الوكالة غير القابلة للعزل
دراسة فقهية مقارنة بالقانون الكويتي
عقد الوكالة العقارية أنموذجًا

د٠ وسن سعد الرشيدي (*)

المقدمة :

الحمد لله، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم تسليما كثيرا، وبعد...

فتعد الوكالة غير القابلة للعزل أحد العقود التي أفرزتها الحياة الاقتصادية المعاصرة، حتى باتت تحتل جزءًا مهمًّا في مجال التعاملات اليومية خصوصًا فيما يتعلق بمجال التوكيلات العقارية بالبيع والشراء؛ إذ تعتبر الوكالة العقارية أهم تطبيق للوكالة غير القابلة للعزل، وبنظرة سريعة على سوق العقار المحلي يتضح الدور التي تلعبه الوكالة العقارية؛ كونها واحدة من أهم أدوات المتداولين والمستثمرين على حد سواء لإنجاز معاملاتهم وإتمام صفقاتهم.

أهمية البحث:

تتمثل أهمية البحث في انتشار التعامل بهذا النوع من الوكالات بين المتعاملين في المجال العقاري، وتبرز أهميته إذا علمنا الجدل القانوني في تكييفه بكونه أداةً لضمان حق المشتري أم بيعًا ابتدائيًّا أم هو نوع من الوكالة الخاصة.

إشكالية البحث: تكمن مشكلة البحث في تحرير الخلاف في تكييف عقد الوكالة غير القابلة للعزل في ضوء تعدد العلاقات التعاقدية بين وكالة وبيع.

(*) الأستاذ المساعد بقسم الفقه وأصول الفقه – بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية– جامعة الكويت.

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى:

١- بيان حكم الوكالة غير القابلة للعزل وأنواعها في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي.

٢- تسليط الضوء على مزايا الوكالة العقارية في دولة الكويت وعيوبها.

٣- تفصيل القول في تكييف الوكالة العقارية غير القابلة للعزلة.

٤- توضيح العلاقات التعاقدية وتكييفها في صورة توالي التوكيلات العقارية في الوكالة غير القابلة للعزل

الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات القانونية التي تناولت موضوع الوكالة غير القابلة للعزل، منها:

- الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي لسامي الدريعي، وهو بحث منشور في مجلة الحقوق بجامعة الكويت.

- وبحث الوكالة الدورية غير القابلة للعزل للكيلاني وحسين داوود، وهي رسالة ماجستير لجامعة النجاح في فلسطين.

- والإشكالات العلمية للوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، لمحمد شهوان، وهي رسالة ماجستير لجامعة الشرق الأوسط.

وتأتي إضافة هذا البحث في كونه يربط الفقه الإسلامي بالقانون المدني الكويتي، ويطرح أنموذجًا معاصرًا وهو صورة الوكالة العقارية ويفصل القول فيها.

حدود البحث: يقتصر البحث على دراسة الوكالة غير القابلة للعزل في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي فقط، وتطبيق ذلك على عقد الوكالة العقارية ببيان إيجابياتها وسلبياتها وتكييفها.

منهجية البحث:

سيتم تناول هذا البحث من خلال استخدام المنهج الاستقرائي والاستباطي التحليلي، عبر تتبع موضوع الوكالة غير القابلة للعزل في مظانه الفقهية والقانونية، وجمع وترتيب مادته العلمية، ثم استنباط تكييفه وتوظيفه في صورة الوكالة العقارية في محاولة للإجابة عن إشكالات الدراسة المطروحة.

خطة البحث:

اقتضت خطة البحث أن يكون في مقدمة ومبحثين، وخاتمة، وفقًا لما يلي:

المبحث الأول: الوكالة غير القابلة للعزل في الفقه الإسلامي والقانون المدني.

المبحث الثاني: الوكالة العقارية – ماهيتها، مزاياها وعيوبها ، وتكييفها.

