كلية الشريعة والقانون بدمنهور

جامعة الأزهـر

مـجلة البحوث الفقهية والقانونية

مجلة علمية محكمّة
تصدرها كلية الشريعة والقانون بدمنهور

بحث مستل من

العدد الثامن والأربعين ـ "إصدار يناير ٢٠٢٥م ـ ١٤٤٦هـ"

المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي والفقه الإسلامي

The Criminal Responsibility Of The Real Estate Broker In The Saudi Regulations And Islamic Jurisprudence

الباحث

على بن عبدالله يحي شطفان الأحمري

باحث دكتوراه – كلية الشريعة

جامعة الملك خالد

مجلـة البحـوث الفقهيــة والقانونيــة
مجلة علمية عالمية متخصصة ومُحكمة
من السادة أعضاء اللجنة العلمية الدائمة والقارئة
في كافة التخصصات والأقسام العلمية بجامعة الأزهر

المجلة مدرجة في الكشاف العربي للإستشهادات المرجعية ARABIC CITATION INDEX
على Clarivate Web of Science
المجلة مكشّفة في قاعدة معلومات العلوم الإسلامية والقانونية من ضمن قواعد بيانات دار المنظومة
المجلة حاصلة على تقييم ٧ من ٧ من المجلس الأعلى للجامعات
المجلة حاصلة على المرتبة الأولى على المستوى العربي في تخصص الدراسات الإسلامية
وتصنيف Q2 في تخصص القانون حسب تقييم معامل "ارسيف Arcif" العالمية
المجلة حاصلة على تقييم ٨ من المكتبة الرقمية لجامعة الأزهر

رقم الإيداع
٦٣٥٩

الترقيم الدولي
(ISSN-P): (1110-3779) - (ISSN-O): (2636-2805)

للتواصل مع المجلة
+201221067852
journal.sha.law.dam@azhar.edu.eg

موقع المجلة على بنك المعرفة المصري
https://jlr.journals.ekb.eg

التاريخ: 2024/10/20

الرقم: L24/0260 ARCIF

سعادة أ. د. رئيس تحرير مجلة البحوث الفقهية و القانونية المحترم

جامعة الأزهر، كلية الشريعة و القانون، دمنهور، مصر

تحية طيبة وبعد،،،

يسر **معامل التأثير والاستشهادات المرجعية للمجلات العلمية العربية (ارسيف – ARCIF)**، أحد مبادرات قاعدة بيانات "**معرفة**" للإنتاج والمحتوى العلمي، إعلامكم بأنه قد **أطلق التقرير السنوي التاسع للمجلات للعام 2024.**

يخضع معامل التأثير "ارسيف Arcif" لإشراف "مجلس الإشراف والتنسيق" الذي يتكون من ممثلين لعدة جهات عربية ودولية: (مكتب اليونيسكو الإقليمي للتربية في الدول العربية ببيروت، لجنة الأمم المتحدة لغرب آسيا (الإسكوا)، مكتبة الاسكندرية، قاعدة بيانات معرفة). بالإضافة للجنة علمية من خبراء وأكاديميين ذوي سمعة علمية رائدة من عدة دول عربية وبريطانيا.

ومن الجدير بالذكر بأن معامل "**ارسيف Arcif**" قام بالعمل على فحص ودراسة بيانات ما يزيد عن (**5000**) عنوان مجلة عربية علمية أو بحثية في مختلف التخصصات، والصادرة عن أكثر من (**1500**) هيئة علمية أو بحثية في العالم العربي. ونجح منها (**1201**) مجلة علمية فقط لتكون معتمدة ضمن المعايير العالمية لمعامل "**ارسيف Arcif**" في تقرير **عام 2024.**

ويسرنا تهنئتكم وإعلامكم بأن **مجلة البحوث الفقهية و القانونية** الصادرة عن **جامعة الأزهر، كلية الشريعة و القانون، دمنهور، مصر، قد نجحت في تحقيق معايير اعتماد معامل "ارسيف Arcif"** المتوافقة مع المعايير العالمية، والتي يبلغ عددها (**32**) **معياراً**، وللاطلاع على هذه المعايير يمكنكم الدخول إلى الرابط التالي: http://e-marefa.net/arcif/criteria/

وكان **معامل "ارسيف Arcif" العام** لمجلتكم لسنة 2024 (**0.3827**). ونهنئكم بحصول المجلة على:

- **المرتبة الأولى في تخصص الدراسات الإسلامية من إجمالي عدد المجلات (103)** على المستوى العربي، مع العلم أن **متوسط معامل "ارسيف" لهذا التخصص** كان (**0.082**). كما صُنفت مجلتكم في هذا التخصص ضمن الفئة (**Q1**) وهي الفئة العليا .
- كما صُنفت مجلتكم في **تخصص القانون** من **إجمالي عدد المجلات (114)** على المستوى العربي ضمن الفئة (**Q2**) وهي الفئة الوسطى المرتفعة ، مع العلم أن **متوسط معامل "ارسيف" لهذا التخصص** كان (**0.24**).

راجين العلم أن حصول أي مجلة ما على مرتبة ضمن الأعلى (10) مجلات في **تقرير معامل "ارسيف" لعام 2024** في أي تخصص، **لا يعني حصول** المجلة بشكل تلقائي على تصنيف مرتفع كتصنيف فئة Q1 أو Q2، حيث يرتبط ذلك بإجمالي قيمة النقاط التي حصلت عليها من **المعايير الخمسة المعتمدة لتصنيف مجلات تقرير "ارسيف" (للعام 2024) إلى فئات في مختلف التخصصات**، ويمكن الاطلاع على هذه المعايير الخمسة من خلال الدخول إلى الرابط: http://e-marefa.net/arcif/

وبإمكانكم الإعلان عن هذه النتيجة سواء على موقعكم الإلكتروني، أو على مواقع التواصل الاجتماعي، وكذلك الإشارة في النسخة الورقية لمجلتكم إلى معامل "**ارسيف Arcif**" الخاص بمجلتكم.

ختاماً، في حال رغبتكم الحصول على شهادة رسمية إلكترونية خاصة بنجاحكم في معامل "**ارسيف**"، نرجو التواصل معنا مشكورين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

أ.د. سامي الخزندار

رئيس مبادرة معامل التأثير

" ارسيف Arcif"

المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري
في النظام السعودي والفقه الإسلامي

The Criminal Responsibility Of The Real Estate Broker
In The Saudi Regulations And Islamic Jurisprudence

الباحث

على بن عبدالله يحي شطفان الأحمري

باحث دكتوراه – كلية الشريعة

جامعة الملك خالد

المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري
في النظام السعودي والفقه الإسلامي

على بن عبدالله يحي شطفان الأحمري
قسم الفقه وأصوله، كلية الشريعة وأصول الدين، جامعة الملك خالد، أبها، المملكة العربية السعودية.
البريد الإلكتروني: ksa8496@outlook.com

ملخص البحث:

يتلخص البحث فى التعرف المسؤولية وبيان مفهومها في اللغة والنظام السعودي والفقه الإسلامي ،وبيان تعريف المسؤولية الجزائية في النظام السعودي والفقه الإسلامي، فالمسؤولية بمعناها العام هي الالتزام بتحمل الجزاء الذى ترتبه الأنظمة في حالة إتيان فعل يشكل خرقًا أو مخالفة لأحكامها فالمسؤولية مفهوم يستدل منه على معنى مساءلة، أي قياس نتائج عمل ما، كما أنها تذكر أحيانًا بمعنى الالتزام أو الضمان، والمسؤولية مرتبطة بشكل وثيق بالإنسان، فأي عمل يقوم به الإنسان سواء على المستوى الفردي أو الجماعي تلازمه مسؤولية، وتناولت في البحث أيضا المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري فى النظام السعودي والفقه الإسلامي ،وإذا اتخذ الوسيط العقاري موقفًا سلبيًا فأحجم بإرادته الحرة عن الامتناع عن الإفصاح كتابة لأطراف عقد الوساطة العقارية احتمالية وجود تعارض المصالح أو إذا كان وسيطًا للطرفين في آن واحد، أو عدم وضع رقم الترخيص الخاص به في عقد الوساطة، وجميع تعاملاته المتعلقة بممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية، أو عدم اجتياز البرنامج التأهيلي للوسطاء العقاريين لكل نشاط قبل ممارستهم، أو إذا امتنع الوسيط عن تسجيل جميع عقود الوساطة التي يبرمها "بيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعته" على المنصة الإلكترونية الخاصة بها، فإن موقف الوسيط العقاري هنا موقف سلبي يتم تكييفه بأنه

امتناع مقصود، ويمثل العنصر المادي في الامتناع في عملية الإحجام، سواء كان في صورة سلبية أو بالقيام بسلوك مغاير لما يجب عليه اتخاذه من فعل.

الكلمات المفتاحية : المسؤولية، الوسيط، العقاري، الإداري، الفقه.

The criminal responsibility of the Real estate broker in the Saudi Regulations and Islamic Jurisprudence

Ali Ben Abdullah Yahia Shatfan Elahmari
Department Of Jurisprudence And Religious Fundamentals, Faculty Of Sharia And Religious Fundamentals, King Khaled University, Abha, Kingdom Of Saudi Arabia.
E-mail: ksa8496@outlook. com

Abstract:

This research aims to identify the criminal responsibility and the statement of its conceptuality in linguistics and Saudi Regulations and the Islamic Jurisprudence and the statement of identification of the criminal responsibility of penalties in the Saudi Regulations and the Islamic jurisprudence , as the identification of responsibility in general is the commitment of bearing penalties that generated by regulations in case of acting in breaching or violations of the rules so the responsibility is a concept of responsibility meaning in any results of actions as well as it is mentioning sometimes the meaning of commitments or the guarantee of responsibility attached and related tightly with human as any actions performed by human either individually or in community sense is related to the responsibility , as I have handled in this research the responsibility criminally of the real estate brokers in Saudi regulations and Islamic Jurisprudence and in the case of that the real estate broker has acting negatively attitude and he has denied by his free will to disclose in written manners for any of the parties in relation to the real estate, with possibility of contradictory of interests in the brokers agreement and if he is broker for the both parties or non- mentioning license number and in all transactions related to the practicing the real estate brokering and other real estate services or unpassed the qualifications programs of brokering for each activity performed or if he abolished the registration in all brokering agreements that

mentioned in the sales or purchases agreements or leasing or its utilities on the electronic platform as in this case that the attitude of the real estate broker is negative and has been adapted of the intended abolishment as it is considered as materially elements in prohibition either in negative sense or performing and acting in different to what have been properly acted

Keywords: Responsibility, Broker, Real Estate, Administrative, Jurisprudence.

مقدمة

الحمد لله الواحد الأحد، الذي عمت حكمته الوجود، وشملت رحمته كل موجود، نحمده سبحانه وتعالى، ونشكره بكل لسان، ونشهد أنه لا إله إلا هو وحده لا شريك له، الحكيم الخبير، الذي شرع الشرائع لصلاح شؤون خلقه، ونشهد أن نبينا محمدًا بن عبد الله عبده ورسوله، صاحب المقام المحمود، والحوض المورود، الذي تركنا على المحجة البيضاء، صلى الله عليه وعلى آله وصحابته ،ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين وبعد:

فمن المعلوم أن الإنسان لا ينفرد بتحقيق مصلحة نفسه، بل لا بد له من الاستعانة بغيره، وهذه هي سنة الله في كونه، فجعل الله بعض خلقه محتاجًا لبعض، والوساطة العقارية أو الوكالة من أوضح الأمثلة على هذا، فقلما يقوم الإنسان بالبحث عن عقار مناسب له، أو عن مستفيد من عقار بنفسه، بل غالبًا ما يستعين بالوسطاء المتخصصين في هذا الباب، لما لهم من أثر في تسهيل عملية العقود العقارية[1]، ولما لهم من أثر في الأسعار أحيانًا، فنجد أن طرفي العقد في الصفقة العقارية محتاجان للوسيط، كما تجد أن الوسيط محتاج للعوض المتحصل من عمله هذا، وهذه سنة الله في الكون.

وعقد الوساطة دائر بين الجعالة، والإجارة، والمضاربة. فإذا كان مقدرًا بزمن فيصح الجميع، ومثله إذا كان على عمل تمامه مقدور للوسيط، مثل: الإعلان عن العقار لعدد معين، وهاتان من صور الإجارة.

وإن كان العوض معلقًا على عمل ليس تمامه داخلًا تحت قدرة العامل، كالبيع والشراء، فهو من الجعالة التي تجوز عند الجمهور خلافًا للحنفية. وإن كان على عمل يقصد من ورائه مزيد ربح، وجعل حظ العامل نسبة من الربح حال حصوله، فهو من قبيل المضاربة.

وبعد هذا التقعيد لمسائل الإجارة والجعالة والوكالة والمضاربة ندلف إلى بيان التخريج المناسب لأعمال الوسطاء العقاريين.

خطة البحث :

وتشتمل خطة البحث على مقدمة، وتمهيد ،ومبحثين، وخاتمة.

التمهيد: التعريف بالمسؤولية الجزائية في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف المسؤولية في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: التعريف بالجزاء في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي

المطلب الثالث: تعريف المسؤولية الجزائية في النظام السعودي، والفقه الإسلامي.

المبحث الأول: المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: أساس المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي.

المطلب الثاني: حدود المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي.

المطلب الثالث: شروط وصور المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي.

المبحث الثاني :المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الفقه الإسلامي.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: أساس المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: حدود المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الفقه الإسلامي.

المطلب الثالث: شروط وصور المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الإسلامي.

المبحث التمهيدي
التعريف بالمسؤولية الجزائية في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف المسؤولية في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: التعريف بالجزاء في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي.

المطلب الثالث: تعريف المسؤولية الجزائية في النظام السعودي، والفقه الإسلامي.

المطلب الأول
تعريف المسؤولية في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي

وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول
تعريف المسؤولية في اللغة

سأل يتعدى إلى المسؤول عنه بنفسه، وقد تدخل (عن) على السائل، وقد تدخل على المسؤول عنه والسؤال هو الاستفهام، والطلب، والسائل الطالب، ومنه سمى الفقير سائلًا لأنه يسأل الناس أموالهم ويطلبها، والمسؤول من رجال الدولة: المنوط به عمل تقع عليه تبعته، وتطلق المسؤولية ويراد منها: التزام الشخص بما يصدر عنه قولًا وعملًا، فهي تعنى المؤاخذة والتبعة(١).

وقد ورد مصطلح (مسؤول) في **السنة النبوية الشريفة** في مواضع كثيرة من أصحها وأشهرها حديث عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا، أَنَّهُ: سَمِعَ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ يَقُولُ: «كُلُّكُمْ رَاعٍ وَمَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، فَالإِمَامُ رَاعٍ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، وَالرَّجُلُ فِي أَهْلِهِ رَاعٍ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، وَالمَرْأَةُ فِي بَيْتِ زَوْجِهَا رَاعِيَةٌ وَهِيَ مَسْئُولَةٌ عَنْ رَعِيَّتِهَا، وَالخَادِمُ فِي مَالِ سَيِّدِهِ رَاعٍ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ»(٢).

---

(١) انظر محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، أبو الفيض، الملقب بمرتضى، الزبيدي المتوفى سنة (١٢٠٥هـ)، تاج العروس من جواهر القاموس، بدون طبعة، دار الهداية، بدون تاريخ، ج٢٩، ص ١٥٧ وما بعدها؛ ابن منظور، لسان العرب، مادة (سأل)، مرجع سابق، ج١١، ص ٣١٩.

(٢) محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة البخاري الجعفي، أبو عبد الله المتوفى سنة (٢٥٦هـ)، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه، تحقيق: محمد

ينص الحديث الشريف على مسؤولية كل من اؤتمن على شيء فلم يحافظ عليه، وفى هذا يقول الإمام النووي رحمه الله: (قال العلماء: الراعي هو الحافظ المؤتمن الملتزم صلاح ما قام عليه وما هو تحت نظره. ففيه أن كل من كان تحت نظره شيء فهو مطالب بالعدل فيه، والقيام بمصالحه في دينه ودنياه ومتعلقاته)[١]. والراعي إنما أقيم لحفظ ما استرعاه المالك فيه، وعليه ألا يتصرف إلا بما أذن الشارع فيه[٢]. فإذا خالف هذا الشرط، فإنه يصير مسؤولًا عما يترتب على مخالفته من إضرار بما استرعى فيه.

زهير بن ناصر الناصر، باب العبد راع فى مال سيده، ولا يعمل إلا بإذنه، حديث رقم (٢٤٠٩)، الطبعة الأولى، دار طوق النجاة، ١٤٢٢هـ، ج٣، ص١٢٠.

(١) يحيى بن شرف النووي، المنهاج شرح صحيح مسلم، الطبعة الثانية، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ١٣٩٢هـ، ج١٢، ص٢١٣.

(٢) أبو الفضل أحمد بن على بن أحمد بن حجر العسقلاني الشافعي المتوفى سنة (٨٥٢هـ)، فتح الباري شرح صحيح البخاري، بدون طبعة، بيروت، دار المعرفة، ١٣٧٩هـ، ج١٣، ص١١٣.

الفرع الثاني
تعريف المسؤولية في النظام السعودي

لم يتناول النظام السعودي تعريف المسؤولية لأن تعريف المصطلحات ليس من وظيفة المنظم، وإنما يتولاه شراح النظام، وفيما يلى نذكر بعض هذه التعريفات:

فعرف الدكتور السنهوري رحمه الله المسؤولية بأنها:(المسؤولية هي مؤاخذة المرء باعتباره مسؤولًا عمَّا ارتكبه من أفعال، وتتراوح هذه المؤاخذة بين استهجان المجتمع لتصرفه، وبين الجزاء الذي يقرره القانون، والنوع الأول لا يعدو استهجان الناس لتصرف ولا يترتب عنه أي جزاء قانوني ويسمى المسؤولية الأدبية أو الأخلاقية)[١]. في حين عرفها آخر:(تحمل التزام أو جزاء قانونى معين نتيجة فعل أو تصرف يرتب القانون عليه آثارًا شرعية)[٢]. بينما عرفها ثالث: (أهلية الشخص لتحمل تبعة ما يصدر عنه من أفعال)[٣].

في ضوء ما سبق نلاحظ على هذه التعاريف أنها نظرت إلى المسؤولية الجزائية وفهمتها على أوجه مختلفة[٤]، فمنها ما اعتبر المسؤولية بمعنى تحمل التبعة، أي توافر عناصر الجريمة جميعًا بما فيها الأهلية، ومنها ما قصرها على العناصر الذهنية في الجريمة (الخطأ والأهلية)، ومنها ما اعتبر المسؤولية مرادفة للأهلية وهذا هو الأرجح[٥]؛

---

(١) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، بدون طبعة، بيروت، منشورات الحلبى الحقوقية، ٢٠٠٠م، ج١، ص٨٤٢.

(٢) د. توفيق محمد الشاوي، المسؤولية الجنائية في التشريعات العربية، بدون طبعة، القاهرة، جامعة الدول العربية، ١٩٥٨م، ص٢١.

(٣) د. عبد الجبار كريم، نظريات علم الإجرام، الطبعة الثانية، بغداد، مطبعة المعارف، ١٩٦٣م، ص٤٤.

(٤) انظر د. محمود محمود مصطفى، أصول قانون العقوبات فى الدول العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، دار النهضة العربية، ١٩٧٠م، ص٤٢.

(٥) انظر د. سامى جميل الفياض الكبيسي، رفع المسؤولية الجنائية في أسباب الإباحة (دراسة مقارنة بين المذاهب الفقهية المعتمدة)، بدون طبعة، بيروت، دار الكتب العلمية، بدون تاريخ، ص١٧.

