

دور عقود السمسرة في تعزيز الاستثمارات التجارية:

دراسة تحليلية معاصرة في النظام السعودي والتطورات الرقمية

The Role of Brokerage Contracts in Enhancing Commercial Investments: A Contemporary Analytical Study in Light of the Saudi Legal System and Digital Developments

رغد حميدي دربك الرويلي

عبد الوهاب عبد الله أحمد المعمرى*

Raghad Hamidi darbek Al-Ruwaili

Abdul Wahab Abdullah Ahmed Al-Mamari

جامعة الإسراء - الأردن

Isra University - Jordan-

Raghad.hmedi@gmail.com

Almamary380@gmail.com

تاريخ النشر: 2025/10/01

تاريخ القبول للنشر: 2025/09/09

تاريخ الاستلام: 2025/07/28

ملخص:

يشهد العالم تطورات اقتصادية وتقنية متسارعة، دفعت إلى ضرورة تطوير أدوات قانونية فعالة لتعزيز بيئة الاستثمار. وتُعد عقود السمسرة من أبرز هذه الأدوات، لما لها من دور في تسهيل التعاملات التجارية وجذب رؤوس الأموال. يركز هذا البحث على دراسة واقع هذه العقود في المملكة العربية السعودية، ومدى توافقها مع النظام القانوني السعودي، خاصة في ظل التحولات الناتجة عن التحول الرقمي ومبادرات رؤية 2030. وقد أظهرت الدراسة أن الاستثمارات التجارية تستفيد بشكل ملحوظ من هذه العقود، إلا أن هناك تحديات تتطلب إصلاحات تشريعية، تتعلق بالشفافية، حماية البيانات، والمسؤولية القانونية في ظل استخدام التقنيات الحديثة. تعتمد الدراسة على منهجية تحليلية لتسليط الضوء على الثغرات القانونية القائمة، وتقدم تحديث الأنظمة بشكل يُمكن من استيعاب التطور التقني، وضمان التوازن بين مصالح الأطراف المتعاقدة، بما يدعم بناء بيئة استثمارية مستدامة وأكثر أماناً.

الكلمات المفتاحية: عقود السمسرة؛ تعزيز الاستثمار؛ رؤية 2030؛ المسؤولية القانونية؛ التطورات التقنية.

Abstract:

The world is witnessing rapid economic and technological changes, necessitating the development of effective legal tools to enhance the investment environment. Brokerage contracts have emerged as one of the

* المؤلف المراسل

most prominent instruments for facilitating commercial investments and attracting capital. This study focuses on analyzing the current status of such contracts within the Saudi legal system, particularly in light of digital transformation and the goals of Vision 2030. The findings reveal that brokerage contracts significantly contribute to investment growth, yet several challenges remain—most notably in transparency, data protection, and legal accountability in the digital age. The research adopts an analytical approach to highlight existing legal gaps and proposes legislative updates to better accommodate modern technologies. Such reforms aim to ensure balanced protection for all contracting parties and support the creation of a more secure, sustainable, and innovation-driven investment climate in Saudi Arabia.

key words: Brokerage contracts; investment promotion; Vision 2030; legal liability; technological developments.

مقدمة:

في ظل التحولات المتسارعة التي يشهدها العالم في المجالات الاقتصادية والتقنية، تبرز الحاجة إلى أدوات قانونية فعالة تواكب هذه التطورات وتساهم في تعزيز البيئة التجارية وجذب الاستثمارات. ومن هذه الأدوات برزت عقود السمسرة كألية قانونية محورية تساهم في تسهيل المعاملات وتحقيق التوازن بين الأطراف المتعاقدة، لا سيما في ظل تزايد أهمية الوساطة في العمليات الاستثمارية المعاصرة.

وتحظى المملكة العربية السعودية بأهمية خاصة في هذا السياق، حيث تسعى من خلال رؤية 2030 إلى تنويع اقتصادها وتعزيز مناخ الأعمال، وتظهر مشكلة البحث في الأسئلة التالية:

-كيف تساهم عقود السمسرة في تعزيز الاستثمارات التجارية في النظام السعودي؟ وما هي أبرز التحديات القانونية التي تواجهها في ظل التحول الرقمي؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، تنطلق الدراسة من فرضية مفادها أن التنظيم القانوني الحالي لعقود السمسرة في السعودية يحتاج إلى مراجعة وتطوير ليتماشى مع متطلبات البيئة الرقمية ويحقق التوازن القانوني المطلوب.

