمسار العقاري وسيطًا مهنيًا يساعد في ربط البائعين والمشترين في صفقات العقارات، وتشمل خدمات السمسار العقاري تقييم العقارات، وتسويقها، وإجراء المفاوضات، وترتيب عملية البيع أو الشراء، وتعد عمولة السمسار العقاري مصدر دخل أساسي للسمسار وتعزز دوره في سوق العقارات، كما أنَّها تحافظ على استدامة وجاذبية هذه المهنة وتشجع السماسرة العقاريين على تقديم خدمات مهنية عالية الجودة، ويختلف تحديد نسبة عمولة السمسار العقاري من بلد لآخر وحسب متطلبات وعادات السوق المحلي، قد تكون النسبة ثابتة مثل ٢٪ من قيمة العقار، أو قد تكون مرتبطة بنسبة مئوية متغيرة حسب قيمة العقار، وفي أحيان أخرى يترك تحديد نسبة العمولة لأطراف عقد السمسرة.

وأيًا كانت نسبة العمولة التي يحصل عليها السمسار العقاري، فإنَّ ما يهم في هذا الإطار هو توافر الشروط التي وضعها المشرع الكويتي لاستحقاق السمسار العقاري لعمولة السمسرة العقارية، كأن يقوم السمسار العقاري بأدائه المهام المكلف بها من قبل الموسِّط في سبيل إتمام الوساطة مع الطرف الآخر، وأن يكون عقد السمسرة مكتوبًا، وأن يثبت السمسار عملية التوسط بالدفتر الخاص به، وألا يكون العقد معلقًا على شرط واقف.

Real estate broker commission Jurisprudential study compared to Kuwaiti law

Assist. Prof. Dr. Daham Karim Shabib Abu Khashaba Al-Fadhli.

Kuwait University - College of Sharia and Islamic Studies.

1: Email:

Dr.edham@gmail.com

Abstract:

A real estate broker is a professional intermediary who assists in connecting sellers and buyers in real estate transactions. The services provided by a real estate broker include property evaluation ،marketing ،negotiation ، arranging the sale or purchase process. The broker's commission is a primary source of income for the broker and enhances their role in the real estate market. It also maintains the sustainability and attractiveness of this profession and encourages real estate brokers to provide high-quality professional services. The determination of the real estate broker's commission varies from one country to another and according to the requirements and customs of the local market. It can be a fixed percentage ، such as 2% of the property value ،or it can be linked to a variable percentage based on the property value. In other cases ،the determination of the commission percentage is left to the parties involved in the brokerage contract.

Regardless of the commission percentage that the real estate broker receives ،what matters in this context is the fulfillment of the conditions set by the Kuwaiti legislator for the real estate broker to be entitled to the brokerage commission. These conditions include the real estate broker performing the tasks assigned to them by the intermediary in order to complete the mediation with the other party ،the brokerage contract being in writing ،the broker documenting the mediation process in their personal notebook ،and the contract not being contingent on a standing condition.

DOI: 10.34278/aujis.2024.182405

Submitted:	**3/8 /2023**
Accepted:	**11/10 /2023**
Published:	**1 /3 /2024**

Keywords:
Real estate broker-commission-compared- Kuwaiti law

©Authors, 2024, College of Islamic Sciences University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة

إنَّ الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره ونستهديه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا، من يهدِهِ اللهُ فلا مضلّ له، ومن يضللْ فلا هاديَ له، وأشهد أن لا إله إلا الله، وحده لا شريك له، وأشهد أنَّ محمدًا عبده ورسوله، (صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم) تسليمًا كثيرًا.

أمّا بعدُ:

فقد يلجأ الكثيرون إلى خدمات السمسار العقاري للحصول على المساعدة والتوجيه اللازمين عندما يتعلق الأمر بشراء أو بيع الممتلكات العقارية، وتعدُّ عمولة السّمسار العقاريّ واحدة من الجوانب الأساسية التي تثير اهتمام الأفراد والمستثمرين في هذا السياق.

إنَّ فهم طبيعة وحجم العمولة التي يتقاضاها السمسار العقاري أمرٌ حيويٌّ لكل من العميل والمسوّق على السّواء، إذْ تثير قضية عمولة السمسار العقاري العديد من الأسئلة والنقاشات في مجتمع العقارات، قد يرى البعض أن نسبة العمولة المفروضة عالية جدًّا وغير مبررة، بينما يرى آخرون أنها تعكس الجهود والمهارات اللازمة للسمسار في إتمام الصفقات العقارية بنجاح.

إنّ فهم الأسس التي تحكم تحديد عمولة السمسار العقاري يمكن أن يلقي الضوء على هذه الجدلية ويساعد في تشكيل رؤية أكثر شمولًا حول هذا الموضوع.

ولأجل ذلك ارتأيتُ بحثَ أهمِّ أحكام عمولة السمسار العقاري في كل من الفقه الإسلامي والقانون الكويتي.

أهمية الموضوع وأسباب اختياره:

من أهمِّ الدَّوافع والأسباب التي دعتني إلى اختيار هذا البحث ما يأتي:

١- الرغبة في الوقوف على مفهوم عمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الكويتي.

٢- الحداثة بل والندرة في الدراســـات القانونيـــة التي تناولت هذا الموضوع، لاسيما الأحكام الخاصة بعمولة السمسار العقاري في القانون الكويتي، ولعل ذلك راجع إلى أنه لم يصدر ويطبق القرار الخاص بتنظيم مزاول مهنة السمسرة رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٠ إلا من وقت قريب.

٣- تنمية الملكة الفقهية والبحثية لدى الباحث.

أهداف البحث:

تكمن أهداف البحث فيما يأتي:

١- بيان المقصود بعمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الكويتي.

٢- تحديد التكييف الفقهي والقانوني لعمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الكويتي.

٣- الوقوف على شروط استحقاق عمولة السمسار العقاري في القانون الكويتي.

٤- التعرف إلى موقف الفقه الإسلامي من شروط استحقاق عمولة السمسار العقاري الواردة بالقانون الكويتي.

إشكالية البحث، وتساؤلاته:

تكمن مشكلة الدراسة في الجواب عن السؤال الرئيسِ، وهو ما الأحكام المتعلقة بعمولة السمسار العقاري في الفقه الاسلامي والقانون الكويتي؟ **وهذه الإشكالية ينتج منها العديد من الأسئلة، منها:**

١- ما المقصود بعمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الكويتي؟

٢- ما التكييف الفقهي والقانوني لعمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الكويتي؟

٣- ما شروط استحقاق عمولة السمسار العقاري في القانون الكويتي؟

٤- ما موقف الفقه الإسلامي من شروط استحقاق عمولة السمسار العقاري الواردة بالقانون الكويتي؟

منهجُ البحث:

اتبعتُ فِي بحثي المنهج الاستقرائي، والمنهج المقارن:

١- **المنهج الاستقرائي:** وذلك في أثناء جمع المعلومات المتعلقة بالموضوع محل البحث من مصادرها، وترتيبها ترتيبًا يتناسب مع البحث ومواضيعه.

٢- **المنهج المقارن:** وذلك في أثناء المقارنة بين أقوال الفقهاء واختيار القول الراجح منها، متبعًا في ذلك قواعد الترجيح المعتمدة عند العلماء.

الدِّراساتُ السّابقة:

بعد البحث والتتبع لم أقف -حسب اطلاعي-على دراسة مستقلة تناولت: عمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي أو القانون الكويتي، وإن كنتُ قد وقفتُ على بعض الكتابات التي تناولت بعض الجوانب المتعلقة بموضوع دراستي، **ومنها ما يأتي:**

١- "**حكم تقاضي عمولة السمسرة على مجرد المزايدة في البيع الإلكتروني في الفقه الإسلامي**"، للباحث: إبراهيم عبد الله البديوي السبيعي، وهو عبارة عن بحث منشور بمجلة الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، مجلد (٢٨)، رقم (٩٥)، ٢٠١٣م.

٢- "**التزامات السمسار وحقوقه في عقد السمسرة: دراسة مقارنة**"، للباحثة: نعيمة عبد الله أحمد السيد، وهو عبارة عن بحث منشور بمجلة العدالة والقانون، مركز البحث وتطوير الموارد البشرية (رماح) بالتعاون مع جامعة القرآن الكريم وتأصيل العلوم بالسودان، العدد (٦)،٢٠٢٢م.

٣- "**عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة بين القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني**"، للباحثة: غادة غالب يوسف صرصور، وهي عبارة عن رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس – فلسطين، ٢٠٠٨م.

٤- "**عقد السمسرة في التشريع الجزائري: دراسة مقارنة**"، للباحثتين: طاهر يوسف رمة، إيمان بلعرايس، وهي عبارة عن رسالة ماجستير، جامعة غرداية، الجزائر، (١٤٤٢-١٤٤٣هـ/٢٠٢١-٢٠٢٢م).

خطة البحث:

قسمتُ البحثَ على مقدمة، وتمهيد ومبحثين وخاتمة، وفهارس:

المقدمة: وتشتمل على أهمية الموضوع وأسباب اختياره، وأهداف البحث، وإشكالية البحث، وتساؤلاته، ومنهج البحث، والدراسات السابقة.

التمهيد: ويتناول التعريف بأهم مفردات العنوان، ويشتمل على ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف العمولة.

المطلب الثاني: مفهوم السمسار.

المطلب الثالث: مفهوم العقار.

المبحث الأول: مشروعية عمولة السمسار العقاري وتكييفها في الفقه الإسلامي والقانون الكويتي، ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: تكييف عمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: عمولة السمسار العقاري في القانون الكويتي.

المبحث الثاني: شروط استحقاق عمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الكويتي، ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: شروط عمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: شروط عمولة السمسار العقاري في القانون الكويتي.

الخاتمة: وفيها أهمّ النتائج والتوصيات.

الفهارس: وتحتوي على:

أولًا: قائمة المصادر والمراجع.

ثانيًا: فهرس الموضوعات.

التمهيد: وفيه التعريف بأهم مفردات العنوان

المطلب الأول: تعريف العمولة:

أولًا: العمولة لغة:

مشتقة من الفعل "عَمَلَ" والجمع عمولات، ولكنها ليست من المصطلحات الأصلية ولا توجد في المعجمات العربية التقليدية، وإنما هي كلمة محدثة [١]، ومع ذلك قد اعتُمدت واستعملت في اللغة العربية بشكل شائع. وبالتالي، يمكن عد "العمولة" مصطلحًا مقبولًا في اللغة العربية للإشارة إلى أجرة العمل، وهو أدق في بيان المعنى المراد به.

ثانيًا: العمولة اصطلاحًا:

هناك العديد من التعريفات الواردة على مصطلح العمولة، ومن بينها ما يأتي:

١- تُعرف **العمولة**' إلى أنها: "الأجر الذي يدفع عادة بصورة نسبة مئوية من قيمة المبيعات أو الصفقات التي يتمها بعض فئات العاملين كالبائع والممثل التجاري والمندوب الجوال نتيجة سعيهم لدى العملاء"[٢].

٢- وفي **تعريف للعمولة** إلى أنها: "نسبة معينة من القيمة المتبادلة، يحصل عليها الوسيط الذي ساعد في تحقيق عملية التبادل، وذلك مقابل خدماته"[٣].

٣- وهناك **من يعرِّف العمولة** إلى أنَّها: مبلغ مخصوص من المال يدفع لقاء خدمة تقدم لدافعه"[٤].

---

(١) ينظر: أحمد مختار عمر. *معجم الصواب اللغوي دليل المثقف العربي*. ط١. (القاهرة: عالم الكتب،١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م)، (١/ ٥٤٩).

(٢) أحمد زكي بدوي. *معجم مصطلحات العمل*. (مصر: دار الكتاب المصري، ١٩٨٨م)، ص٨٠.

(٣) عبد العزيز فهمي هيكل. *موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية*. (دار النهضة العربية،١٩٨٦م)، ص: ١٥١.

(٤) عبد المجيد محمود السلام الصلاحين. "عمولات المصارف الإسلامية: عرضا ودراسة" *مجلة مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الاسلامي*- جامعة الازهر،٥،**المجلد:**١٩ (٢٠١٥م) **ص:** (٨٤)

٤- كما عرَّف مجمع اللغة العربية "العمولة" إلى أنها: « الْمبلغ الَّذِي يَأْخُذهُ السمسار أَو الْمصرف أجرا لَهُ على قِيَامه بمعاملة ما »[١].

ومن جملة التعريفات السابقة يمكن القول بأنَّ العمولة محل البحث تطلق للدلالة على ما يحصل عليه السمسار أو الوكيل من أجل الشراء أو البيع أو التعامل بأي نوع من أنواع العقود التي ترد على العقار.

المطلب الثاني: مفهوم السمسار:

أولًا: السمسار لغة:

مشتق من سمسرة وهي كلمة فارسية جرى تعريبها والفاعل منها سمسار وجمعه سماسرة[٢]، وتأتي على عدة معانٍ منها ما يأتي:

١- المقيم **بالأمر والحافظ له:** ومن ذلك قول الشاعر:

فأصبحتُ لَا أَسْتَطِيع الْكَلَام سوى أَن أراجعَ سمسارها

أي: أراجع القائم بأمرها والحافظ لها [٣].

٢- المتوسط **بين البائع والمشتري:** وهو الذي يسميه الناس الدلال؛ فإنَّه يدل المشتري على السلع، ويدل البائع على الأثمان [٤].

---

(١) إبراهيم مصطفى – وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة، د.ت. (٢/ ٦٢٨).

(٢) ينظر: ناصر بن عبد السيد المُطَرِّزِيّ. (ت ٦١٠هـ). *المغرب*. (دار الكتاب العربي. دون طبعة ودون تاريخ)، (ص: ٢٣٥). محمد عميم الإحسان البركتي. *التعريفات الفقهية*. ط١. (دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ – ٢٠٠٣م)، ص: (١١٥).

(٣) ينظر: محمد بن أحمد الهروي.(ت٣٧٠هـ). *تهذيب اللغة*. تح: محمد عوض مرعب.ط١. (بيروت: دار إحياء التراث العربي ، ٢٠٠١م)، (١٠٧/١٣).