وعلى ذلك المسؤولية هي التزام قانونى بتحمل التبعة[١] فتكون المسؤولية أعم من الضمان لما يلى:

(١) أن لفظ (المسؤولية) هو اللفظ الأعم الذى يدخل تحته جميع صور مقتضى الفعل الضار، من رد المثل أو القيمة أو الإزالة أو القيام بأي فعل يجبر الضرر بحسب الأحوال، فيقال مثلًا: كل ضرر يلحقه أحد بآخر دون مسوغ مشروع يجعل فاعله مسؤولًا تجاه المضرور[٢].

(٢) إن الإلزام الصادر من المنظم أومن غيره من لوازمه أن ينتج عنه أثران مرتبطان به ارتباطًا وثيقًا، وذلك بحسب التزام الإنسان بهذا الإلزام الصادر، فإن وفى به كان له الجزاء الأوفى، وهذا الأثر الأول وهو الجزاء، وإن أخل بهذا الالتزام فلم يلتزم به فإنه يؤاخذ به ويحاسب ويتحمل تبعة الإخلال بهذا الالتزام، وهذه المسؤولية هي الأثر الثاني لهذا الإلزام[٣].

والمسؤولية النظامية أو القانونية، تشمل جميع المسؤوليات المستمدة من الدساتير والأنظمة والقوانين التي يتخذها المجتمع نظامًا له، والتي تفرض على الأفراد تعويض الضرر الناشئ، ويتحمل الشخص تبعة خروجه على قواعد هذه القوانين، وهى تنقسم إلى:

(١) **المسؤولية الجزائية**: وهى تحمل الشخص تبعة ما يحدثه من ضرر يمس المجتمع، سواء كان قيامًا بعمل أو امتناعًا عن عمل.

---

(١) انظر د. عبد الحكم فودة، امتناع المساءلة الجنائية في ضوء الفقه وقضاء النقض، بدون طبعة، الإسكندرية، دار المطبوعات، ٢٠٠٣م، ص٩.

(٢) انظر د. مصطفى الزرقا، الفعل الضار والضمان فيه، الطبعة الأولى،دمشق،دارالقلم،١٤٠٩هـ، ص٦٣.

(٣) انظر د. محمد عبد الله دراز، دستور الأخلاق فى القرآن، الطبعة السادسة، بيروت، مؤسسة الرسالة، ١٤٠٥هـ، ص٧٣.

(٢) **المسؤولية المدنية**: وهى تحمل الشخص تبعة ما يحدثه من ضرر يمس فردًا أو أفرادًا محدودين[١]. وهى تنقسم إلى قسمين:

الأول: المسؤولية العقدية: وهى(مسؤولية تنشأ عن إخلال بالتزام تعاقدي)[٢].

الثانى: المسؤولية التقصيرية: وهى (مسؤولية تنشأ عن الضرر الذى سببه شخص لآخر بفعله، أو بفعل الأشخاص الذين هم تحت رقابته، أو بفعل الأشياء التي هي تحت حراسته)[٣].

(٣) **المسؤولية الإدارية**: وهي التزام السلطة التنفيذية "الإدارة" بتعويض الضرر الناتج عن خطئها، أو عن نشاطها الإداري المشروع في إطار أحكام المسؤولية المعمول بها ويتم ذلك عبر الدعوي الإدارية[٤].

(٤) **المسؤولية التأديبية**: وهى صلاحية فاعل المخالفة التأديبية لأن يتحمل تبعة سلوك صدر عنه حقيقة، والمسؤولية بهذا المعنى ليست مجرد صفة أو حالة قائمة بالشخص، ولكنها فضلًا عن ذلك جزاء، لأنه لا يتصور تحمل تبعة سلوك أتاه إلا إذا كان أهلًا لتحمل هذه التبعة[٥].

---

(١) المسؤولية المدنية هى : (الجزاء الذى يلزم به مرتكب الضرر نتيجة إضراره بمصلحة خاصة). راجع. إبراهيم فاضل يوسف، مسؤولية الإنسان عن حوادث الحيوان والجماد (دراسة مقارنة فى الفقه الإسلامي والقانون الوضعي)، بدون طبعة، عمان، الأردن، مكتبة الأقصى، ١٩٨٣م، ص١٠.

(٢) د. عبد الواحد كرم، معجم مصطلحات الشريعة والقانون، بدون طبعة، القاهرة، دار الكتب القانونية، ٢٠١٣م، ص٣٨٢.

(٣) المرجع السابق.

(٤) محمد بن براك الفوزان، مسؤولية الدولة عن أعمالها غير المشروعة وتطبيقاتها الادارية دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي والقانون الوضعي، الطبعة الأولي ، الرياض، مكتبة القانون والاقتصاد، ١٤٣٠هـ، ص ٢٦،

(٥) المادة الحادية والثلاثين من نظام تأديب الموظفين الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (٤٩)، وتاريخ ١٠/ ٧/ ١٣٧٩هـ.

يتبين لنا مما سبق أن المسؤولية بمعناها العام هي الالتزام بتحمل الجزاء الذى ترتبه الأنظمة في حالة إتيان فعل يشكل خرقًا أو مخالفة لأحكامها فالمسؤولية مفهوم يستدل منه على معنى مساءلة، أي قياس نتائج عمل ما، كما أنها تذكر أحيانًا بمعنى الالتزام أو الضمان، والمسؤولية مرتبطة بشكل وثيق بالإنسان، فأي عمل يقوم به الإنسان سواء على المستوى الفردي أو الجماعي تلازمه مسؤولية[1].

(١) لقد عرفت المسؤولية بصفة عامة بأنها حالة الشخص الذى ارتكب أمرًا يستوجب المؤاخذة والمساءلة، فإذا كان الأمر الذى ارتكب مخالفًا لقواعد الأخلاق والآداب وصفت مسؤولية الفاعل بأنها مسؤولية أدبية، أما إذا كان النظام أو القانون يوجب المؤاخذة والمساءلة على الفعل فإن مسؤولية الفاعل لا تقف عند حدود المسؤولية الأدبية بل تكون فوق ذلك مسؤولية نظامية أو قانونية تستتبع جزاءً نظاميًا، وهذا الجزاء النظامي الذى يترتب على المسؤولية النظامية أو القانونية قد يتمثل فى الجزاء، وهو ما يترتب على المسؤولية الجزائية، أما التعويض فهو يقتصر على المسؤولية المدنية؛ انظر منصور عمر المعايطة، المسؤولية المدنية والجنائية للأطباء عن الأخطاء الطبية، بدون طبعة، الرياض، نشر مركز الدرايات والبحوث، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، ٢٠٠٤م، ص٣٣؛ بدر عواد عيادة العنزي، المسؤولية الجنائية للمحامي فى قوانين وأنظمة دول مجلس التعاون الخليجي، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض،١٤٣١هـ/ ٢٠١٠م، ص٨٦.

الفرع الثالث
تعريف المسؤولية في الفقه الإسلامي

إن فقهاء الشريعة الغراء لم يتطرقوا إلى بعض المصطلحات المهمة؛ ومن ذلك مصطلح (المسؤولية)، فلم يستعمل أهل العلم من الفقهاء هذا المصطلح في كتب الفقهاء القدامى[١]، ومن ناحية أخرى لم تستقل المسؤولية بباب خاص يجمع شتات مسائلها، وينظم أحكامها؛ تحت اسم واحد فى كتب الفقه القدامى، وإنما جاءت أحكامها مبثوثة ومتفرقة أجزاؤها المختلفة؛ ولذا فإن المتأمل فى كتب الفقهاء القدامى يجد أنهم استخدموا كلمات لها معنى المسؤولية[٢]، وتحمل مفهومها، ومن ذلك:

أولًا: مصطلح (التبعة):

التبعة والتباعة لغة: عاقبة الأمر، وما يترتب عليه من أثر[٣]. ومن نصوص فقهاء الشريعة الغراء التي يتضح من خلالها استخدامهم لمصطلح (التبعة) بمعنى تحمل الشخص الآثار المترتبة على (أفعال أو أقوال)

---

(١) جدير بالملاحظة لقد توصل أيضًا إلى النتيجة جمع من الباحثين المعاصرين. راجع: د. حامد بن مده حميدان الجدعانى، المسؤولية المترتبة على الكلمة فى السياسة الشرعية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، ١٤٢٨هـ، ص١؛ د. خالد محمد الماجد، مسؤولية الشريك فى الشركة، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ١٤٢٢/ ١٤٢٣هـ، ص٥١؛ د. محمد بن عبد الله المرزوقي، مسؤولية المرء عن الضرر الناتج عن تقصيره، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة، جامعة الإمام بم سعود الإسلامية، ١٤١٣هـ، ج١، ص١٣؛ عبد الكريم مبارك موسى، المسؤولية الجنائية في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، بدون تاريخ، ص٢٦.

(٢) انظر د. الجدعانى، المسؤولية المترتبة على الكلمة فى السياسة الشرعية، مرجع سابق، ص٥٢.

(٣) انظر إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، مادة (تبع)، بدون طبعة، القاهرة، م دار الدعوى، بدون تاريخ، ج١، ص٨٢.

ثانيًا: مصطلح (المأخوذية):

فالمؤاخذة في اللغة: المعاقبة؛ يقال: أخذه بذنبه مؤاخذة: عاقبه. ويقال: أخذ فلان بذنبه: أي حبس، وجوزي، وعوقب عليه[١]. قال ﷻ: ﴿لَا يُؤَاخِذُكُمُ اللَّهُ بِاللَّغْوِ فِي أَيْمَانِكُمْ﴾[٢]، وقال ﷻ: ﴿وَلَوْ يُؤَاخِذُ اللَّهُ النَّاسَ بِظُلْمِهِمْ﴾[٣].

ثالثًا: مصطلح (الضمان):

ويعرف **الضمان لغة** بأنه: الالتزام. يقال: ضمنت المال، وبه ضمانًا، فأنا ضامن وضمين: التزمته. وضمنته الشيء تضمينًا، فتضمنه عنى: غرمته فالتزمه[٤].

وعرف **الضمان اصطلاحًا** بأنه:(الالتزام بحق ثابت في ذمة الغير، أو إحضار من هو عليه، أو عين مضمونة، ويقال للعقد الذى يحصل به ذلك)[٥].

وعرف بعض الفقهاء المعاصرين المسؤولية بأنها:(ما يكون به الإنسان مسؤولًا ومطالبًا عن أمور أو أفعال أتاها)[٦].

---

(١) انظر: ابن منظور، لسان العرب، فصل الهمزة، مادة (التأخيذ)، مرجع سابق، ج١، ص٨٤؛ ومؤلفه، لسان العرب، فصل العين، مادة المعاقبة، مرجع سابق، ج١، ص٦١٨؛ مصطفى، المعجم الوسيط، باب العين، مرجع سابق، ج١، ص٨؛ أحمد بن محمد بن على الفيومي الحموي، أبو العباس المتوفى سنة (٧٧٠هـ)، المصباح المنير فى غريب الشرح الكبير، بدون طبعة، بيروت، المكتبة العلمية، بدون تاريخ، ج٢، ص٤١٩.

(٢) سورة البقرة: من الآية [٢٢٥].

(٣) سورة النحل: من الآية [٦١].

(٤) الفيومي، المصباح المنير، مادة (ضمن)، مرجع سابق، ج٢، ص٣٦٤؛ الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مادة (ضمن)، مرجع سابق، ص ١٢١٢.

(٥) الخطيب الشربيني، مغنى المحتاج، ج٣، ص١٩٨.

(٦) لويس معلوف وآخرون، المنجد فى اللغة والأعلام، الطبعة (٤٨)، بيروت، دار المشرق، ٢٠١٥م، ص٣١٦.

بالنظر إلى هذا التعريف يتضح أنه غير مانع مع دخول المسؤولية المدنية فيه كما هو واضح، إذن فهو تعريف غير مانع إذا أريد به تعريف المسؤولية الجزائية، ثم إن الإتيان بعبارة (أو أفعال) تكرار لكلمة (أمور) لا يبدو لى منها فائدة بل قد يكون فيها إيهام.

وباستقراء هذا التعريف نجد أنه جاء بعبارة (أن يتحمل الإنسان) وهذا يوهم أن تحمل نتائج الأفعال غير المشروعة هو المسؤولية، والواقع أن تحمل الإنسان نتائج أفعاله غير المشروعة هو أثر كونه مسؤولًا؛ فالتحميل هو أثر المسؤولية وليس المسؤولية ذاتها. ثم إن كلمة (إنسان) فى التعريف تشمل المكلف وغيره؛ لذلك كان بحاجة لأن يذكر القيود التي تخرج غير المكلف، ثم قال:(نتائج الأفعال المحرمة التي يأتيها) فعبارة (التي يأتيها) قد يرد عليها ما يرد على كلمة (أعماله) فى التعريف الثاني وكلمة (وتصرفاته) فى التعريف الرابع[١].

بينما عرفها الدكتور محمد بيصار هي:(حالة للمرء يكون فيها صالحًا للمؤاخذة على أعماله ملزمًا بتبعاتها المختلفة)[٢].

يتضح من هذا التعريف أنه جاء بعبارة (حالة للمرء) والمرء أعم من أن يكون مكلفًا أو غير مكلف ولو استعمل مصطلح (مكلف) لما احتاج إلى قيد يخرج غير المكلف، وقال: (يكون فيها صالحًا للمؤاخذة)، ولو قال: (بها) بدل (فيها) لكان أولى؛ لأن التعبير بكلمة (بها) التي فيها معنى السببية يعطى فهمًا واضحًا مفاده: أن المسؤولية حالة قائمة في الشخص هي التي جعلته وصيرته مسؤولًا مؤاخذًا بأفعاله، وهذا ـ فيما يبدو لى والله أعلم ـ هو الذى ينبغي أن يكون مرادًا بالمسؤولية جزائيًا هو الذى تقوم به حالة المسؤولية بحيث يكون كالمتصف بها، وليس الواقع فيها فقط كما توهمه استعمال كلمة (فيها) التي يغلب عليها معنى الظرفية[٣].

---

(١) د. سامى الكبيسي، رفع المسؤولية الجنائية فى أسباب الإباحة، المرجع السابق، ص١٤.

(٢) د. محمد بيصار، العقيدة والأخلاق وأثرها فى حياة الفرد والمجتمع، بدون طبعة، دار الكتاب اللبناني، بدون تاريخ، ص ٢٤٨.

(٣) د. سامى الكبيسي، رفع المسؤولية الجنائية فى أسباب الإباحة، مرجع سابق، ص١٤.

وبالتأمل في التعاريف سالفة الذكر التي بذل فيها العلماء رضوان الله عليهم جهدًا مشكورًا من أجل الوصول إلى تعريف محدد للمسؤولية اصطلاحًا؛ وبالنظر إلى مدلول هذه الكلمة اللغوي يمكن تعريف المسؤولية بأنها: (تحمل الإنسان شرعا تبعة ما يصدر عنه أو من يدخل تحت ولايته)

المطلب الثاني
التعريف بالجزاء في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي
وفيه أربعة فروع:

الفرع الأول
التعريف بالجزاء في اللغة

الجزاء مصدر، ترجع مادته إلى الجيم والزاي والياء[١]، ويدور استعماله على معان، هي:

(١) **المكافأة على الشئ**، يقال: جزاه به، وعليه جزاء، وجازاه مجازاة وجزاء، ومنه قوله الحطيئة: (من يفعل الخير لا يعدم جوازيه) إذ جوازيه جمع جاز، أي لا يعدم جزاء عليه، ويستعمل هذا المعنى في الثواب والعقاب.

ويقال أجزأه الشيء كفاه، وجازاك فلان كأفاك، وجزاهن وجازاه. وفى الحديث: «لَيْسَ شَيْءٌ يجْزِي مَكَانَ الطَّعَامِ وَالشَّرَابِ غَيْرُ اللَّبَنِ»[٢]. أى ليس يكفى[٣].

(٢) **الكفاية**، يقال: جزى الشيء يجزى، بمعنى كفى.

(٣) **القضاء**، يقال جزى عنك الشيء، بمعنى قضى.

(٤) **الغناء**، جزيت فلانًا بما صنع جزاء أى أغنيته[٤].

---

(١) انظر أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي، أبو الحسين المتوفى سنة (٣٩٥هـ)، معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، مادة (جزى)، بدون طبعة، دمشق، دار الفكر، ١٣٩٩هـ/ ١٩٧٩م، ج١، ص٤٥٥.

(٢) محمد بن عيسى بن سورة بن موسى بن الضحاك، الترمذي، أبو عيسى المتوفى سنة (٢٧٩هـ)، سنن الترمذي، تحقيق وتعليق: أحمد محمد شاكر وآخرون، باب ما يقول إذا أكل طعاما، حديث رقم (٣٤٥٥)، الطبعة الثانية، القاهرة، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى الحلبى، ١٣٩٥هـ/ ١٠٧٥م، ج٥، ص٥٠٦. حديث حسن.

(٣) انظر: ابن منظور، لسان العرب، فصل الجيم، مرجع سابق، ج١، ص٤٦.

(٤) انظر: ابن منظور، لسان العرب، فصل الجيم، المرجع السابق، ج١٤، ص (١٤٣ـــــ١٤٦)، الفيروز آبادي، القاموس المحيط، فصل الجيم، مادة (جزى)، مرجع سابق، ص ١٢٧٠.

وهى معان متقاربة في المدلول، كل منها يعنى مقابلة لشيء سابق، إما على سبيل الإحسان والثواب أو على الإساءة والعقاب[١].

والجزاء يقصد به المجازاة في النفع والضر كليهما، بخلاف الأجر[٢]. قال الحق تبارك وتعالى في حق الطغاة:﴿ **جَزَاءً وِفَاقًا** ﴾[٣]، ويقصد بها هنا: الضرر. وقال الله ﷻ: ﴿ **جَزَاءً مِنْ رَبِّكَ عَطَاءً حِسَابًا** ﴾[٤]. ويراد به: النفع هنا. ومما سبق يتبين أن الجزاء في حق الجانى لا يتصور إلا في الضرر.

---

(١) سجاد أحمد بن محمد أفضل، المسؤولية والجزاء فى القرآن الكريم، رسالة ماجستير، كلية أصول الدين، الجامعة الإسلامية العالمية، إسلام آباد، باكستان، ١٤٢٨هـ/ ٢٠٠٧م، ص٨٤.

(٢) زين الدين محمد المدعو بعبد الرؤوف بن تاج العارفين بن على بن زين العابدين الحدادي المناوي القاهري المتوفى سنة (١٠٣١هـ)، التوقيف على مهمات التعاريف، الطبعة الأولى، القاهرة، عالم الكتب، ١٤١٠هـ/ ١٩٩٠م، ص٣٦.

(٣) سورة النبأ: الآية [٢٦].

(٤) سورة النبأ: الآية [٣٦].

الفرع الثاني
التعريف بالجزاء في النظام السعودي

باستقراء نصوص الأنظمة السعودية يتبين أن معنى مصطلح (الجزاء) فيها يقصد به العقاب، ويتضح ذلك في تسمية النظام الجنائي بنظام الإجراءات الجزائية[١]، ونص في المادة الأولى منه على أن أحكام هذا النظام تسرى على القضايا الجزائية، وفى المادة الثالثة منه بين أن العقوبة الجزائية، وفى المادة التاسعة نص بأن الأحكام الجزائية قابلة للاعتراض عليها، وجاء فى قواعد المرافعات والإجراءات أمام قضاء ديوان المظالم[٢]المادة الثامنة منه:(ترفع الدعاوى الجزائية، والتأديبية، ومنها طلب تقرير وصف الجريمة.... بقرار اتهام يتضمن أسماء المتهمين، وصفاتهم..)،

ومن خلال هذه النصوص وغيرها يتبين أن لفظ الجزاء فى النظام السعودي لا يقصد به سوى العقوبة المراد تطبيقها على الجانى، مع الإشارة أن معظم التنظيمات القانونية تطلق لفظ الجناية على الجزاء. إذ إن الجناية هى ذات الفعل الجرمي، أما الجزاء فهو العقوبة المترتبة عليه.