أهداف البحث:

1. تحليل التنظيم القانوني لعقود السمسرة في المملكة العربية السعودية.

2. استعراض دور هذه العقود في دعم الأنشطة التجارية وجذب الاستثمارات.
3. دراسة أثر التحول الرقمي على طبيعة عقود السمسرة والتحديات المرتبطة به.

منهجية البحث:

يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال دراسة النصوص القانونية والأنظمة ذات الصلة بعقود السمسرة في النظام السعودي، وتحليل الأبعاد العملية والتشريعية لهذه العقود في ظل التحول الرقمي.

المخطط العام للبحث:

ينقسم البحث إلى مجموعة من المحاور الرئيسية تبدأ بمدخل نظري حول مفهوم عقود السمسرة، يليها دراسة التنظيم القانوني لها في النظام السعودي، ثم تحليل أثر التحول الرقمي على هذه العقود، وأخيراً عرض التحديات والحلول المقترحة لتطوير المنظومة التشريعية بما يتناسب مع الواقع المعاصر.

المبحث الأول

الإطار القانوني والتنظيمي لعقود السمسرة

من المفيد في البداية تحديد الإطار القانوني والتنظيمي لعقود السمسرة في المملكة العربية السعودية، من خلال بيان الطبيعة القانونية لها وأهميتها الاقتصادية، وتنظيم عقود السمسرة في النظام السعودي وأبرز الإشكاليات، وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقود السمسرة وأهميتها الاقتصادية

في هذا المبحث نتناول تعريف السمسرة ونوضح دورها في تعزيز الأنشطة التجارية والاستثمارية، والعلاقة بين عقود السمسرة والاستثمارات التجارية في السوق السعودي، وذلك فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف السمسرة ودورها في تعزيز الأنشطة التجارية والاستثمارية:

تُعرف السمسرة قانونيًا بأنها عقد يلتزم بموجبه شخص، يُدعى السمسار، بالتوسط بين طرفين لتسهيل إبرام عقد معين مقابل أجر يُدفع له عند نجاح الوساطة. وتمثل الطبيعة القانونية

لعقد السمسرة في كونه عقدًا من العقود التجارية المستقلة، يهدف إلى إتمام صفقة بين أطراف أخرى دون أن يكون السمسار طرفًا مباشرًا في العقد النهائي.

وفقًا للنظام السعودي، تتجلى السمسرة كإحدى الأعمال التجارية التي نص عليها المادة (6) من نظام المحكمة التجارية السعودي لعام 1931، حيث تُعتبر السمسرة عملاً تجاريًا بحسبًا إذا كانت الوساطة تهدف إلى تسهيل المعاملات التجارية، حيث تنص المادة (6) من النظام على أنه: "تُعد السمسرة من الأعمال التجارية متى ما تمت لتحقيق غاية تجارية، وتُعتبر الوساطة التي يقوم بها السمسار بمثابة خدمة مدفوعة الثمن"¹.

ويُشار إلى أن السمسار يعمل وفق مبدأ الاستقلالية، فهو ليس وكيلًا للطرفين وإنما وسيط يتلقى أجرًا يُعرف عادةً بالعمولة" عند نجاح الوساطة.

وتلعب عقود السمسرة دورًا بارزًا في تعزيز الأنشطة التجارية من خلال:

1. تسهيل التعاقدات المعقدة: تُساعد السمسرة في إيجاد الفرص التجارية التي قد يصعب على الأطراف الوصول إليها مباشرة، ومثال على ذلك: تسهيل عمليات بيع وشراء العقارات أو التوسط في استثمارات ضخمة.

ب. تعزيز الشفافية وتقليل المخاطر: يُساهم السمسار في تزويد الأطراف بالمعلومات اللازمة لاتخاذ قرارات تجارية مدروسة، مما يقلل من المخاطر المرتبطة بالتعاقد، ويظهر ذلك من خلال دراسة نشرتها جامعة أم القرى (2024) والتي تشير إلى أن السماسرة يساهمون في تسريع إنجاز الصفقات وتقليل النزاعات القانونية².