(٤) ينظر: محمّد مرتضى الزَّبيدي. *تاج العروس من جواهر القاموس*. تح: جماعة من المختصين. (وزارة الإرشاد والأنباء في الكويت: المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب بدولة الكويت)، (١٣٨٥ – ١٤٢٢ هـ) = (١٩٦٥– ٢٠٠١م)، (١٢/ ٨٦). محمد بن مكرم ابن منظور. (ت: ٧١١هـ). *لسان العرب*. ط٣. (بيروت: دار صادر، ١٤١٤هـ)، (٣٨١/٤).

ثانيًا: السمسار اصطلاحًا:

تعددت العبارات الواردة في شأن تعريف مصطلح السمسار، **ومن ذلك ما يأتي:**

١- هناك **من يعرف السمسار** إلى أنَه: الوسيط الذي يتوسط بين البائع والمشتري أو الساعي لأحدهما[١].

٢- **وفي تعريفٍ للسمسار** إلى أنَّه: الوسيط بين شخصين يرغبان في التعاقد[٢].

٣- **وهناك من يعرف السمسار** إلى أنَّه: "الشخص الذي يقوم بتعريف كل من المتعاقدين إلى الآخر والتقريب بين وجهتي نظرهما وتقديم المعلومات التي تفيد في إبرام الصفقات التجارية"[٣].

ومن التعريفات السابقة يمكن القول بأنَّ السمسار هو: **الوكيل المتخصص في البيع أو الشراء لحساب موكله من دون أن تكون البضاعة في حيازته أو ملكا له ويحصل في نظير ذلك على مكافأة تأخذ شكل العمولة.**

المطلب الثالث: مفهوم العقار.

أولًا: العقار لغة:

يأتي من عَقَرَ وهذا المصدر يبنى عليه عدد من المفردات التي تتشابه مع العقار الذي يقصد التعريف به، **وبيان ذلك:**

١- العَقَارُ: (بالفتح)، الدواء والجمع عقاقير [٤].

---

(١) ينظر:محمد عبد الغفار شريف. *بحوث فقهية معاصرة*.(دار ابن حزم، ١٩٩٩م)، ص: (٣٣).

(٢) مصطفى رضوان. *مدونة الفقه والقضاء في القانون التجاري*. المجلّد١. (منشأة المعارف، ١٩٧٢م)، ص: (٢٦٢).

(٣) عبد الله بن سليمان الجريش. *تداول الأسهم في السوق المالية: دراسة تأصيلية مقارنة*. (مكتبة القانون والاقتصاد، ٢٠١٨م)، ص: (٣٢٢).

(٤) ينظر: محمد بن عمر المديني. *المجموع المغيث في غريبي القرآن والحديث*. تح: عبد الكريم العزباوي. ط١. (جدة: دار المدني للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م)، (٤٢/٣). أحمد بن محمد الفيومي. (ت: نحو ٧٧٠هـ). *المصباح المنير في غريب الشرح الكبير*. (بيروت: المكتبة العلمية)، (٤٢١/٢). سعدي أبو جيب. *القاموس الفقهي*. ط:٢. (دمشق - سورية: دار الفكر، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م)، ص: (٢٥٧). إبراهيم مصطفى - وآخرون، (٦١٥/٢).

٢- العُقار: (بالضم)، اسْم للخمر، سمِّيت بذلك لأنها عاقَرَتِ العقل، أو عاقَرَتِ الدَنَّ، أي: لازمته، ومنها والمعاقرة وهي الإدمان [١].

٣- العَقَارُ: على وزن (سَلام)، وهو كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل قال بعضهم وربما أطلق على المتاع والجمع عقارات [٢]، والعَقارُ الحُرّ: كلّ مِلْك خالص الملكيّة يأتي بدخل سنويّ دائم يسمّى رَيْعًا[٣].

وعلى الرغم من تعدد وتشابه المفردات الواردة، إلا أن التباين الواضح في المعنى بينها، يجعل موضوع البحث هنا مرتبط بالمعنى الذي أفاده التعريف الأخير، وهو أنَّ العقار: كل ملك ثابت له أصل.

---

(١) ينظر: الهروي،(١٤٦/١). اسماعيل بن حماد الجوهري. (ت٣٩٣هـ). *الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية*. تح: أحمد عبد الغفور عطار. ط٤. (بيروت: دار العلم للملايين،١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧م)، (٧٥٤/٢). أحمد بن فارس. *مقاييس اللغة*. تح: عبد السلام محمد هارون. (دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م)، (٩٥/٤). علي بن إسماعيل ابن سيده . (ت: ٤٥٨هـ). *المحكم والمحيط الأعظم*. تح: عبد الحميد هنداوي. ط١. (بيروت: دار الكتب العلمية ،١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠م)، (١٨٦/١). سَلَمة بن مُسْلِم الصُحاري . *الإبانة في اللغة العربية*. تح: عبد الكريم خليفة – وآخرون. ط١. (مسقط – سلطنة عمان: وزارة التراث القومي والثقافة١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م)، (٣/ ٥٤٣).

(٢) ينظر: الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، (٢/ ٤٢١). زين الدين محمد المُنَاوِي *التوقيف على مهمات التعاريف*. ط١. (القاهرة: عالم الكتب، ١٤١٠هـ-١٩٩٠م)، ص: (٢٤٤). أيوب بن موسى أبو البقاء. *الكليات*. تح: عدنان درويش - محمد المصري. (بيروت: مؤسسة الرسالة)، ص: (٥٩٩). محمد بن الطيب الفاسي. *شرح كفاية المتحفظ تحرير الرواية في تقرير الكفاية*. تح: علي حسين البواب. ط١. (الرياض: دار العلوم للطباعة والنشر، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م)، ص: (٤٣٧). أحمد مختار. (ت:١٤٢٤هـ)، واخرون. *معجم اللغة العربية المعاصرة*. ط١. (عالم الكتب،١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨م)، (٢/ ١٥٢٨). محمد حسن جبل. *المعجم الاشتقاقي المؤصل*. ط١. (القاهرة: مكتبة الآداب،٢٠١٠م)، (٣/ ١٥٠٠).

(٣) ينظر: مختار، (١/ ٤٦٩). إبراهيم مصطفى – وآخرون، (٢/ ٦١٥).

ثانيًا: العقار اصطلاحًا:

وأما تعريف العقار اصطلاحًا فعليه تعريفات متنوعة على اختلاف مذاهب الفقهاء:

فالعقار عند الحنفية:(العقار كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله كالدور والأراضي)[١].

وعند المالكية: (الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر) [٢].

وعند الشافعية: (الأرض، والبناء، والشجر) [٣].

وعند الحنابلة: (الضيعة، والنخل، والأرض)[٤].

وينبني على ما سبق وجود اتجاهين في تعريف العقار:

أحدهما للحنفية: إذْ يرون أن العقار هو ما لا يمكن نقله وتحويله، فيدخل في تعريفهم الأراضي والدور، وأما غيرهما كالغراس فهو من المنقول، إلا إذا كان تابعاً للأرض.

الثاني لجمهور الفقهاء: فيرون أن العقار يشتمل – فضلًا عن الأراضي والدور– كل ما يتصل بهما من غراس أو شجر، وهو التعريف الذي يترجح عندي.

---

(١) محمد قدري باشا. *مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان*. ط٢. (مصر: المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، ١٣٠٨هـ – ١٨٩١م)، ص: (٣). لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية. *مجلة الأحكام العدلية*. تح: نجيب هواويني– وآخرون. د.ت ص: (٣١).

(٢) محمد بن أحمد بن عرفة. *الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي*. (دار الفكر، د.ت)، (٥/ ٢٣٢).

(٣) أحمد سلامة القليوبي – وأحمد البرلسي عميرة. *حاشيتا قليوبي وعميرة*. (بيروت: دار الفكر، ١٤١٥هـ – ١٩٩٥م)، (٢/ ٢٦٧). سليمان بن عمر الجمل. (ت: ٢٠٤هـ). *فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب*. (دار الفكر)، (٥/ ٣٦٤).

(٤) إبراهيم بن محمد ابن مفلح. (ت ٨٨٤ هـ). *المبدع في شرح المقنع*. ط١. (بيروت: دار الكتب العلمية ، ١٤١٨هـ–١٩٩٧م)، (١٥/٥). منصور بن يونس البهوتى. (ت: ١٠٥١هـ). *كشاف القناع عن متن الإقناع*. (دار الكتب العلمية)، (٤/ ٧٧). عبد الرحمن بن محمد ابن قاسم. (ت ١٣٩٢هـ). *حاشية الروض المربع شرح زاد المستقنع*. ط١.(١٣٩٧ هـ)، (٤٨٥/٤).

والذي نرى ترجيحه هو الاتجاه الثاني لجمهور الفقهاء والذي يرى أنَّ العقار: يشمل الأراضي والدور وكل ما يتصل بهما من غراس أو شجر [١].

وعلى ذلك تكون العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار، سواء أكان ذلك من أصل خلقتها أم بصـــنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل [٢].

وتتنوع العقارات على ثلاثة أنواع: العقار بطبيعته والعقـــار بحسب موضـــوعه والعقـــار بالتخصيص.

فالعقار بطبيعته: هو الشيء المادي الذي له وضعية ثابتة غير متنقلة ويشمل الأراضي، المبـــاني، الأشـــجار ونحو ذلك [٣].

أما العقار بحسب موضوعه: فهو كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار [٤].

في حين أنَّ العقار بالتخصيص هو: المنقولات المعدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، فتمنح مجازًا صفة العقار [٥].

---

(١) ينظر: محمد بن أحمد عليش. *منح الجليل شرح مختصر خليل*. (بيروت: دار الفكر، ١٤٠٩هـ-١٩٨٩م)، (٥/ ٢٣٢). الجمل، (٥/ ٣٦٤). ابن قاسم، (٤/ ٤٨٥).

(٢) محمد كامل مرسي. *شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام*. (مصر: منشأة المعارف، ٢٠٠٥م)، ص: (٣٧).

(3) MULLER, MICHEL droit civil , parcours juridiques, édition foucher, France ,2007,p70.

(٤) مولود ديدان. *القانون المدني*. (الجزائر: دار بلقيس للنشر، ٢٠٠٣م)، ص: (٩٩).

(٥) عمار علوي. *الملكية والنظام العقاري في الجزائر*.(الجزائر: دار الحومة للنشر، ٢٠٠٤م)، ص: (١١٩).

المبحث الأول: مشروعية عمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الكويتي.

المطلب الأول: تكييف عمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي.

يرى جمهور الفقهاء أنَّ السمسار يحق له الحصول على عمولة (أجر) مقابل قيامه بالتوسط بين طرفي العقد(١).

وقدِ استدلّ الفقهاء على مشروعية استحقاق السمسار العقاري للعمولة بالأدلة التي تجيز أخذ الأجر على الأعمال والمنافع، وهذه الأدلة وردت في القرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة والإجماع.

أولًا: من القرآن الكريم:

وردت العديد من الآيات في الذكر الحكيم والتي تفيد بجواز أخذ الأجر على الأعمال، ومن ذلك ما يأتي:

١- **قوله تعالى:** ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴾ ﴿قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ ۖ ﴾(٢).

وجه الدلالة: فقدِ اشترط شعيب (عليه السلام) على موسى (عليه السلام) أن يكون أجيرًا له، أو أن يجعل رعي موسى (عليه السلام) لغنمه لمدة ثماني حجج هو

---

(١) ينظر: أبو بكر بن مسعود الكاساني. (ت: ٥٨ هـ). *بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع*. تح: علي معوض – عادل عبد الموجود. ط١. (مصر: مطبعة الجمالية،١٣٢٧- ١٣٢٨هـ)، (١٧٤/٤). مالك ابن أنس.(ت: ١٧٩هـ). *المدونة الكبرى*. ط١. (دار الكتب العلمية، ١٤١٥هـ- ١٩٩٤م)، (٣٨١/٤). أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (ت ٤٧٦ هـ)، المهذب في فقه الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية (٢/ ٢٥١). منصور بن يونس البهوتى. (ت: ١٠٥١ هـ). *شرح منتهى الإرادات- المسمى: «دقائق أولي النهى لشرح المنتهى»*. ط١. (بيروت: عالم الكتب،١٤١٤هـ – ١٩٩٣م)، (٦٢/٢).

(٢) سورة القصص، الآيتان: (٢٦-٢٧).

عوض إنكاحه ابنته له، وفي هذا دليل على أن الإجارات كانت جائزة في شرع من قبلنا، وما ثبت شريعة لمن قبلنا وورد في القرآن الكريم من دون نسخ يسير شريعة لنا، وليس شرعًا لمن قبلنا فقط[١].

قال القرطبيُّ (رحمه الله) تعليقًا على الآيتين السابقتين: «دليل على أن الإجارة كانت عندهم مشروعة معلومة، وكذلك كانت في كل ملة، وهي من ضرورة الخليقة، ومصلحة الخلطة بين الناس»[٢].

٢- **قوله تعالى:** ﴿ فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَن يَنقَضَّ فَأَقَامَهُۥ ۖ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴾[٣].

وجه الدلالة: يُلاحَظ في هذه الآية تحفيزٌ موسى (عليه السلام) للخضر وتشجِّيعه على أخذ الأجرة كمقابل لإقامة الجدار وإصلاحه، ويُفهَم من ذلك أن الغاية المرجوة من إبلاغ هذا الخبر هي التأكيد على الفائدة المترتبة على هذا العمل، وأنه لا يوجد فائدة في مجرد إبلاغ الحدث دون ذكر الغاية والمنفعة المرتبطة به.

قال الفراء: معناه: «لو شئت لم تقمه حتى يقرونا، فهو الأجر»[٤].

ومن هذه الآية يمكن استنتاج جواز أخذ الأجر على إقامة وإصلاح الجدار، فضلًا عن أي عمل آخر يهدف إلى فعل الخير. ويدخل في ذلك أجر المنادي الذي يكرس نفسه ويبذل جهوده في دعوة الناس لشراء السلعة، بهدف جذب أكبر عدد ممكن من المشترين المحتملين.