ولقد عرف شراح النظام الجنائي الجزاء بأنه: "الجزاء الذى يقرره النظام باسم الجماعة ولصالحها ضد من تثبت مسؤوليته، واستحقاقه للعقاب عن جريمة من الجرائم التى نص عليها"[٣].

---

(١) نظام الإجراءات الجزائية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/ ٣٩) وتاريخ ٢٨/ ٧/ ١٤٢٢هـ.

(٢) قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم، الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ ١٦/ ١١/ ١٤٠٩هـ.

(٣) د. محمود نجيب حسنى، علم العقاب، بدون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، ١٩٦٦م، ص ٤٠٥؛ د. على راشد، موجز القانون الجنائي، بدون طبعة، القاهرة، دار النشر للجامعات المصرية، ١٩٥١م، ص ٤٦٥.

ويقصد به كذلك بأنه:(قدر مقصود من الألم يقرره المجتمع ممثلًا في مشرعه ليوقع كرهًا على من يرتكب جريمة في النظام بمقتضى حكم يصدره القضاء)[١].

فالجزاء إيلام وإيذاء، فهو في ذاته شر، ولذلك لا تبرره غير أهدافه الاجتماعية، لأن الإيلام والأذى لا يمكن تبريرهما في ذاتهما، ولا محل لتعمد المنظم إيقاعهما بالأفراد إلا إذا ثبت أنه يستهدف بهما مصلحة اجتماعية لا تتحقق عن غير طريقهما[٢].

(١) د. محمود محمود مصطفى، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، الطبعة السادسة، القاهرة، دار ومطابع الشعب، ١٩٦٤م، ص٤٧١؛ د. محمد زكى أبو عامر، قانون العقوبات (القسم العام)، بدون طبعة، بيروت، الدار الجامعية، ١٩٩١م، ص٣٧٠.

(٢) انظر د. محمد الفاضل، المبادئ العامة فى قانون العقوبات، بدون طبعة، دمشق، مطبعة جامعة دمشق، ١٩٦٥م، ص٥٣.

الفرع الثالث
التعريف بالجزاء في الفقه الإسلامي

الجزاء فى الفقه الإسلامي هو العقوبة المترتبة على مخالفة أحكام الشرع الحنيف بارتكاب المعاصي بأنواعها؛ أي أنه لكل فعل رد فعل تتساوى معه فى المقدار ومضادة له في الاتجاه، فإن كانت الجريمة إخلالًا بالأمن وإهدارًا لحق الغير؛ فإن العقوبة إهدار لحق من حقوق الجانى مقابل إهدار حق المعتدى عليه[١]،

أما الجزاء في الاصطلاح: فينقسم بحسب النوع إلى ثواب وعقاب، وأن الثواب هو الجزاء الحسن على فعل الحسنات وترك السيئات. وأن العقاب هو الجزاء السيء على التفريط في فعل الحسنات واقتراف السيئات والجزاء بنوعيه ثوابًا وعقابًا كل جزاء يترتب على فعل الإنسان في كل وقت[٢].

وعرف البعض الجزاء بأنه: (ما يكافأ به تصرف المكلف، سواء أكان خيرًا أم شرًا، ويطلق غالبًا على الخير)[٣]. وبعبارة أخرى: (ما يكافئ التصرف من خيرٍ أو شر)[٤]. وقال الكفوى رحمه الله: (الجزاء إذا أطلق في معرض العقوبات يراد به ما يجب حقًا لله تعالى بمقابلة فعل العبد؛ لأنه المجازي على الإطلاق، ولهذا سميت دار الآخرة دار الجزاء)[٥].

---

(١) د. نهاد فاروق عباس، العقوبة الجنائية والتدابير الاحترازية فى المملكة العربية السعودية، بدون طبعة، الرياض، دار جامعة نايف للنشر، ١٤٣٩هـ، ص٢١.

(٢) أفضل، المسؤولية والجزاء في القرآن الكريم، مرجع سابق، ص٨٥.

(٣) قطب مصطفى سانو، معجم مصطلحات أصول الفقه، بدون طبعة، دار الفكر المعاصر للطباعة والنشر والتوزيع، ٢٠٠٠م، ص ١٥٥.

(٤) قلعجي، معجم لغة الفقهاء، مرجع سابق، ص ١٦٣؛ محمد عميم الإحسان المجددى البركتي، التعريفات الفقهية، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ/ ٢٠٠٣م، ص٧٠.

(٥) أيوب بن موسى الحسيني القريمى الكفوى، أبو البقاء الحنفى المتوفى ، الكليات معجم فى المصطلحات والفروق اللغوية، تحقيق: عدنان درويش وآخرون، بدون طبعة، بيروت، مؤسسة الرسالة، بدون تاريخ، ص٣٥٦.

ويمكن التفريق بين الأثر والجزاء؛ بأن الأثر أوسع معنى من الجزاء، فهو يشمل الجزاء وغيره. **وأخيرًا، فالجزاء شرعًا هو**: جزاء الفعل الذى ارتكبه الجانى بالمخالفة لأمر الشرع الحنيف، أو الجزاء الذى يلى الذنب أي يعقبه[١]، ويعرف بأنه الجزاء المقرر لمصلحة الجماعة على عصيان أمر الشارع أو نهيه[٢].

وفي ضوء ما سبق يقصد بالجزاء مكافأة الجاني على فعله، وهذ لا يتصور إلا في الشر، والجاني بفعله للجناية استحق للأمة وللناس مثل فعله ليقضى به، فيعاقب بمثل ما فعل كلما أمكنت المماثلة[٣].

---

(١) أحمد بن محمد بن إسماعي الطحطاوى الحنفى المتوفى سنة (١٢٣١هـ)، حاشية الطحطاوى على مراقي الفلاح، الطبعة الثالثة، القاهرة، المطبعة الكبرى، ١٣١٨هـ، ج٢، ص٢٨٨؛ د. محمد محيى الدين عوض، محاضرات فى أصول التشريعات فى الدول العربية، بدون طبعة، الرياض، المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب، ص ٩٢ وما بعدها.

(٢) التشريع الجنائي الإسلامي مقارنًا بالقانون الوضعي، مرجع سابق، ج١، ص٦٠٩.

(٣) انظر د. أسامة على مصطفى الفقير الربابعة، أصول المحاكمة الشرعية الجزائية، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، دار النفائس، ١٤٢٥هـ/ ٢٠٠٥م، ص٣٧.

المطلب الثالث
تعريف المسؤولية الجزائية في النظام السعودي، والفقه الإسلامي
وفيه فرعان:

الفرع الأول
تعريف المسؤولية الجزائية في النظام السعودي

تناولنا فى المطلب السابق تعدد المفاهيم التي عبر عنها مصطلح المسؤولية بشكل عام؛ كونها تستخدم في نواح عديدة، فتارة استخدمت للتعبير عن مسؤولية الإنسان عن نفسه، وتارة استخدمت للتعبير عن مسؤولية الإنسان عن فعل غيره، ناهيك عن استخدامها كمصطلح للتعبير عن مسؤولية الإنسان المدنية وغيرها العديد من الجوانب المختلفة(١).

ولقد تعددت تعريفات شراح النظام الجنائي للمسؤولية الجزائية، فمن الفقه من عرفها بأنها:(التزام بتحمل النتائج القانونية المترتبة على توافر أركان الجريمة وموضوعه هو العقوبة أو التدبير الاحترازي الذي ينزله القانون بالمسئول عن الجريمة)(٢). ومنهم من عرفها بأنها: (أهلية الإنسان العاقل الواعي لأن يتحمل الجزاء العقابي نتيجة اقترافه جريمة مما ينص عليها قانون العقوبات)(٣). وهى كذلك: (صلاحية الشخص لتحمل الجزاء الجنائي بصورة العقوبة أو التدابير الاحترازية الذى يقرره القانون كأثر للجريمة التي ارتكبها)(٤). وهناك من عرفها بأنها:(تحمل تبعة الجريمة والالتزام

---

(١) انظر د. وضاح سعود العدوان، موانع المسؤولية الجزائية فى القانون الأردني (دراسة وصفية تحليلية)، مجلة جامعة البلقان التطبيقية، الأردن، العدد الرابع والثلاثون، ج٤، ص٦٦٢.

(٢) د. كامل السعيد، شرح الأحكام العامة فى قانون العقوبات (دراسة مقارنة)، بدون طبعة، بدون دار نشر، ١٩٩٨م، ص٥٠٧.

(٣) د. سمير عالية، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، بدون طبعة، بيروت، مجد المؤسسة للدراسات، ٢٠٠٢م، ص٢٩١.

(٤) د. محمد صبحى نجم، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، بدون طبعة، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٥م، ص٢٦٢.

بالخضوع للجزاء الجنائي المقرر لها قانونا)[١]. ومن الفقهاء من عرفها بأنها: (تحميل الإنسان نتيجة عمله ومحاسبته عليه)[٢]. ومن هنا يتبين أن المسؤولية الجزائية لا تتحقق إلا بإتيان أفعال يجرمها النظام الجنائي، أو الامتناع عن أفعال يوجب النظام القيام بها[٣].

(١) د. على عبد القادر القهوجي، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، بدون طبعة، بيروت، منشورات الحلى الحقوقية، ٢٠٠٢م، ص٥٧٨.

(٢) د. محمد كال مرسى، د. السعيد مصطفى السعيد، شرح قانون العقوبات المصري الجديد، الطبعة الثالثة، القاهرة، مطبعة مصر، ١٩٤٦م، ج١، ص٣٥٧.

(٣) انظر د. المعايطة، المسؤولية المدنية والجنائية في الأخطاء الطبية، مرجع سابق، ص٣٤.

الفرع الثاني
تعريف المسؤولية الجزائية في الفقه الإسلامي

تُعد المسؤولية الجزائية مصطلحًا نظاميًا معاصرًا، فلم يرد في كتب فقهاء الشريعة الإسلامية مثل هذا المصطلح، وإنما عرف لدى الفقهاء بمدلول تحمل التبعة[١]، أو الجزاء على ارتكاب الجريمة، ولذلك لم يرد تعريف مباشر ومحدد، ما عدا بعض التعريف التي أطلقها بعض العلماء المعاصرين والمهتمين بالفقه الجنائي الإسلامي.

ويؤخذ على هذا التعريف أنه أشار إلى اشتراط الإدراك والاختيار، ومعلوم أن ذكر الشروط فى التعريف يعد عيبًا فيه، كما يؤخذ عليه أنه نفي مطلق المسؤولية الجنائية عن المكره وهو محل خلاف كالقصاص من المكره،

وحقيقة المسؤولية الجزائية هى: (صلاحية الإنسان شرعًا لأن يتحمل نتائج ما يصدر عنه من أقوال أو أفعال ضارة، رتب الشرع عليه عقوبة، سواء أكانت هذه العقوبة أخروية، أم دنيوية من حد أو قصاص أودية أو غير ذلك، وسواء أكان ما اقترفه من معصية ماسًا بحق من حقوق الله تعالى، أم ماسًا بحق من حقوق العباد)[٢].

في ضوء ما سبق يتبين لنا أن الشخص الذى يقوم بارتكاب أي فعل محرم شرعًا يكون مسؤولًا جزائيًا عنه، ولكن لا بد من أن يكون مختارا وليس مكرها، وكذلك أن يكون مدركا للفعل المحرم وما يتوجب عليه من جزاء ونتائج.

المبحث الأول: المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: أساس المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي.

---

(١) انظر الإمام محمد أبو زهرة، الجريمة والعقوبة في الفقه الإسلامي (الجريمة)، بدون طبعة، القاهرة، دار الفكر العربي، ١٩٧٦م، ج١، ص٣٩٢.

(٢) د. حسن على الشاذلي، الجريمة حقيقتها وأسسها العامة(دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي ومقابلة بالنظم الوضعية)، بدون طبعة، القاهرة، دار الكتاب الجامعي، ٢٠٠م، ص ٥٢١.

لقد ثار جدل فقهي شديد حول أساس المسؤولية الجزائية، وقد تنازع الفقه مذهبان رئيسيان أحدهما هو المذهب التقليدي (الروحاني) الذى يقيم المسؤولية الجزائية على أساس حرية الإنسان في الاختيار، والآخر هو: المذهب الوضعي (الواقعي) والذى يقيمها على أساس الخطورة الإجرامية للجاني، وثالث جاء ليوفق بينهما، وعليه سيتعرض الباحث لهذه المذاهب بشيء من الإيجاز، وذلك على النحو التالي:

(أ) المذهب التقليدي (حرية الاختيار):

أخذ أغلب شراح النظام الجنائي والأنظمة بالمذهب التقليدي في أواخر القرن الثامن عشر من خلال التأثر بالفلاسفة الموجودين في ذلك الوقت ومن أشهرهم الفيلسوف (كانت) أو الذي تأثر بتعاليمه أنصار هذا المذهب[١]. فيفترض أنصار هذا المذهب بأن الأصل في تصرفات وأفعال الإنسان هي الحرية المطلقة (في التصرف والاختيار)، وبالتالي يكون الإنسان هو المسؤول عن أعماله وتصرفاته وهو المسيطر على إرادته وهو الحر في اختيار طريقه الذي يسلكه سواء كان هذا الطريق خيراً أو شراً[٢].

ويرجع هذا المذهب إلى فلسفة حرية الاختيار في التصرفات(الأفعال والأقوال)، واعتبار كل شخص عادي بعد بلوغه سنًّا معينة يتمتع بملكة التمييز بين الخير والشر، وبملكة الاختيار بينهما، فهو يشعر بالأعمال المحرمة وإرادته القيام بها والامتناع عنها، ولمثل هذا الشخص يوجه النظام أو القانون أوامره ونواهيه، فإن أساء استعمال هذه الملكات العقلية، وخالف النظام أو القانون أصبح مسئولًا عن جريمته؛ لأنه يملك توجيه سلوكه في المجتمع[٣].

---

(١) انظر د. عبد الحميد الشواربى، المسؤولية الجنائية في قانون العقوبات والإجراءات الجنائية، بدون طبعة، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، (٢٠٠٧م)، ص٥٥.

(٢) انظر د. سامي كبيسي، رفع المسئولية الجنائية في أسباب الإباحة، مرجع سابق، ص٢٤.

(٣) انظر د. السعيد مصطفى السعيد، الأحكام العامة في قانون العقوبات، بدون طبعة، القاهرة، المطبعة العالمية، بدون تاريخ، ص ٣٨٠؛ د. فوزية عبد الستار، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، الجريمة، الطبعة الثانية، القاهرة، دار النهضة العربية، (٢٠١٨م)، ص ٤٦٨.

ويسود **المذهب التقليدي** (**حرية الاختيار**) جميع الأنظمة الجنائية الحديثة، بحكم أنه يتفق مع وظيفة العقوبة فى ضوء السياسة الجنائية الحديثة وهما: تحقيق الردع والعدالة، فالردع لا محل له ولا يؤتى أثره إلا إذا وجه إلى شخص يستطيع أن يوسف سلوكه على النحو الذى يختاره، كما لا تتحقق العدالة إلا إذا وقع الجزاء على من يستحق بأن كان سلوكه محل لوم[١].

ويستند أنصار هذا المذهب إلى أن (حرية الاختيار) تتفق مع أن الإنسان مخلوق عاقل ومن ينكر ذلك يكون قد أهان الإنسان، وكذلك حرية الاختيار تتناسب مع أغراض العقوبة المتمثلة فى الردع وتحقيق العدالة [٢].

(ب) **المذهب الوضعي**)**الحتمية**)[٣]:

ظهر المذهب الوضعي (الحتمية) في الفترة بين القرنين الثامن عشر والتاسع عشر على أيدي العديد من العلماء مثل (لومبروزو) و(أنريكو فري) وغيرهم بعد الانتقادات التي وجهت إلي المذهب التقليدي (حرية الاختيار)[٤].

فالفاعل ـــــ الوسيط العقاري ـــــ المرتكب للجريمة وفق هذا المذهب الوضعي منقاد بشكل حتمي أو جبري إليها، وليس له الحرية في الاختيار، وبالتالي لا يصح إسناد المسؤولية إليه على أساس أخلاقي، وإنما يسأل الفاعل ـــــ الوسيط العقاري ـــــــ

---

(١) انظر د. محمد أبو العلا عقيدة، الاتجاهات الحديثة فى قانون العقوبات الفرنسي الجديد، بدون طبعة، القاهرة، دار الفكر العربي، (١٩٩٧م)، ص ٣٦.

(٢) انظر د. محمود نجيب حسنى، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، بدون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، (٢٠١٨م)، ص٤٨٩.

(٣) انظر د. مصطفى إبراهيم ، المسؤولية الجنائية فى الشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص٩١.

(٤) انظر د. عوض محمد عوض، د. محمد زكى أبو عامر، مبادئ علم الإجرام والعقاب، بدون طبعة، بيروت، الدار الجامعية للنشر،١٩٩٢م، ص٤٠٠.

هنا عن مسؤولية اجتماعية لأنه يمثل خطورة إجرامية على المجتمع كليًّا، الأمر الذي يجعل العقاب المتخذ بحقه عبارة عن تدبير احترازي يهدف إلى وقاية المجتمع من الخطورة الإجرامية[١]، وهذا ما يجعل موانع المسؤولية مثل) صغر السن والجنون) لا داعي لها، فكل مجرم سواء كان (مجنون(أو(صغير السن) يشكل خطورة ولابد من اتخاذ ما يلزم من تدابير بحقه لمنع هذه الخطورة[٢]. ولقد نجح أنصار المذهب الوضعي في تحقيق العديد من المزايا مثل الاهتمام والتركيز على شخص الجانى بدل من الجريمة، وتوجيه الانتباه إلى الأسباب الواقعية للظاهرة الإجرامية من خلال تفسيرها على أساس علمي من خلال التجارب والدراسات العلمية، وبرز لها دور كبير في كشف أهمية التدابير الاحترازية لحماية المجتمع من الجريمة قبل وقوعها[٣].

---

(١) جدير الملاحظة يتم تقسيم المجرمين وفقًا لهذا المذهب إلى خمسة أقسام هي:

(أ) المجرمين بالميلاد: يرجع إجرامهم إلى عوامل داخلية ترجع إلى نقص فى التكوين العضوي أو خلل مؤقت أو دائم فى نفسيته.

(ب) المجرمين بالعادة: يرجع إجرامهم لعوامل خارجية تتصل بظروف حياتهم الاجتماعية فتصبح عادة عنده فى ارتكاب الجريمة.

(ج) المجرمين المجانين: الذين يرتكبون الجرائم لخلل أو عاهة عقلية موؤثة أو مكتسبة.

(د) المجرمين بالصدفة: الذين يرتكبون الجرائم تحت عوامل خارجية عارضوا الحاجة أو الإغراء أو التقليد.

(ه) المجرمين بالعاطفة: الذين يرتكبون الجريمة تحت تأثير عوامل داخلية نفسية مثل العصبية و سرعة الانفعال والمزاج المتقلب.

(٢) انظر د. السعيد مصطفى السعيد، الأحكام العامة فى قانون العقوبات، مرجع سابق، ص٥١٩.

(٣) انظر د. أحمد فتحى سرور، الوسيط فى قانون العقوبات (القسم العام)، بدون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، (١٩٨٩م)، ج١، ص (٥١/ ٥٢).

علي الرغم من هذه المزايا إلا أن هذا المذهب الحتمي لم يسلم من الانتقاد:

(١) عارض المنتقدين ما يسمى المجرم بالميلاد لوجود تشابه بين كثير من المجرمين والأشخاص الغير مجرمة التي لها نفس السمات، واعتبروه إهدار للحقوق والحريات.