ج. زيادة الاستثمارات الأجنبية والمحلية: وتعمل السمسرة على تشجيع المستثمرين الأجانب على دخول الأسواق من خلال تقديم معلومات دقيقة عن الفرص التجارية، وفق تقرير صادر عن الهيئة العامة للاستثمار السعودي، فإن 30% من الاستثمارات الأجنبية التي دخلت المملكة في عام 2023 كانت عبر وساطة سماسرة مرخصين³.

الفرع الثاني: العلاقة بين عقود السمسرة والاستثمارات التجارية في السوق السعودي

تتمتع عقود السمسرة بأهمية خاصة في دعم الاستثمارات التجارية داخل السوق السعودي، حيث تُعتبر ركيزة أساسية في تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030، التي

تهدف إلى جذب الاستثمارات وتعزيز دور القطاع الخاص. وتكمن العلاقة بين السمسرة والاستثمارات التجارية في الآتي:

أ. تحفيز البيئة الاستثمارية: تُسهل السمسرة في تقليص الفجوة بين المستثمرين ومقدمي الخدمات التجارية من خلال توفير بيئة داعمة للتفاوض والتعاقد.

ب. تعزيز القطاعات الناشئة: تعمل السمسرة على دعم المشاريع الناشئة عبر توفير الفرص الاستثمارية وربطها بالمولدين المحتملين، ومثال على ذلك: انتشار منصات السمسرة الرقمية التي تُساعد في تمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

ج. دعم القطاعات الاستراتيجية: في القطاعات العقارية والصناعية، يُعتبر دور السمسار حاسماً في تسهيل إبرام العقود الكبرى، وهو ما يساهم في دعم النمو الاقتصادي. وفي دراسة نشرها المركز الوطني للتوثيق العقاري السعودي (2022) تؤكد أن 50% من معاملات البيع والشراء تتم عبر سمسرة مرخصين⁴.

المطلب الثاني: تنظيم عقود السمسرة في النظام السعودي وأبرز الإشكاليات.

من خلال الأحكام القانونية المنظمة لعقود السمسرة في السعودية نلاحظ أنه في النظام السعودي، تخضع عقود السمسرة للأحكام العامة المتعلقة بالعقود التجارية، مع وجود تنظيم خاص ببعض الجوانب المهمة. يتم تنظيم السمسرة كأحد الأعمال التجارية وفقاً للمادة (6) من نظام المحكمة التجارية السعودي لعام 1931: "الأعمال التجارية هي التي يقوم بها الشخص بقصد المضاربة، ومنها السمسرة والوكالة بالعمولة متى كان الغرض منها تحقيق الربح"⁵.

وعلى الرغم من وضوح الطبيعة التجارية لعقود السمسرة، إلا أن النظام لم يقدم تعريفاً دقيقاً أو تنظيمياً تفصيلياً لكافة الجوانب المتعلقة بها. لذلك، يتم الرجوع إلى القواعد العامة في العقود وإلى السوابق القضائية والممارسات العملية لسد الثغرات القانونية، وتُعتبر العقود المكتوبة من أبرز الوسائل التي تُستخدم لضمان تنفيذ عقود السمسرة بشكل صحيح، حيث يُحدد فيها نطاق عمل السمسار، مقدار العمولة، وشروط استحقاقها. وبموجب الأنظمة السعودية، يتعين أن يكون السمسار مرخصاً لممارسة نشاطه، وهو ما تنظمه اللوائح الصادرة عن وزارة التجارة والاستثمار.

الفرع الأول: تحليل حقوق وواجبات السمسار وفق النظام السعودي.

ونتناول هذا الفرع من خلال تحليل الحقوق وتحليل الواجبات على النحو الآتي:

1-حقوق السمسار:

أ. الحق في العمولة: يُعد الحق في العمولة من أهم حقوق السمسار. تنص القواعد العامة على أن السمسار يستحق أجره عند نجاح الوساطة في إبرام العقد بين الطرفين، حتى وإن لم يتم تنفيذ العقد لاحقاً، حيث "يُستحق أجر السمسار إذا أثبت أنه كان السبب المباشر في إبرام العقد بين الطرفين"⁶.