---

(١) ينظر: الكاساني، (١٧٤/٤).

(٢) محمد بن أحمد القرطبي. *الجامع لأحكام القرآن*. تح: أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش. ط٢. (القاهرة: دار الكتب المصرية،١٣٨٤هـ - ١٩٦٤م)، (١٣/ ٢٧١).

(٣) سورة الكهف، الآية: (٧٧).

(٤) علي بن أحمد الواحدي. (ت: ٤٦٨هـ). *الوسيط في تفسير القرآن المجيد*. تح: عادل أحمد عبد الموجود وآخرون. ط١. (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٥هـ -١٩٩٤م)، (١٦٠/٣).

ثانيًا: من السنة النبوية:

١- عَنْ عَائِشَةَ (رَضِيَ اللهُ عَنْهَا)، زَوْجَ النَّبِيِّ (صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ)، قَالَتْ: «وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللهِ (صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ) وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيلِ، هَادِيًا خِرِّيتًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا، وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ، بِرَاحِلَتَيْهِمَا صُبْحَ ثَلَاثٍ»[١].

٢- **عَنْ** عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ (صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ): «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ»[٢].

وجه الدلالة من الحديثين السابقين: فهما نصان يدلان على ثبوت أجر الأجير بمجرد إتمامه عمله، مع عدم جواز تأخير أجر الأجير أو تأخيرُ حقِّ ذي الحقّ إذا بلغ وقت أخذ حقه[٣] ، وعمولة السمسار العقاري من هذا النظير؛ إذ هي مقابل مالي "أجر" عن الجهد الذي يبذله السمسار للتوسط بين طرفي العقد.

٣- **عَنْ** أَبِي هُرَيْرَةَ (رَضِيَ اللهُ عَنْهُ)، عَنِ النَّبِيِّ (صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ) قَالَ: قَالَ اللهُ تَعَالَى: « ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ »[٤].

---

(١) محمد بن إسماعيل البخاري. *صحيح البخاري*. تح: جماعة من العلماء. (مصر: السلطانية، بالمطبعة الكبرى الأميرية،١٣١١هـ)، كتاب الإجارة، باب: إذا استأجر أجيرا ليعمل له بعد ثلاثة أيام أو بعد شهر أو بعد سنة جاز وهما على شرطهما الذي اشترطاه إذا جاء الأجل، (٨٩/٣ ط السلطانية)، رقم:(٢٢٦٤).

(٢) محمد بن يزيد ابن ماجه. (تـ ٢٧٣هـ). *سنن ابن ماجه*. تح: محمد فؤاد عبد الباقي. (دار احياء الكتب العربية)، كتاب الرهون، باب أجر الأجراء (٨١٧/٢ ت عبد الباقي) رقم: (٢٤٤٣)، وقال التبريزي في «مشكاة المصابيح»: «صَحِيح»٠ محمد بن عبد الله التبريزي. *مشكاة المصابيح*. تح: محمد ناصر الدين الألباني. ط٣. (بيروت: المكتب الإسلامي،١٩٨٥م)، (٩٠٠/٢).

(٣) ينظر: الحسين بن محمود المُظْهِري. (ت ٧٢٧هـ). *المفاتيح في شرح المصابيح*. تحقيق ودراسة: لجنة مختصة من المحققين بإشراف: نور الدين طالب. ط١. (الكويت: دار النوادر – إدارة الثقافة الإسلامية – وزارة الأوقاف الكويتية، ١٤٣٣هـ – ٢٠١٢م)، (٥٠٢/٣).

(٤) البخاري، كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، (٩٠/٣ ط السلطانية)، رقم: (٢٢٧٠).

وجه الدلالة: فقد عدَّ منع الأجير من أجره ذنبًا عظيمًا ينازع الشخص الله به في عباده، وأنَّ من منع أجيرًا من الحصول على أجره فقد ظلمه حين استخدمه، واستحل عرقه بغير أجر، وخالف سيرة الله تعالى في عباده؛ لأنه استعملهم، ووعدهم على عبادته جزيل الثواب وعظيم الأجر، وهو خالقهم[١]، وهذا يدل على جواز أخذ السمسار عمولة "أجرة" مقابل عمله.

ثالثًا: من الإجماع:

فقدِ انعقد إجماع الأمة الإسلامية على أنَّ الأجير يستحق أجره مقابل العمل الذي يقوم به، وفي هذا يقول ابن المنذر: «واتفق على إجازتها – أي الإجارة–كل من نحفظ عنه قوله من علماء الأمة، وأجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم على إجازة أن يكتري الرجل من الرجل دارًا معلومة قد عرفها، وقتًا معلومًا، بأجر معلوم»[٢].

المطلب الثاني: عمولة السمسار العقاري في القانون الكويتي:

أجاز المشرع الكويتي للسمسار العقاري الحصول على أجر الأعمال التي يزاولها، فقد جاء الفصل الثالث من القرار رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة العقارية تحت عنوان: "حقوق والتزامات سماسرة العقار"، والذي تضمن حقوق السماسرة، والتي منها العمولة محل البحث، فقد نصت المادة (١٥) من القرار المشار إليه على أنَّه: "يحدد أجر أعمال السمسرة العقارية في عقود البيع وعقود التنازل عن حق الانتفاع بمقابل بنسبة ١% واحد بالمئة من قيمة العقد تدفع

---

(١) ينظر: عمر بن علي ابن الملقن. (ت: ٨٠٤ هـ). *التوضيح لشرح الجامع الصحيح*. تح: دار الفلاح للبحث العلمي – تحقيق التراث بإشراف خالد الرباط – جمعة فتحي. ط١. (دمشق: دار النوادر،١٤٢٩هـ – ٢٠٠٨م)، (١٥/ ٥٧).

(٢) محمد بن إبراهيم بن المنذر. (ت ٣١٩هـ). *الإشراف على مذاهب العلماء*. تح: صغير أحمد الأنصاري أبو حماد. ط١. (رأس الخيمة– الإمارات العربية المتحدة: مكتبة مكة الثقافية،١٤٢٥هـ – ٢٠٠٤م)، (٦/ ٢٨٦).

مناصفة بين طرفيه، كما يحدد الأجر في عقود الايجار بما يعادل نصف الأجرة الشهرية لشهر واحد. ويجوز لأطراف عقد السمسرة الاتفاق على خلاف ذلك. إذا اشترك أكثر من سمسار في الوساطة أو المفاوضة من أجل التوصل إلى اتفاق وأدى ذلك إلى إتمام الاتفاق فإنهم يشتركون جميعًا بالأجر كما لو كانوا سمسارًا واحدًا ويقسم الأجر بينهم على التساوي ما لم يكن هناك اتفاق آخر يحدد نسبة كل منهم في الأجر"[١].

ووفقًا لما جاء في النِّص السابق؛ ونظرًا لأنَّ عقد السمسرة من عقود المعاوضة؛ يستحق السمسار أجرًا مقابل الأعمال والخدمات التي يقدمها في عملية السمسرة، ويعرف هذا الأجر بوصفه سمسرة أو عمولة، وبالتالي فإنَّ السمسار يقوم بأعمال السمسرة ويحصل على مقابل مالي لجهوده[٢].

كما يظهر أنَّ المشرع الكويتي قد حدد نسبة العمولة التي يحصل عليها السمسار مقابل ما يقوم به من أعمال السمسرة العقارية والتي قدرت بنسبة ١% واحد بالمائة من قيمة العقد تدفع مناصفة بين طرفيه بالنسبة لعقود البيع وعقود التنازل عن حق الانتفاع، وما يعادل نصف الأجرة الشهرية لشهر واحد بالنسبة لعقود الايجار، كما أجاز لأطراف عقد السمسرة الاتفاق على خلاف ذلك.

كما قرر المشرع أنَّه في حالة اشترك أكثر من سمسار في أعمال الوساطة أو المفاوضة من أجل التوصل إلى اتفاق بخصوص عقار معين، وأدت هذه الوساطة أو المفاوضة إلى إتمام الاتفاق، أن يشترك هؤلاء جميعا في الحصول على نسبة متساوية من العمولة كما لو كانوا سمسارًا واحدًا، ويجوز اختلاف النسبة التي يحصل عليها كل سمسار من العمولة إذا كان هناك اتفاق آخر يحدد نسبة كل منهم.

---

(١) المادة (١٥) من القرار رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة العقارية.

(٢) ينظر: نعيمة عبدالله أحمد السيد. "التزامات السمسار وحقوقه في عقد السمسرة: دراسة مقارنة" *مجلة العدالة والقانون مركز البحث وتطوير الموارد البشرية* (رماح) بالتعاون مع جامعة القرآن الكريم وتأصيل العلوم بالسودان،٦ (٢٠٢٢م)، ص: (٣٠).

المبحث الثاني: شروط استحقاق عمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الكويتي.

المطلب الأول: شروط عمولة السمسار العقاري في الفقه الإسلامي.

يتناول هذا المطلب شروط استحقاق السمسار لعمولة السمرة في الفقه الإسلامي، **وذلك على النحو الآتي:**

أولًا: القيام بأعمال الوساطة التي تؤدي إلى إبرام العقد بين الطرفين:

لما كانت عمولة السمسار العقاري جائزة على نحو ما سبق، فقد اشترط المشرع الكويتي لاستحقاق السمسار إياها أن يقوم بأعمال الوساطة التي يكلفه بها من قبل الموسّط بما يؤدي في النهاية إلى التوصل لإبرام عقد بين الطرفين.

هذا قد ثار خلاف في الفقه الإسلامي حول الوقت الذي يستحق فيه السمسار العقاري عمولة السمسرة أهو بمجرد إبرامه لعقد السمسرة مع الطرف الذي يسعى لصالحه، أم بتمام العمل المكلف فيه؟

الحكم في هذه المسألة يختلف باختلاف صورة العقد، وذلك على حالتين:

الحالة الأولى: إذا طلب المؤسِط من السمسار العقاري القيام بعمل معين، وجعل تمام العمل شرطًا للحصول على العمولة، فـــإن لم يقم بالسمسار بالعمل وكان هذا العمل ليس من فعـــله كبيع فإنه لا يستحق في هذه الحالات عمولة إلا بتمام العمل على أساس أنها أجرة جعالة.

وفي هذا **يقول الخرشي** (رحمه الله): « إنّ العامل إن أتم العمل استحق الجعل وإلا فلا يستحق شيئًا »[١].

وقال **العمراني** (رحمه الله): « فإن فسخها العامل قبل العمل أو قبل تمامه لم يستحق شيئًا »[٢].

---

(١) أبو عبد الله محمد الخرشي. *شرح الخرشي على مختصر خليل*. ط٢. (مصر: المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، ١٣١٧هـــ)، (٦١/٧).

(٢) يحيى بن أبي الخير العمراني. (ت: ٥٥٨هـــ). *البيان في مذهب الإمام الشافعي* . تحح: قاسم محمد النوري. ط١. (جدة: دار المنهاج ،١٤٢١ هـــ- ٢٠٠٠ م)، (٤١٢/٧).

وقال **ابن مفلح** (رحمه الله): « فمتى فسخها العامل) قبل تمام العمل (لم يستحق شيئا) لأنه أسقط حق نفسه »[١].

الحالة الثانية: إذا طلب الموسِّط من السمسار العقاري العمل لمدة زمنية معينة، وجعل الحصول على العمولة مقروناً بمجرد العمل الذي يقدر عليه السمسار، كالتسويق، ودون النظر إلى حصول ما لا يملك إتمامه كالبيع والشراء، فإن هذه المسألة تعد من مسائل الإيجارات التي محل خلاف بين الفقهاء فيما يتعلق بوقت استحقاق العوض هل هو بمجرد العقد أم بتمام العمل؟

ويمكن تفصيل كلام الفقهاء في هذه المسألة على النحو الآتي:

اتفق الفقهاء على أنه في حالة وجود شرط أو ما ماثله بتعجيل الأجر أو تأجيله، وجب العمل بمقتضاه[٢]، أما في حالة عدم وجود مثل هذا الشرط فقدِ اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: إنّ السمسار يستحق العمولة بتمام العمل لا بمجرد العقد، وبه قال الحنفية[٣]، والمالكية[٤].

---

(١) ابن مفلح، (١١٥/٥).

(٢) ينظر: علي بن أبي بكر المرغيناني. (ت ٥٩٣هـ). *الهداية في شرح بداية المبتدي*. تح: طلال يوسف. (بيروت: دار احياء التراث العربي)، (٢٣١/٣). محمد الغرناطي ابن جزي. (ت:٧٤١هـ). *القوانين الفقهية*. (ب ط)، ص: (١٨١). العمراني، (٣٣٢/٧). ابن قاسم، (٣٤٣/٥).

(٣) ينظر: أحمد بن محمد القدوري. (ت ٤٢٨ هـ). *مختصر القدوري في الفقه الحنفي*. تح: كامل محمد محمد عويضة. ط١. (دار الكتب العلمية،١٤١٨هـ - ١٩٩٧م)، ص: (١٠٣). علي بن أبي بكر المرغيناني. (ت ٥٩٣هـ). *متن بداية المبتدي في فقه الإمام أبي حنيفة*. (القاهرة: مكتبة ومطبعة محمد علي صبح)، ص: (١٨٦). عبد الغني الغنيمي الميداني. *اللباب في شرح الكتاب*. تح: محمد محيي الدين عبد الحميد. (بيروت: المكتبة العلمية)، (٢/ ٩٦).

(٤) ينظر: عبيد الله بن الحسين ابن الجَلَّاب. (ت ٣٧٨هـ). *التفريع في فقه الإمام مالك بن أنس - رحمه الله -*. تح: سيد كسروي حسن. ط١. (بيروت: دار الكتب العلمية،١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م)، (٢/ ١٣٦). ابن جزي، ص: (١٨١).

يقول **القدوري** من الحنفية: " «والأجرة لا تجب بالعقد وتستحق بأحد معانٍ ثلاثة: إما بشرط التعجيل أو بالتعجيل من غير شرط أو باستيفاء المعقود عليه»[١].