(٢) كذلك اعتبروا أن إرادة المجرم من ضمن العوامل الأخرى التي تؤثر على إتيان الجريمة وبالتالي انتقدوا فكرة اعتبار المجرم آلة بيد العوامل والظروف دون أن يكون له دخل في ذلك الجرم.

(٣) إنكار هذا المذهب لفكرة الجزاء الجنائي والاهتمام فقط بالإجراءات الوقائية التي تقي المجتمع من الخطورة الإجرامية في المستقبل[١].

(ج) المذهب التوفيقي:

سلك أنصار المذهب التوفيقي طريقًا وسطًا بين مذهب حرية الاختيار ومذهب الحتمية (الجبرية) بحيث يتمتع الإنسان (الوسيط العقاري) بحرية اختيار، ويخضع لقوانين وظروف الطبيعة في ذات الوقت، ولكن هذا الخضوع لا يكون بشكل مطلق في كل منهم، وذلك لأن الإنسان يتمتع بحرية اختيار في ظروف طبيعية، وقد تجبره عوامل ظروف خارجة عن إرادته لإتيان فعل معين (إيجابي أو سلبى) يكون منساقاً إليه وفق هذه العوامل ولا يملك حرية في اختياره[٢]، وبالتالي لا يمكن القول بأن الجانى (الوسيط العقاري) عندما يأتي بفعل معين بأنه قد تصرف في إتيانه للفعل بناء علي إرادته منه فقط، وكذلك أيضًا لا يمكننا القول بالنسبة لما يأتيه الجانى (الوسيط العقاري) تحت ظروف وعوامل طبيعية بأنه مجرد من إرادته وأن العوامل والظروف هي من تحكمت بتصرفاته،

---

(١) انظر د. السعيد مصطفى السعيد، شرح الأحكام العامة فى قانون العقوبات، مرجع سابق، ص٥٢٠؛ د. أحمد فتحي سرور، الوسيط فى قانون العقوبات القسم العام، المرجع السابق، ج١، ص٥٣.

(٢) انظر د. ساهر إبراهيم الوليد، الأحكام العامة فى قانون العقوبات، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، (٢٠١٠م)، ج١، ص٤١١.

ولذلك يذهب أصحاب هذا المذهب إلى أنه وقتما تمتع الوسيط العقاري بتكوين جسدي وعقلي طبيعي وكان يتملك التمييز والإدراك يستطيع أن يفرق بين الخير والشر وتكون إرادته بمقدورها أن تقاوم العوامل والظروف التي تدفعه إلي طريق الشر[١].

وبالتالي أرى أن المسئولية تقوم على أساس حرية الاختيار، وهى تستتبع الجزاء فى صورة العقوبة، فإن لم يكن لهذه المسئولية محل لأن مرتكب الجريمة غير مسئول فمن الجائز أن تتخذ قبله التدابير الاحترازية التي تواجه خطورته، وإذا خففت العقوبة لأن مرتكب الجريمة مسئول مسؤولية مخففة، فمن الجائز أن تكمل العقوبة بتدبير احترازي على النحو الذى يواجه عجز العقوبة عن مواجهة الخطورة الإجرامية الكامنة فى شخصه[٢]، وتعارض بين التسليم بالحرية المقيدة ودراسة العوامل التي تؤدى إلى الجريمة ومحاولة علاجها[٣].

مذهب نظام العقوبات السعودي:

هذا وقد تبنت أغلب الأنظمة الجنائية الحديثة ومنها النظام السعودي المذهب التقليدي (حرية الاختيار) فى المسؤولية الجزئية[٤]، نظرًا لقوة حجج وأسانيد مذهب حرية الاختيار، إذ إن الإنسان (الوسيط العقاري) حر في الاختيار بين السلوك المصرح به والمنهى عنه نظامًا، بالإضافة إلى أنه يتفق مع العدل الإلهي والعدل البشرى الذى أمر الله

---

(١) انظر د. سامي الكبيسي، رفع المسؤولية الجنائية فى أسباب الإباحة، مرجع سابق، ص٢٨.

(٢) انظر د. فتوح عبد الله الشاذلي، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، بدون طبعة، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، (٢٠١٦م)، ص (١٥/ ١٦)؛ د. على بدوى، الأحكام العامة فى القانون الجنائي (الجريمة)، بدون طبعة، القاهرة، مطبعة نورى، بدون تاريخ، ج١، ص (٣٣٠/ ٣٣٥)،

(٣) د. عوض محمد عوض، قانون العقوبات (القسم العام)، مرجع سابق، ص ٤٢٤؛ د. محمود سليمان موسى، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، بدون طبعة، الإسكندرية، منشأة المعارف، (٢٠٠٢م)، ج٢، ص١٦.

(٤) انظر حسين بن زيد حسين التميمي، المسؤولية الجنائية لمهندسي بناء العقارات فى النظام السعودي (دراسة تأصيلية مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، (١٤٣٤هـ/ ٢٠١٣م)، ص٤١.

سبحانه وتعالى به، ولا يتعارض البتة بين حرية الاختيار والإرادة الإلهية التي يرد إليها كل ما يحدث في الكون من ظواهر.

ونضيف إلى ما تقدم أن حرية المكلف (الوسيط العقاري) في الاختيار ليست مطلقة[١]، لكنها حرية مقيدة تتأثر بعوامل مختلفة تؤدى إلى امتناع المسؤولية أو تخفيفها حسب الأحوال، واعتناق حرية الاختيار أساس للمسؤولية الجزائية مؤداه امتناع المسؤولية إذا انتفت حرية الاختيار لجنون أو عاهة عقلية أو لغيبوبة ناشئة عن عقاقير مخدرة أيًّا كان نوعها إذا أخذها الشخص قهرًا عنه أو على غير علم منه بها[٢].

المطلب الثاني: حدود المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي.

ألزم المنظم السعودي الوسطاء العقاريين بالإفصاح عن أي مصلحة له مباشرة أو غير مباشرة بموجب المادة العاشرة الفقرة الثانية من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ القائلة:"يلتزم الوسيط العقاري بما يأتي:...(٢) عدم القيام بأي فعل أو الامتناع عن أي فعل، يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين معه، أو يتعارض مع أحكام النظام".

وبالتالي إذا خالف الوسيط العقاري هذا الواجب، وقع في جريمة تعارض المصالح، وهي صورة من صور المسؤولية الجنائية التي تعني "وضع معين يصبح فيه الموظف الحكومي العام أو المحامي ـــــ أو الوسيط العقاري ـــــ أو السياسي أو المسؤول في مؤسسة ما عند أداء مهامه في موقع تنافسي وربحي ما يجعلهم غير مؤهلين للقيام

---

(١) انظر د. محمود نجيب حسنى، ، الفقه الجنائي الإسلامي (الجريمة)، بدون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، (٢٠٠٧م)، ص٥٣٠.

(٢) انظر د. محسن محمد، دور الفقه الجنائي الإسلامي فى توحيد المسؤولية الجنائية فى التشريعات الجزائية العربية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة، جامعة دمشق، (١٤٣١هـ/ ٢٠١٠م)، ص٩٥.

بواجباتهم تجاه الآخرين بشكل عادل، كما أن هذه الجريمة تتحقق حتى لو لم توجد دلائل على استعمال غير أخلاقي للسلطة فهو بشكل عام وضع غير طبيعي يقضي على ثقة الأفراد في ذلك الشخص المسؤول والمؤسسة التي يتبعها في المجتمعات المتقدمة"[١].

وجوهر هذه الصورة من صور المسؤولية الجنائية هو استغلال أعمال مهنته التي يختص بها الجاني بقصد تحقيق الربح أو المنفعة سواء للجاني ـــــ الوسيط العقاري ـــ أو لغيره، وقد كان تجريم التربح أمراً تفرضه ضرورات حماية المصلحة الخاصة للعميل التي يستحيل أن يرعاها الجاني ـــــ الوسيط العقاري ـــــــ إذا تعارضت مع مصلحته الخاصة[٢].

وتتحقق هذه الصورة إذا أقدم الوسيط العقاري على عدم إفصاح الوسيط عن أي مصلحة له مباشرة أو غير مباشرة المتمثل في الآتي[٣]:

(أ) عدم الإفصاح كتابة لأطراف عقد الوساطة العقارية عند احتمالية تعارض المصالح، أو إذا كان وسيطًا للطرفين في آن واحد.

(ب) التوسط في إتمام أي صفقة عقارية طرأت له فيها مصالح متعارضة بأي حال من الأحوال.

---

(١) انظر د. براهمي عبد الرزاق، جريمة تعارض المصالح في مجال الصفقات العمومية والعقوبات المقررة لها في التشريع الجزائري وبعض التشريعات المقارنة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الرابع، العدد الثانية، (٢٠١٩م)، ص١٩٢٦.

(٢) انظر د. دعاء محمود عبد اللطيف، جريمة الجمع بين المصالح المتعارضة (دراسة مقارنة)، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الثاني، (٢٠١٧م)، ص١٠١٦. (بتصرف).

(٣) المادة الثامنة الفقرات الأولى والسادسة والثامنة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

(ج) تجاوز الالتزام المحددة في العقد الأساس المبرم بينه وبين طالب الخدمة، وذلك عند إبرامه عقد وساطة مع وسيط آخر.

وترتيبًا على ما تقدم إذا ما أقدم الوسيط العقاري على مخالفة النظام واللائحة التنفيذية **بعدم إفصاح الوسيط عن أي مصلحة له مباشرة أو غير مباشرة**، فإنه يعرض نفسه إلى المساءلة الجنائية

المطلب الثالث: شروط وصور المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي.

الشروط الواجب توافرها في السلوك كي يعد امتناعًا: يشترط المنظم في الامتناع شروطًا معينة حتى يمكن أن تترتب عليها النتيجة وهي اعتباره مجرمًا في نظر النظام، وأهم هذه الشروط:

الشرط الأول: الإحجام عن إتيان فعل إيجابي معين: يتمثل الإحجام عن الإتيان بالفعل الإيجابي المأمور بتحقيقه قاعدة نظامية معينة في العنصر المادي للامتناع، مثل القاعدة الآمرة (النظامية) التي تلزم (الوسيط العقاري) الإفصاح كتابة لأطراف عقد الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية عند احتمالية تعارض المصالح أو إذا كان وسيطًا للطرفين في آن واحد[1].

كما يفرض المنظم السعودي فى الوسيط العقاري أن يقوم بجميع الواجبات التي يفرضها عليه النظام ولوائحها المنفذة له، وفي هذا الصدد نصت المادة الرابعة عشرة الفقرة الخامسة من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ على أنه: "يلتزم الوسيط العقاري بالآتي:....(٥) وضع رقم الترخيص الخاص به في عقد الوساطة، وجميع تعاملاته المتعلقة بممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية".

---

(١) المادة الرابعة عشرة الفقرة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

كذلك يجب شخص على كل من الممارسين للوساطة العقارية تقديم الخدمات العقارية واستيفاء متطلبات اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط، وفي هذا الصدد نصت الفقرة الثانية والثالثة من ذات النظام على أنه: "على جميع العاملين الممارسين للخدمات العقارية في المنشآت المرخصة لممارسة النشاط اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط قبل ممارستهم، وتسجيلهم في المنصة الإلكترونية".

كما يجب على الوسيط العقاري ـــــ في جميع الأحوال ـــــ تسجيل جميع عقود الوساطة التي يبرمها وجميع الصفقات التي يتمها "بيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعته"، في المنصة الإلكترونية الخاصة بها[1].

وعلى ذلك فإذا اتخذ الوسيط العقاري موقفًا سلبيًا فأحجم بإرادته الحرة عن الامتناع عن الإفصاح كتابة لأطراف عقد الوساطة العقارية احتمالية وجود تعارض المصالح أو إذا كان وسيطًا للطرفين في آن واحد، أو عدم وضع رقم الترخيص الخاص به في عقد الوساطة، وجميع تعاملاته المتعلقة بممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية، أو عدم اجتياز البرنامج التأهيلي الوسطاء العقاريين لكل نشاط قبل ممارستهم، أو إذا امتنع الوسيط عن تسجيل جميع العقود الوساطة التي يبرمها "بيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعته" على في المنصة الإلكترونية الخاصة بها، فإن موقف الوسيط العقاري هنا موقف سلبي يتم تكيفه بأنه امتناع مقصود، ويمثل العنصر المادي في الامتناع في عملية الإحجام، سواء كان في صورة سلبية أو بالقيام بسلوك مغير لما يجب عليه اتخاذه من فعل[2].

---

(١) المادة الحادية عشرة من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

(٢) انظر د. رفعت إبراهيم الشاذلي، النظرية العامة للامتناع في القانون الجنائي والشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، (١٩٩٨م)، ص٣٣.

الشرط الثاني: التحديد الزمني لمزاولة مهنة الوساطة العقارية وتقديم الخدمات العقارية:

حدد نظام الوساطة العقارية الفعل الذي يطالب المخاطبين به (الوسطاء العقاريين) تحديدًا موضوعيًا ببيان ماهيته وبحصر أفعاله في أفعال محددة على سبيل الحصر، وقد تم تحديده زمانيًا بأن يشترط أداؤه في توقيت زمني محدد (طول مدة حصوله على ترخيص مزاولة مهنة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية). فتقضي المادة السابعة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ بما نصه: "تكون مدة الترخيص (سنة)، ويجوز تمديدها لمدة لا تتجاوز(خمس سنوات).

ويجب كذلك تحديد الفعل الواجب بالنظر للشخص القائم به؛ لأن هناك من الواجبات ما هو شخصي بحت، ومنه ما يقبل نيابة الغير في أدائه، ففي الحالة الأولى تتحقق مخالفة الامتناع إذا لم يقم بأداء الفعل الشخصي الذي عينه النظام لأدائه، حتى لو قام به غيره، أم الالتزامات المالية فيجوز أن يؤديها الغير نيابة عن الملتزم بها.

الشرط الثالث: سبق وجود التزام بالتدخل: يشترط النظام أن يكون الممتنع (الوسيط العقاري) ملتزمًا بالتدخل لمنع حدوث النتيجة، فإذا لم يوجد مثل هذا الالتزام بالتدخل فلا تقوم جريمة الامتناع، وعلى ذلك لا يعد مرتكبًا لجريمة مخالفة الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم بالامتناع الشخصي (الوسيط العقاري) مثل الامتناع عن إبلاغ العميل (الشراء) بأن للعقار محل الوساطة العقارية شريكاً في ملكتيه أو راغبًا في ذلك، أو كانت له مصلحه به ـــــ مباشرة أو غير مباشرة ـــــ كأن يكون وسيطًا أو مسوقًا أو مستثمرًا أو ممولًا لتملكه[1] مع قدرته على إبلاغه بالأمر، ويستمر في خداعة واستغلال

(١) المادة العاشرة الفقرة السادسة من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

جهله أو ثقته بأي صورة كانت[١]؛ أما إذا وجد الالتزام بالتدخل فيعاقب، وهذا الالتزام مصدره النظام.

الشرط الثالث: أن يكون الامتناع إراديًا: وعلى ذلك فإذا ثبت أن الامتناع لم يكن إراديًا انتفت المخالفة في حق الممتنع (الوسيط العقاري)، كما لو تدخلت قوة قاهرة حالت بينه وبين إتيان الفعل المطلوب منه القيام به[٢]، كما لو أصيب العقار محل عملية التقييم بالهلاك نتيجة وقوع زلزال بحيث حال بينه وبين إتمام عملية الوساطة "بيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعته"، فيتبين لنا أن للإرادة أهمية بالغة في العقاب على السلوك الإجرامي سواء كان إيجابيًا أو سلبيًا، فهي أساس الركن المعنوي للجريمة.

الشرط الرابع: قيام رابطة السببية المباشرة بين الامتناع والنتيجة: بحيث تكون النتيجة الإجرامية قد تحققت بالفعل بسبب الامتناع المراد بناء النتيجة عليه، أي أن يكون هذا الأخير هو السبب المباشر في إحداث النتيجة، مثال ذلك إذا ما امتنع الوسيط العقاري عن إبلاغ العميل مثل الامتناع عن إبلاغ العميل (الشراء) بأن للعقار محل الوساطة العقارية شريكًا في ملكيته أو راغبًا في ذلك، أو كانت له مصلحه به ـــــ مباشرة أو غير مباشرة ـــــ كأن يكون وسيطًا أو مسوقًا أو مستثمرًا أو ممولًا لتملكه، مما تسبب في خسارته، فيعد الامتناع ـــــ عدم تنفيذ الواجب بالإبلاغ ـــــ هنا هو السبب المباشر في تحقق الخسارة.

صور المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام:

يستهدف المنظم السعودي من إصدار من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ، إرساء قواعد تنظيم عمل الوسيط العقاري واحترام هيبة الدولة في هذا التنظيم والممثلة في (الهيئة العامة للعقار)[٣]، وكذلك كفالة تنفيذ النظام

---

(١) المادة الثامنة عشر الفقرة الثالثة من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

(٢) المادة الخامسة والعشرين بعد المائة من نظام المعاملات المدنية السعودي رقم (م/ ١٩١) لعام ١٤٤٤هـ.

(٣) المادة الثانية من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

وما يتضمنه من التزامات على المتعاملين في مجال الوساطة العقارية وتقديم الخدمات العقارية، وضمان تقديم خدمات الوساطة العقارية وفقًا للضوابط والمعايير اللازمة لأعمال الوساطة[١]، وكذلك ضمان حسن سير العمل فى السوق والمنافسة الحرة بين الوسطاء العقاريين، وحماية لحقوق المتعاملين والمستفيدين.

وفيما يلي نتناول صور المسؤولية الجنائية للوسطاء العقاريين في النظام السعودي، وذلك على النحو الآتي:

الصورة الأولى: مخالفة التعليمات والالتزامات المقررة في النظام:

تقضي المادة الرابعة عشرة الفقرة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ بما نصه: "الالتزام بما يصدر عن الهيئة من ضوابط ومعايير وأدلة متعلقة بتنظيم الأنشطة العقارية ذات العلاقة". فيُعد عدم تقييد المقيم المعتمد بسلوك المهنة وآدابها، والمعايير الفنية التي تصدرها الهيئة العامة للعقار، والواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة من الجرائم ذات السلوك السلبي، أو جرائم الامتناع، وتعني: "إحجام عن أداء واجب أو عمل يفرضه النظام"[٢]، بمعنى القعود عن إتيان سلوك معين كان يتطلبه النظام في واقعة الحال، وذلك سواء باتخاذ سلوك مغاير له أو بوقوف كلى عن الحركة[٣].

الصورة الثانية: مزاولة مهنة الوساطة العقارية وتقديم الخدمات العقارية بدون ترخيص:

يُعد الالتزام بالحصول على ترخيص نظامي من أهم الالتزامات العامة التي يجب على من يرغب بممارسة مهنة الوساطة العقارية الحصول عليها قبل المباشرة بممارسته لها حتى إن كان لديه مؤهل علمي يمكنه من ممارستها، لذا لا يحق أي شخص ذي صفة

---

(١) المادة الثالثة من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

(٢) انظر د. أحمد عبد اللاه المراغي، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، بدون طبعة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، (٢٠١٨م)، ص٥٥.

(٣) انظر د. رمسيس بهنام، النظرية العامة للقانون الجنائي، بدون طبعة، الإسكندرية، منشأة المعارف، (١٩٧٢م)، ص٥٤٨.

طبيعية أو اعتبارية مزاولة مهنة الوساطة العقارية وتقديم الخدمات العقارية ما لم يكن مرخصًا له بمزاولة المهنة في الفرع نفسه[١].

وبالتالي يقع على عاتق الوسيط العقاري أن يزاول مهنة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية فعليًا في النشاط الذي رخص له بمزاولته، وأن يبلغ الهيئة العامة للعقار عن أي تعديل أو تغيير متعلق بممارسة نشاط الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية[٢].