المبحث الأول

الوكالة غير القابلة للعزل

في الفقه الإسلامي والقانون المدني

المطلب الأول: تعريف عقد الوكالة وبيان مشروعيته في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي:

الفرع الأول: تعريف عقد الوكالة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي.

الوكالة لغة: التفويض إلى الغير ورد الأمر إليه، والوكالة من التوكل: وهو إظهار العجز والاعتماد على الغير والاسم التُّكلان، وقيل: الوكيل الحافظ، وقال بعضهم: الوكيل الكفيل(١).

أما في الاصطلاح الشرعي:

فقد عرفها الفقهاء بتعريفات متعددة؛ منها تعريف **الحنفية** حيث عرفوها بقولهم: إقامة الإنسان غيره مقامه في تصرف معلوم(٢).

والوكالة في القانون الكويتي: هي عقد يقيم به الموكل شخصًا آخر مقام نفسه في مباشرة تصرف قانوني(٣).

الفرع الثاني: مشروعية عقد الوكالة في الفقه والقانون المدني الكويتي.

اتفق الفقهاء على مشروعية عقد الوكالة؛ واستدلوا على ذلك بالكتاب، والسنة، والإجماع:

---

(١) الفيروزآبادي، القاموس المحيط، باب اللام فصل الواو. ابن منظور، لسان العرب، باب اللام فصل الواو. القونوي، أنيس الفقهاء، (٢٣٧/١). المناوي، التعاريف، (٧٣٢/١).

(٢) ابن الهمام، شرح فتح القدير، (٥٠٠/٧)، وانظر: الحطاب، مواهب الجليل، (١٨١/٥)، الشربيني، مغني المحتاج، (٢١٧/٢)، البهوتي، شرح منتهى الإرادات، (١٨٤/٢).

(٣) القانون المدني الكويتي: المادة ٦٩٨.

أما الكتاب: فقوله تعالى: **{ فَابْعَثُواْ حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا }**[١].

قال **الجصاص**[٢]: والآية تدل على أن الذي من أهله وكيل له، والذي من أهلها وكيل لها.

وأما السنة: فما روي عن أبي هريرة (رضي الله عنه) أن رجلًا أتى النبيَّ (صلى الله عليه وسلم) يتقاضاه فأغلظ، فهمَّ به أصحابُه، فقال رسول الله (صلى الله عليه وسلم): " **دعوه فإن لصاحب الحق مقالًا**"، ثم قال: "**أعطوه سنًّا مثل سنه**". قالوا: يا رسول الله لا نجد إلا أمثل من سنه، فقال: " **أعطوه فإنَّ من خيركم أحسنَكم قضاءً**" [٣].

وجه الدلالة: أن النبي (صلى الله عليه وسلم) وكَّل الصحابة في قضاء دينه؛ لذا بوَّب البخاري لهذا الحديث بقوله: باب الوكالة في قضاء الديون[٤].

وأما الإجماع: فقال **ابن قدامة:** "وأجمعت الأمة على جواز الوكالة في الجملة" [٥].

أما في التقنين المدني الكويتي فقد عالج المشرع الوضعي الكويتي الوكالة في المواد ٦٩٨-٧١٩، من التقنين المدني، وجعلها من العقود المسماة التي ترد على العمل، كما منع التداخل بينها وبين غيرها من العقود.

---

(١) سورة النساء، من الآية (٣٥).

(٢) الجصاص، أحكام القرآن، (١٥١/٣).

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الوكالة، باب الوكالة في قضاء الديون، حديث رقم (٢١٨٣)، (٨٠٩/٢)، وأخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، باب من استسلف شيئًا فقضى خيرًا منه، وخيركم أحسنكم قضاء، حديث رقم (١٦٠١)، (١٢٢٥/٣).

(٤) البخاري، صحيح البخاري، (٨٠٩/٢).

(٥) ابن قدامة، المغني، (٥١/٥).

المطلب الثاني: حكم الوكالة غير القابلة للعزل في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي

الفرع الأول: حكم الوكالة غير القابلة للعزل في الفقه الإسلامي.