ب. الحق في استرداد المصاريف: إذا تحمل السمسار مصاريف ضرورية لتنفيذ الوساطة، فإنه يحق له المطالبة باستردادها من الطرف الذي تعاقد معه، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

2-واجبات السمسار:

أ. واجب الأمانة والحياد: يتعين على السمسار أن يتصرف بحسن نية وأن يكون محايداً في التعامل مع الطرفين، "الأمانة والشفافية من المبادئ الأساسية التي تحكم علاقة السمسار بالأطراف المتعاقدة، مما يعزز الثقة في عمله"⁷.

ب. الامتناع عن الاستغلال: يجب على السمسار الامتناع عن استغلال مركزه لتحقيق مكاسب شخصية غير مشروعة.

ج. واجب الإبلاغ بالمعلومات الدقيقة: يلتزم السمسار بتقديم كافة المعلومات المتعلقة بالصفقة للأطراف، وتجنب إخفاء أي حقائق قد تؤثر على القرار.

الفرع الثاني: التحديات القانونية التي تواجه عقود السمسرة في الممارسة العملية.

يمكن تحديد التحديات القانونية التي تواجه عقود في الممارسة العملية كالآتي:

أ. عدم وضوح النصوص القانونية المتعلقة بالسمسرة: تعاني عقود السمسرة في السعودية من نقص التنظيم التشريعي مقارنة بعقود أخرى مثل الوكالة أو عقود البيع. ويعتمد الممارسون على الاجتهاد القضائي أو القواعد العامة، مما يؤدي إلى غموض في بعض الحالات.

ب. صعوبة إثبات حقوق السمسار: يواجه السمسرة تحديات في إثبات استحقاقهم للعمولة، خاصة إذا لم يتم توثيق العقد بشكل واضح. كما أن النزاعات المتعلقة باستحقاق الأجر تُعد من القضايا الشائعة أمام المحاكم التجارية.

ج. التحديات المتعلقة بالتطورات الرقمية: مع انتشار منصات الوساطة الرقمية، أصبحت الحاجة ملحة لتنظيم هذه الوسائل الحديثة من خلال إطار قانوني واضح. ووفقاً لتقرير صادر عن المركز الوطني للتوثيق العقاري لعام 2022: "تواجه منصات السمسرة الإلكترونية تحديات قانونية تتعلق بالترخيص وحماية حقوق الأطراف المتعاملة".⁸

د- النزاعات المتعلقة بالعمولة وفسخ العقود: هناك حالات يُفسخ فيها العقد بين الطرفين بعد الوساطة الناجحة، مما يثير جدلاً حول ما إذا كان السمسار يستحق أجره في هذه الحالة.

المبحث الثاني

دور عقود السمسرة في ظل التطورات الاقتصادية والتقنية

يناقش هذا المبحث نقطتين رئيسيتين: تتعلق الأولى بأثر التكنولوجيا على عقود السمسرة، وأما الثانية فتسلط الضوء على عقود السمسرة كوسيلة لتعزيز ريادة الأعمال والاستثمارات الناشئة.

المطلب الأول: أثر التكنولوجيا على عقود السمسرة

لقد ساهم استخدام المنصات الرقمية في تسهيل عقود السمسرة، ففي عصر التطورات التقنية المتسارعة، أصبح استخدام المنصات الرقمية أحد العوامل الرئيسية التي ساهمت في تسهيل إبرام عقود السمسرة وتقدم هذه المنصات خدمات متعددة، مثل ربط الأطراف المعنية وعرض المعلومات المتعلقة بالصفقات، وتوفير أدوات التفاوض والتوثيق الإلكتروني. وفقاً لنظام التجارة الإلكترونية السعودي لعام 2019، يتم تنظيم هذه المنصات من خلال فرض قواعد واضحة تتعلق بالشفافية وحماية حقوق المستخدمين. تنص المادة (5) من النظام على: "يجب على مزودي خدمات التجارة الإلكترونية توضيح كافة الشروط المتعلقة بالخدمات المقدمة لضمان حماية حقوق المستخدم".⁹

ومن حيث تأثير المنصات الرقمية على سرعة وكفاءة السمسرة، فقد قللت المنصات الرقمية من الوقت اللازم لإبرام العقود، حيث أصبح بالإمكان الوصول إلى مجموعة واسعة من الأطراف