كما يجب على الوسيط العقاري إذا توقف عن مزاولة المهنة لأي سبب من الأسباب بصورة مؤقتة أو نهائية أن يبلغ الهيئة العامة للعقار بهذا التوقف، وفي هذا السياق تقضي المادة الرابعة عشرة الفقرة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ بما نصه: "يلتزم الوسيط العقاري بالآتي:....(١٠) إبلاغ الهيئة عند التوقف عن ممارسة النشاط لمدة تزيد عن سنة"، وفي حالة مزاولة الوسيط العقاري المهنة في فترة التوقف من حق الهيئة المطالبة بإلغاء ترخيص لمخالفة النظام ولائحته التنفيذية.

ويلغى الترخيص في الحالات الآتية[٣]:

الحالة الأولى: انتهاء مدة الترخيص.

الحالة الثانية: الوفاة للأفراد، أو انقضاء الصفة الاعتبارية للمنشأة.

---

(١) المادة الرابعة الفقرة الأولى من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

(٢) المادة العاشرة الفقرة الثالثة من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

(٣) المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

الحالة الثالثة: إلغاء الترخيص بناء على طلب المرخص.

الحالة الرابعة: فقدان أحد أحكام، أو شروط الترخيص.

الحالة الخامسة: صدور حكم أو قرار نهائي بإلغاء الترخيص.

وترتيبًا على ما تقدم، فإنه بموجب أحكام وقواعد النظام ولائحته التنفيذية فإنه لا يباح أي عمل من شأنه مزاولة مهنة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية، إلا إذا كان من أجراه مرخصًا له نظامًا بذلك، وإلا كان مسؤولًا عن الأعمال الصادرة عنه، علاوة عن معاقبته على مزاولة مهنة الوساطة العقارية بدون ترخيص نظامي بذلك، إذ إن من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ ولائحته التنفيذية هو الذي يضفي صفة المشروعية على عمل الوسيط العقاري عندما يرخص لطائفة معينة من الناس بممارستها وهم الحاصلون على البرنامج التأهيلي لكل نشاط قبل ممارستهم للخدمات العقارية في المنشآت المرخصة لممارسة النشاط[1].

وفي هذا السياق يجرم النظام مزاولة مهنة الوساطة العقارية بدون ترخيص، فتقضي المادة الثامنة عشرة الفقرة الأولى من ذات النظام بما نصه: "يُعد من مخالفات أحكام النظام ارتكاب أي من الأفعال الآتية: (١) ممارسة نشاط الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية دون ترخيص".

ومن ثم فإن مخالفة شرط الترخيص يُعد خللًا في الإباحة يرتب مسؤوليته عن الأضرار التي تلحق بالمتعاملين أو المستفيدين حتى لو كان إتمام عملية الوساطة العقارية بناءً على رغبة العميل ذاته، بل لو أدى إلى نتائج في مصلحة العميل أو المستفيدين وترتب عليها مكاسب لصالحه.

---

(١) المادة الثانية الفقرة الثالثة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

الصورة الثالثة: إفشاء البيانات والمعلومات المتعلقة بالوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية:

صورة إفشاء سرية المعلومات المتعلقة بعمليات الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية من صور المسؤولية الجنائية، والمرد بها تعمد الإفضاء بسر من شخص اؤتمن عليه بحكم عمله أو صناعته في غير الأحوال التي يوجب فيها النظام الإفضاء أو يجيزه(١).

لذلك ألزم المنظم السعودي الوسيط العقارى بالمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بعمليات الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية في المادة العاشرة الفقرة الرابعة من ذات النظام سالف البيان القائلة: "يلتزم الوسيط العقاري بما يأتي:.....(٤) عدم إفشاء سر من أسرار الصفقات محل الوساطة"، وبالتالي يلتزم بعدم إفشاء أي بيانات أو معلومات تحصل عليها نتيجة ممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية، أو عدم إفشاء أي صفقة عقارية تمت عن طريقه، أو أي معلومات متعلقة بأطراف الصفقة العقارية، إلا بعد موافقة الأطراف على ذلك كتابة(٢).

ومن ثم إذا تجاوز الوسيط العقاري وقام بإفضاء أو إفشاء سر من أسرار الصفقات محل الوساطة "بيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعته"، فإنه يعد في حقيقته جريمة خيانة أمانة السر المودع لديه، ولذلك تدخل المنظم السعودي بالعقاب على هذه الصورة المخالفة للنظام وذلك لحماية قدسية الأمانة والحفاظ على الثقة الواجب توافرها فيمن أودع لديه السر، لا سيما إذا تعلق الأمر بمهنة الوساطة العقارية، ويتحقق هذا الفعل بأي

---

(١) انظر المستشار مصطفى مجدي هرجه، التعليق على قانون العقوبات، بدون طبعة، القاهرة، دار محمود، (٢٠٢١م)، ص٤٣.

(٢) المادة الرابعة عشر الفقرتين الثانية والثالثة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

وسيلة سواء شفويًا أو كتابيًا أو في مقال صحفي أو في إذاعة مرئية كانت أو سمعية فالعبرة بحدوث فعل الإفشاء ويكفي علم فرد به، حيث لا يشترط لاكتمال الإفشاء أن يعرفه عدد محدد من الأفراد؛ لأن السر ما هو ألا واقعة معينة ينبغي أن تظل في كتمان بعيدًا عن علم الكافة بحيث ينحصر العلم بها في شخص أو أشخاص ألزمهم المنظم بالكتمان[١].

الصورة الرابعة: تعارض المصالح:

ألزم المنظم السعودي الوسطاء العقاريين بالإفصاح عن أي مصلحة له مباشرة أو غير مباشرة بموجب المادة العاشرة الفقرة الثانية من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ القائلة: "يلتزم الوسيط العقاري بما يأتي:...(٢) عدم القيام بأي فعل أو الامتناع عن أي فعل، يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين معه، أو يتعارض مع أحكام النظام".

وبالتالي إذا خالف الوسيط العقاري هذا الواجب، وقع في جريمة تعارض المصالح، وهي صورة من صور المسؤولية الجنائية التي تعني "وضع معين يصبح فيه الموظف الحكومي العام أو المحامي ـــــ أو الوسيط العقاري ـــــ أو السياسي أو المسؤول في مؤسسة ما عند أداء مهامه في موقع تنافسي وربحي ما يجعلهم غير مؤهلين للقيام بواجباتهم تجاه الآخري بشكل عادل، كما أن هذه الجريمة تتحقق حتى لو لم توجد دلائل على استعمال غير أخلاقي للسلطة فهو بشكل عام وضع غير طبيعي يقضي على ثقة الأفراد في ذلك الشخص المسؤول والمؤسسة التي يتبعها في المجتمعات المتقدمة"[٢].

---

(١) انظر د. عبد القادر محمد القيسي، التحقيق الجنائي السري، الطبعة الأولى، القاهرة، المركز القومي للإصدارات القانونية، ص ١٥٧، (٢٠١٦م). (بتصرف).

(٢) انظر د. براهمي عبد الرزاق، جريمة تعارض المصالح في مجال الصفقات العمومية والعقوبات المقررة لها في التشريع الجزائري وبعض التشريعات المقارنة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الرابع، العدد الثانية، (٢٠١٩م)، ص١٩٢٦.

وجوهر هذه الصورة من صور المسؤولية الجنائية هو استغلال أعمال مهنته التي يختص بها الجاني بقصد تحقيق الربح أو المنفعة سواء للجاني ـــــ الوسيط العقاري ـــ أو لغيره، وقد كان تجريم التربح أمر تفرضه ضرورات حماية المصلحة الخاصة للعميل التي يستحيل أن يراعاها الجاني ـــــ الوسيط العقاري ـــــــ إذا تعارضت مع مصلحته الخاصة[١].

وتتحقق هذه الصورة إذا أقدم الوسيط العقاري على عدم إفصاح الوسيط عن أي مصلحة له مباشرة أو غير مباشرة المتمثل في الآتي[٢]:

(أ) عدم الإفصاح كتابة لأطراف عقد الوساطة العقارية عند احتمالية تعارض المصالح، أو إذا كان وسيطًا للطرفين في آن واحد.

(ب) التوسط في إتمام أي صفقة عقارية طرأت له فيها مصالح متعارضة بأي حال من الأحوال.

(ج) تجاوز الالتزام المحددة في العقد الأساس المبرم بينه وبين طالب الخدمة، وذلك عند إبرامه عقد وساطة مع وسيط آخر.

وترتيبًا على ما تقدم إذا ما أقدم الوسيط العقاري على مخالفة النظام واللائحة التنفيذية **بعدم إفصاح المقيم عن أي مصلحة له مباشرة أو غير مباشرة**، فإنه يعرض نفسه إلى المساءلة الجنائية.

---

(١) انظر د. دعاء محمود عبد اللطيف، جريمة الجمع بين المصالح المتعارضة (دراسة مقارنة)، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الثاني، (٢٠١٧م)، ص١٠١٦. (بتصرف).

(٢) المادة الثامنة الفقرات الأولى والسادسة والثامنة من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

المبحث الثاني
المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الفقه الإسلامي

تُعد المسؤولية الجنائية مصطلحًا نظاميًا معاصرًا، فلم يرد في كتب فقهاء الشريعة الإسلامية مثل هذا المصطلح، وإنما عرف لدى الفقهاء بمدلول تحمل التبعة[١]، أو الجزاء على ارتكاب الجريمة، ولذلك لم يرد تعريف مباشر ومحدد، ما عدا بعض التعريف التي أطلقها بعض العلماء المعاصرين والمهتمين بالفقه الجنائي الإسلامي، ومنها التعريف القائل: "هدى أن يتحمل الإنسان نتائج الأفعال المحرمة التي يأتيها مختارًا وهو مدرك لمعانيها ونتائجها، فمن أتى فعلًا محرمًا وهو لا يريده، كالمكره أو المغمى عليه، لا يسأل جنائيًا عن فعله، ومن أتى فعلًا محرمًا وهو يريده ولكنه لا يدرك معناه كالطفل أو المجنون لا يسأل أيضًا عن فعله"[٢].

ويؤخذ على هذا التعريف أنه أشار إلى اشتراط الإدراك والاختيار، ومعلوم أن ذكر الشروط فى التعريف يعتبر عيبًا فيه، كما يؤخذ عليه أنه نفى مطلق المسؤولية الجنائية عن المكره وهو محل خلاف كالقصاص من المكره، فالمسؤولية الجنائية فى الشريعة الإسلامية ترتكز على ثلاثة أركان[٣]:

---

(١) انظر الإمام محمد أبو زهرة، الجريمة والعقوبة فى الفقه الإسلامي (الجريمة)، بدون طبعة، القاهرة، دار الفكر العربي، (١٩٧٦م)، ج١، ص٣٩٢.

(٢) د. يونس عبد القوي السيد شافعي، الجريمة والعقارب في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص١٣٨.

(٣) انظر د. سليمان بن نصار العجاجى، المسؤولية الجنائية عن أعمال البنوك الإسلامية (دراسة تأصيلية مقارنة وتطبيقية)، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، (١٤٢٨هـ/ ٢٠٠٧م)، ص٣٣.

الأول: أن يأتي الإنسان فعلًا محرمًا أو يترك فعلًا أوجب الشارع إتيانه، ودليله قوله تعالى:(**وَمَا كَانَ لِمُؤْمِنٍ وَلَا مُؤْمِنَةٍ إِذَا قَضَى اللَّهُ وَرَسُولُهُ أَمْرًا أَنْ يَكُونَ لَهُمُ الْخِيَرَةُ مِنْ أَمْرِهِمْ وَمَنْ يَعْصِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ فَقَدْ ضَلَّ ضَلَالًا مُبِينًا** ﴾[١].

الثاني: أن يكون الإنسان مكلفًا مختارًا لما هو بصدد فعله أو تركه، أهلًا للوجوب والأداء، فإذا كان مكرهًا أو ناسيًا فلا تقوم المسؤولية الجنائية، لقول رسول الله صلى الله عليه وسلم:« إِنَّ اللهَّ وَضَعَ عَنْ أُمَّتِي الخُطَأَ وَالنِّسْيَانَ، وَمَا اسْتُكْرِهُوا عَلَيْهِ»[٢].

الثالث: انتفاء الجهل، وذلك بالعلم بكنه الفعل الذى يرتكبه ونتيجته، والمقصود بانتفاء الجهل، أي العلم بحكم الفعل، دون اشتراط العلم بالعقوبة، فمن علم تحريم القصاص وجهل العقوبة فإنه يقص[٣]، فتكون الأهلية هي مناط الالتزام والمسؤولية الجنائية بشقيها أهلية الوجوب؛ وذلك بصلاحية الإنسان لوجوب الحقوق عليه، وأهلية الأداء؛ وذلك بصلاحية الإنسان لصدور الفعل منه على وجه يعتد به شرعًا، وتترتب عليها الآثار الشرعية، فالمسئولية تكون وصفًا يصير الشخص به أهلًا للالتزام[٤]. والأهلية هى أثر لوجود الذمة ومحلها الإنسان من حيث الأطوار التى يمر بها، ما لم يمنع من ذلك مانع[٥].

وحقيقة المسؤولية الجنائية بأنها: "صلاحية الإنسان شرعًا لأن يتحمل نتائج ما يصدر عنه من أقوال أو أفعال ضارة، رتب الشرع عليه عقوبة، سواء أكانت هذه العقوبة أخروية، أم دنيوية من حد أو قصاص أودية أو غير ذلك، وسواء اكان ما اقترفه من معصية ماسًا بحق من حقوق الله تعالى، أم ماسًا بحق من حقوق العباد"[٦].

---

(١) سورة الأحزاب: الآية [٣٦].

(٢) سبق تخريج الحديث، ص ؟

(٣) الزركشي، المنثور في القواعد الفقهية، ج١، ص ١٢٣.

(٤) انظر د. سليمان بن نصار العجاجى، المسؤولية الجنائية عن أعمال البنوك الإسلامية، مرجع سابق، ص (٣٣-٣٤).

(٥) الموسوعة الفقهية الكويتية، الكويت، ج٧، ص١٥٢.

(٦) د. حسن على الشاذلي، الجريمة حقيقتها وأسسها العامة(دراسة مقارنة فى الفقه الإسلامي ومقابلة بالنظم الوضعية)، بدون طبعة، القاهرة، دار الكتاب الجامعي، (٢٠٠٠م)، ص ٥٢١.

في ضوء ما سبق يتبين لنا أن الشخص الذى يقوم بارتكاب أي فعل محرم شرعًا يكون مسؤولًا جزائيًا عنه، ولكن لا بد من أن يكون مختارا وليس مكرها، وكذلك أن يكون مدركا للفعل المحرم وما يتوجب عليه من جزاء ونتائج.

المطلب الأول:
أساس المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الفقه الإسلامي.

تقوم المسئولية الجنائية في الفقه الإسلامي على أساس إرادة الإنسان وأفعاله، وإذا كانت فكرة الإرادة قد تعرضت في العصر الحديث للنقد بين منكر ومؤيد، فإن الفقه الإسلامي ـــــ كما تؤكده الآيات القرآنية القاطعة ـــــ يقيم مسؤولية الإنسان عن أفعاله على أساس من حرية اختيار هذه الأفعال. فإذا كان الله سبحانه وتعالى قد قرر مسؤولية الإنسان عن فعله، فقد اقتضت عدالته أن يمنح الإنسان حرية اختياره لتقوم عن المسؤولية عن الفعل على أساس عادل(١).

ونصوص القرآن الكريم قاطعة فى تأكيد حرية الإنسان فى اختيار أفعاله وقدرته على اتباع سبيل الله تعالى أو الاستجابة إلى دعوة الشر والضلال، يقول تعالى محذرًا الإنسان على لسان الشيطان: ﴿**وَمَا كَانَ لِيَ عَلَيْكُمْ مِنْ سُلْطَانٍ إِلَّا أَنْ دَعَوْتُكُمْ فَاسْتَجَبْتُمْ لِي فَلَا تَلُومُونِي وَلُومُوا أَنْفُسَكُمْ**﴾(٢)، وقال جل جلالة: ﴿**إِنَّا خَلَقْنَا الْإِنْسَانَ مِنْ نُطْفَةٍ أَمْشَاجٍ نَبْتَلِيهِ فَجَعَلْنَاهُ سَمِيعًا بَصِيرًا ۞ إِنَّا هَدَيْنَاهُ السَّبِيلَ إِمَّا شَاكِرًا وَإِمَّا كَفُورًا**﴾(٣)، وقال عز وجل: ﴿ **فَمَنْ شَاءَ فَلْيُؤْمِنْ وَمَنْ شَاءَ فَلْيَكْفُرْ**﴾(٤).

---

(١) انظر د. محمد كمال الدين إمام، المسؤولية الجنائية أساسها وتطورها (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والشريعة الإسلامية)، بدون طبعة، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، (٢٠٠٤م)، ص٤٢٧. وهو يقرر أن القرآن الكريم يسند فى نصوص كثير أفعال العباد إلى العباد، ويقرر مسؤوليتهم على أساس هذا الإسناد حتى لا يظلم أحد، وقد أعلن الله عز وجل أنه لا يظلم أحدًا لأنه الحاكم العادل: ﴿إِنَّ اللَّهَ لَا يَظْلِمُ مِثْقَالَ ذَرَّةٍ﴾ [سورة النساء: من الآية [٤٠]، وقال تعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ لَا يَظْلِمُ النَّاسَ شَيْئاً وَلَكِنَّ النَّاسَ أَنْفُسَهُمْ يَظْلِمُونَ﴾ [سورة يونس: الآية [٤٤]، ويقول جل جلالة فى حديثه القدسي: «يَا عِبَادِي إِنِّي حَرَّمْتُ الظُّلْمَ عَلَى نَفْسِي، وَجَعَلْتُهُ بَيْنَكُمْ مُحَرَّمًا، فَلَا تَظَالَمُوا....» .أخرجه مسلم في صحيحه، باب تحريم الظلم، حديث رقم (٢٥٧٧)، ج٤، ص١٩٩٤.

(٢) سورة إبراهيم: من الآية [٢٢].

(٣) سور الإنسان: الآية [٢].

(٤) سورة الكهف: من الآية [٢٩].

هذه النصوص القرآنية الكريمة تدل دلالة قاطعة على حرية الإنسان فى الاختيار بالنسبة لبعض الأفعال التي يستطيع أن يفعلها إن شاء أو يعرض عنها إن أراد ذلك، وأن هذه الحرية هي أساس المسؤولية عندما يختار الإنسان الأفعال التي ينهى عنها الله سبحانه وتعالى.

وينبني على هذا الأساس أن الإنسان مسؤول أمام الله عز وجل وأمام المجتمع عن الجرائم التى يرتكبها؛ لأنه اختار بحرية إتيان هذه الأفعال، ويتحدد قدر المسؤولية بمدى حرية الاختيار. ولا ريب أن أحكام المسؤولية الجزائية فى الإسلام تؤكد هذا المعنى وترتب عليه نتائجه، ويتمثل ذلك فى تأكيد مبدأ شخصية المسؤولية الجنائية، فلا يسأل عن الجريمة إلا من اقترفها، قال تعالى: ﴿وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ﴾[١]، ومبدأ ضرورة سبق التكليف لإمكان المساءلة عن الأفعال الإجرامية؛ لأن المكلف بإتيان فعل أو تركه يجب ان يفهم الخطاب الموجه إليه أي الأمر والنهى، وهو لا يستطيع أن يفهم ذلك إلا إذا كان عاقلًا، كما أنه لا يمكن القول على من إكراه على الفعل المحرم بأنه قد عصا أمر الشارع[٢].