وقال **القاضي عبد الوهاب المالكي:** «وتسليم الأجرة غير مستحقة بمجرد العقد إلا أن تكون هناك عادة أو شرط أو يقارن العقد ما يوجب التقديم»[٢].

واستدلوا على قولهم بأدلة من الكتاب والسنة والمعقول:

١- من الكتاب:

قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾[٣].

وجه الدلالة: دلتِ الآية الكريمة على أن إيتاء الأجر لا يجب بمجرد العقد إذا لم يوجد الإرضاع، وإنما يجب ابتداء عند وجود الإرضاع[٤].

نوقش هذا الدليل بأنَّه: يحتمل أنَّ الله تعالى أراد الإيتاء عند الشروع في الإرضاع أو تسليم المرضعة نفسها له؛ كما هو الحال في قوله تعالى: ﴿فَإِذَا قَرَأْتَ الْقُرْآنَ فَاسْتَعِذْ بِاللَّهِ مِنَ الشَّيْطَانِ الرَّجِيمِ﴾ [٥] ؛ أي إذا أردت القراءة. ولو قدر أنه أراد بعد الفراغ فالأمر بالإيتاء في وقت لا يمنع وجوبه قبله[٦].

---

(١) القدوري، ص: (١٠٣).

(٢) عبد الوهاب بن المالكي الثعلبي. (ت٤٢٢هـ). *التلقين في الفقه المالكي*. تح: محمد بو خبزة التطواني. ط١. (دار الكتب العلمية،١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م)، (٢/ ١٥٨).

(٣) سورة الطلاق، من الآية: (٦).

(٤) ينظر: أبو بكر محمد بن السرخسي. (ت ٤٨٣ هـ). *أصول السرخسي= تمهيد الفصول في الأصول*. حقق أصوله: أبو الوفا الأفغاني. (حيدر آباد- الهند: لجنة إحياء المعارف النعمانية)، (٣٥/٢).

(٥) سورة النحل، من الآية: (٩٨).

(٦) ينظر: المُنَجَّى بن عثمان ابن المنجى. (ت:٦٩٥ هـ). *الممتع في شرح المقنع* . تح: عبد الملك بن عبد الله بن دهيش. ط٣. (مكة المكرمة : مكتبة الأسدي ، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م)، (٧٨٢/٢).

٢- من السنة:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ (صلى الله عليه وسلم): «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ»(١).

وجه الدلالة: فقد أمر النبي (صلى الله عليه وسلم) بالمسارعة إلى أداء الأجرة وجعل أول أوقات المسارعة ما بعد الفراغ من العمل قبل جفّ العرق فدل أن أول وقت الوجوب هو تمام العمل(٢).

٣- من المعقول:

إنّ العمولة هي عوض في عقد معاوضة محضة، ومن ثم فلا يلزم تسليمها بمجرد العقد من دون تسليم المعقود عليه(٣).

القول الثاني: إنَّ السمسار يستحق العمولة بتمام العمل لا بمجرد العقد، وبه قال الشافعية(٤)، والحنابلة(٥).

قال **الشيرازي** من الشافعية: «وتجب الأجرة بنفس العقد إلا أن يشترط فيها الأجل، فيجب في محله»(٦).

وقال **أبو الخطاب الكلوذاني** من الحنابلة: «فلهما أجرة المثل، وإن لم يعقد معه عقد الإجارة»(٧).

---

(١) سبق تخريجه، ص:١٩.

(٢) ينظر: محمد بن أحمد السرخسي. (ت ٤٨٣هـ). *المبسوط*. (مصر: مطبعة السعادة)، (٧٦/١٥).

(٣) ينظر: القاضي عبد الوهاب عبد الوهاب. (ت:٤٢٢هـ). *الإشراف على نكت مسائل الخلاف*. تح: الحبيب بن طاهر. ط١. (دار ابن حزم، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م)، (٦٥٣/٢).

(٤) ينظر: إبراهيم بن علي الشيرازي. (ت: ٤٧٦هـ). *التنبيه في الفقه الشافعي*. ط١. (بيروت: عالم الكتب، ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣م)، ص: (١٢٤). محمد الشاشي القفال . (ت: ٥٠٧هـ)، *حلية العلماء في معرفة مذاهب الفقهاء*. تح: د. ياسين أحمد إبراهيم درادكة، ط١. (بيروت- عمان: مؤسسة الرسالة - دار الأرقم، ١٩٨٠م)، (٣٩١/٥).

(٥) ينظر: محفوظ بن أحمد الكلوذاني. *الهداية على مذهب الإمام أحمد* . تح:عبد اللطيف هميم - ماهر ياسين الفحل. ط١. (مؤسسة غراس للنشر والتوزيع، ١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م)، ص: (٣٠١). ابن المنجى، (٢/ ٧٨٢).

(٦) ينظر: الشيرازي، التنبيه في الفقه الشافعي، ص: (١٢٤).

(٧) الكلوذاني، (٣٠١).

واستدلوا بأدلة من السنة والمعقول:

١- من السنة:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ (صلى الله عليه وسلم): «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ»(١).

وجه الدلالة: دل على أن الإجارة تجب فيها الأجرة بمطلق العقد ويجب تسليمها بتسليم العين(٢).

٢- من المعقول:

إن الأجرة هي عوض أطلق في عقد معاوضة، فيستحق بمجرد العقد كالثمن في البيع، والصداق في الزواج(٣).

الترجيح:

بعد عرض أقوال الفقهاء في المسألة وأدلة كل قول، ومناقشة ما أمكن منها يترجح لدي القول الثاني وهو أن الأجرة تملك بمجرد العقد وتثبت بالذمة؛ وذلك لأن عقد الإجارة من العقود اللازمة، تملك فيها كل من المنفعة والأجرة بمجرد العقد.

ثانيًا: أن يكون عقد السمسرة مكتوبًا:

وأما فيما يتعلق بشرط ثبوت عقد السمسرة كتابة؛ فلا شك أنَّ إلزام المشرع الكويتي للوسيط والطرف الذي يتوسط لصالحة بضرورة كتابة عقد السمسرة وفقًا للضوابط المحددة في مرحلة صياغة العقود وتحريرها، هو من باب توثيق العقد بالكتابة وفق ما يتراضى عليه الطرفان، وتوثيق الحقوق والعقود بالكتابة مشروع باتفاق الفقهاء(٤).

---

(١) سبق تخريجه.

(٢) الشيرازي، المهذب في فقه الإمام الشافعي، (٢/٢٥١).

(٣) ينظر: ابن المنجى، (٢/ ٧٨٢). ابن مفلح، (٤/٤٥١).

(٤) ينظر: حسام الدين عمر الصدر الشهيد.(ت:٥٣٦هـ). *شرح أدب القاضي للخصاف* (ت:٢٦١هـ). تح: محيي هلال السرحان. ط١. (بغداد: الدار العربية للطباعة،١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م)، (٣/٩٧). السرخسي، (١٨/١٧٢). علي حيدر خواجه أفندي. (ت ١٣٥٣هـ). *درر الحكام في شرح مجلة الأحكام*. تعريب: فهمي الحسيني. ط١. (دار الجيل،١٤١١هـ-١٩٩١م)، (٤/٤٨٢). ابن مفلح، (٨/٢٢٥).

واستدل الفقهاء على ذلك بأدلة من الكتاب، والسنة، والمعقول.

١- دليل الكتاب:

قوله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيۡنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٖ مُّسَمّٗى فَٱكۡتُبُوهُۚ وَلۡيَكۡتُب بَّيۡنَكُمۡ كَاتِۢبُۢ بِٱلۡعَدۡلِۚ وَلَا يَأۡبَ كَاتِۢبٌ أَن يَكۡتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ ٱللَّهُۚ فَلۡيَكۡتُبۡ وَلۡيُمۡلِلِ ٱلَّذِي عَلَيۡهِ ٱلۡحَقُّ وَلۡيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥ وَلَا يَبۡخَسۡ مِنۡهُ شَيۡـٔٗاۚ فَإِن كَانَ ٱلَّذِي عَلَيۡهِ ٱلۡحَقُّ سَفِيهًا أَوۡ ضَعِيفًا أَوۡ لَا يَسۡتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلۡيُمۡلِلۡ وَلِيُّهُۥ بِٱلۡعَدۡلِۚ﴾[١].

وجه الدلالة: فقد أمر الله (عزّ وجلّ) في الآية الكريمة بتوثيق الحقوق المؤجلة بالكتابة [٢]، وأمر الله فرض لازم، ومن لازم ذلك أن تكون تلك الكتابة حجة على المنكر، بحيث تصلح أن تكون بينة مُثبتة عند الحاجة إليها، وإلا لما كان للأمر بالكتابة فائدة [٣].

٢- دليل السنة:

أ- عَنْ أَبِيّ هُرَيْرَةَ (رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ)، قَالَ: لَمَّا فَتَحَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ (صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ) مَكَّةَ قَامَ فِي النَّاسِ فَحَمِدَ اللَّهَ وَأَثْنَى عَلَيْهِ، ثُمَّ قَالَ: « إِنَّ اللَّهَ حَبَسَ عَنْ مَكَّةَ الفِيلَ، وَسَلَّطَ عَلَيْهَا رَسُولَهُ وَالمُؤْمِنِينَ، فَإِنَّهَا لاَ تَحِلُّ لِأَحَدٍ كَانَ قَبْلِي، وَإِنَّهَا أُحِلَّتْ

---

(١) سورة البقرة، من الآية: (٢٨٢).

(٢) ينظر: محمد بن جرير الطبري. (تـ ٣١٠هـ). *جامع البيان عن تأويل آي القرآن = تفسير الطبري*. تح: عبد الله بن عبد المحسن التركي. ط١. (دار هجر للطباعة والنشر،١٤٢٢ هـ - ٢٠٠١ م)، (٧٢/٥). نصر بن محمد السمرقندي. (تـ ٣٧٣هـ). *بحر العلوم*. د.ط، د.ن. (١٨٥/١). الواحدي، (٤٠١/١).

(٣) ينظر: محمد بن عبد الله ابن العربي. (ت:٥٤٣هـ). *أحكام القرآن*. راجع أصوله وخرج أحاديثه وعلَّق عليه: محمد عبد القادر عطا. ط٣. (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ-٢٠٠٣م)، (٣٢٨/١). فخر الدين الرازي. (ت ٦٠٦هـ). *مفاتيح الغيب = التفسير الكبير*. ط:٣. (بيروت: دار إحياء التراث العربي، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م)، (٩٢/٧). عمر بن علي ابن عادل الحنبلي. (ت ٧٧٥هـ). *اللباب في علوم الكتاب*. تح: عادل أحمد عبد الموجود - علي محمد معوض . ط١. (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ-١٩٩٨م)، (٤٨١/٤).

لِي سَاعَةً مِنْ نَهَارٍ، وَإِنَّهَا لاَ تَحِلُّ لِأَحَدٍ بَعْدِي، فَلاَ يُنَفَّرُ صَيْدُهَا، وَلاَ يُخْتَلَى شَوْكُهَا، وَلاَ تَحِلُّ سَاقِطَتُهَا إِلَّا لِمُنْشِدٍ، وَمَنْ قُتِلَ لَهُ قَتِيلٌ فَهُوَ بِخَيْرِ النَّظَرَيْنِ، إِمَّا أَنْ يُفْدَى وَإِمَّا أَنْ يُقِيدَ»، فَقَالَ العَبَّاسُ: إِلَّا الإِذْخِرَ، فَإِنَّا نَجْعَلُهُ لِقُبُورِنَا وَبُيُوتِنَا، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ (صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ): « إِلَّا الإِذْخِرَ » فَقَامَ أَبُو شَاهٍ – رَجُلٌ مِنْ أَهْلِ اليَمَنِ – فَقَالَ: اكْتُبُوا لِي يَا رَسُولَ اللَّهِ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ (صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ): « اكْتُبُوا لِأَبِي شَاهٍ »، قُلْتُ لِلْأَوْزَاعِيِّ: مَا قَوْلُهُ اكْتُبُوا لِي يَا رَسُولَ اللَّهِ؟ قَالَ: هَذِهِ الخُطْبَةَ الَّتِي سَمِعَهَا مِنْ رَسُولِ اللَّه(صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ) »[١].

وجه الدلالة: أمر النبي (صلى الله عليه وسلم) بكتابة الأحكام، وهذا يدل على أن الكتابة موضوعة للحفظ والتذكر، والاعتماد عليها مشروع[٢].

ب- عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ (رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا): أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ (صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ) قَالَ: « مَا حَقُّ امْرِئٍ مُسْلِمٍ لَهُ شَيْءٌ يُوصِي فِيهِ، يَبِيتُ لَيْلَتَيْنِ إِلَّا وَوَصِيَّتُهُ مَكْتُوبَةٌ عِنْدَهُ »[٣].

وجه الدلالة: دل قوله (صلى الله عليه وسلم): "مكتوبة عنده" على جواز الاعتماد على الكتابة والخط ولو لم يقترن ذلك بالشهادة عليها[٤].

---

(١) البخاري، كتاب في اللقطة، باب كيف تعرف لقطة أهل مكة، (١٢٥/٣)، رقم: (٢٤٣٤).

(٢) ينظر: أحمد بن علي بن حجر العسقلاني. *فتح الباري شرح صحيح البخاري*. (بيروت: دار المعرفة ، ١٣٧٩هـ)، (٢٠٨/١).

(٣) البخاري، كتاب الوصايا، باب الوصايا وقول النبي صلى الله عليه وسلم: «وصية الرجل مكتوبة عنده» (٤/ ٢)، رقم: (٢٧٣٨).

(٤) ينظر: الحسين بن محمد المَغربي. (ت: ١١١٩ هـ). *البدرُ التمام شرح بلوغ المرام*. تح: علي بن عبد الله الزبن. ط١. (دار هجر،١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م)، (٥٢١/٦). محمد بن عبد الباقي الزرقاني. (ت١١٢٢ه). *شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك*. تح: طه عبد الرؤوف. ط١.(القاهرة: مكتبة الثقافة الدينية، ١٤٢٤هـ- ٢٠٠٣م)،(١٠٧/٤). عثمان بن سعيد الكماخي. (ت:١١٧١ هـ). *المهيأ في كشف أسرار الموطأ*. تح: أحمد علي. (القاهرة: دار الحديث،١٤٢٥هـ - ٢٠٠٥م)، (٣٨٤/٣).

