



نظام الوساطة العقارية



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الدكتور عبدالعزيز الدغيثر

للمحاماة والاستشارات القانونية

السيرة الوظيفية



السيرة الذاتية للدكتور
عبدالعزیز بن سعد الدغیثر

المؤهلات

- دكتوراه من قسم الأنظمة بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بتقدير ممتاز مع مرتبة الشرف الأولى سنة (١٤٣٥-١٤٣٦هـ)
- ماجستير من قسم الأنظمة بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
- بكالوريوس شريعة من كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية سنة ١٤٢٥هـ
- بكالوريوس هندسة ميكانيكية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن سنة ١٤١٩هـ

- عمل في وزارة المواصلات وشركة الكهرباء وشركة الاتصالات السعودية، ثم في المجموعة الشرعية لبنك الراجحي .
- محكم معتمد من مركز التحكيم التجاري بالرياض محامي مرخص من وزارة العدل. رقم الترخيص ٣٢/١٣٥، وموثق مرخص.
- عضو تدريس متعاون في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ومدرب متعاون لدى مركز التدريب العدلي التابع لوزارة العدل السعودية سابقا .
- شارك بصياغة ومراجعة العديد من الأنظمة واللوائح لعدة وزارات مثل وزارة العدل والاقتصاد والتخطيط ووزارة العمل والتنمية الاجتماعية ومعهد الإدارة العامة ووزارة الصحة ووزارة التعليم ووزارة الإسكان ووزارة التجارة والهيئة العامة للأوقاف.
- شارك بالكتابة بمقالات قانونية واقتصادية وتنموية في صحيفة أرقام الإلكترونية وصحيفة الشرق السعودية.
- ألف العديد من الكتب والبحوث تتجاوز ٢٠٠ بحث قضائي وقانوني قدمت لشركات مالية وجهات قانونية، وساهم بالبحث في العديد من المجالات القانونية والقضائية في عدد من المؤتمرات والمجلات المحكمة .
- شارك في العديد من البرامج التلفزيونية والإذاعية ، كما قدم عددًا من المحاضرات والندوات والدورات التدريبية.

النتاج العلمي



❖ ما يهدف إليه النظام :

يهدف النظام إلى تنظيم الوساطة العقارية
والخدمات العقارية

المادة الثانية



❖ ما يسري عليه النظام :

تسري أحكام النظام على كل من يمارس الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية، أو يتعامل بهما، أو يستفيد منهما.

المادة الثالثة



❖ شرط ممارسة الوساطة العقارية :

لا تجوز ممارسة الوساطة العقارية ولا تقديم الخدمات العقارية إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة. وتحدد اللائحة أحكامه، وشروطه، وإجراءاته، ومدته، وتجديده.

للسيوط العقاري تقديم خدمات عقارية مكملة بهد إصدار التراخيص اللازمة



❖ مهام الهيئة :

إعداد نماذج العقود
الإلزامية والاسترشادية
الواردة في النظام.

إعداد برامج وآليات للتحفيز
على ممارسة الوساطة
العقارية والخدمات
العقارية.

تحديد الاشتراطات
والمواصفات لوسائل
التسويق العقاري.

إعداد المعايير والضوابط
اللازمة لممارسة الوساطة
العقارية.

إعداد إجراءات ضبط
المخالفات، وتلقي البلاغات
والشكاوى



❖ مهام المجلس :

تحديد المقابل المالي
للتراخيص التي تصدرها الهيئة
بناءً على النظام وتجديدها.

اعتماد المعايير والضوابط
اللازمة لممارسة الوساطة
العقارية.

اعتماد اللوائح التنظيمية
للنشاطات والخدمات
المشمولة باختصاصات الهيئة.



تحديد الخدمات العقارية التي
يمكن للوسيط العقاري
تقديمها، وضوابط ذلك
وشروطه.

اعتماد إجراءات ضبط
المخالفات، وتلقي البلاغات
والشكاوى.

تحديد الخدمات العقارية المكتملة
التي يمكن للوسيط العقاري
تقديمها، وذلك بالاتفاق مع
الجهات المرخصة لها.



❖ ما يجب في عقد الوساطة العقارية :

يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً، وأن يودع الوسيط نسخة من العقد لدى الهيئة، ولا يُحتج به إلا بذلك .