ولقد علل فقهاء الشريعة الإسلامية رضوان الله عليهم عدم العقاب في حالاتي الإدراك أو حرية الاختيار على نحو ما ورد فى قول الإمام أبى الحسن الآمدى[٣] صاحب

---

(١) سورة الإسراء: من الآية [١٥].

(٢) عبد العلى محمد بن نظام الدين محمد السهالوى الأنصاري اللكنوي، فواتح الرحموت بشرح مسلم الثبوت، تحقيق: عبد الله محمود، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤٢٣هـ/ ٢٠٠٣م)،ج١، ص١٤٣ وما بعدها؛ الغزالي، المستصفى، تحقيق: ج١، ص (٨٣/ ٨٤).

(٣) هو: علي بن محمد بن سالم التغلبي، أبو الحسن، سيف الدين الآمدى(٥٥١/ ٦٣١هـ): أصولي، باحث. له نحو عشرين مصنفا، منها: الإحكام في أصول الأحكام، ومنتهى السول، ودقائق

كتاب الإحكام في أصول الأحكام حيث قال[١]:"اتفق العقلاء على أن شرط المكلف أن يكون عاقلا فاهما للتكليف؛ لأن التكليف وخطاب من لا عقل له ولا فهم محال كالجماد والبهيمة".

"ومن وجد له أصل الفهم لأصل الخطاب، دون تفاصيله من كونه أمرا ونهيا، ومقتضيا للثواب والعقاب ومن كون الآمر به هو الله تعالى، وأنه واجب الطاعة، وكون المأمور به على صفة كذا وكذا كالمجنون والصبي الذي لا يميز، فهو بالنظر إلى فهم التفاصيل كالجماد والبهيمة بالنظر إلى فهم أصل الخطاب، ويتعذر تكليفه أيضًا إلا على رأي من يجوز التكليف بما لا يطاق ؛ لأن المقصود من التكليف كما يتوقف على فهم أصل الخطاب، فهو متوقف على فهم تفاصيله"[٢].

"وأما الصبي المميز وإن كان يفهم ما لا يفهمه غير المميز، غير أنه أيضا غير فاهم على الكمال ما يعرفه كامل العقل من وجود الله تعالى، وكونه متكلما مخاطبا مكلفا بالعبادة ومن وجود الرسول الصادق المبلغ عن الله تعالى، وغير ذلك مما يتوقف عليه مقصود التكليف. فنسبته إلى غير المميز كنسبة غير المميز إلى البهيمة فيما يتعلق بفوات شرط التكليف".

الحقائق، والمبين في شرح معاني الحكماء والمتكلمين. انظر ترجمته في: السبكي، طبقات الشافعية،ج٥، ص١٢٩، الزركلي، الأعلام، ج٤، ص٣٣١.

(١) أبو الحسن سيد الدين على بن أبى على بن محمد بن سالم الثعلبي الآمدى، الإحكام فى أصول الأحكام، تحقيق: عبد الرزاق عفيفي، بدون طبعة، بيروت، المكتب الإسلامي، بدون تاريخ، ج١، ص١٥٠ وما بعدها.

(٢) موضوع هذه المسألة البحث في التكليف المحال، وموضوع المسألة الأولى من مسائل المحكوم فيه البحث في التكليف بالمحال، والفرق بينهما واضح لمن قارن بين المسألتين، فالتكليف بالمحال يرجع إلى استحالة المكلف به، ويسمى التكليف بما لا يطاق، والتكليف المحال يرجع إلى استحالة التكليف نفسه، لعدم فهم الخطاب المصحح لقصد ما كلف به كتكليف المجنون والغافل ونحوهما.انظر: الآمدى، الإحكام فى أصول الأحكام، ج١، ص١٥١.

"وإن كان مقاربا لحالة البلوغ، بحيث لم يبق بينه وبين البلوغ سوى لحظة واحدة فإنه وإن كان فهمه كفهمه الموجب لتكليفه بعد لحظة، غير أنه لما كان العقل والفهم فيه خفيا، وظهوره فيه على التدريج، ولم يكن له ضابط يعرف به، جعل له الشارع ضابطا وهو البلوغ، وحط عنه التكليف قبله تخفيفا عليه، ودليله قوله عليه السلام:«رُفِعَ الْقَلَمُ عَنْ ثَلَاثَةٍ: عَنِ النَّائِمِ حَتَّى يَسْتَيْقِظَ، وَعَنِ الْغُلَامِ حَتَّى يَحْتَلِمَ، وَعَنِ الْمَجْنُونِ حَتَّى يُفِيقَ»[1].

"وعلى هذا فالغافل عما كلف به، والسكران المتخبط لا يكون خطابه وتكليفه في حالة غفلته وسكره أيضا، إذ هو في تلك الحالة أسوأ حالا من الصبي المميز فيما يرجع إلى فهم خطاب الشارع وحصول مقصودة منه، وما يجب عليه من الغرامات والضمانات".

"اختلفوا في الملجأ إلى الفعل بالإكراه، بحيث لا يسعه تركه في جواز تكليفه بذلك الفعل إيجادا وعدما، والحق أنه إذا خرج بالإكراه إلى حد الاضطرار، وصار نسبة ما يصدر عنه من الفعل إليه نسبة حركة المرتعش إليه أن تكليفه به إيجادا وعدما غير جائز، إلا على القول بتكليف ما لا يطاق، وإن كان ذلك جائزا عقلًا[1]، لكنه ممتنع الوقوع سمعا لقوله عليه السلام:" «إِنَّ اللهَّ وَضَعَ عَنْ أُمَّتِي الخَطَأَ وَالنِّسْيَانَ وَمَا اسْتُكْرِهُوا عَلَيْهِ»، والمراد منه رفع المؤاخذة.... وأما إن لم ينته إلى حد الاضطرار فهو مختار، وتكليفه جائز عقلا وشرعًا".

---

(١) أحمد بن الحسين بن على بن موسى الخسرو جردى الخراساني، أبو بكر البيهقي، السنن الكبرى، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، باب البلوغ والاحتلام، حديث رقم (١١٣٠٨)، الطبعة الثالثة، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤٢٤هـ/ ٢٠٠٣)، ج٦، ص٩٤. قال البيهقي رحمه الله: وَرُوِّينَاه مِنْ حَدِيثِ وُهَيْبٍ عَنْ خَالِدٍ الحُذَّاءِ. وَمِنْ حَدِيثِ أَبِي ظَبْيَانَ عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رضي الله عنه عَنْ عَلِيٍّ مَرْفُوعًا وَمَوْقُوفًا. وَمِنْ حَدِيثِ أَبِي ظَبْيَانَ عَنْ عَلِيٍّ رضي الله عنه مَرْفُوعًا.

وفى ضوء ما سبق يتبين لنا أن المسئولية الجنائية فى الفقه الإسلامي تقوم على أساس حرية الإنسان فى توجيه إرادته إلى طريق الجريمة. فالحرية هي مناط مسؤوليته عن أفعاله؛ لأنها تمكن الإنسان من التمييز بين الخير والشر وتفضيل أحدهما على الآخر، وبمعنى آخر إن فقهاء الإسلام رضوان الله عليهم يشترطون لقيام المسئولية الجنائية، أن يأتي الإنسان ـــــ دون سواه ـــــ معصية أو فعلًا محرمًا، فبدون هذه الأسس الثلاثة لا تقوم المسئولية الجنائية، فإذا وجدت مجتمعه وجدت المسئولية الجنائية، وإذا انعدمت أحدها انعدمت.

المطلب الثاني:
حدود المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الفقه الإسلامي.

من قواعد الفقه الإسلامي: "كل ما ورد به الشرع مطلقًا ولا ضابط فيه يرجع إلى العرف"[١]، بما يعنى أن معيار الفعل الضار معيار موضوعي ذو طبيعة مادية ينظر إلى الفعل المجرد الذي أحدث ضررًا بالغير دون النظر إلى فاعل الضرر (أهلية وقصدًا)[٢].

والجاني مسؤولٌ كلما كان الفعل والترك نتيجة إهمال أو تقصير أو عدم احتياط أو عدم تبصر أو مخالفة لأوامر السلطات أو الشريعة، ويؤيد ذلك من السنة ما رواه مالك بن أنس[٣] -رضي الله عنه- قال: أَهْدَتْ بَعْضُ أَزْوَاجِ النَّبِيِّ -صلى الله عليه وسلم- إِلَى النَّبِيِّ -صلى الله عليه وسلم- طَعَامًا فِي قَصْعَةٍ[٤]، فَضَرَبَتْ عَائِشَةُ القَصْعَةَ بِيَدِهَا، فَأَلْقَتْ مَا فِيهَا، فَقَالَ النَّبِيُّ -صلى الله عليه وسلم-: «طَعَامٌ بِطَعَامٍ، وَإِنَاءٌ بِإِنَاءٍ»[٥]. فالحكم المتقرر بنص هذا الحديث أوجب به النبي -صلى الله عليه وسلم- على عائشة -رضي الله عنها- ضمان ما أتلف من طعام وإناء؛ لأن هذه الواقعة تعد اعتداءً على المال، وبجانب هذا يرمي القضاء الذي صدر من المصطفي- صلى الله عليه وسلم -إلى تحقيق مقصدين من

---

(١) السيوطي، الأشباه والنظائر، ص ٩٨ ؛

(٢) انظر: د. محمد جبر الألفي ، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص١٥٣.

(٣) هو: أنس بن مالك بن النضر بن ضمضم النجاري الخزرجي الأنصاري، أبو ثمامة، أو أبو حمزة (١٠ ق. هـ/ ٩٣هـ): صاحب رسول الله -صلي الله عليه وسلم -وخادمه. روي عنه رجال الحديث ٢٢٨٦ حديثا. مولده بالمدينة وأسلم صغيرا وخدم النبي- صلي الله عليه وسلم- إلي أن قبض. ثم رحل إلي دمشق، ومنها إلي البصرة، فمات فيها. وهو آخر من مات بالبصرة من الصحابة. انظر ترجمته في: ابن حجر، الإصابة في تمييز الصحابة، ج١ ، ص٢٧٦؛ الزركلي، الأعلام، ج٢، ص٢٥.

(٤) القصعة: وعاء كبير يتّخذ للأكل وكان يتّخذ من الخشب غالبًا "قَصْعة من خزف. انظر: د أحمد مختار عبد الحميد، معجم اللغة العربية المعاصرة،ج٣،ص ١٨٢٤.

(٥) سبق تخريج الحديث،

المقاصد التشريعية، فالمقصد الأول فيه زجر للسيدة عائشة -رضى الله عنها- لارتكابها فعلًا ضارًا، والمقصد الثاني هو إزالة الضرر المعنوي والنفسي الذي وقع على زوجته الأخرى- رضى الله عنها- التي كسرت عائشة إناءها وأتلفت طعامها فأصبحت السيدة عائشة بذلك مسؤولة أمام النبي-صلى الله عليه وسلم - عن تعويض الضرر المادي بسبب كسرها للإناء، ومسؤولة أيضًا عن الضرر المعنوي والنفسي باعتدائها على الغير بموجب الحكم الذي احتواه نص الحديث المذكور أعلاه[١].

ويظهر لنا أيضًا أن المسؤولية عن الضرر المترتب على المعاملات بسبب التقصير في الفقه الإسلامي مفهومها أشمل من مسؤولية الضمان، فالمسؤولية بسبب التقصير تعني تعويض الشخص المضمون له بسبب ما أصابه من اعتداء أو ضرر سواء كان بعقد أو بغير عقد، على أن يكون التعويض بالمثل في الأشياء المثلية التي يعرف مقدارها بالكيل أو الوزن، أو يكون تعويضًا بالقيمة في الأشياء التي لا مثل لها فتشمل كل ما هو غير مكيل ولا موزون[٢]، وعليه فإن المسؤولية عن أضرار المعاملات الشرعية أو غير الشرعية بسبب التقصير في نظر الفقه الإسلامي تعني الضمان بمعناه الشامل الذي عرفه نفر من فقهاء المسلمين بأنه: "هو الالتزام بتعويض الغير عن ما لحقه من تلف المال أو ضياع المنافع أو عن الضرر الجزئي أو الكلي الحادث بالنفس الإنسانية"[٣].

---

(١) السرخسي، المبسوط، ج٢٦، ص٨١؛ د. عبد الله النجار، التعسف في استعمال حق النشر (دراسة فقهية مقارنة في الفقهين الإسلامي والوضعي)، بدون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، (١٤١٦هـ)، ص٥١١؛ د. عبد العزيز محمد، دعاوي التعويض الناشئة عن المسؤوليتين التقصيرية والعقدية وتطبيقاتها في الفقه والقضاء الإداري، رسالة دكتوراه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، (١٤٢٤هـ)، ص٤.

(٢) د. محمد إبراهيم، نظرية الضمان الشخصي، بدون طبعة، الرياض، مكتبة العبيكان، (١٩٩٩م)، ج١، ص ٢١٥.

(٣) د. وهبة الزحيلي، نظرية الضمان، مرجع سابق، ص١٥.

المطلب الثالث:
شروط وصور المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الإسلامي.

إن القاعدة النظامية هي "مجموعة القواعد العامة الملزمة المجردة المقترنة بالجزاء والمنظمة للسلوك في المجتمع"، وهذه القواعد الملزمة تنظم سلوك الأفراد في المجتمع سواء كان مصدرها أحكام الشريعة الإسلامية أو للوسيط العقاري، وذلك على النحو الآتي:

الصورة الأولى: مخالفة التعليمات والالتزامات المقررة في النظام:

إذا سن ولي أمر المسلمين نظامًا تشريعيًا فالهدف منه حماية المصلحة العامة وحفظ المشروعية للمجتمع، وتنظيم العلاقات المتعددة بين الأفراد بضابط يحكمها، حتى لا يُجار عليها ويُتعدى سياجها، وبهذا يسود العدل، ويستتب الأمن، وتستقر الحياة في المجتمع، وعلى الأفراد السمع والطاعة ما لم يأمر بمعصية، لقوله تعالى: ﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ**﴾[1]، ولقول النبي :صلى الله عليه وسلم: «مَنْ أَطَاعَنِي فَقَدْ أَطَاعَ اللهَّ، وَمَنْ عَصَانِي فَقَدْ عَصَى اللهَّ، وَمَنْ يُطِعِ الأَمِيرَ فَقَدْ أَطَاعَنِي، وَمَنْ يَعْصِ الأَمِيرَ فَقَدْ عَصَانِي....»[2]، ولا شك أن مخالفة سلوك مهنة الوساطة العقارية، ومعاييرها الفنية التي تصدرها الهيئة العامة للعقار، والواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة، وحظرها في النظام يوجب الحذر من الوقوع فيها، وتجنبها، إذ الوقوع فيها يعتبر معصية لولي الأمر من الناحية الشرعية يأثم مرتكبها، ويكون متعديًا على الحق العام للدولة، وعرضة لتوقيع الجزاء الجنائي عليه،

---

(١) سورة النساء: من الآية [٥٩].

(٢) صحيح البخاري، كتاب الجهاد والسير، باب يقاتل من وراء الإمام ويتقي به (٥٩٢٧)،ج٤،ص٥٠.

وتحميله مسئولية خطأه، مع أن ترك هذه الأعمال دون تجريم يورث الفوضى، ويزيد انتشار الجرائم والجرأة على النظام[١].

ويعد فعل مخالفة **التعليمات والالتزامات المقررة في النظام** بشأن سلوك وآداب المهنة، ومعاييرها الفنية، والواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة العامة للعقار، من الجرائم السلبية، أو من جرائم الامتناع، ويعني الامتناع عن إتيان فعل مأمور به، أو كل إحجام أو امتناع يحرمه الشارع؛ سواء كان هذا الفعل المأمور به على وجه الوجوب، أم على وجه الندب إذا تكرر الترك، فالجريمة السلبية تحدث في حالة الامتناع، أو ترك الفعل المطلوب من قبل الشرع[٢].

وهذا العمل يحدده الشارع ـــ صراحةً أو ضمنًا ـــ بالنظر إلى ظروف معينة، ويعني ذلك أن الشارع يعتبر هذه الظروف مصدرًا لتوقعه أن يقوم شخص على إتيان عمل إيجابي معين تقتضيه الحماية الواجبة لمصلحة مشروعة؛ فإذا لم يأت المكلف هذا العمل بالذات، فهو ممتنع في نظر الشارع.

فإذا كان الامتناع إحجامًا عن عمل إيجابي معين، استتبع ذلك القول بأن الامتناع يستمد أهميته التي يسبغها الشارع على ذلك العمل الإيجابي؛ فليس للامتناع وجود شرعًا إلا إذا كان العمل الإيجابي مفروضًا على من امتنع عنه، فالامتناع يفترض التزامًا، وهو في مدلوله الفقهي يفترض التزامًا شرعيًا[٣].

---

(١) انظر د. سليمان بن ناصر العجاجي، المسؤولية الجنائية عن أعمال البنوك الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف الأمنية للعلوم الأمنية، الرياض، ص١٥٦، (١٤٢٨هـ/ ٢٠٠٧م). (بتصرف).

(٢) انظر د. عبد الفتاح خضر، الجريمة وأحكامها في الاتجاهات المعاصرة والفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، الرياض، معهد الإدارة العامة، إدارة البحوث، ص٣٠، (١٩٨٥م).

(٣) انظر د. محمود نجيب حسني، مدخل للفقه الجنائي الإسلامي (الجريمة) بدون طبعة، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، ص ٣٧٠، (٢٠١٨م).

كما أن الامتناع كالعمل الإيجابي هو صورة للسلوك الإنساني، وهذا السلوك بطبيعته ذو أصل إرادي؛ فالإنسان يريد ما يصدر عنه من سلوك، وما يصدر عن الإنسان يثبت تجرده من الصفة الإرادية لا يصلح أن يكون محلًا للمسؤولية الشرعية، وهذا العنصر يقتضي أن يكون في استطاعة المكلف أن يقوم بالعمل الذي ينسب إليه الامتناع عن القيام به، ومصدر هذا العنصر هو قوله تعالى: ﴿لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ﴾[(١)].

وتُعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي يتخذ فيها الركن المعنوي صورة القصد الجنائي الذي يقتضي (علم) إدراك الجاني (الوسيط العقاري) لحقيقة النشاط الإجرامي، المتمثل في مخالفة الأوامر والنواهي الشرعية، ومخالفة التعليمات والالتزامات المقررة في النظام بشأن سلوك وآداب المهنة، ومعاييرها الفنية، والواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح، وأن تكون إرادته منصرفة إلى تحقيق هدف غير مشروع نظامًا مخالفة الأنظمة والتعليمات، فإرادة الجاني (الوسيط العقاري) تنصرف لتحقيق الفعل المكون للجريمة فهي تريد السلوك وتريد النتيجة التي تتمثل فيها الاعتداء على المصلحة المحمية جنائيًا.

وتطبيقًا لهذا، فإنه لا ينسب الامتناع إلى المكلف إلا من خلال الوقت الذي اتجهت فيه إرادته إلى الإحجام عن العمل الملتزم به، فإذا انعدم الاتجاه الإرادي بعد ذلك لإثباته بإغماء أو تعرضه لإكراه ملجئ حال بينه وبين القيام بالعمل المفروض عليه، فلا ينسب إليه الامتناع خلال فترة الإغماء أو الإكراه[(٢)].

---

(١) سورة البقرة: من الآية [٢٨٦].

(٢) انظر د. محمود نجيب حسنى، مدخل للفقه الجنائي الإسلامي (الجريمة)، مرجع سابق، ص ٣٧٢.

وتفترض جرائم الامتناع توافر الامتناع في مدلوله الشرعي بجميع عناصره، وبصفة خاصة مخالفًا لواجب شرعي، وأن يكون إراديًا، من مقتضاه أن يكون في استطاعة الممتنع (الوسيط العقاري) إتيان العمل الإيجابي المفروض عليه في الوقت الذي كان يتعين عليه فيه إتيانه.

