



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الموصل

كلية الحقوق

عقد الوساطة في البيوع العقارية

(دراسة مقارنة)

نكتل صالح حسين علي

اطروحة دكتوراه

في فلسفة القانون الخاص / القانون المدني

إشراف

الأستاذ الدكتور

ضحى محمد سعيد النعمان

أستاذ القانون المدني

الاستخلص

يُعدّ عقد الوساطة في البيوع العقارية من العقود التي لم تلق اهتماماً من قبل مُشرعنا العراقي وتنظيمه من خلال إدراجه مع باقي العقود المسماة الأخرى التي نظمها، فضلاً عن ذلك أنه لم يسلط الضوء على الوسيط العقاري الذي عن طريقه يبرم عقد الوساطة والوصول إلى عقد البيع العقاري بمعينته دون أن يكون طرفاً فيه وإن عقد الوساطة محدد النطاق من حيث أطرافه المتمثلة بكل من الوسيط العقاري سواءً كان شخصاً طبيعياً أم معنوياً مع مالك العقار أو المشتري كما أن لهذا العقد خصائص عامة يشترك فيها مع باقي العقود الأخرى وخصائص خاصة تميزه عن غيره من العقود ويترتب على انعقاده ولادة عقد آخر ناقل للملكية، ولاسيما أن هذا العقد له بعض الأحكام الخاصة لما يتطلب من انعقاده وبعض المستلزمات الواجب توافرها لدى الوسيط العقاري الذي من خلالها يتم إجراء الوساطة والحصول على أجرته وضمان حق بقيه أطرافه.

وإن ما يميز هذا العقد كذلك هو الاقتراب والاختلاف مع بقية العقود الأخرى وله تكيفه القانوني الخاص، وأن له قيمه قانونية بعد تكلل عقد الوساطة بالنجاح وإبرام البيع العقاري من خلال تأشير هذا العقد في السجل المبدئي لدى مديرية التسجيل العقاري من قبل الوسيط العقاري واعطاء الحق لباقي أطرافه التنفيذ العيني من خلال اللجوء إلى وسائل قانونية يمكن من خلالها إجبار الطرف الممتنع عن تنفيذ التزاماته ولاسيما المشتري الذي أصبح تحت رحمة مالك العقار، كما يترتب عليه أيضاً من حقوق والتزامات للوسيط العقاري التي تتمثل بالالتزام بالترخيص والقيّد في سجل الوسطاء العقاريين التابعين لمديرية التسجيل العقاري واتباع الاجراءات المتعلقة بالوساطة منها الالتزام ايضاً واعتماد نماذج عقود معتمدة عند إجراء الوساطة ومن الالتزامات الأخرى التي تقع على عاتق الوسيط العقاري ضمان تنفيذ العقد وفقاً لما يشمل عليه عقد الوساطة والالتزام بالتبصير والسرية، والتحقق من ملكية العقار ومطابقتها قبل إجراء الوساطة والبيع العقاري، فضلاً عن ذلك لما يقابله من حقوق ومن دون أدنى شك وبعد نجاح الوساطة وإبرام البيع العقاري تترتب على أطراف البيع العقاري حقوق والتزامات بحق كلا منهما، كما أن الاخلال بالالتزامات الواجبة على أطراف الوساطة منهم الوسيط العقاري يمكن أن تنهض بحقة المسؤولية المدنية وبشقيها العقدية والنقصيرية مرتباً على ذلك اثارها من أحكام .

أما بالنسبة إلى انقضائه يمكن أن ينقضي هذا العقد عند تنفيذ العقد بالطريق الطبيعي أو عدم التنفيذ لأسباب من شأنها أن تحول دون تنفيذه، كما يمكن أن ينقضي على اعتباره من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي التي يمكن انقضائها بموت الوسيط العقاري أو بإلغاء الترخيص سواء كان شخصاً طبيعياً أم معنوياً، سيما أنه قد أعطى الحق لأحد المتعاقدين في إحداث أثر قانوني من خلال العزل أو التنحي التي يتم عن طريقها انقضاء عقد الوساطة.

accordance with what is contained in the brokerage contract, the obligation to provide information and clarification, the obligation of confidentiality, and the obligation to verify the ownership of the real estate and its conformity before carrying out the brokerage and real estate sale. In addition to these obligations, the broker also enjoys corresponding rights.

Undoubtedly, after the success of the brokerage and the conclusion of the real estate sale, rights and obligations arise for each of the parties to the real estate sale. Moreover, breach of the obligations imposed on the parties to the brokerage, including the real estate broker, may give rise to civil liability against him, whether contractual or tortious liability, along with the legal effects resulting therefrom.

As for the termination of this contract, it may come to an end when the contract is performed in the ordinary manner, or when it is not performed due to reasons that prevent its execution. This contract may also terminate, considering that it is a contract based on personal consideration, by the death of the real estate broker or by the cancellation of the license, whether the broker is a natural or legal person. In addition, the law grants one of the contracting parties the right to produce a legal effect through dismissal or withdrawal, by means of which the brokerage contract may be terminated.

Abstract

The brokerage contract in real estate sales is considered one of the contracts that has not received sufficient attention from the Iraqi legislator, nor has it been regulated by being included among the other nominate contracts that the legislator has organized. Furthermore, the Iraqi legislator has not shed light on the real estate broker through whom the brokerage contract is concluded and by whose assistance the real estate sale contract is reached, without the broker being a party to that sale contract.

The brokerage contract has a defined scope in terms of its parties, namely the real estate broker, whether a natural or legal person, together with the owner of the real estate or the buyer. This contract also has general characteristics that it shares with other contracts, as well as special characteristics that distinguish it from other contracts. Its conclusion results in the emergence of another contract that transfers ownership. In particular, this contract has certain special provisions due to the requirements for its conclusion and the necessary qualifications and requirements that must be available in the real estate broker, through which the brokerage process is carried out, the broker obtains his commission, and the rights of the other parties are guaranteed.

What also distinguishes this contract is its similarity to and difference from other contracts, as well as its special legal characterization. This contract acquires legal value after the brokerage contract is successfully completed and the real estate sale is concluded, through the notation of this contract in the preliminary register at the Real Estate Registration Directorate by the real estate broker. This gives the other parties the right to seek specific performance by resorting to legal means through which the party refusing to perform his obligations may be compelled to do so, especially the buyer who has become subject to the will of the real estate owner.

The contract also gives rise to rights and obligations for the real estate broker, including the obligation to obtain a license and to be registered in the register of real estate brokers affiliated with the Real Estate Registration Directorate, as well as to follow the procedures related to brokerage. These obligations also include adopting approved contract forms when conducting brokerage. Other obligations imposed on the real estate broker include ensuring the performance of the contract in

**Ministry of Higher Education
and scientific Research
University of Mosul
College of Law**



Brokerage contract in real estate sales (A comparative study)

Submitted by

Naktal Saleh Hussein

To

Council of College of Law / University of Mosul

As Partial Fulfillment of requirements for the Thesis Degree

in

Civil Law

Supervised by

Dr. Duha Mohammed Saeed Al-Numan

professor of Civil Law

٢٠٢٦م

١٤٤٧ هـ