١- دليل المعقول:

أ- البيان بالكتابة كالبيان باللسان؛ لأنه كتب بحروف منظومة يفهم منها معنى كالكلام، والكتاب كالخطاب، ويدل الخط اللفظ، واللفظ بدوره يدل على القصد والإرادة، بل إن الكتابة تمتاز عن اللفظ بالثبات والضبط؛ ذلك أن الكتابة الواضحة تكون حجة على صاحبها بما هو ثابت فيها(١).

ب- إن الحاجة داعية إلى الاعتماد على الكتابة؛ إذ أنَّ إهمالها وعدم الاعتداد بها أمام القضاء من شأنه أن حصول الحرج والمشقة للناس وتعطيل مصالحهم، وتضيع حقوقهم وأموالهم، لا سيما في الأزمنة التي تخرب فيها الذمم وتضيع فيها الأمانة، إضافة إلى عدم تيسر الشهود العدول دائمًا، وإن تيسر الشهود عند التعاقد فقد يفقدون عند التنازع والقضاء، أو ينسون، أو يبدلون شهاداتهم ارضاء لأحد المتعاملين على حساب الآخر طمعًا في عطاء أو رهبة من سلطانه وبطشه (٢).

ثالثًا: أن تكون عملية التوسط مثبته بالدفتر الخاص بالسمسار:

إنَّ اشتراط المشرع الكويتي كون عملية التوسط التي يقوم بها السمسار مثبته بدفتره الخاص لاستحقاقه للعمولة، يعدّ من الشروط التي تحقق مصلحة ظاهرة لطرفي العقد على السواء؛ فأمَّا مصلحة الموسِطِ فهو يضمن له حسن تنفيذ العقد أو أداء السمسار لمهمته المكلف بها، وأما مصلحة السمسار فتكمن في حصوله على

---

(١) ينظر: السرخسي، (١٤٤/٦). محمد أمين ابن عابدين. (ت١٢٥٥هـ). *حاشية ردّ المحتار على الدرّ المختار*. ط٢. (مصر: شركة مكتبة – مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، ١٣٨٦ هـ – ١٩٦٦م)، (٤٣٧/٥). محمد بن ابي بكر ابن القيم الجوزية.(ت:٧٥١هـ). الطرق الحكمية. (مكتبة دار البيان)، ص: (١٧٤).

(٢) محمد مصطفى الزحيلي. *التنظيم القضائي في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بين المذاهب الفقهية والأنظمة والقوانين في سورية والسعودية والإمارات العربية*. ط٢. (دمشق: دار الفكر المعاصر،٢٠٠٠م)، ص:(٣٩٤). أحمد فراج حسين. *أدلة الإثبات في الفقه الإسلامي*. (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٤م)، ص: (٣٣١).

المقابل المالي دون خسارة فضلًا عن حسن السمعة الذي يتيح له السعي والتوسط في مرات أخرى، وهذا الشرط نوع من الشروط الصحيحة في الفقه الإسلامي كونه شرط يحقق مصلحة المتعاقدين، ولا شك أنَّ هذا الشرط جائز يلزم الوفاء به[١].

رابعًا: ألا يكون العقد معلقا على شرط واقف:

لقدِ اشترط المشرع الكويتي لاستحقاق السمسار العقاري لعمولة السمسرة ألَّا يكون عقد السمسرة معلقًا على شرطٍ واقفٍ، هذا والأصل في العقود أنَّها تثبت مراكز قانونية وتؤكد آثارها في حال إتمام أركان العقد ولكن في بعض الأحيان قد تتأخر الآثار القانونية لتثبيتها وذلك لتعلق الإيجاب في العقد على زمن مستقبلي أو على تعليق العقد على أمر محتمل الوقوع في المستقبل ومعنى التعليق هي الشروط التي تجعل العقد مرتبطا بوقوع احتمالي في المستقبل[٢].

والشرط الواقف هو أمر يترتب على تحققه وجود الالتزام، فإن تخلف لم يخرج الالتزام إلى الوجود[٣]، وحكم العقد الموقوف في الفقه الإسلامي أنَّه ينعقد صحيحًا ولكن لا تنفذ آثاره إلا بتحقق الشرط[٤].

---

(١) ينظر: محمد بن أحمد السمرقندي.(ت نحو ٥٤٠هـ). *تحفة الفقهاء*. ط٢. (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤م)، (٤٩/٢). محمد بن محمد الحطاب الرُّعيني. (ت ٩٥٤هـ). *تحرير الكلام في مسائل الإلتزام*. تح: عبد السلام محمد الشريف. ط١. (بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٤٠٤هـ-١٩٨٤م)، ص: (٣٣٩). علي بن محمد الماوردي.(ت٤٥٠هـ). *الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي*. تح: علي محمد معوض- عادل أحمد عبد الموجود.ط١. (بيروت: دار الكتب العلمية،١٤١٩ هـ-١٩٩٩م)، (٣١٢/٥). ابن المنجى، (٤١٦/٢).

(٢) زين الدين بن إبراهيم ابن نجيم. (ت٩٧٠هـ).*الأشباه والنظائر*. (بيروت: دار الكتب العلمية ،١٩٨٠م)، ص: ٣٦٥ .

(٣) ينظر: زكي الدين شعبان. *نظرية الشروط المقترنة بالعقد في الشريعة والقانون*. (دار النهضة العربية، ١٩٦٨م)، ص: (٣٥).

(٤) ينظر: على حسن الذنون. *أحكام الالتزام*. (شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة، ١٩٥٤م)، ص: ١٣٦-١٣٧.

وعلى ذلك يكون اشتراط المشرع الكويتي لعدم تعليق العقد على شرط واقف لاستحقاق السمسار العقاري للعمولة هو أمر يتفق مع الواقع، ذلك أنَّ تخلف الشرط الواقف يؤدي إلى سقوط العقد، ومن ثم لا يكون للمجهود السمسار الذي يبذله لإتمام العقد بين الموسِّط والطرف الآخر، أي: فائدة فلا يستحق العمولة.

المطلب الثاني: شروط عمولة السمسار العقاري في القانون الكويتي

حدد المشرع الكويتي شروط استحقاق السمسار العقاري لعمولة السمسرة العقارية؛ حيث نصت المادة (١٦) من القرار رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة العقارية على أنَّه: "يشترط لاستحقاق أجر السمسار ما يأتي:

- ❖ إن تؤدي وساطته إلى إبرام العقد.
- ❖ إتمام إبرام العقد بين الطرفين.
- ❖ إن يكون عقد السمسرة مكتوبا.
- ❖ إن تكون عملية التوسط مثبته بالدفتر الخاص بالسمسار. مع إثبات بياناتها الأساسية ووثائقها بهذا الدفتر.
- ❖ ألا يكون العقد معلقا على شرط واقف، وإلا فإنه يستحق الأجر عند تحقق الشرط الواقف"[١].

وبناءً على نصِّ المادة السابقة يظهر أنَّ شروط استحقاق عملة السمسار العقاري في القانون الكويتي تتمثل في الشروط الآتية:

١- القيام بأعمال الوساطة التي تؤدي إلى إبرام العقد بين الطرفين:

يشترط لاستحقاق السمسار لعمولته أن يقوم بأعمال الوساطة بناء على تكليف من وسطه، والتي تتمثل في البحث عن متعاقد آخر، وذلك بموجب عقد السمسرة الذي بينه وبين العميل[٢].

---

(١) المادة (١٦) من القرار رقم ١٦٤لسنة٢٠٢٠ بشأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة.

(٢) عزيز العكيلي. *شرح القانون التجاري: الاعمال التجارية، التجار، المتجر، العقود التجارية*. (دار العلم والثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠١م)، (١/٤٤٦).

كما يشترط لاستحقاق السمسار العقار للعمولة إبرام العقد المكلف بالوساطة فيه بين طرفيه وهذا الشرط من الشروط الجوهرية في عقد السمسرة، فهو السبب الذي دفع العميل للجوء إلى السمسار طالبًا لخدمته بإبرام العقد مع شخص آخر بعد العثور عليه وقبوله التعاقد(١).

فالسمسار العقاري لا يستحق العمولة إلا بعد بذل الجهد في سبيل إبرام العقد بين الموسط والعميل وانعقاد العقد بين الطرفين الذين يتوسط بينهما(٢)؛ ذلك لأن عدم اتمام العقد على الرغم من بذل السمسار جهد في سبيل ذلك يعد من مخاطر مهنة السمسرة التي يتحملها السمسار(٣).

٢- أن يكون عقد السمسرة مكتوبًا:

الأصل في عقد السمسرة أَّنه من العقود الرضائية التي يكفي لانعقادها تطابق الإيجاب والقبول ولا يشترط لإبرامها شكل معين(٤)، غير أنَّ المشرع الكويتي قد خرج على هذا الأصل واشترط لصحة عقد السمسرة أن يكون مكتوبًا، والواقع العملي يؤيد مثل هذا الشرط فقد ثبت قيام الكثير من المنازعات بين الأطراف عند عدم وجود عقد مكتوبٍ ومنضبط(٥).

وترتيبًا على ذلك لا يستحق السمسار العقاري عمولة عن السمسرة الا بناءً على عقد سمسرةٍ مكتوبٍ بينه وبين الطرف الذي يسعى لصالحه.

٣- أن تكون عملية التوسط مثبته بالدفتر الخاص بالسمسار:

---

(١) ينظر: رائد أحمد خليل القرة غولي. *عقد الوساطة التجارية: دراسة مقارنة*. ط١. (المركز القومي للإصدارات القانونية،٢٠١٤م)، ص: (١١٦).

(٢) ينظر: صابر العمري. *شرح القانون التجاري العراقي*. (الموصـــل: مطبعة الجمهورية، ١٩٦٥م)، ص:(١٠٣).

(٣) ينظر: عبد القادر حسين العطير. *الوسيط في شرح القانون التجاري*. ط٢. (عمان: مكتبة دار الثقافة والنشر والتوزيع، ١٩٩٩م)، ص: (٣٨٩).

(٤) ينظر: عاشور عبد الجواد عبد الحميد. *النظام القانوني للأوراق المالية*. (القاهرة: دار النهضة العربية)، ص: (٥٠).

(٥) ينظر: إبراهيم علوان. *عقد السمسرة وآثاره في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي*. (دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٩م)، ص: (٤٠).

لا يجيز المشرع الكويتي مزاولة أعمال السمسرة العقارية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهات ذات الصلة إضافة إلى القيد في سجل سماسرة العقار[١]، وتقوم إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة بإصدار دفاتر سمسرة عقارية ورقية أو الكترونية تحتوي على نماذج عقود قابلة للتعبئة من قبل السمسار، تحمل هذه الدفاتر اسم المرخص له بمزاولة السمسرة وعنوانه، بالإضافة إلى رقم قيده بالسجل وتاريخ انتهاء صلاحية هذا القيد[٢].

ويشترط لحصول السمسار العقاري على عمولته أن يمسك دفترًا من نوع خاص يتناسب مع أهمية وطبيعة عمله، بالإضافة إلى الدفاتر الإلزامية الأخرى، يسجل فيه جميع المعاملات التي عقدت بواسطته ومعها نصوصها وشروحها، مع حفظ هذه الوثائق المختصة بها ويعطى صورة طبق الاصل لكل من يطلبها من المتعاقدين[٣].

٤- ألا يكون العقد معلقا على شرط واقف:

الأصل أنَّ السمسار يستحق العمولة بمجرد ابرام الموسِّط للعقد مع الطرف الآخر، ويستثنى من ذلك العقد المعلق على شرط واقف، فإذا كان العقد الذي تم ابرامه بواسطة السمسار معلقا على شرط واقف فلا يستحق السمسار عمولة إلا إذا تحقق الشرط الواقف، وإذا تخلف الشرط عُدّ العقد كأن لم يكن، ولا يكون للسمسار حق في طلب العمولة[٤].

كذلك الحال إذا توقف أحد آثار العقد على إتمام إجراء قانوني معين كالتسجيل في عقد بيع العقار، فلا يستحق السمسار عمولة بمجرد إبرام العقد الابتدائي وذلك لأنَّ التسجيل من الإجراءات التي تمس وجود العقد وتؤثر على نفاذه[٥].

---

(١) المادة الأولى من القرار رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة.

(٢) المادة (٩) من القرار رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة.

(٣) ينظر: سميحة القليوبي، *شرح العقود التجارية*. ط٢. (القاهرة: دار النهضة العربية،١٩٩٢م)، ص: (٢٢٣).

(٤) ينظر: القليوبي، ص: (٢٤٣).

(٥) ينظر: مصطفى كمال طه. *العقود التجارية وعمليات البنوك*. (الاسكندرية: دار المطبوعات الجامعية،٢٠٠٢م)، ص١٤٩.

الخاتمة

في نهاية البحث يمكن القول بأني قد توصلتُ إلى عددٍ من النتائج والتوصيات التي من أهمها ما يأتي:

أولًا: النتائج:

١- إنَّ المقصود بالعمولة محل البحث هي كل ما يحصل عليه السمسار أو الوكيل من أجل الشراء أو البيع أو التعامل بأي نوع من أنواع العقود التي ترد على العقار.

٢- إنَّ السمسار هو: الوكيل المتخصص في البيع أو الشراء لحساب موكله من دون أن تكون البضاعة في حيازته أو ملكا له ويحصل في نظير ذلك على مكافأة تأخذ شكل العمولة.

٣- إنّ العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار، سواء أكان ذلك من أصل خلقتها أو بصـــنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل.

٤- إنَّ المشرع الكويتي أجاز للسمسار العقاري الحصول على أجر الأعمال التي يزاولها وذلك بالقرار رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة العقارية، الذي تضمن حقوق السماسرة، والتي منها العمولة محل البحث.