وبناء عليه: يحرم التشريع الإسلامي حجب المعلومات الضرورية أو البيانات الشخصية استنادًا إلى قوله تعالى: ﴿**إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَى أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا**﴾[١]، وقوله سبحانه وتعالى:﴿ **يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمَانَاتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ**﴾[٢]. فتدل النصوص القرآنية السابقة على أن أداء الأمانة خطاب يعم المكلفين والمخصوص بالمدح في (نعما يعظكم به) محذوف وهو المأمور به، وأن الأمانة في كل ما اؤتمن فيه، وأمانات الله أوامره ونواهيه، وأمانات عباده فيما يأتمن بعضهم بعضًا من المال وغيره[٣]، ويشمل ذلك الأمانة في الإدلاء بالبيانات الشخصية.

ونهى الشرع الإسلامي عن إخلال العضو الأساس بحضور برامج التعليم المهني، قال تعالى: (**وَلَا تَقْفُ مَا لَيْسَ لَكَ بِهِ عِلْمٌ**﴾[٤]، فقد نهى الله سبحانه وتعالى عن اتباع غير المعلوم فدل على عدم جواز الشروع في أمر حتى يعلم، فيكون طلب العلم واجبًا[٥].

الصورة الثانية: مزاولة مهنة الوساطة العقارية وتقديم الخدمات العقارية بدون ترخيص:

---

(١) سورة النساء: الآية [٥٨].

(٢) سورة الأنفال: الآية [٢٧].

(٣) القاسمي، محاسن التأويل، ج٣، ص (٧٢٣/ ٧٢٤).

(٤) سورة الإسراء: من الآية [٣٦].

(٥) القرافي، الفروق، ج٢، ص٢٧٦.

ولى الأمر هو الحاكم الذى يدير شؤون البلاد ويرعى مصالحها؛ ويمثل ولى الأمر فى منح الإذن لمزاولة لمهنة الوساطة العقارية وتقديم الخدمات العقارية، بحيث يتقدم الشخص ـــــ ذو الشخصية الطبيعة أو الاعتبارية ـــــــ إلى الهيئة العامة للعقار، بطلب الحصول على إذن لممارسة مهنة الوساطة العقارية. فإذا رأت الإدارة المختصة بهذا الأمر الممثلة فى (الهيئة العامة للعقار) أن المتقدم مؤهل لممارسة مهنة الوساطة العقارية وتقديم الخدمات العقارية، فإنها تمنحه إذنًا للقيام بعمليات الوساطة "بيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعته ".فعنْ سُلَيْمِ بْنِ عَامِرٍ[١]، رَجُلٌ مِنْ حِمْيَرَ قَالَ: «كَانَ بَيْنَ مُعَاوِيَةَ وَبَيْنَ الرُّومِ عَهْدٌ، وَكَانَ يَسِيرُ نَحْوَ بِلَادِهِمْ حَتَّى إِذَا انْقَضَى الْعَهْدُ غَزَاهُمْ، فَجَاءَ رَجُلٌ عَلَى فَرَسٍ أَوْ بِرْذَوْنٍ وَهُوَ يَقُولُ: اللهُ أَكْبَرُ اللهُ أَكْبَرُ وَفَاءٌ لَا غَدْر، فَنَظَرُوا فَإِذَا عَمْرُو بْنُ عَبَسَةَ رضي الله عنه، فَأَرْسَلَ إِلَيْهِ مُعَاوِيَةُ رضي الله عنه فَسَأَلَهُ فَقَالَ: سَمِعْتُ رَسُولَ الله صلى الله عليه وسلم يَقُولُ: مَنْ كَانَ بَيْنَهُ وَبَيْنَ قَوْمٍ عَهْدٌ فَلَا يَشُدَّ عُقْدَةً وَلَا يحُلَّهَا حَتَّى يَنْقَضِيَ أَمَدُهَا أَوْ يَنْبِذَ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ، فَرَجَعَ مُعَاوِيَةُ»[٢]، وقال صلى الله عليه وسلم: «الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ»[٣] بين الالتزامات والواجبات علي الوسيط العقاري المرخص له، أداء العمل بالمتفق عليه وموضوعه هنا ترويج منتج عقاري، وتولي الشؤون المالية والإدارية للعقار نيابة عن مالكه أو مالك منفعته، وكذلك تولي الشؤون الفنية للعقار نيابة عن مالكه أو

---

(١) هو: سليم بن عامر الخبائري الكلاعي من أهل الشام كنيته أبو يحيى يروي عن أبي أمامة روى عنه يزيد بن خمير ومعاوية بن صالح مات سنة ثلاثين ومائة، في خلافة مروان بن محمد . انظر ترجمته في: ابن سعد، الطبقات الكبرى، ج٧، ص٤٦٤-؛ محمد بن حبان بن أحمد بن حيان بن معاذ، الثقات، تحت مراقبة: محمد عبد المعيد خان، الطعة الأولي ، حيدر آباد، الهند، دائرة المعارف العثمانية، ج٤، ص٣٢، (١٣٩٣هـ/ ١٩٧٣م).

(٢) سنن أبي داود، باب الوفاء للمعاهد وحرمة ذمته، حديث رقم (٢٧٥٩)، ج٤، ص٣٨٨. حديث صحيح.

(٣) سنن أبي داود، باب في الصلح، حديث رقم (٣٥٩٤)، ج٥، ص٤٤٥. حديث إسناده حسن من أجل كثير بن زيد ـ وهو الأسلمي ـ والوليد بن رباح فهما صدوقان حسنا الحديث.

مالك منفعته، مثل إدارة الشبكات الداخلية "كالمياه والغاز والكهرباء وتكييف الهواء والهاتف وشبكات الكمبيوتر والتلفاز والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار والتخلص من النفايات والمخالفات وتسليم البريد أو الطرود أو البضائع ونحوها". كما يتولى الوسيط العقاري نشاط المزايدة العلنية على عقار من أجل بيعه أو بيع منفعته او تأجيره، للوصول بثمنه إلى أعلى قدر[١]، وأداء الحقوق المالية للمملكة الواجبة علي صاحب كل دخل، وأول هذه الحقوق الزكاة والرسوم، والعمل دون ترخيص استخفاء بالمال وعدم أداء للزكاة علي الوجه المطلوب شرعًا، وهو سلب لحق المملكة العربية السعودية في تحصيل الرسوم الواجبة لأداء الخدمات[٢].

وإذا كان الأصل في الشخص العارف بفنه وصنعته أن يقوم بالوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية ولو لم يحصل على إذن ولى الأمر (الهيئة العامة للعقار)، فإن اشتراط ولى الأمر لهذا الإذن لضرورة تمييز العارف من المدعى يجعل الوسيط العقاري ملزمًا بتحقيقه. وحيث أصبح الإذن واجبًا على الوسيط العقاري، فإنه يعتبر مسؤولًا عن عدم التزامه بالحصول عليه من الهيئة العامة للعقار. غير أن إذن ولى الأمر (الهيئة العامة للعقار) للوسيط العقاري ـــــــ سواء كان شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية ـــــــ بمزاولة مهنة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية لا يرفع عنه المسؤولية الجنائية لو لم يكن مؤهلًا لذلك.

ذلك أن إذن ولى الأمر إنما يمنح الوسيط العقاري العارف بالوساطة العقارية "بيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعته "والمؤهل لمباشرة القيام بها، فلا يتصور أن تمنح الهيئة العامة للعقار شخصًا إذنًا يبعث به فى ممتلكات الناس ويعرضهم للخسائر. فإذا حصل شخص على الإذن وهو ليس إهلًا لذلك فإن إذنه لا يعتبر، ويجب عليه الامتناع عن مزاولة

---

(١) المادة الأولى من نظام الوساطة العقارية السعودي الصادر رقم (م/ ١٣٠) لعام ١٤٤٣هـ.

(٢) المادة الثانية من نظام ضريبة الدول السعودي الصادر بالمرسوم رقم (م/ ١) بتاريخ ١٥/ ١/ ١٤٢٥هـ.

مهنة الوساطة العقارية ومثله مثل القاضي حين يوليه السلطان وهو عدل، فإذا فسق انعزل، لأنه لما اعتمد السلطان عدالته حين توليته له صارت كأنها مشروطة وقت التولية[١].

الصورة الثالثة: إفشاء أسرار البيانات والمعلومات المتعلقة بالوساطة العقارية:

حرم الشرع الإسلامي إفشاء الأسرار عملًا بقوله تعالى:**(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمَانَاتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ)**[٢]. فدلت الآية الكريمة على أن الله سبحانه وتعالى قد نهي في هذه الآية الكريمة عن خيانة الأمانة، والنهي يقتضي التحريم، فتكون خيانة الأمانة محرمة. وأسرار الصفقة العقارية أو أي معلومات متعلقة بأطراف الصفقة العقارية أمانه لدى الوسيط، فتدخل في عموم النهي الوارد في الآية؛ لأن العبرة بعموم اللفظ لا بخصوص السبب[٣]، وبالتالي يعد إفشاؤها وإذاعتها أمرًا محرمًا، وإذا كان إفشاؤها أمرًا محرمًا، كان كتمانها، والمحافظة عليها واجبًا.

وقال عز وجل:**(وَالَّذِينَ يُؤْذُونَ الْمُؤْمِنِينَ وَالْمُؤْمِنَاتِ بِغَيْرِ مَا اكْتَسَبُوا فَقَدِ احْتَمَلُوا بُهْتَانًا وَإِثْمًا مُبِينًا)**[٤]. فدلت الآية الكريمة على أن الله عز وجل قد ذم أولئك الذين يؤذون الناس بأي وجه من وجه الإيذاء دونما سبب يوجب ذلك[٥]، وهذا الذم لا يكون إلا على فعل محرم، وبالتالي يكون إيذاء المسلم ـــــ بأي وجه من الوجوه ـــــــ دونما مسوغ يقتضي ذلك محرمًا، ويدخل في ذلك إفشاء أسرارهم، وعدم حفظها، وإذا كان إفشاء الأسرار محرمًا، ضرورة كونه يؤذي العميل أو المستفيد، ولا جرم كان حفظها واجبًا.

---

(١) ابن نجيم، الأشباه والنظائر، ص٣٨٩.

(٢) سورة الأنفال: الآية [٢٧].

(٣) الرازي ، مفاتيح الغيب (التفسير الكبير)، ج١٥، ص٤٧٥.

(٤) سورة الأحزاب: الآية [٥٨].

(٥) الشوكاني، فتح القدير، ج٤، ص ٣٤٨؛ الطاهر بن عاشور، التحرير والتنوير ج٢٢، ص١٠٥.

وعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رضي الله عنه، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «آيَةُ المُنَافِقِ ثَلاَثٌ: إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ، وَإِذَا اؤْتُمِنَ خَانَ»[١]. فدل الحديث الشريف على أن رسول الله صلى الله عليه وسمل قد عدد في هذا الحديث خصال جعل فعلها من علامات النفاق، منها: «وَإِذَا اؤْتُمِنَ خَانَ»، وكونها من علامات النفاق دليل على حرمتها، فتكون خيانة الأمانة ـــــ ومنها إفشاء أي بيانات أو معلومات تحصل عليها نتيجة ممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية ـــــ محرمة، وإذا كان إفشاء أسرار العميل محرمًا كان حفظه واجبًا.

الصورة الرابعة: تعارض المصالح:

إن صحيح العقل يقتضي أن يقدم ما هو أصلح على ما هو صالح، وأن يدفع ما هو أفسد بالفاسد، قال الإمام العز بن عبد السلام:"إذ لا يخفي على عاقل قبل ورود الشرع أن تحصيل المصالح المحضة ودرء المفاسد المحضة عن نفس الإنسان وعن غيره محمود حسن، وأن تقديم أرجح المصالح فأرجحها محمود حسن، وأن درء أفسد المفاسد فأفسدها محمود حسن، وأن تقديم المصالح الراجح و على المرجوحة محمود حسن، وأن درء المفاسد الراجحة على المصالح المرجوحة محمود حسن، واتفق الحكماء على ذلك"[٢].

وقد حث النبي صلى الله عليه وسلم على الابتعاد عن الشبهات ومواطن الشك والريبة في أحاديث متعددة، منها قوله صلى الله عليه وسلم: «الحَلاَلُ بَيِّنٌ، وَالحَرَامُ بَيِّنٌ، وَبَيْنَهُمَا أُمُورٌ مُشْتَبِهَةٌ، فَمَنْ تَرَكَ مَا شُبِّهَ عَلَيْهِ مِنَ الإِثْمِ، كَانَ لِمَا اسْتَبَانَ أَتْرَكَ، وَمَنِ اجْتَرَأَ عَلَى مَا يَشُكُّ فِيهِ مِنَ الإِثْمِ، أَوْشَكَ أَنْ يُوَاقِعَ مَا اسْتَبَانَ، وَالمَعَاصِي حِمَى اللَّهِ مَنْ يَرْتَعْ حَوْلَ الحِمَى يُوشِكُ أَنْ يُوَاقِعَهُ»[٣].

---

(١)صحيح البخاري، باب علامة المنافق، حديث رقم (٣٣)، ج١، ص١٦.

(٢) العزيز بن عبد السلام، قواعد الأحكام في مصالح الأنام، ج١، ص٥.

(٣)صحيح البخاري، باب الحلال بين، والحرام بين، وبينهما مشبهات، حديث رقم (٢٠٥١)، ج٣، ص ٥٣.

كما جاءت نصوص عديدة في الشريعة الإسلامية تحذر من خطورة الاستفادة من المنصب بأي صورة من الصور كالنهي عن الرشوة، وهدايا العمال، ففيما روى عَنْ عَدِيِّ بْنِ عَمِيرَةَ الْكِنْدِيِّ، قَالَ: سَمِعْتُ رَسُولَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: «مَنِ اسْتَعْمَلْنَاهُ مِنْكُمْ عَلَى عَمَلٍ، فَكَتَمَنَا مِخْيَطًا، فَمَا فَوْقَهُ كَانَ غُلُولًا يَأْتِي بِهِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ»، قَالَ: فَقَامَ إِلَيْهِ رَجُلٌ أَسْوَدُ مِنَ الْأَنْصَارِ كَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَيْهِ، فَقَالَ: يَا رَسُولَ اللهِ، اقْبَلْ عَنِّي عَمَلَكَ، قَالَ: «وَمَا لَكَ؟» قَالَ: سَمِعْتُكَ تَقُولُ: كَذَا وَكَذَا، قَالَ: «وَأَنَا أَقُولُهُ الْآنَ، مَنِ اسْتَعْمَلْنَاهُ مِنْكُمْ عَلَى عَمَلٍ، فليجيء بِقَلِيلِهِ وَكَثِيرِهِ، فَمَا أُوتِيَ مِنْهُ أَخَذَ، وَمَا نُهِيَ عَنْهُ انْتَهَى»[1]، وعَنْ عَبْدِ اللهِ بْنِ عَمْرٍو رضي الله عنهما، قَالَ: «لَعَنَ رَسُولُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الرَّاشِيَ وَالمُرْتَشِيَ»[2].

وبناء عليه: يُعد عدم إفصاح الوسيط العقاري عن أي مصلحة له مباشرة أو غير مباشرة صورة من صور تعارض المصالح المحرمة شرعًا ونظامًا.

---

(١)صحيح البخاري، باب احتيال العامل ليهدي له، حديث رقم (٦٩٧٩)، ج٩، ص ٢٨.

(٢)أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني، مسند الإمام أحمد بن حنبل، حديث رقم (٦٥٣٢)، الطبعة الأولى، بيروت، مؤسسة الرسالة، (٢٠٠١م)، ج١١، ص٨٧. قال المحقق(شعيب الأرناؤوط):" حديث إسناده قوي، رجاله ثقات رجال الشيخين، غير الحارث ابن عبد الرحمن، فقد روي له أصحاب السنن، وقال أحمد والنسائي: ليس به بأس، وذكره ابن حبان في "الثقات"، وقال الذهبي وابن حجر: صدوق".

الخاتمـــة

وتتضمن أهم النتائج والتوصيات التي توصل إليها الباحث :

أولا : النتائج:

١ – تعرف المسؤولية بأنها: (تحمل الإنسان تبعة ما يصدر عنه من أفعال أو أقوال، أو عن غيره لمقتضى مشروع.

٢ – يُعد الالتزام بالحصول على ترخيص نظامي من أهم الالتزامات العامة التي يجب على من يرغب بممارسة مهنة الوساطة العقارية الحصول عليها قبل المباشرة بممارسته لها حتى إن كان لديه مؤهل علمي يمكنه من ممارستها، لذا لا يحق أي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية مزاولة مهنة الوساطة العقارية وتقديم الخدمات العقارية ما لم يكن مرخصًا له بمزاولة المهنة في الفرع نفسه.

٣– من صور المسؤولية الجنائية هو استغلال أعمال مهنته التي يختص بها الجاني بقصد تحقيق الربح أو المنفعة سواء للجاني ـــــ الوسيط العقاري ـــــ أو لغيره، وقد كان تجريم التربح أمر تفرضه ضرورات حماية المصلحة الخاصة للعميل التي يستحيل أن يراعاها الجاني ـــــ الوسيط العقاري ـــــــ إذا تعارضت مع مصلحته الخاصة

٤ – يعد فعل مخالفة **التعليمات والالتزامات المقررة في النظام** بشأن سلوك وآداب المهنة، ومعاييرها الفنية، والواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة العامة للعقار، من الجرائم السلبية، أو من جرائم الامتناع، ويعني الامتناع عن إتيان فعل مأمور به، أو كل إحجام أو امتناع يحرمه الشارع؛ سواء كان هذا الفعل المأمور به على وجه الوجوب، أم على وجه الندب إذا تكرر الترك، فالجريمة السلبية تحدث في حالة الامتناع، أو ترك الفعل المطلوب من قبل الشرع

ثانيا : التوصيات:

(١) قيام الجهات والمجامع الفقهية المختصة بالدراسات الفقهية على تقنين بعض صور الوساطة العقارية في الفقه الإسلامي بما يسهل للباحثين الربط بينها وبين الصور المستحدثة في عالمنا المعاصر.

(٢) العناية بالدراسات والأبحاث الخاصة بالوساطة وبيان صورها المستحدثة والحكم عليها في الفقه الإسلامي .

وبهذا أصل إلى ختام بحثي وأهم ما توصلت إليه من نتائج وتوصيات، والحمد الله والثناء لله تعالى، وأصلى على نبيه محمد بن عبد الله صلى الله عليه وآلة وصحبه وسلم تسليما كثيرا إلى يوم الدين.

فهرس المراجع

أولاً: القرآن وعلومه :

١- أبو جعفر محمد بن حرير الطبري ـ جامع البيان عن تأويل آي القرآن ـ شركة مصطفى البابي الحلبي ـ الطبعة الثانية .

٢- أبو بكر محمد بن عبد الله المعروف بابن العربي ـ أحكام القرآن ـ طبعة دار الفكر العربي ـ ١٣٧٨هـ = ١٩٥٩م .

ثانياً: من كتب السنة النبوية:

٣- أحمد بن حجر العسقلاني ـ فتح الباري بشرح صحيح البخاري ـ المطبعة البهية ١٣٤٨هـ .

٤- أحمد بن الحسين بن علي البيهقي ـ السنن الكبرى ـ طبعة تصوير بيروت ـ دار المعرفة لبنان .

٥- أحمد بن شعيب بن بحر النسائي ـ سنن النسائي ـ ط دار الكتب العلمية .

٦- أحمد بن محمد بن حنبل ـ مسند الإمام أحمد بن حنبل ـ طبعة المكتب الإسلامي للطباعة والنشر .

٧- جمال الدين أبي محمد عبد الله يوسف الزيلعى الحنفي ـ نصب الراية في تخريج أحاديث الهداية ـ ط المكتب الإسلامي .