الأصل في الوكالة أنها من العقود الجائزة من الجانبين؛ لأنَّ الوكالةَ تبرُّعٌ ولا لزومَ في التَّبَرُّعَات، ولأن المُوَكِّلَ قد يرى المصلحة في ترك ما وَكَّلَ فيه أو في توكيلِ آخَرَ، كذلك الوكيلُ قد لا يَتَفَرَّغُ، فيكون لُزُومُ العقد مُضِرًّا بهم [١] .

وقد يعرض لها اللزوم في حالات:

١- **إذا كانت وكالة دورية** [٢]: وصورتها: أن يقول الموكل لوكيله: وكلتك، وكلما عزلتك فقد وكلتك، وسميت وكالة دورية: لأنها تدور مع العزل، فكلما عزله عاد وكيلًا[٣].

وقد اختلف الفقهاء في حكمها على قولين:

القول الأول: للحنفية[٤]، والشافعية في وجه[٥] ، والحنابلة[٦].

قالوا بصحة الوكالة الدورية؛ لأن تعليق عقد الوكالة بالشرط جائز، وهذا منه.

والقول الثاني: الوجه الثاني للشافعية[٧]، وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية[٨].

---

(١) ابن عابدين، حاشية ابن عابدين (٤١٦/٤)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (٣٩٦/٣)، عقد الجواهر الثمينة لابن شاس،(٨٣٢/٢)، روضة الطالبين، (٣٠٢/٤)، كشاف القناع، (٤٦٨/٣)، المرداوي، الإنصاف، العربي (٣٨٦/٥).

(٢) آل سيف، حكم الوكالة الدورية،

https://www.alukah.net/sharia/٠/٧٩٤٣٧/#ixzz٦٤NN٠dsen

(٣) كشاف القناع (٤٦٨/٣).

(٤) ابن عابدين، حاشية ابن عابدين، (٤١٦/٤)، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، (٥٠٧/٣).

(٥) مغني المحتاج، (٢٢٣/٢)، روضة الطالبين، (٣٠٢/٤).

(٦) كشاف القناع (٤٦٨/٣)، المرداوي، الإنصاف (٣٨٦/٥).

(٧) مغني المحتاج، (٢٢٣/٢)، روضة الطالبين (٣٠٢/٤).

(٨) كشاف القناع (٤٦٨/٣)، المرداوي، الإنصاف، (٣٨٦/٥).

قالوا: إن الوكالة الدورية غير صحيحة؛ لأن هذا يؤدي إلى تأبيد عقد الوكالة، ويؤدي إلى أن تصير العقود الجائزة لازمة، وذلك تغيير لقاعدة الشرع [١].

والراجح- والله أعلم- عدم جواز الوكالة الدورية؛ لأن القول بجوازها يؤدي إلى تأبيد عقد الوكالة، وهذا فيه من الضرر والغرر الكثير الذي لا ضرورة لاحتماله.

٢- **إذا تعلق حق الغير بعقد الوكالة، كما نصَّ الحنفيةُ،** فلا يجوزُ العزلُ بغير رضا صاحب الحق؛ لأنَّ في العزل إبطالَ حقِّه من غير رضاه، ولا سبيل إليه [٢]. فتكون في هذه الحالة لازمةً لمن عليه الحق، جائزةً لمن له الحق.

جاء في مجلة الأحكام العدلية في المادة ١٥٢١: «للموكل أن يعزل وكيله من الوكالة، ولكن إذا تعلق به حق الغير فليس للموكل عزله ...».

وفي المادة ١٥٢٢: للوكيل أن يعزل نفسه من الوكالة، ولكن لو تعلق به حق الغير يكون مجبورًا على إيفاء الوكالة[٣].

أو إذا ترتب على العزل مفسدة، كما نص الشافعية [٤]، وتعلق حق الغير بعقد الوكالة، أو ترتب المفسدة على فسخها متصور في صورة الوكالة غير القابلة للعزل، محل بحثنا، وسيأتي.