يجب أن يكون عقد الوساطة محدد المدة، وإذا لم يُتفق عليها في العقد فتكون (تسعين) يوماً من تاريخ إبرامه.



❖ التزامات الوسيط العقاري :

عدم القيام بأي فعل أو الامتناع عن أي فعل، يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين معه، أو يتعارض مع أحكام النظام.

ممارسة نشاط الوساطة العقارية بنفسه إذا كان شخصاً طبيعياً، أو بوساطة المدير المسؤول أو أحد تابعيه المرخص له إذا كان شخصاً معنوياً.

إبلاغ الهيئة عن أي تعديل أو تغيير متعلق بممارسة نشاط الوساطة العقارية.



الإفصاح - عند عرضه للعقار -
عن المعلومات التي حصل
عليها، وعدم تقديم أي
معلومة مضللة بشأن العقار.

أن يبذل العناية اللازمة
للتحقق من صحة المعلومات
التي يحصل عليها.

عدم إفشاء سرٍّ من أسرار
الصفقات محل الوساطة.

ممارسة نشاطه بشفافية
ومصداقية، وتقديم الخدمات
بجودة وكفاية.

بيان اسمه ورقم الترخيص،
في أي إعلان، أو منشور
متعلق بالعقار.



على الوسيط العقاري تسجيل جميع عقود الوساطة التي يبرمها،
وجميع الصفقات العقارية التي يتمها، في المنصة الإلكترونية الخاصة
بها، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الحادية عشرة



يتسلم الوسيط العقاري الضمان -إن وجد- ويسلمه للهيئة أو من تخوله، ويحفظ لديها إلى حين إعادة تسليم العقار دون أضرار، ويعاد الضمان -أو ما تبقى منه بعد اقتطاع قيمة الأضرار- إلى المستأجر .

كل خلاف ينشأ بين المؤجر والمستأجر في شأن الضمان وتقدير الأضرار التي يشملها؛ يحل ابتداءً عن طريق خبراء متخصصين -تحددهم الهيئة- بموافقة الطرفين على ذلك، ويتحمل الطرفان أتعابهم مناصفة، فإن لم يتفق الطرفان على قبول حل الخبراء فإن لهما الحق في اللجوء إلى المحكمة المختصة.



على الوسيط العقاري عند إبرام عقد الوساطة مع مالك العقار أو مالك المنفعة، الحصول على صورة من إثبات ملكية العقار أو ملكية المنفعة، والمعلومات، والوثائق التي تحددها اللائحة.

المادة التاسعة



❖ ما يتعلق بالعربون :

يحدد مبلغ عربون الصفقة العقارية التي تتم عن طريق الوسيط العقاري، بالاتفاق بين أطرافها؛ بما لا يتجاوز (5%) من قيمتها، وفي حال تجاوز هذه النسبة عُد المبلغ مقدم ثمن للصفقة

لا يُعد المبلغ الذي دفعه المشتري أو المستأجر عربوناً إلا إذا نص على ذلك كتابة، وإلا فهو مقدم ثمن لا يستحقه البائع أو المؤجر إذا فُسخ العقد



على البائع أو المؤجر حال تسلم العربون إتمام الصفقة، وإذا تعثر إتمامها بسبب من المشتري أو المستأجر دون وجود عيب في العقار، فلا يعاد العربون، وإن كان سبب التعثر لا يعود إلى أي منهما، فيلزم إعادة العربون إلى من دفعه.

لا يجوز للوسيط العقاري الاحتفاظ بالعربون ضماناً لحقه



❖ عمولة الوساطة العقارية :

تحدد عمولة الوساطة العقارية بنسبة (2,5%) من قيمة الصفقة إن كانت بيعاً، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجاراً، ما لم يتفق أطراف عقد الوساطة -كتابة- على غير ذلك

يتحمل دفع العمولة الطرف المتعاقد مع الوسيط العقاري في عقد الوساطة.



- في حال أبرم الوسيط العقاري عقد وساطة مع أكثر من طرف من أطراف الصفقة العقارية الواحدة؛ فلا يجوز أن يتجاوز مجموع ما يتقاضاه من عمولة النسبة المحددة للعمولة في الفقرة (٦) من هذه المادة، وتحدد اللائحة طريقة تحمل الأطراف العمولة في هذه الحالة، ما لم ينص في العقد على غير ذلك



❖ متى يستحق الوسيط العقاري العمولته :

إتمام الصفقة العقارية التي توسط بها، وفقاً لعقد الوساطة، أثناء مدة سريانه، أو خلال مدة لا تتجاوز (شهرين) من انتهاء العقد، على أن يثبت وساطته في هذه الحالة

عدم إتمام الصفقة العقارية، واستحقاق البائع أو المؤجر للعربون، وتحدد اللائحة النسبة والضوابط المتعلقة بذلك.