٨- الشيخ خليل أحمد السهارنفوري ـ بذل المجهود في حل أبي داود ـ ط دار الكتب العلمية ـ بيروت .

٩- علاء الدين علي المتقي بن حسام الدين الهندي البرهاني ـ كنز العمال في سنن الأقوال والأفعال ـ طبعة مؤسسة الرسالة ١٣٩٩هـ .

١٠- علي بن عمر بن مهدي الدراقطني ـ سنن الدراقطني ـ طبعة المدينة المنورة ـ الناشر دار المحاسن للطباعة القاهرة .

١١- مالك بن أنس بن مالك ـ الموطأ ـ رواية محمد بن الحسن الشيباني ـ الطبعة الثامنة ٢٠٠٢م .

١٢- محمد بن أبي شيبة العبسي ـ المصنف في الأحاديث والآثار ـ تحقيق الأستاذ عبد الخالق الأفغاني طبعة الهند .

١٣- محمد بن إسماعيل البخاري ـ صحيح البخاري ـ طبعة دار الجيل ـ بيروت .

١٤- محمد بن إسماعيل الصنعاني ـ سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام ـ الناشر دار الفتح الإسلامي ـ الإسكندرية .

١٥- محمد بن عبد الله بن محمد المعروف بالحاكم النيسابوري ـ المستدرك على الصحيحين ـ طبعة دار الفكر .

١٦- محمد بن علي الشوكاني ـ نيل الأوطار شرح منتقى الأخيار ـ الناشر: دار الحديث .

١٧- محمد بن عيسى بن سورة الترمذي ـ الجامع الصحيح وهو سنن الترمذي ـ طبعة عيسى البابي الحلبي .

١٨- محمد بن يزيد بن ماجه القزويني ـ سنن ابن ماجه ـ طبعة عيسى البابي الحلبي .

١٩- محمد شمس الدين الحق العظيم آبادي ـ عون المعبود شرح سنن أبي داود ـ الناشر ـ محمد عبد المحسن ـ ١٣٨٨هـ = ١٩٦٨م .

٢٠- مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري ـ صحيح مسلم ـ دار الحديث ـ الطبعة الثالثة ـ ١٤١٩هـ = ١٩٩٨م .

ثالثاً: الفقه :ـ

(أ) **الفقه الحنفي** :

٢١- إبراهيم الحلبي ـ بدر المتقي في شرح الملتقى ـ بهامش مجمع الأنهر طبعة دار إحياء التراث العربي ـ بيروت .

٢٢- أبي الليث السمرقندي ـ مختلف الرواية ـ مكتبة الرشد ـ الطبعة الأولى .

٢٣- أبو بكر بن مسعود الكاساني ـ بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ـ طبعة دار الكتب العلمية ـ بيروت ـ الطبعة الثانية ـ ١٤٠٦هـ = ١٩٨٦م .

٢٤- عبد الله بن سليمان المعروف بداماد أفندي ـ مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ـ طبعة دار إحياء التراث العربي ١٣٢٨هـ .

٢٥- عثمان بن علي الزيلعى ـ تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ـ طبعة دار المعرفة بيروت ـ لبنان .

٢٦- محمد بن أحمد السرخسي ـ المبسوط ـ طبعة دار المعرفة .

٢٧- محمد أمين بن عمر الشهير المعروف بابن عابدين ـ حاشية ابن عابدين ـ طبعة دار المعرفة ـ بيروت .

٢٨- محمد بن عبد الواحد المعروف بابن الهمام ـ شرح فتح القدير ـ طبعة دار الفكر ١٣٩٧هـ = ١٩٧٧م .

(ب) **الفقه المالكي**:

٢٩- أبي البركات أحمد الدردير ـ الشرح الكبير ـ بهامش حاشية الدسوقي ـ ط دار إحياء التراث العربي .

٣٠- شهاب الدين أبي العباس أحمد بن إدريس القرافي ـ الفروق ـ طبعة عالم الكتب ـ بيروت .

٣١- مالك بن أنس بن مالك ـ المدونة الكبرى التي رواها الإمام سحنون بن سعيد الإمام عبد الرحمن بن القاسم عن إمام دار الهجرة .

٣٢- محمد بن أحمد بن رشد القرطبي ـ بداية المجتهد ونهاية المقتصد ـ تحقيق رضوان جامع رضوان ـ مكتبة الإيمان المنصورة .

٣٣- محمد بن أحمد بن محمد بن عليش ـ فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك ـ طبعة مصطفى البابي الحلبي ـ الطبعة الأخيرة ١٣٧٨هـ = ١٩٥٨م .

٣٤- محمد بن عرفه الدسوقي ـ حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ـ طبعة دار إحياء الكتب العربية .

٣٥- محمد بن محمد بن عبد الله المعروف بالخطاب ـ مواهب الجليل لشرح مختصر خليل ـ طبعة دار الفكر .

(جـ) **الفقه الشافعي** :

٣٦- الحسين بن مسعود بن الفراء البغوى ـ التهذيب في فقه الإمام الشافعي ـ طبعة دار الكتب العلمية .

٣٧- أحمد البرلسى ـ شهاب الدين الشهير بعميرة ـ حاشية عميرة على شرح العلامة جلال الدين المحلي على منهاج الطالبين ـ مع حاشية قليوبى ـ طبعة دار إحياء الكتب العربية .

٣٨- أحمد بن حجر الهيثمي شهاب الدين ـ تحفة المحتاج بشرح المنهاج ـ بهامش حاشية الشرواني وابن قاسم العبادي ـ طبعة دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع .

٣٩- تقي الدين علي بن عبد الكافي السبكي ـ تكملة المجموع ـ التكملة الأولى ـ دار الفكر للطباعة والنشر .

٤٠- شرف الدين النووي ـ المجموع شرح المهذب ـ طبعة دار الفكر للطباعة والنشر .

٤١- شمس الدين محمد بن أبي العباد الرملي ـ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ـ طبعة مصطفى البابي الحلبي الطبعة الأخيرة ١٣٨٦هـ .

٤٢- علي بن محمد بن حبيب الماوردي ـ الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي ـ طبعة دار الفكر للطباعة والنشر ١٤١٤هـ = ١٩٩٤م .

٤٣- محمد الشربيني الخطيب ـ مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج ـ طبعة مصطفى البابي الحلبي ـ ١٣٧٧هـ .

(د) الفقه الحنبلي :ـ

٤٤- علي بن سليمان المرداوى ـ الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ـ طبعة دار إحياء التراث العربي بيروت ١٤٠٦هـ = ١٩٨٦م .

٤٥- محمد بن أبي بكر الزرعي المعروف بابن قيم الجوزية ـ الطرف الحكمية في السياسة الشرعية ـ طبعة دار الكتب العلمية ـ بيروت .

٤٦- موفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن قدامة ـ المغني ـ طبعة دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع .

٤٧- محمد بن مفلح المعروف شمس الدين المقدسي ـ الفروع ـ الطبعة الرابعة ١٤٠٤هـ = ١٩٨٤م .

المراجع النظامية :

٤٨-د. محمود نجيب حسنى، علم العقاب، بدون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، ١٩٦٦م، ص ٤٠٥؛ د. على راشد، موجز القانون الجنائي، بدون طبعة، القاهرة، دار النشر للجامعات المصرية، ١٩٥١م، .

٤٩-د. محمود محمود مصطفى، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، الطبعة السادسة، القاهرة، دار ومطابع الشعب، ١٩٦٤م، ص٤٧١؛ د. محمد زكى أبو عامر، قانون العقوبات (القسم العام)، بدون طبعة، بيروت، الدار الجامعية، ١٩٩١م.

٥٠-د. محمد الفاضل، المبادئ العامة فى قانون العقوبات، بدون طبعة، دمشق، مطبعة جامعة دمشق، ١٩٦٥م، ص٥٣.

٥١-د. نهاد فاروق عباس، العقوبة الجنائية والتدابير الاحترازية فى المملكة العربية السعودية، بدون طبعة، الرياض، دار جامعة نايف للنشر، ١٤٣٩هـ.

٥١-براهمي عبد الرزاق، جريمة تعارض المصالح في مجال الصفقات العمومية والعقوبات المقررة لها في التشريع الجزائري وبعض التشريعات المقارنة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الرابع، العدد الثانية.

٥٢-د. دعاء محمود عبد اللطيف، جريمة الجمع بين المصالح المتعارضة (دراسة مقارنة)، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الثاني، (٢٠١٧م)، ص١٠١٦.

References:

1: alquran waeulumuh :

• 'abu jaefar muhamad bin harir altabari jamie albayan ean tawil ay alquran sharikat mustafaa albabi alhalabii altabeat althaania .

• 'abu bakr muhamad bin eabd allh almaeruf biabn alearabii 'ahkam alquran tabeat dar alfikr alearabii 1378hi = 1959m .

2: min kutub alsuna alnabawia:

• 'ahmad bin hajar aleasqalanii fath albari bisharh sahih albukharii almatbaeat albahiat 1348hi .

• 'ahmad bin alhusayn bin ealiin albayhaqi alsunan alkubraa tabeat taswir bayrut dar almaerifat lubnan .

• 'ahmad bn shueayb bn bahr alnasayiyu sunan alnasayiyi t dar alkutub aleilmia .

• 'ahmad bin muhamad bin hanbal musnad al'iimam 'ahmad bin hanbal tabeat almaktab al'iislamii liltibaeat walnashr .

• jamal aldiyn 'abi muhamad eabd allah yusif alzayleaa alhanafiu nasb alraayat fi takhrij 'ahadith alhidayat t almaktab al'iislamii .

• alshaykh khalil 'ahmad alsiharinfuri badhl almajhud fi hali 'abi dawud t dar alkutub aleilmiat bayrut .

• eala' aldiyn ealii almutaqi bin husam aldiyn alhindiu alburhaniu kanz aleumaal fi sunan al'aqwal wal'afeal tabeat muasasat alrisalat 1399hi .

• eali bin eumar bin mahdiin aldaraaqataniu sunan aldaraqatani tabeat almadinat almunawarat alnaashir dar almahasin liltibaeat alqahira .

• malik bn 'anas bn malik almuataa riwayat muhamad bn alhasan alshaybanii altabeat althaminat 2002m .

• muhamad bin 'abi shibat aleabsi almusanaf fi al'ahadith waluathar tahqiq al'ustadh eabd alkhaliq al'afghanii tabeat alhind .

• muhamad bin 'iismaeil albukhariu sahih albukharii tabeat dar aljil bayrut .

• muhamad bin 'iismaeil alsaneaniu subul alsalam sharh bulugh almaram min jame 'adilat al'ahkam alnaashir dar alfath al'iislamii al'iiskandaria .

• muhamad bin eabd allh bin muhamad almaeruf bialhakim alnaysaburii almustadrak ealaa alsahihayn tabeat dar alfikr .

• muhamad bin eali alshuwkani nil al'awtar sharh muntaqaa al'akhyar alnaashir: dar alhadith .

• muhamad bin eisaa bin surat altirmidhii aljamie alsahih wahu sunan altirmidhii tabeat eisaa albabi alhalabii .
• muhamad bin yazid bin majah alqazwiniu sunan abn majah tabeat eisaa albabi alhalabii .
• muhamad shams aldiyn alhaqu aleazim abadi eawn almaebud sharh sunan 'abi dawud alnaashir muhamad eabd almuhsin 1388hi = 1968m .
• mislim bin alhajaaj bin muslim alqushayriu sahih muslim dar alhadith altabeat althaalithat 1419hi = 1998m .
3: alfiqh :
• alfiqh alhanafii :
• 'iibrahim alhalabi badr almutaqi fi sharh almultaqaa bihamish majmae al'anhur tabeat dar 'iihya' alturath alearabii bayrut .
• 'abi allayth alsamarqandiu mukhtalif alriwayat maktabat alrushd altabeat al'uwlaa .
• 'abu bakr bin maseud alkasaniu badayie alsanayie fi tartib alsharayie tabeat dar alkutub aleilmiat bayrut altabeat althaaniat 1406hi = 1986m .
• eabd allah bin sulayman almaeruf bidamad 'afindi mujmae al'anhur fi sharh multaqaa al'abhar tabeat dar 'iihya' alturath alearabii 1328hi .
• ethaman bin ealii alzayleaa tabyin alhaqayiq sharh kanz aldaqayiq tabeat dar almaerifat bayrut lubnan .
• muhamad bin 'ahmad alsarukhsiu almabsut tabeat dar almaerifa .
• muhamad 'amin bin eumar alshahir almaeruf biaibn eabidin hashiat abn eabidin tabeat dar almaerifat bayrut .
• muhamad bin eabd alwahid almaeruf biabn alhumaam sharh fath alqadir tabeat dar alfikr 1397hi = 1977m .
• alfiqh almalki:
• 'abi albarakat 'ahmad aldirdir alsharh alkabir bihamish hashiat aldasuqii t dar 'iihya' alturath alearabii .
• shihab aldiyn 'abi aleabaas 'ahmad bin 'iidris alqarafii alfuruq tabeat ealam alkutub bayrut .
• malik bin 'anas bin malik almudawanat alkubraa alati rawaha al'iimam sahnun bin saeid al'iimam eabd alrahman bin alqasim ean 'iimam dar alhijra .

• muhamad bin 'ahmad bin rushd alqurtubi bidayat almujtahid wanihayat almuqtasad tahqiq ridwan jamie ridwan maktabat al'iiman almansura .
• muhamad bin 'ahmad bin muhamad bin eulaysh fath alealii almalik fi alfatwaa ealaa madhhab al'iimam malik tabeat mustafaa albabi alhalabii altabeat al'akhirat 1378hi = 1958m .
• muhamad bin earafih aldisuqi hashiat aldasuqi ealaa alsharh alkabir tabeat dar 'iihya' alkutub alearabia .
• muhamad bin muhamad bin eabd allah almaeruf bialkhitab mawahib aljalil lisharh mukhtasar khalil tabeat dar alfikr .
• alfiqh alshaafie:
• alhusayn bin maseud bin alfaraa' albaghwaa altahdhib fi fiqh al'iimam alshaafieiu tabeat dar alkutub aleilmia .
• 'ahmad albarlsaa shihab aldiyn alshahir bieumirat hashiat eumirat ealaa sharh alealamat jalal aldiyn almahaliyi ealaa minhaj altaalibin mae hashiat qalyubaa tabeat dar 'iihya' alkutub alearabia .
• 'ahmad bin hajar alhaythami shihab aldiyn tuhfat almuhtaj bisharh alminhaj bihamish hashiat alsharawani wabn qasim aleabaadii tabeat dar alfikr liltibaeat walnashr waltawzie .
• taqi aldiyn ealiin bn eabd alkafi alsabkiu tukmilat almajmue altakmilat al'uwlaa dar alfikr liltibaeat walnashr .
• sharaf aldiyn alnawawiu almajmue sharh almuhadhab tabeat dar alfikr liltibaeat walnashr .
• shams aldiyn muhamad bin 'abi aleabaad alramliu nihayat almuhtaj 'iilaa sharh alminhaj tabeat mustafaa albabi alhalabii altabeat al'akhirat 1386hi .
• eali bin muhamad bin habib almawardiu alhawi alkabir fi fiqh madhhab al'iimam alshaafieii tabeat dar alfikr liltibaeat walnashr 1414hi = 1994m .
• muhamad alshirbini alkhatib mughaniy almuhtaj 'iilaa maerifat 'alfaz alminhaj tabeat mustafaa albabi alhalabii 1377hi .
• alfiqh alhanbalii :-
• eali bin sulayman almardawaa al'iinsaf fi maerifat alraajih min alkhilaf tabeat dar 'iihya' alturath alearabii bayrut 1406hi = 1986m .
• muhamad bin 'abi bakr alzareiu almaeruf biaibn qiam aljawziat altaraf alhakmiat fi alsiyasat alshareiat tabeat dar alkutub aleilmiat bayrut .

• muafaq aldiyn 'abi muhamad eabd allh bin 'ahmad bin qudamat almughaniyu tabeat dar alkitaab alearabii lilnashr waltawzie .
• muhamad bin muflih almaeruf shams aldiyn almaqdisii alfurue altabeat alraabieat 1404hi = 1984m .
• almarajie alnizamia:
• 48-d. mahmud najib hasnaa, ealm aleaqabi, bidun tabeati, alqahirati, dar alnahdat alearabiati, 1966m, s 405; da. ealaa rashid, mujaz alqanun aljinayiyi, bidun tabeati, alqahirata, dar alnashr liljamieat almisriati, 1951m, .
• 49-du. mahmud mahmud mustafaa, sharh qanun aleuqubat (alqism aleama), altabeat alsaadisati, alqahirata, dar wamatabie alshaebi, 1964m, sa471; du. muhamad zakaa 'abu eamir, qanun aleuqubat (alqism aleami), bidun tabeati, bayrut, aldaar aljamieiati, 1991ma,.
• 50-d. muhamad alfadili, almabadi aleamat faa qanun aleuqubati, bidun tabeati, dimashqa, matbaeat jamieat dimashqa, 1965ma, sa53.
• 51-du. nihad faruq eabaas, aleuqubat aljinayiyat waltadabir alaihtiraziat faa almamlakat alearabiat alsaeudiati, bidun tabeati, alriyad, dar jamieat nayif lilnashr, 1439h,.
• 51-brahimi eabd alrazaaqi, jarimat tuearid almasalih fi majal alsafaqat aleumumiat waleuqubat almuqararat laha fi altashrie aljazayirii wabaed altashrieat almuqaranata, majalat al'ustadh albahith lildirasat alqanuniat walsiyasiati, almujalad alraabieu, aleadad althaaniata.
• 52-d. duea' mahmud eabd allatifi, jarimat aljame bayn almasalih almutaearida (dirasat muqaranati), majalat kuliyat alhuquq lilbuhuth alqanuniat walaiqtisadiati, kuliyat alhuquqi, jamieat al'iiskandariat, aleadad althaani, (2017ma), sa1016.

فهـــــرس الموضوعـــــات

مقدمة ٥٦٧٧

خطة البحث : ٥٦٧٨

المبحث التمهيدي التعريف بالمسؤولية الجزائية في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي ٥٦٧٩

المطلب الأول تعريف المسؤولية في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي ٥٦٧٩

الفرع الأول تعريف المسؤولية في اللغة ٥٦٧٩

الفرع الثاني تعريف المسؤولية في النظام السعودي ٥٦٨١

الفرع الثالث تعريف المسؤولية في الفقه الإسلامي ٥٦٨٥

المطلب الثاني التعريف بالجزاء في اللغة، والنظام السعودي، والفقه الإسلامي ٥٦٨٩

الفرع الأول التعريف بالجزاء في اللغة ٥٦٨٩

الفرع الثاني التعريف بالجزاء في النظام السعودي ٥٦٩١

الفرع الثالث التعريف بالجزاء في الفقه الإسلامي ٥٦٩٣

المطلب الثالث تعريف المسؤولية الجزائية في النظام السعودي، والفقه الإسلامي ٥٦٩٥

الفرع الأول تعريف المسؤولية الجزائية في النظام السعودي ٥٦٩٥

الفرع الثاني تعريف المسؤولية الجزائية في الفقه الإسلامي ٥٦٩٧

المبحث الثاني المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الفقه الإسلامي ٥٧١٥

المطلب الأول: أساس المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الفقه الإسلامي. ٥٧١٨

المطلب الثاني: حدود المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الفقه الإسلامي. ٥٧٢٣

المطلب الثالث: شروط وصور المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في الإسلامي. ٥٧٢٥

الخاتمـــة ٥٧٣٤

أولا : النتائج: ٥٧٣٤

ثانيا : التوصيات: ٥٧٣٥

فهرس المراجع ٥٧٣٦

REFERENCES: ٥٧٤٢

فهـــرس الموضوعـــات ٥٧٤٦