٥- إنَّ المشرع الكويتي حدد نسبة العمولة التي يحصل عليها السمسار مقابل ما يقوم به من أعمال السمسرة العقارية والتي تقدر بنسبة ١% واحد بالمائة من قيمة العقد تدفع مناصفة بين طرفيه بالنسبة لعقود البيع وعقود التنازل عن حق الانتفاع، وما يعادل نصف الأجرة الشهرية لشهر واحد بالنسبة لعقود الايجار، كما أجاز لأطراف عقد السمسرة الاتفاق على خلاف ذلك.

٦- إنَّه في حالة اشترك أكثر من سمسار في أعمال الوساطة أو المفاوضة من أجل التوصل إلى اتفاق بخصوص عقار معين، وأدت هذه الوساطة أو المفاوضة إلى إتمام الاتفاق، أن يشترك هؤلاء جميعا في الحصول على نسبة متساوية من العمولة كما لو كانوا سمسارًا واحدًا، ويجوز اختلاف النسبة التي يحصل عليها كل سمسار من العمولة إذا كان هناك اتفاق آخر يحدد نسبة كل منهم.

٧- وفي الفقه الإسلامي يرى جمهور الفقهاء جواز حصول السمسار العقاري على عمولة (أجر) مقابل قيامه بالتوسط بين طرفي العقد، واستدلوا على ذلك بعدة أدلة من القرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة والإجماع.

٨- حدد المشرع الكويتي شروط استحقاق السمسار العقاري لعمولة السمسرة العقاري، وهي: أن تؤدي وساطته إلى إبرام العقد، وإتمام إبرام العقد بين الطرفين، وأن يكون عقد السمسرة مكتوبًا، وأن تكون عملية التوسط مثبته بالدفتر الخاص بالسمسار، مع إثبات بياناتها الأساسية ووثائقها بهذا الدفتر، وألَّا يكون العقد معلقا على شرط واقف.

٩- إنّ الراجح في الفقه الإسلامي هو استحقاق السمسار العقاري لعمولة السمسرة بمجرد إبرامه لعقد السمسرة مع الطرف الذي يسعى لصالحه.

١٠- إنَّ الفقه الإسلامي يؤيد إلزام المشرع الكويتي للوسيط والطرف الذي يتوسط لصالحة بضرورة كتابة عقد السمسرة وفقًا للضوابط المحددة في مرحلة صياغة العقود وتحريرها، وذلك على أساس أنَّه من باب توثيق العقد بالكتابة وفق ما يتراضى عليه الطرفان، الذي اتفق الفقهاء على مشروعيته.

١١- إنَّ الفقه الإسلامي يؤيد اشتراط المشرع الكويتي إثبات السمسار لعملية التوسط التي يقوم بها بدفتره الخاص لاستحقاقه للعمولة، فهو من الشروط التي تحقق مصلحة ظاهرة لطرفي العقد على السواء.

١٢- إنَّ الفقه الإسلامي يؤيد المشرع الكويتي في اشتراطه عدم استحقاق السمسار للعمول إذا كان العقد موقوفًا، وهو أمر يؤيده الواقع؛ لأن الشرط الواقف هو أمر يترتب على تحققه وجود الالتزام، فإن تخلف لم يخرج الالتزام إلى الوجود، وبتخلفه يسقط العقد، وبالتالي لا يكون هناك مبرر لحصول السمسار على عمولة في مقابل الجهد الذي يبذله لإتمام العقد بين الموسِّط والطرف الآخر.

ثانيًا: التوصيات:

كما أوصي بعددٍ من التوصيات، ومن أهمها ما يأتي:

١- على المشرعين الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية عن سن القوانين والتشريعات التي تنظم العقود والمعاملات المالية المعاصرة.

٢- يجب نشر الثقافة المالية الإسلامية ومعرفة الحدود الشرعية للكثير من العقود والعاملات المعاصرة.

٣- ضرورة مواصلة البحث في المسائل المالية المعاصرة المتعلقة بالسمسرة العقارية التي لم يتسع لها البحث نظرًا لضيق الوقت وارتباط البحث بعدد محدد من الصفحات.

المصادر والمراجع

❖ **بعد القرآن الكريم.**

❖ **مراجع التفسير وعلوم القرآن:**

١. الواحدي، علي بن أحمد. (ت: ٤٦٨هـ). الوسيط في تفسير القرآن المجيد. تح: عادل أحمد عبد الموجود وآخرون. ط١. بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٥هـ – ١٩٩٤م.

٢. ابن العربي، محمد بن عبد الله المعافري الاشبيلي المالكي. (ت:٥٤٣هـ). أحكام القرآن. راجع أصوله وخرج أحاديثه وعلَّق عليه: محمد عبد القادر عطا. ط٣. بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ–٢٠٠٣م.

٣. ابن عادل الحنبلي، عمر بن علي. (ت ٧٧٥هـ). اللباب في علوم الكتاب. تح: عادل أحمد عبد الموجود –علي محمد معوض. ط١. بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ–١٩٩٨م.

٤. الرازي، فخر الدين الرازي. (ت ٦٠٦هـ). مفاتيح الغيب. ط:٣. بيروت: دار إحياء التراث العربي، ١٤٢٠هـ –٢٠٠٠م.

٥. السمرقندي، أبو الليث نصر بن محمد بن أحمد. (تـ ٣٧٣هـ). بحر العلوم. د.ط، د.ن.

٦. الطبري، محمد بن جرير. (تـ ٣١٠هـ). جامع البيان عن تأويل آي القرآن. تح: عبد الله بن عبد المحسن التركي. ط١. دار هجر للطباعة والنشر،١٤٢٢ هـ – ٢٠٠١ م.

❖ **كتب الحديث وشروحه:**

٧. ابن حجر العسقلاني، أحمد بن علي الشافعي. فتح الباري شرح صحيح البخاري. بيروت: دار المعرفة، ١٣٧٩هـ.

٨. التبريزي، محمد بن عبد الله الخطيب. مشكاة المصابيح. تح: محمد ناصر الدين الألباني. ط٣. بيروت: المكتب الإسلامي،١٩٨٥م.

٩. الزرقاني، محمد بن عبد الباقي. (ت١١٢٢هـ). شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك. تح: طه عبد الرؤوف.ط١. القاهرة: مكتبة الثقافة الدينية، ١٤٢٤هـ-٢٠٠٣م.

١٠. الكماخي، عثمان بن سعيد. (ت:١١٧١ هـ). المهيأ في كشف أسرار الموطأ. تح: أحمد علي. القاهرة: دار الحديث،١٤٢٥هـ -٢٠٠٥م.

١١. المَغرِبي، الحسين بن محمد. (ت: ١١١٩ هـ). البدرُ التمام شرح بلوغ المرام. تح: علي بن عبد الله الزبن. ط١. دار هجر،١٤٢٨هـ -٢٠٠٧م.

❖ **مراجع اللغة:**

١٢. ابن الطِّيِّب، محمد بن الطيب الفاسي. شرح كفاية المتحفظ تحرير الرواية في تقرير الكفاية. تح: علي حسين البواب. ط١. الرياض: دار العلوم للطباعة والنشر، ١٤٠٣هـ -١٩٨٣م.

١٣. إبراهيم مصطفى -وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة، د.ت.

١٤. ابن سيده، أبو الحسن علي بن إسماعيل المرسي (ت: ٤٥٨هـ). المحكم والمحيط الأعظم. تح: عبد الحميد هنداوي. ط١. بيروت: دار الكتب العلمية ،١٤٢١ هـ -٢٠٠٠م.

١٥. ابن فارس، أحمد بن فارس. (ت ٣٩٥هـ). معجم مقاييس اللغة. تح: عبد السلام محمد هارون. ط١. بيروت: دار الفكر، ١٣٩٩هـ-١٩٧٩م.

١٦. ابن منظور، محمد بن مكرم بن على الأنصاري. (ت: ٧١١هـ). لسان العرب. ط٣. بيروت: دار صادر، ١٤١٤هـ.

١٧. أبو البقاء الكفوي، أيوب بن موسى. (ت١٠٩٤هـ). الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية. تح: عدنان درويش -محمد المصري. بيروت: مؤسسة الرسالة.

١٨. أبو جيب، سعدي أبو جيب. القاموس الفقهي. ط:٢. دمشق – سورية: دار الفكر، ١٤٠٨هـ -١٩٨٨م.

١٩. بدوي، أحمد زكي. معجم مصطلحات العمل. مصر: دار الكتاب المصري، ١٩٨٨م.

٢٠. البركتي ، محمد عميم الإحسان. التعريفات الفقهية. ط١. دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ -٢٠٠٣م.

٢١. جبل، محمد حسن. المعجم الاشتقاقي المؤصل. ط١. القاهرة: مكتبة الآداب،٢٠١٠م.

٢٢. الجوهري، اسماعيل بن حماد. (ت٣٩٣هـ). الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية. تح: أحمد عبد الغفور عطار.ط٤. بيروت: دار العلم للملايين،١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧م.

٢٣. الزَّبيدي، محمّد مرتضى الحسيني. تاج العروس من جواهر القاموس. تح: جماعة من المختصين. وزارة الإرشاد والأنباء في الكويت: المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب بدولة الكويت، (١٣٨٥ - ١٤٢٢ هـ)، (١٩٦٥- ٢٠٠١م).

٢٤. الصُحاري، سلَمة بن مُسْلِم العَوْتبي. الإبانة في اللغة العربية. تح: عبد الكريم خليفة - وآخرون. ط١. مسقط، سلطنة عمان: وزارة التراث القومي والثقافة١٤٢٠هـ -١٩٩٩م.

٢٥. عمر، أحمد مختار. معجم الصواب اللغوي دليل المثقف العربي. ط١. القاهرة: عالم الكتب،١٤٢٩هـ- ٢٠٠٨م.

٢٦. الفيومي، أحمد بن محمد.(ت: نحو ٧٧٠هـ). المصباح المنير في غريب الشرح الكبير. بيروت: المكتبة العلمية.

٢٧. مختار، أحمد.(ت:١٤٢٤هـ)، واخرون. معجم اللغة العربية المعاصرة. ط١. عالم الكتب،١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨م.

٢٨. المديني، محمد بن عمر بن أحمد بن عمر بن محمد الأصبهاني. المجموع المغيث في غريبي القرآن والحديث. تح: عبد الكريم العزباوي. ط١. جدة: دار المدني للطباعة والنشر والتوزيع، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م.

٢٩. المُطَرِّزِيّ، ناصر بن عبد السيد أبى المكارم ابن على الخوارزمي. (ت ٦١٠هـ). المغرب. دار الكتاب العربي. دون طبعة ودون تاريخ.

٣٠. المُنَاوِي، زين الدين محمد المدعو بعبد الرؤوف بن تاج العارفين .ط١. التوقيف على مهمات التعاريف. القاهرة: عالم الكتب، ١٤١٠هـ-١٩٩٠م.
٣١. الهروي، أبو منصور محمد بن أحمد.(ت٣٧٠هـ). تهذيب اللغة. تح: محمد عوض مرعب.ط١. بيروت: دار إحياء التراث العربي ، ٢٠٠١م.
٣٢. هيكل، عبد العزيز فهمي. موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية. دار النهضة العربية،١٩٨٦م.

❖ **مراجع الفقه وأصوله:**

٣٣. ابن مفلح، إبراهيم بن محمد. (ت ٨٨٤ هـ). المبدع في شرح المقنع. ط١. بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ-١٩٩٧م.
٣٤. ابن الجَلَّاب، عبيد الله بن الحسين بن الحسن أبو القاسم المالكي. (ت ٣٧٨هـ). التفريع في فقه الإمام مالك بن أنس – رحمه الله –. تح: سيد كسروي حسن. ط١. بيروت: دار الكتب العلمية،١٤٢٨هـ – ٢٠٠٧م.
٣٥. ابن القيم، محمد بن ابي بكر الجوزية.(ت:٧٥١هـ). الطرق الحكمية. مكتبة دار البيان.
٣٦. ابن الملقن، عمر بن علي بن أحمد الأنصاري الشافعي. (ت: ٨٠٤ هـ). التوضيح لشرح الجامع الصحيح. تح: دار الفلاح للبحث العلمي – تحقيق التراث بإشراف خالد الرباط – جمعة فتحي. ط١. دمشق: دار النوادر،١٤٢٩هـ – ٢٠٠٨م.
٣٧. ابن المنجى ، المُنَجَّى بن عثمان (ت:٦٩٥ هـ). الممتع في شرح المقنع . تح: عبد الملك بن عبد الله بن دهيش. ط٣. مكة المكرمة : مكتبة الأسدي ، ١٤٢٤هـ – ٢٠٠٣م.
٣٨. ابن عابدين، محمد أمين.(ت١٢٥٥هـ). حاشية ردّ المحتار على الدرّ المختار.ط٢. مصر: شركة مكتبة – مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده د، ١٣٨٦ هـ – ١٩٦٦م.

٣٩. ابن قاسم، عبد الرحمن بن محمد . (ت ١٣٩٢هـ). حاشية الروض المربع شرح زاد المستقنع. ط١. ١٣٩٧ هـ.

٤٠. ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني. (تـ ٢٧٣هـ). سنن ابن ماجه. تح: محمد فؤاد عبد الباقي. دار احياء الكتب العربية .

٤١. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد. (ت٩٧٠هـ).الأشباه والنظائر. بيروت: دار الكتب العلمية ،١٩٨٠م.

٤٢. أفندي، علي حيدر خواجه أمين. (ت ١٣٥٣هـ). درر الحكام في شرح مجلة الأحكام. تعريب: فهمي الحسيني. ط١. دار الجيل،١٤١١هـ-١٩٩١م.

٤٣. أنس، مالك.(ت: ١٧٩هـ). المدونة الكبرى. ط١. دار الكتب العلمية، ١٤١٥هـ- ١٩٩٤م.

٤٤. باشا، محمد قدري. مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان. ط٢. مصر: المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، ١٣٠٨هـ - ١٨٩١م.

٤٥. البخاري، محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة. صحيح البخاري. تح: جماعة من العلماء. مصر: السلطانية، بالمطبعة الكبرى الأميرية،١٣١١هـ.