في وقت وجيز. وساهمت هذه المنصات على تحسين كفاءة السمسرة من خلال تقليل التكاليف التشغيلية وتعزيز الشفافية بين الأطراف، ومن الأمثلة في السوق السعودي، وهو أحد أبرز الأمثلة على المنصات الرقمية المستخدمة في السمسرة هو منصة "عقار" السعودية، التي تسمح للسمسرة عرض العقارات وإتمام عمليات الوساطة بشكل إلكتروني. ووفقاً لتقرير صادر عن المركز الوطني للتوثيق العقاري لعام 2022: "حققت منصة عقار زيادة بنسبة 30% في إتمام معاملات البيع والشراء خلال عام 2021، مما يبرز دورها كوسيط رقمي فعال" ¹⁰.

الفرع الأول: التحديات القانونية المتعلقة باستخدام التقنية في السمسرة (مثل الذكاء الاصطناعي)

أ- قضايا التراخيص والتنظيم: مع الانتشار الواسع للمنصات الرقمية القائمة على الذكاء الاصطناعي، ظهرت تحديات تتعلق بمدى توافق هذه الأدوات مع الأنظمة القانونية. وبعض الأنظمة تتطلب أن يكون السمسار مرخصاً، لكن الطبيعة غير البشرية للذكاء الاصطناعي تثير تساؤلات حول التراخيص والمسؤوليات، ووفقاً لتقرير الهيئة العامة للاستثمار السعودي لعام 2023: "يتعين على المنصات الرقمية الالتزام بإجراءات الترخيص المعمول بها لضمان الشفافية والمساءلة القانونية" ¹¹.

ب- قضايا الخصوصية وحماية البيانات: تعتمد المنصات الرقمية والذكاء الاصطناعي بشكل كبير على جمع وتحليل البيانات. ومع ذلك، فإن استخدام البيانات الشخصية يُعد تحدياً قانونياً خطيراً، حيث تنص المادة (3) من نظام حماية البيانات الشخصية السعودي لعام 2021 على: "يُحظر استخدام البيانات الشخصية دون موافقة مسبقة من مالكيها، ويجب الالتزام بحدود استخدام البيانات وفق الغرض المحدد" ¹².

ج- النزاعات الناتجة عن الأخطاء التقنية: يمكن أن تؤدي الأخطاء التقنية التي تنشأ بسبب استخدام الذكاء الاصطناعي إلى نزاعات قانونية، خاصة إذا كانت هذه الأخطاء تؤثر على تنفيذ العقود.

الفرع الثاني: أمثلة واقعية من السوق السعودي لتطبيقات التقنية في السمسرة

أ- قطاع العقارات: في السوق السعودي، تُعد منصة "عقار" مثالاً ناجحاً للتقنيات الرقمية المستخدمة في السمسرة أي توفر المنصة أدوات لتقييم العقارات، عرضها للبيع أو الإيجار، وربط المشتريين بالبائعين.

- ب- قطاع الوساطة المالية: تستخدم منصات الوساطة المالية مثل "تداول" أدوات ذكاء اصطناعي لتحليل البيانات وتقديم توصيات استثمارية، مما يقوي من دقة القرارات الاستثمارية.
- ج- قطاع التجارة الإلكترونية: تتيح منصات التجارة الإلكترونية مثل "نون" و"سوق" وساطة رقمية بين البائعين والمشتريين، مع توفير خدمات الدفع الإلكتروني والتوصيل.

المطلب الثاني: عقود السمسرة كوسيلة لتعزيز ريادة الأعمال والاستثمارات الناشئة

تلعب عقود السمسرة دوراً مهماً في تمويل ودعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة؛ حيث تعد السمسرة أداة فعالة لدعم وتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة، حيث تعمل على تسهيل الوصول إلى مصادر التمويل، سواء من خلال المستثمرين الأفراد أو المؤسسات التمويلية، وفقاً لتقرير هيئة المنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت) لعام 2023: "ساهمت السمسرة في تقديم حلول مبتكرة لتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة عبر الربط بين رواد الأعمال والممولين"¹³. وآلية دعم السمسرة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة تتضح من خلال ما يلي:

أ- الربط بين رواد الأعمال والمستثمرين: يلعب السمسار دور الوسيط الذي يُمكن رواد الأعمال من التواصل مع مستثمرين الذين لديهم اهتمام بتمويل المشاريع الواعدة للمستقبل.