لا يجوز للوسيط العقاري تسلم أي مبلغ من أي من الأطراف المتعاقد معهم لمصلحة أي منهم إلا بالقدر الذي يتطلبه القيام بعمله، وفقاً لما تحدده اللائحة

- لا يجوز للوسيط العقاري التصرف في أي مبلغ تسلمه وفقاً للفقرة (٦) من هذه المادة إلا في الأغراض المخصصة له

تضع الهيئة ضوابط لتعامل الوسيط العقاري مع المبالغ التي يستلمها من أي من الأطراف المتعاقد معهم



❖ الرقابة والتفتيش :

تباشر الهيئة مهمات الرقابة والتفتيش والضبط لتنفيذ أحكام النظام، ويجوز لها أن تستعين بمن تراه من الجهات العامة أو الخاصة لتأدية هذه المهمات، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك

يتولى المكلف بالرقابة والتفتيش والضبط ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام النظام، وفقاً لإجراءات الضبط التي تحددها اللائحة.



يلتزم كل من يمارس نشاط الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية بتمكين المكلف بالرقابة والتفتيش والضبط من أداء أعماله وتسهيل مهماته، ويشمل ذلك دخول مقر عمله، وتزويده بما يطلب من مستندات أو معلومات متصلة بأحكام النظام



❖ الأفعال المخالفة للنظام:

ممارسة نشاط الوساطة العقارية والخدمات العقارية دون ترخيص

تقديم معلومات غير صحيحة للحصول على ترخيص لممارسة نشاط الوساطة العقارية والخدمات العقارية

تقديم معلومات مضللة أو إخفاء معلومات جوهرية في شأن العقار محل الوساطة أو الخدمات العقارية



❖ عقوبات النظام :

إلغاء الترخيص

تعليق الترخيص لمدة لا
تتجاوز (سنة)

الإنذار

غرامة لا تتجاوز (200,000)
مائتي ألف ريال



تجوز مضاعفة الغرامة المحكوم بها في حال تكرار المخالفة خلال (ثلاث) سنوات من ارتكابها

تحدد اللائحة تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها بناءً على الفقرة (٦) من هذه المادة

يحق لمن أُلغِيَ ترخيصه التقدم بطلب ترخيص جديد وفق الإجراءات النظامية بعد مضي (ثلاث) سنوات من تاريخ الإلغاء.



❖ تكوين اللجنة :

تكوّن بقرار من رئيس المجلس لجنة (أو أكثر) من ثلاثة أعضاء -على الأقل- يكون أحدهم من المختصين في الشريعة أو الأنظمة، تتولى النظر في مخالفات أحكام النظام، وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (التاسعة عشرة) من النظام، وتصدر قراراتها بالأغلبية، ويعتمدها الرئيس التنفيذي للهيئة. وتحدد اللائحة إجراءات عمل اللجنة.

يجوز لمن صدر بحقه قرار العقوبة التظلم منه لدى الجهة القضائية المختصة خلال (ثلاثين) يوماً من إبلاغه بقرار العقوبة



❖ تداخل المخالفات :

إذا شكّل ارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام مخالفة أخرى يعاقب عليها نظام آخر؛ فتطبق العقوبة الأشد .

المادة الحادية والعشرون



❖ ما يلغيه النظام :

يلغي النظام لائحة تنظيم المكاتب العقارية، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (334) وتاريخ 7 / 3 / 1398 هـ.

المادة الثانية والعشرون



❖ نشر وتنفيذ النظام :

يصدر المجلس اللائحة خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام، وتنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ النظام.

المادة الثالثة والعشرون



❖ ما يسري عليه النظام :

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في
الجريدة الرسمية .

المادة الرابعة والعشرون





معلومات الاتصال:

العنوان البريدي

المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك عبدالله

عنوان البريد الإلكتروني

Abdulaziz.aldoghaither@gmail.com

رقم الواتساب

05705 20307

تويتر وانستقرام

@Asd_lawfirm



للوصول السريع لحسابات المكتب