٤٦. بن المنذر، محمد بن إبراهيم النيسابوري. (ت ٣١٩هـ). الإشراف على مذاهب العلماء. تح: صغير أحمد الأنصاري أبو حماد. ط١. رأس الخيمة- الإمارات العربية المتحدة: مكتبة مكة الثقافية،١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.

٤٧. بن عرفة، محمد بن أحمد الدسوقي. الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي، دار الفكر، د.ت.

٤٨. البهوتى ، منصور بن يونس .(ت: ١٠٥١هـ). كشاف القناع عن متن الإقناع. دار الكتب العلمية. (ب ت).

٤٩. البهوتى، منصور بن يونس بن إدريس. (ت: ١٠٥١ هـ). شرح منتهى الإرادات- المسمى: «دقائق أولي النهى لشرح المنتهى». ط١. بيروت: عالم الكتب،١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.

٥٠. الثعلبي، عبد الوهاب بن المالكي. (ت٤٢٢هـ).التلقين في الفقه المالكي. تح: محمد بو خبزة التطواني.ط١. دار الكتب العلمية،١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م.

٥١. الجمل، سليمان بن عمر بن منصور العجيلي. (ت: ٢٠٤هـ). فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب. دار الفكر.

٥٢. حسين، أحمد فراج. أدلة الإثبات في الفقه الإسلامي. الإسكندرية: ، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٤م.

٥٣. الحطاب الرُّعيني، محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي. (ت ٩٥٤هـ). تحرير الكلام في مسائل الإلتزام. تح: عبد السلام محمد الشريف. ط١. بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٤٠٤هـ-١٩٨٤م.

٥٤. الخرشي، أبو عبد الله محمد. شرح الخرشي على مختصر خليل. ط٢. مصر: المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، ١٣١٧هـ.

٥٥. الزحيلي، محمد مصطفى. التنظيم القضائي في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بين المذاهب الفقهية والأنظمة والقوانين في سورية والسعودية والإمارات العربية. ط٢. دمشق: دار الفكر المعاصر،٢٠٠٠م.

٥٦. السرخسي، أبو بكر محمد بن أحمد بن أبي سهل .(ت ٤٨٣ هـ). أصول السرخسي= تمهيد الفصول في الأصول. حقق أصوله: أبو الوفا الأفغاني. حيدر آباد- الهند: لجنة إحياء المعارف النعمانية.

٥٧. السرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل. (ت ٤٨٣هـ). المبسوط. مصر: مطبعة السعادة.

٥٨. السمرقندي، محمد بن أحمد.(ت نحو ٥٤٠هـ). تحفة الفقهاء.ط٢. بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤م.

٥٩. الشاشي القفال، محمد بن أحمد بن الحسين بن عمر. (ت: ٥٠٧هـ). حلية العلماء في معرفة مذاهب الفقهاء. تح: د. ياسين أحمد إبراهيم درادكة. ط١. بيروت- عمان: مؤسسة الرسالة - دار الأرقم، ١٩٨٠م.

٦٠. شريف، محمد عبد الغفار . بحوث فقهية معاصرة. دار ابن حزم، ١٩٩٩م.

٦١. شعبان، زكي الدين. نظرية الشروط المقترنة بالعقد في الشريعة والقانون. دار النهضة العربية، ١٩٦٨م.

٦٢. الشيرازي، إبراهيم بن علي بن يوسف.(ت ٤٧٦هـ). التنبيه في الفقه الشافعي. ط١. بيروت: عالم الكتب، ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣م.

٦٣. الشيرازي، إبراهيم بن علي. (ت: ٤٧٦هـ). المهذب في فقه الإمام الشافعي. دار الكتب العلمية.

٦٤. الصدر الشهيد، حسام الدين عمر بن عبد العزيز بن مازة البخاري.(ت:٥٣٦هـ). شرح أدب القاضي للخصاف (ت:٢٦١هـ). تح: محيي هلال السرحان. ط١. بغداد: الدار العربية للطباعة،١٣٩٨هـ - ١٩٧٨م.

٦٥. الصلاحين، عبدالمجيد محمود السلام. "عمولات المصارف الإسلامية: عرضا ودراسة" *مجلة مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الاسلامي - جامعة الازهر*،٥ ، المجلد: ١٩ (٢٠١٥م).

٦٦. عبد الوهاب، القاضي عبد الوهاب بن علي . (ت:٤٢٢هـ). الإشراف على نكت مسائل الخلاف. تح: الحبيب بن طاهر. ط١. دار ابن حزم، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م.

٦٧. عليش، محمد بن أحمد . منح الجليل شرح مختصر خليل. بيروت: دار الفكر، ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م.

٦٨. العمراني، يحيى بن أبي الخير . (ت: ٥٥٨هـ). البيان في مذهب الإمام الشافعي . تحح: قاسم محمد النوري.ط١. جدة: دار المنهاج ،١٤٢١ هـ- ٢٠٠٠م .

٦٩. ابن جزي، محمد الكلبي الغرناطي. (ت:٧٤١هـ). القوانين الفقهية . (ب ط).

٧٠. القدوري، أحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر البغدادي. (ت ٤٢٨ هـ). مختصر القدوري في الفقه الحنفي. تح: كامل محمد محمد عويضة. ط١. دار الكتب العلمية،١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.

٧١. القرطبي، محمد بن أحمد الأنصاري. الجامع لأحكام القرآن. تح: أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش. ط٢. القاهرة: دار الكتب المصرية،١٣٨٤هـ - ١٩٦٤م.

٧٢. القليوبي، أحمد سلامة.(ت:١٠٦٩هـ) - عميرة، أحمد. (ت:٩٥٧هـ). حاشيتا قليوبي وعميرة. بيروت: دار الفكر ، ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م.

٧٣. الكاساني، أبو بكر بن مسعود الحنفي. (ت: ٥٨ هـ). بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. تح: علي معوض - عادل عبد الموجود. ط١. مصر: مطبعة الجمالية،١٣٢٧- ١٣٢هـ.

٧٤. الكلوذاني، محفوظ بن أحمد. الهداية على مذهب الإمام أحمد . تح:عبد اللطيف هميم - ماهر ياسين الفحل. ط١. مؤسسة غراس للنشر والتوزيع، ١٤٢٥هـ- ٢٠٠٤م.

٧٥. مجموعة علماء. مجلة الأحكام العدلية. تح: نجيب هواويني- وآخرون.

٧٦. المُظْهِري، الحسين بن محمود بن الحسن، مظهر الدين الزَّيْدَانيُّ الكوفي. (ت ٧٢٧هـ). المفاتيح في شرح المصابيح. تحقيق ودراسة: لجنة مختصة من المحققين بإشراف: نور الدين طالب. ط١. الكويت: دار النوادر - إدارة الثقافة الإسلامية - وزارة الأوقاف الكويتية، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م.

٧٧. الماوردي، علي بن محمد.(ت٤٥٠هـ). الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي. تح: علي محمد معوض، عادل أحمد عبد الموجود.ط١.بيروت: دار الكتب العلمية،١٤١٩ هـ-١٩٩٩م.

٧٨. المرغيناني، علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني. (ت ٥٩٣هـ). الهداية في شرح بداية المبتدي. تح: طلال يوسف. بيروت: دار احياء التراث العربي.

٧٩. المرغيناني، علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني. (ت ٥٩٣هـ). متن بداية المبتدي في فقه الإمام أبي حنيفة. القاهرة: مكتبة ومطبعة محمد علي صبح.

٨٠. الميداني، عبد الغني الغنيمي الدمشقي الحنفي. اللباب في شرح الكتاب. تح: محمد محيي الدين عبد الحميد. بيروت: المكتبة العلمية.

❖ **مراجع القانون:**

٨١. علوان، إبراهيم. عقد السمسرة وآثاره في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي. دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٩م.

٨٢. الجريش، عبد الله بن سليمان. تداول الأسهم في السوق المالية: دراسة تأصيلية مقارنة. مكتبة القانون والاقتصاد، ٢٠١٨م.

٨٣. ديدان، مولود. القانون المدني. الجزائر: دار بلقيس للنشر، ٢٠٠٣م.

٨٤. الذنون، على حسن. أحكام الالتزام. شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة، ١٩٥٤م.

٨٥. رضوان، مصطفى. مدونة الفقه والقضاء في القانون التجاري. المجلّد١. منشأة المعارف، ١٩٧٢م.

٨٦. السيد، نعيمة عبد الله أحمد. "التزامات السمسار وحقوقه في عقد السمسرة: دراسة مقارنة" *مجلة العدالة والقانون مركز البحث وتطوير الموارد البشرية (رماح) بالتعاون مع جامعة القرآن الكريم وتأصيل العلوم بالسودان*، ٦ (٢٠٢٢م).

٨٧. طه، مصطفى كمال. العقود التجارية وعمليات البنوك. الاسكندرية: دار المطبوعات الجامعية،٢٠٠٢م.

٨٨. عبد الحميد، عاشور عبد الجواد. النظام القانوني للأوراق المالية. القاهرة: دار النهضة العربية.

٨٩. العطير، عبد القادر حسين. الوسيط في شرح القانون التجاري. ط٢. عمان: مكتبة دار الثقافة والنشر والتوزيع، ١٩٩٩م.

٩٠. العكيلي، عزيز. شرح القانون التجاري: الاعمال التجارية، التجار، المتجر، العقود التجارية. دار العلم والثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠١م.

٩١. علوي، عمار. الملكية والنظام العقاري في الجزائر. الجزائر: دار الحومة للنشر، ٢٠٠٤م.

٩٢. العمري، صابر. شرح القانون التجاري العراقي. الموصـــل: مطبعة الجمهورية، ١٩٦٥م.

٩٣. القرة غولي، رائد أحمد خليل. عقد الوساطة التجارية: دراسة مقارنة. ط١. المركز القومي للإصدارات القانونية،٢٠١٤م.

٩٤. القليوبي، سميحة. شرح العقود التجارية. ط٢. القاهرة: دار النهضة العربية،١٩٩٢م.

٩٥. مرسي، محمد كامل. شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام. مصر: منشأة المعارف، ٢٠٠٥م.

96. MULLER، MICHEL droit civil ، parcours juridiques، édition foucher، France ،2007.

References

❖ After Alquran Alkarim

❖ References of interpretation and Qur'anic sciences:

- *Al-Razi, Fakhr al-Din al-Razi. (d. 606 AH). Mafatih Alghayb. 3nd ed. Beirut: Dar Revival of Arab Heritage, 1420 AH - 2000 AD.*
- *Al-Samarqandi, Abu Al-Layth Nasr bin Muhammad bin Ahmed. (d. 373 AH). Bahr Aleulum. D.T., D.N.*
- *Al-Tabari, Muhammad bin Jarir. (d. 310 AH). Jamie Albayan ean Tawil Ay Alquran. ed: Eabd Allh Bin Eabd Almuhsin Alturki. 1nd ed. Dar Hajar for Printing and Publishing, 1422 AH - 2001 AD.*
- *Al-Wahidi, Ali bin Ahmed. (d. 468 AH). Alwasit fi Tafsir Alquran Almajid. ed: Adel Ahmed Abdel Mawjoud and others. 1nd ed. Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1415 AH - 1994 AD.*
- *Ibn Adel Al-Hanbali, Omar bin Ali. (d. 775 AH). Allibab fi Eulum Alkitab. ed: Adel Ahmed Abdel Mawjoud - Ali Muhammad Moawad. 1nd ed. Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1419 AH-1998 AD.*
- *Ibn al-Arabi, Muhammad bin Abdullah al-Ma'afiri al-Shibili al-Maliki. (d. 543 AH). Ahkam Alquran. He reviewed its principles, extracted its hadiths, and commented on it: Muhammad Abd al-Qadir Atta. 3nd ed. Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya, 1424 AH - 2003 AD.*

❖ Hadith books and explanations:

- *Abn Hajar Al-Asqalani, Ahmed bin Ali Al-Shafi'i. Fatah Albari Sharh Sahih Albukharii. Beirut: Dar Al-Ma'rifa, 1379 AH.*
- *Al-Kamakhi, Othman bin Saeed. (d. 1171 AH). Almuhayaa fi Kashf Asrar Almuataa. ed: Ahmed Ali. Cairo: Dar Al-Hadith, 1425 AH - 2005 AD.*
- *Al-Maghribi, Al-Hussein bin Muhammad. (d. 1119 AH). Albdr Altamaam Sharh Bulugh Almaram. ed: Ali bin Abdullah Al-Zaben. 1nd ed. Dar Hijr, 1428 AH - 2007 AD.*
- *Al-Tabrizi, Muhammad bin Abdullah Al-Khatib. Mashkat Almasabih. ed: Muhammad Nasir al-Din al-Albani. 3nd ed. Beirut: Islamic Office, 1985 AD.*
- *Al-Zarqani, Muhammad bin Abdul Baqi. (d. 1122 AH). Sharah Alzarqaniu ealaa Muataa Aliimam Malik. ed: Taha Abdel Raouf, 1nd ed. Cairo: Library of Religious Culture, 1424 AH-2003 AD.*

❖ References of jurisprudence and its principles:

- *A Group of Scholars. Majalat Alahkam Aleadliati. ed: Naguib Hawawini and others.*