ب- تحليل المخاطر وتعزيز الثقة: حيث يقوم السمسرة بتقديم دراسات جدول وتقارير مالية تفصيلية عن المشاريع، مما يعزز من ثقة المستثمرين.

ج- توفير حلول مبتكرة للتمويل: تتعاون السمسرة مع منصات تمويل جماعي لجمع الأموال من مصادر متعددة، وهو ما يُعتبر وسيلة تمويل مرنة لرواد الأعمال. أمثلة من السوق السعودي: منصة تمويلك: هي إحدى المنصات الرقمية التي تعتمد على السمسرة لجمع التمويلات اللازمة للمشاريع الناشئة، وفقاً لتقرير منشآت لعام 2023: "منصة تمويلك ساعدت في تمويل أكثر من 500 مشروع ناشئ بقيمة تجاوزت 100 مليون ريال"¹⁴.

أما عن أثر عقود السمسرة على جذب المستثمرين الأجانب للسوق السعودي، فإن للسمسرة دور في تيسير دخول المستثمرين الأجانب؛ حيث تُعد السمسرة وسيلة فعالة لجذب المستثمرين الأجانب، حيث تُوفر خدمات استشارية تُسهل من عملية الدخول إلى السوق السعودي، بما في ذلك تحليل البيئة الاستثمارية والقوانين التنظيمية، تنص المادة (17) من نظام الاستثمار الأجنبي السعودي لعام 2000 على: "يجب على المستثمر الأجنبي الالتزام بالحصول على التراخيص اللازمة وفقاً للقواعد واللوائح التنظيمية"¹⁵.

كما تسهم عقود السمسرة في تعزيز الثقة بالبيئة الاستثمارية السعودية؛ حيث توفر السمسرة تقارير دقيقة عن الفرص الاستثمارية المتاحة في المملكة. وايضاً تساهم في تعزيز الشفافية وتقليل المخاطر المرتبطة بالاستثمارات الأجنبية.

وهناك أمثلة عملية لذلك منها: أنه ساهمت السمسرة في جلب استثمارات أجنبية ضخمة في قطاع العقارات والتكنولوجيا. وفقاً لتقرير الهيئة العامة للاستثمار السعودي لعام 2022: “تم تسجيل زيادة بنسبة 25% في الاستثمارات الأجنبية في المملكة بفضل دور السمسرة في تسهيل المعاملات”¹⁶.

وأما عن أثر السمسرة في دعم الاقتصاد الوطني، فيتضح من خلال قطاع العقارات وقطاع الصناعات الصغيرة والمتوسطة، وقطاع التكنولوجيا؛ حيث ساعدت السمسرة في تحسين أداء السوق العقارية من خلال جذب استثمارات داخلية وخارجية، وفقاً لتقرير المركز الوطني للتوثيق العقاري لعام 2022: “ساهمت الوساطة العقارية في زيادة حجم التداول العقاري بنسبة 40% خلال العام الماضي”¹⁷.

وفما يتعلق بقطاع الصناعات الصغيرة والمتوسطة فقد استخدمت السمسرة لتأمين تمويل ميسر لمئات المشاريع الصغيرة، مما أدى إلى زيادة مساهمتها في الناتج المحلي الإجمالي، وفقاً لتقرير منشآت لعام 2023: “ساهمت السمسرة في زيادة نسبة مساهمة المشاريع الصغيرة والمتوسطة في الناتج المحلي إلى 25%”¹⁸.

أما فيما يخص قطاع التكنولوجيا فقد استخدمت السمسرة الرقمية لجذب استثمارات في قطاع التكنولوجيا والذكاء الاصطناعي. ووفقاً لتقرير هيئة الذكاء الاصطناعي السعودي لعام 2022: “تمكنت المملكة من جذب استثمارات بقيمة 2 مليار ريال في مشاريع الذكاء الاصطناعي”¹⁹.