---

(١) كشاف القناع (٤٦٨/٣). المرداوي، الإنصاف، (٣٨٦/٥).

(٢) الكاساني، بدائع الصنائع، (٥٢/٦-٥٣)، وانظر المادة (١٥٢١ -١٥٢٢) من مجلة الأحكام العدلية. درر الحكام شرح مجلة الأحكام، (٦٤٢/٣).

(٣) مجلة الأحكام العدلية. درر الحكام شرح مجلة الأحكام، (٦٤٢/٣).

(٤) قَالَ الشَّرَوَانِيُّ مِنَ الشَّافِعِيَّةِ: «لَوْ عَلِمَ الْمُوَكِّلُ أَنَّهُ تَتَرَتَّبُ عَلَى الْعَزْلِ مَفْسَدَةٌ، كَمَا لَوْ وَكَّلَ فِي مَالِ الْمُوَلَّى عَلَيْهِ؛ حَيْثُ جَوَّزْنَاهُ، وَعَلِمَ أَنَّهُ إذَا عَزَلَ الْوَكِيلَ اسْتَوْلَى عَلَى مَالِ = =الْمُوَلَّى عَلَيْهِ ظَالِمٌ، أَوْ وَكَّلَ فِي شِرَاءِ مَاءٍ لِطُهْرِهِ، أَوْ ثَوْبٍ لِلسَّتْرِ بِهِ بَعْدَ دُخُولِ الْوَقْتِ، أَوْ شِرَاءِ ثَوْبٍ لِدَفْعِ الْحَرِّ أَوِ الْبَرْدِ اللَّذَيْنِ يَحْصُلُ بِسَبَبِهِمَا عِنْدَ عَدَمِ السَّتْرِ مَحْذُورٌ، تَيَمَّمَ، وَعَلِمَ أَنَّهُ إذَا عَزَلَ الْوَكِيلَ لا يَتَيَسَّرُ لَهُ ذَلِكَ، فَيَحْرُمُ الْعَزْلُ وَلا يَنْفُذُ. حاشية الشرواني مع تحفة المحتاج، (٣٣٧/٥).

٣- ألا تقع على سبيل الإجارة، كما نص المالكيةُ والشافعيةُ، فلا يصح عندهم في هذه الحالة عزل الموكل لوكيله، فإنْ وقعت على سبيلِ الإجارة فهي لازمةٌ لكلٍّ منهما[١].

الفرع الثاني: حكم الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الكويتي.

وضحت الفقرة الأولى من المادة (٧١٧) من القانون المدني المبدأَ العامَّ الذي يمنح الموكلَ الحقَّ في عزل وكيله في أي وقت شاء، وأورد استثناءً على هذا المبدأ في الفقرة الثانية من المادة نفسها والتي وضحت فيما **إذا كان للوكيل أو للغير مصلحة في الوكالة**، فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من له المصلحة.

إذ نصت على:

١- للموكل في أي وقت أن يعزل وكيله أو يقيد وكالته ولو وجد اتفاق يخالف ذلك.

٢- على أنه إذا كان للوكيل أو للغير مصلحة في الوكالة ، فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من له المصلحة.

٣- وفي كل حال، يلتزم الموكل بتعويض الوكيل عما يلحقه من ضرر من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير مبرر معقول[٢].

كما بينت المذكرة الإيضاحية للقانون ذلك بقولها: والوكالة عقد غير لازم، فللموكل أن يعزل الوكيل في أي وقت قبل إتمام العمل محل الوكالة، فتنتهي الوكالة بعزله، وتعتبر هذه القاعدة من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، على أنه يرد على حق الموكل في عزل فيما إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح شخص من الغير، فإنه لا يجوز في هذه الحالة عزل

---

(١) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (٣٩٦/٣)، روضة الطالبين (٣٣٢/٤).

(٢) القانون المدني: المادة (٧١٧).