• *Abdul-Wahhab, Judge Abdul-Wahhab bin Ali. (d. 422 AH). Aliishraf ealaa Nakit Masayil Alkhilaf. ed: Al-Habib bin Taher. 1nd ed. Dar Ibn Hazm, 1420 AH - 1999 AD.*
• *Al-Bahouti, Mansour bin Yunus bin Idris. (d. 1051 AH). Sharah Muntahaa Al'iiradati- Almusamaa: <<Daqayiq 'Uwli Alnahaa Lisharh Almuntahaa>>.1nd ed. Beirut: World of Books, 1414 AH - 1993 AD.*
• *Al-Bahuti, Mansour bin Yunus (d. 1051 AH). Kashaaf Alqinae ean Matn Aliiqnae. House of Scientific Books.*
• *Al-Bukhari, Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin Al-Mughirah. Sahih Bukhari. ed: a group of scholars. Egypt: Al-Sultaniya, Grand Emiri Press, 1311 AH.*
• *Al-Hattab Al-Ruaini, Muhammad bin Muhammad bin Abd al-Rahman al-Tarabulsi of Morocco. (d. 954 AH). Tahrir Alkalam fi Masayil Aliiltizam. ed: Abdul Salam Muhammad Al-Sharif. 1nd ed. Beirut: Dar Al-Gharb Al-Islami, 1404 AH-1984 AD.*
• *Alish, Muhammad bin Ahmed. Manah Aljalil Sharh Mukhtasar Khalil. Beirut: Dar Al-Fikr, 1409 AH/1989 AD.*
• *Al-Jamal, Suleiman bin Omar bin Mansour Al-Ajili. (d. 204 AH). Futuhat Alwahaab Bitawdih Sharh Manhaj Altulaab. Dar Al-Fikr.*
• *Al-Kaludhani, Mahfouz bin Ahmed. Guidance to the doctrine of Imam Ahmed. ed: Abdul Latif Hamim - Maher Yassin Al-Fahl. 1nd ed. Gharas Publishing and Distribution Foundation, 1425 AH - 2004 AD.*
• *Al-Kasani, Abu Bakr bin Masoud Al-Hanafi. (d. 58 AH). Badayie Alsanayie fi Tartib Alsharayie. ed: Ali Moawad - Adel Abdel Mawjoud. 1nd ed. Egypt: Al-Gamaleya Press, 1327-132 AH.*
• *Al-Kharshi, Abu Abdullah Muhammad. Sharah Alkharshii ealaa Mukhtasar Khalil. 2nd ed. Egypt: The Grand Emiri Press in Bulaq, 1317 AH.*
• *Al-Maidani, Abdul-Ghani Al-Ghunaimi Al-Dimashqi Al-Hanafi. Allibab fi Sharh Alkitab. ed: Muhammad Mohieddin Abdel Hamid. Beirut: Scientific Library.*
• *Al-Marghinani, Ali bin Abi Bakr bin Abdul Jalil Al-Farghani. (d. 593 AH). Alhidayat fi Sharh Bidayat Almubtadiy. ed: Talal Youssef. Beirut: Arab Heritage Revival House.*
• *Al-Marginani, Ali bin Abi Bakr bin Abdul Jalil Al-Farghani. (d. 593 AH). Mitn Bidayat Almubtadi fi Fiqh Aliimam Abi Hanifa. Cairo: Muhammad Ali Sobh Library and Press.*
• *Al-Mawardi, Ali bin Muhammad (d. 450 AH). Alhawi Alkabir fi Fiqh Madhhab Aliimam Alshaafieii. ed: Ali Muhammad Moawad, Adel Ahmed Abdel Mawjoud, 1nd ed, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1419 AH - 1999 AD.*

• *Al-Mazhari, Al-Hussein bin Mahmoud bin Al-Hassan, Mazhar al-Din al-Zaydani al-Kufi. (d. 727 AH). Almafatih fi Sharh Almasabih. Investigation and study: A specialized committee of investigators under the supervision of: Nour El-Din Taleb. 1nd ed. Kuwait: Dar Al-Nawader - Islamic Culture Department - Kuwaiti Ministry of Endowments, 1433 AH - 2012 AD.*
• *Al-Omrani, Yahya bin Abi Al-Khair. (d. 558 AH). Albayan fi Madhhab Aliimam Alshaafieii. ed: Qasim Muhammad Al-Nouri, 1nd ed. Jeddah: Dar Al-Minhaj, 1421 AH - 2000 AD.*
• *Al-Qadouri, Ahmed bin Muhammad bin Ahmed bin Jaafar Al-Baghdadi. (d. 428 AH). Mukhtasar Alqaduwri fi Alfiqh Alhanafii. ed: Kamel Muhammad Muhammad Awaida. 1nd ed. Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1418 AH - 1997 AD.*
• *Al-Qalyubi, Ahmed Salama. (d. 1069 AH) - Amira, Ahmed. (d. 957 AH). Hashita Qalyubi Waeumayra. Beirut: Dar Al-Fikr, 1415 AH - 1995 AD.*
• *Al-Qurtubi, Muhammad bin Ahmed Al-Ansari. Aljamie Liahkam Alquran. ed: Ahmed Al-Baradouni and Ibrahim Tfayesh. 2nd ed. Cairo: Egyptian Book House, 1384 AH - 1964 AD.*
• *Alsadr Alshahid, Hussam Al-Din Omar bin Abdul Aziz bin Mazza Al-Bukhari. (d. 536 AH). Sharah Adab Alqadi Lilkhisaf (d. 261 AH). ed: Mohie Hilal Al-Sarhan. 1nd ed. Baghdad: Arab Printing House, 1398 AH - 1978 AD.*
• *Al-Salahin, Abdul Majeed Mahmoud Al-Salam."Eumulat Almasarif Aliislamia: a presentation and study" Journal of the Saleh Abdullah Kamel Center for Islamic Economics - Al-Azhar University, 5, Almujalad: 19 (2015 AD).*
• *Al-Samarqandi, Muhammad bin Ahmed. (d. about 540 AH). Tuhfat al-Fuqaha, 2nd ed. Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1414 AH - 1994 AD.*
• *Al-Sarkhasi, Abu Bakr Muhammad bin Ahmed bin Abi Sahl. (d. 483 AH). Usul Alsarakhisi= Tamhid Alfusul fi Alusul. He achieved his origins: Abu Al-Wafa Al-Afghani. Hyderabad - India: Committee for the Revival of Numani Knowledge.*
• *Al-Sarkhasi, Muhammad bin Ahmed bin Abi Sahl. (d. 483 AH). Almabsut. Egypt: Al-Saada Press.*
• *Al-Shashi Al-Qaffal, Muhammad bin Ahmed bin Al-Hussein bin Omar. (d. 507 AH). Hilyat Aleulama fi Maerifat Madhahib Alfuqaha. ed: D. Yassin Ahmed Ibrahim Daradka. 1nd ed. Beirut - Amman: Al-Resala Foundation - Dar Al-Arqam, 1980 AD.*
• *Al-Shirazi, Ibrahim bin Ali bin Youssef. (d. 476 AH). Altanbih fi Alfiqh Alshaafieii. 1nd ed. Beirut: Alam al-Kutub, 1403 AH - 1983 AD.*
• *Al-Shirazi, Ibrahim bin Ali. (d. 476 AH). Almuhadhab fi Fiqh Aliimam Alshaafieii. House of Scientific Books.*

• *Al-Thaalabi, Abdul-Wahhab bin Al-Maliki. (d. 422 AH). Altalqin fi Alfiqh Almalkii. ed: Muhammad Bou Khabza Al-Tetouani, 1nd ed. Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1425 AH - 2004 AD.*
• *Al-Zuhaili, Muhammad Mustafa. Altanzim Alqadayiyu fi Alfiqh Aliislamii: a comparative study between jurisprudential schools of thought, systems, and laws in Syria, Saudi Arabia, and the United Arab Emirates. 2nd ed. Damascus: House of Contemporary Thought, 2000 AD.*
• *Anas, Malik. (d. 179 AH). Almudawanat Alkubraa. 1nd ed. Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1415 AH - 1994 AD.*
• *Bin Al-Mundhir, Muhammad bin Ibrahim Al-Naysaburi. (d. 319 AH). Aliishraf ealaa Madhahib Aleulama. ed: Sagheer Ahmed Al-Ansari Abu Hammad. 1nd ed. Ras Al Khaimah - United Arab Emirates: Mecca Cultural Library, 1425 AH - 2004 AD.*
• *Bin Arafa, Muhammad bin Ahmed Al-Desouki. Alsharh Alkabir Lilshaykh Aldirdir Wahashiat Aldisuqi, Dar Al-Fikr.*
• *Effendi, Ali Haider Khawaja Amin. (d. 1353 AH). Darar Alhukaam fi Sharh Majalat Alahkam. Arabization: Fahmi Al-Husseini. 1nd ed. Dar Al-Jeel, 1411 AH - 1991 AD.*
• *Hussein, Ahmed Farraj. Adilat Al'iithbat fi Alfiqh Aliislamii. Alexandria: New University House, 2004AD.*
• *Ibn Abidin, Muhammad Amin (d. 1255 AH). Hashiat Rd Almuhtar ealaa Aldr Almukhtar, 2nd ed. Egypt: Library Company - Mustafa Al-Babi Al-Halabi and Sons Press, 1386 AH - 1966 AD.*
• *Ibn Al-Jallab, Ubaidullah bin Al-Hussein bin Al-Hassan Abu Al-Qasim Al-Maliki. (d. 378 AH). Altafrie fi Fiqh Aliimam Malik Bn Anas - Rahimah Allh - . ed: Sayyed Kasravi Hassan. 1nd ed. Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1428 AH - 2007 AD.*
• *Ibn al-Mulqin, Omar bin Ali bin Ahmed al-Ansari al-Shafii. (d. 804 AH). Altawdih Lisharh Aljamie Alsahih. ed: Dar Al-Falah for Scientific Research - Heritage Investigation, under the supervision of Khaled Al-Rabbat - Jumaa Fathi. 1nd ed. Damascus: Dar Al-Nawader, 1429 AH - 2008 AD.*
• *Ibn Al-Munji, Al-Munji bin Othman (d. 695 AH). Almumtae fi Sharh Almuqanae. ed: Abdul Malik bin Abdullah bin Dahish. 3nd ed. Mecca: Al-Asadi Library, 1424 AH - 2003 AD.*
• *Ibn al-Qayyim, Muhammad bin Abi Bakr al-Jawziyyah. (d. 751 AH). Alturuq Alhikmia. Dar Al Bayan Library.*
• *Ibn Jazi, Muhammad al-Kalbi al-Gharnati. (d. 741 AH). Alqawanin Alfiqhia.*
• *Ibn Majah, Abu Abdullah Muhammad bin Yazid Al-Qazwini. (d. 273 AH). Sunan Ibn Majah. ed: Muhammad Fouad Abdel Baqi. House of Revival of Arabic Books.*
• *Ibn Muflih, Ibrahim bin Muhammad. (d. 884 AH). Almubdie fi Sharh Almuqanae. 1nd ed. Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1418 AH - 1997 AD.*
• *Ibn Najim, Zain al-Din bin Ibrahim bin Muhammad. (d. 970 AH). Alashbah Walnazayir. Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1980 AD.*

• *Ibn Qasim, Abdul Rahman bin Muhammad. (d. 1392 AH). Hashiat Alrawd Almurabae Sharh Zad Almustaqnae. 1nd ed. 1397 AH.*
• *Pasha, Muhammad Qadri. Murshid Alhayran Iilaa Maerifat Ahwal Aliinsan. 2nd ed. Egypt: The Grand Emiri Press in Bulaq, 1308 AH - 1891 AD.*
• *Shaaban, Zaki al-Din. Nazariat Alshurut Almuqtarinat Bialeaqd fi Alsharieat Walqanun. Arab Renaissance House, 1968 AD.*
• *Sharif, Muhammad Abdel Ghaffar. Buhuth Fiqhiat Mueasira. Dar Ibn Hazm, 1999 AD.*

❖ **Law references**:

• *Abdel Hamid, Ashour Abdel Gawad. Alnizam Alqanuniu Lil'awraq Almalia. Cairo: Dar Al Nahda Al Arabiya.*
• *Al-Atir, Abdul Qadir Hussein. Alwasit fi Sharh Alqanun Altijarii. 2nd ed. Amman: House of Culture, Publishing and Distribution Library, 1999AD.*
• *Alawi, Ammar. Almilkiat Walnizam Aleaqariu fi Aljazayir. Algeria: Al-Houma Publishing House, 2004AD.*
• *Aldhununa, Ali Hassan.Ahkam Alialtizam. Al-Rabita Printing and Publishing Company Limited, 1954 AD.*
• *Al-Jarish, Abdullah bin Suleiman. Tadawul Alashum fi Alsuwq Almaliati: Dirasat Tasiliat Muqaranatan. Library of Law and Economics, 2018 AD.*
• *Al-Omari, Saber. Sharh Alqanun Altijarii Aleiraqii. Mosul: Al-Jumhuriya Press, 1965 AD.*
• *Al-Qalyoubi, Samiha. Sharh Aleuqud Altijaria. 2nd ed. Cairo: Dar Al Nahda Al Arabiya, 1992 AD.*
• *Al-Qara Ghouli, Raed Ahmed Khalil. Eaqd Alwisatat Altijariati: Dirasat Muqarana. 1nd ed. National Center for Legal Publications, 2014AD.*
• *Al-Sayyed, Naima Abdullah Ahmed. "Altizamat Alsimsar Wahuququh fi Eaqd Alsamsarati: Dirasat Muqaranatin" .Journal of Justice and Law, Center for Research and Development of Human Resources (Ramah), in cooperation with the University of the Holy Qur'an and Rooting of Science in Sudan, 6nd ed. (2022AD).*
• *Al-Ukaili, Aziz. Explanation of commercial law: . Sharh Alqanun Altijari: Alaemal Altijariata, Altajari, Almutajari, Aleuqud Altijaria. Dar Al-Ilm and Al-Thafa for Publishing and Distribution, 2001 AD.*
• *Alwan, Ibrahim. Eaqd Alsamsarat Watharuh fi Alfiqh Al'iislamii Walqanun Alwadeii. New University House, 2009 AD.*
• *Dedan, Mawlid. Alqanun Almadaniu. Algeria: Belqis Publishing House, 2003AD.*
• *Morsi, Muhammad Kamel. Sharh Alqanun Almadanii, Alhuquq Aleayniat Alasliat Walamwal Walhuquqi, Haqu Almilkiat Biwajh Eamin. Egypt: Knowledge Establishment, 2005 AD.*
• *Radwan, Mustafa. Mudawanat Alfiqh Walqada fi Alqanun Altijarii. Al-Mujalad 1. Knowledge Establishment, 1972 AD.*
• *Taha, Mustafa Kamal. Aleuqud Altijariat Waeamaliaat Albunuk. Alexandria: University Press House, 2002AD.*