الفرع الأول: دور عقود السمسرة في حماية حقوق الأطراف وتعزيز الشفافية

حماية حقوق المستثمرين ورواد الأعمال؛ حيث تلعب عقود السمسرة دوراً حيوياً ومهماً في حماية حقوق الأطراف المتعاقدة، سواء كانوا مستثمرين أو رواد أعمال، من خلال تنظيم العلاقة التعاقدية وتحديد الالتزامات والحقوق بوضوح. إذ تضمن العقود التزام السمسار بتنفيذ الأعمال المكلف بها بحسن نية وبما يحقق مصالح الطرفين، مما يحد من المخاطر القانونية والتجارية المحتملة.

يؤكد المشرع السعودي في نظام السوق المالية على ضرورة التزام السماسرة بأعلى معايير النزاهة والشفافية، حيث تنص المادة (32) على: "يتعين على السماسر الالتزام بتوفير المعلومات الدقيقة والكاملة للمستثمرين بما يكفل حماية حقوقهم"²⁰.

كما أن وجود عقود واضحة يحد ويقلل من حالات الغموض والالتباسات التي قد تؤدي إلى نزاعات، ويساعد في بناء ثقة مستدامة بين المستثمرين ورواد الأعمال.

الفرع الثاني: تعزيز الشفافية في المعاملات التجارية

تُعتبر الشفافية ركيزة أساسية لنجاح عقود السمسرة، فهي تضمن الإفصاح الكامل عن جميع المعلومات المتعلقة بالصفقات، مثل أسعار السلع أو الأسهم، شروط التعاقد، والرسوم المترتبة. هذا الإفصاح يمنع الممارسات الاحتيالية والتلاعب، ويخلق بيئة تجارية عادلة.

وفقاً لتقرير هيئة السوق المالية السعودية لعام 2022: "أدى تطبيق معايير الشفافية في عقود السمسرة إلى زيادة مستويات الثقة في السوق بنسبة 35%، وتقليل النزاعات المالية"²¹.

وايضاً دور السمسرة في تقليل المنازعات القانونية؛ حيث تساهم عقود السمسرة المحكمة في تقليل المنازعات بين الأطراف، وذلك من خلال تحديد الإجراءات المتبعة في حال نشوء خلافات، مثل اللجوء إلى التحكيم أو القضاء. كما أن وجود وسيط محترف يعمل وفق إطار قانوني واضح يقلل من فرص وقوع النزاعات. وفي دراسة صدرت عن المركز السعودي للتحكيم التجاري لعام 2023: "أظهرت الإحصاءات أن أكثر من 70% من نزاعات عقود السمسرة تم حلها ودياً أو عبر التحكيم بفضل وضوح العقود والتنظيم القانوني"²².

ويرى الباحثان أن إن تناول دور عقود السمسرة في ظل التطورات الاقتصادية والتقنية يظهر بوضوح كيف أصبحت هذه العقود أداة محورية في تلبية احتياجات السوق المتغيرة. أرى أن تأثير التكنولوجيا على عقود السمسرة كان مزدوجاً؛ فمن جهة، أسهمت المنصات الرقمية والذكاء الاصطناعي في تسهيل العمليات وتقليل التكاليف، ومن جهة أخرى، فرضت تحديات قانونية جديدة، مثل حماية البيانات وتنظيم العلاقة بين الأطراف المتعاقدة في بيئة إلكترونية.

كما أن دور السمسرة في دعم ريادة الأعمال والاستثمارات الناشئة يعكس أهمية هذه العقود في تمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة، مما يُرفع مكانتها في دفع عجلة الاقتصاد الوطني. ومع ذلك، أعتقد أن هناك حاجة إلى تطوير أنظمة قانونية تُركز على تحقيق التوازن بين تسهيل

العمليات التقنية وضمان حقوق الأطراف، مع وضع آليات رقابية صارمة لمعالجة الإشكاليات الناتجة عن الاستخدام المفرط للتكنولوجيا، وبصورة عامة، فإن تعزيز البيئة القانونية لعقود السمسرة بما يتماشى مع التطورات التقنية والاقتصادية سيُسهم في خلق سوق أكثر ديناميكية وجاذبية للمستثمرين المحليين والأجانب، ويعزز من قدرة المملكة على تحقيق أهدافها الاقتصادية الطموحة وفق رؤية 2030.