الوكيل أو تقييد الوكالة دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه، ومثل أن تكون الوكالة في صالح الوكيل، أن يوكل الشركاء في الشيوع شريكًا منهم في إدارة المال الشائع، وأن يوكل المؤمن له شركة التأمين في الدعوى التي ترفع منه أو عليه حسب الخطر المؤمن منه، ومثل أن تكون الوكالة في صالح الغير أن يوكل شخص شخصًا آخر في بيع منزل له وقبض الثمن ووفاء دين في ذمته للغير من هذا الثمن، فهذه وكالة في صالح الغير وهو الدائن[١].

فنجد أن القانون المدني الكويتي يتفق مع الفقه الإسلامي في جزئية لزوم عقد الوكالة إذا تعلَّق حق الغير بها، وقد يكون هذا الغير هو الوكيل، فتكون الوكالة لازمة له.

الفرع الثالث: أنواع الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني:

١- الوكالة المشروطة غير القابلة للعزل[٢]. حتى نكون بصدد وكالة غير قابلة للعزل يجب أولًا أن يكون هناك اتفاق على جعل الوكالة غير قابلة للعزل، وأن يرد هذا الاتفاق على وكالة خاصة، وأن تكون هذه الوكالة محددة من الناحية الزمنية.

لكن القانون الكويتي لا يجيز للأفراد الاتفاق على جعل الوكالة غير قابلة للعزل.

فمقتضى نص المادة (٧١٧) من القانون المدني الكويتي يجيز للموكل في أي وقت أن يعزل أو يقيد وكالته، ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، وتعد هذه القاعدة

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني ٣/ المادة ٧١٧.

(٢) هذا في بعض القوانين، كالقانون الفرنسي، انظر السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (٥٤٦/٧).

من النظام العام، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالف هذا النص، واشتراط عدم القابلية للعزل يعد شرطًا باطلًا [١].

٢- الوكالة غير القابلة للعزل بطبيعتها: فقد نصت الفقرة الثانية من المادة (٧١٧) على أنه: «إذا كان للوكيل أو للغير مصلحة في الوكالة، فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من له المصلحة»[٢].

المطلب الثالث: توالي التوكيلات في الوكالة غير القابلة للعزل في الفقه الإسلامي والقانون المدني.

الفرع الأول: توالي التوكيلات في الوكالة غير القابلة للعزل في الفقه الإسلامي.

إذا قلنا بلزوم الوكالة إذا تعلق بها حق الوكيل، وأراد الوكيل أن يوكل غيره، فهل تسري صفة لزوم العقد في حال توالي التوكيلات، وهل يكون الوكيل الأخير وكيلًا للموكل الأول؟

لتحرير محل النزاع في هذه المسألة نقول:

أجمع الفقهاء على جواز توكيل الوكيل لآخر فيما وكل به إذا أذن له الموكل صراحة.

قال **ابن قدامة:** إذا أذن له في التوكيل فيجوز له ذلك؛ ولا نعلم في هذا خلافًا[٣].

واتفقوا[٤] على عدم جواز ذلك إذا نهاه الموكل صراحة..

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، (ص١٥٨). وانظر: الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل، مجلة الحقوق (ص١٧٧)، علي، ورشيد، التنظيم القانوني للوكالة المدنية غير القابلة للعزل، (ص٢٤٧).

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، (ص٥١٩).

(٣) ابن قدامة، المغني، (٥٦/٥). وانظر: ابن المنذر، الإجماع، (١٢٨/١).

(٤) السرخسي، المبسوط، (٣١/١٩-٣٢)، المرغيناني، الهداية، (١٤٨/٣)، ابن نجيم، البحر الرائق، (١٤٢/٧، ١٧٥)، الكاساني، بدائع الصنائع، (٩٦/٦)، الدسوقي، حاشية=

أما إذا وكله وأطلق بأن لم ينهَه عن التوكيل، أو يأذن له، فقد اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: أن الوكيل لا يملك التوكيل بمطلق عقد الوكالة، وهو قول **الحنفية**(١)، و**المالكية**(٢)، و**الشافعية**(٣)، والمذهب عند **الحنابلة**(٤).