الخلاصة:

بعد دراسة متأنية وطويلة لعقود السمسرة في تعزيز الاستثمارات التجارية، يظهر بوضوح أن هذه العقود ليست مجرد أدوات قانونية تنظم العلاقة بين الأطراف المتعاقدة، بل هي ركيزة أساسية لدعم الاقتصاد الوطني وتعزيز الثقة في الأسواق. فقد تبين أن عقود السمسرة تساهم في تسهيل العمليات التجارية، جذب المستثمرين، وحماية حقوق الأطراف من خلال تنظيمها بموجب أحكام قانونية واضحة في النظام السعودي. كما أظهرت الدراسة أن التطورات التقنية والاقتصادية الحديثة قد أثرت بشكل كبير على عقود السمسرة، حيث أصبحت المنصات الرقمية والذكاء الاصطناعي أدوات فعالة في تحسين العمليات وتوسيع نطاق السمسرة ومع ذلك، فإن هذه التطورات أفرزت تحديات قانونية تتطلب معالجة دقيقة لضمان استمرارية نجاح هذه العقود في تحقيق أهدافها بالتالي، فإن تطوير عقود السمسرة بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية والتغيرات التقنية بما يعزز دورها كوسيلة فعالة لدعم البيئة الاستثمارية في المملكة العربية السعودية، مما يسهم في تحقيق رؤية المملكة الطموحة للتنمية المستدامة.

ومن أبرز النتائج:

أن عقود السمسرة في المملكة العربية السعودية تُعد أداة قانونية فعالة لدعم البيئة الاستثمارية، لكنها بحاجة إلى إعادة نظر فيها وتطوير قانوني لمواجهة التحديات الحديثة، خاصة تلك الناشئة عن التقنيات الرقمية. إن تعزيز التشريعات والتنظيمات الخاصة بهذه العقود سيُسهم في تحقيق بيئة تجارية أكثر استدامة وديناميكية.

التوصيات:

يُوصى بضرورة مراجعة النظام القانوني لعقود السمسرة في المملكة العربية السعودية بما يتناسب مع التطورات الاقتصادية والتقنية، مع التركيز على تعزيز الشفافية، وحماية الأطراف،

وتسهيل العمليات التجارية عبر التكنولوجيا. إن تنفيذ هذه التوصيات سيُسهم في تطوير البيئة الاستثمارية وزيادة جاذبية السوق السعودي للمستثمرين المحليين والدوليين.

الهوامش:

- 1 نظام المحكمة التجارية السعودي لعام 1931، المادة 6
- 2 جامعة أم القرى، مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية، العدد 96، ص. 34-45.
- 3 تقرير الهيئة العامة للاستثمار السعودي لعام 2023.
- 4 المركز الوطني للتوثيق العقاري السعودي، تقرير 2022، ص. 15
- 5 نظام المحكمة التجارية السعودي، المادة 6، 1931
- 6 تقرير الهيئة العامة للاستثمار السعودي، 2023، ص. 10
- 7 مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية، العدد 96، ص. 36
- 8 المركز الوطني للتوثيق العقاري، 2022، ص. 15
- 9 نظام التجارة الإلكترونية السعودي، المادة 5، 2019
- 10 المركز الوطني للتوثيق العقاري، 2022، ص. 22
- 11 تقرير الهيئة العامة للاستثمار السعودي، 2023، ص. 18
- 12 نظام حماية البيانات الشخصية، المادة 3، 2021
- 13 هيئة المنشآت الصغيرة والمتوسطة، تقرير 2023، ص. 12
- 14 هيئة المنشآت الصغيرة والمتوسطة، تقرير 2023، ص. 24
- 15 نظام الاستثمار الأجنبي السعودي، المادة 17، 2000
- 16 الهيئة العامة للاستثمار السعودي، تقرير 2022، ص. 15
- 17 المركز الوطني للتوثيق العقاري، 2022، ص. 18
- 18 هيئة المنشآت الصغيرة والمتوسطة، تقرير 2023، ص. 28
- 19 هيئة الذكاء الاصطناعي السعودي، تقرير 2022، ص. 30
- 20 نظام السوق المالية السعودي، المادة 32، 2016
- 21 هيئة السوق المالية السعودية، تقرير 2022، ص. 40
- 22 المركز السعودي للتحكيم التجاري، تقرير 2023، ص. 15