ويستثنى من ذلك: إن كان العمل محل الوكالة مما يترفع الوكيل عن القيام بمثله، أو إن كان مما يعجزه، أو كان التوكيل بحقوق العقد فيما ترجع الحقوق فيه إلى الوكيل؛ فيجوز للوكيل في حالات أن يوكل غيره بمطلق عقد الوكالة.

واستدلوا على ذلك بقولهم: إنَّ إذْنَ الموكل للوكيل بالتصرف لا يتناول تصرف غيره، لا من جهة النطق، ولا من جهة العرف(٥)، والناس متفاوتون في الرأي والأمانة، والموكل لم يرضَ إلا بأمانة الوكيل (٦)، ولأن الوكالة عقد خاص، فلا يستتبع مثله، فالوكالة لا تتضمن وكالة (٧).

=الدسوقي، (٣٨٨/٣)، الحطاب، مواهب الجليل، (٢٠١/٥)، ابن جزي، القوانين الفقهية، (٢١٦/١)، الشيرازي، المهذب، (٣٥١/١)، النووي، روضة الطالبين، (٣١٣/٤)، الشربيني، مغني المحتاج، (٢٢٦/٢)، الغمراوي، السراج الوهاج، (٢٥٠/١)، ابن قدامة، المغني، (٥٦/٥)، ابن مفلح، الفروع، (٢٦٥/٤)، ابن مفلح، المبدع (٣٦٠/٤).

(١) السرخسي، المبسوط، (٣٢/١٩)، الكاساني، بدائع الصنائع، (٩٦/٦)، المرغيناني، الهداية، (١٠/٣– ١٤٨)، ابن نجيم، البحر الرائق، (١٧٥/٧).

(٢) القرافي، الذخيرة، (١٢/٨)، الحطاب، مواهب الجليل، (٢٠١/٥)، الدسوقي، حاشية الدسوقي، (٣٨٨/٣).

(٣) الشيرازي، المهذب، (٣٥١/١)، النووي، روضة الطالبين، (٣١٣/٤)، الشربيني، مغني المحتاج، (٢٢٦/٢)، الغمراوي، السراج الوهاج، (٢٥٠/١).

(٤) ابن قدامة، المغني، ٥/ص٥٧، ابن مفلح، الفروع، ج٤/ص٢٦٥، ابن مفلح، المبدع، ج٤/ص٣٦٠، المرداوي، الإنصاف ج٥/ص٣٦٢، البهوتي، شرح منتهى الإرادات ج٢/ص١٨٩.

(٥) الشيرازي، المهذب، ج١/ص٣٥١.

(٦) الدسوقي، حاشية الدسوقي، ج٣/ص٣٨٨.

(٧) المرغيناني، الهداية، ج٣/ص١٠.

القول الثاني: أن الوكيل يملك التوكيل بمطلق عقد الوكالة، وهو رواية **للحنابلة**[١].

واستدلوا على ذلك بقولهم: إن الوكيل لما ملك التصرف بنفسه بعد الموكل، ملك التفويض إلى غيره بالوكالة كما في حقوق نفسه [٢].

والذي يظهر لي – والله أعلم – **هو قول الجمهور القائل بعدم جواز توكيل الوكيل لغيره في حال إطلاق عقد الوكالة، وجوازه في الحالات الاستثنائية؛** لأن الوكيل أمين فيما وكل به، وعليه أن يراعي الأصلح لموكله، وتوكيله لغيره يخل بهذا المقصد، ورضا الموكل في هذه الحال غير متيقن، والأصل في العقود التراضي، والمستثنيات التي ذكرها أصحاب القول الأول والثاني؛ كالعجز، أو الترفع عن القيام بالوكالة، أو التوكيل بحقوق العقد الراجعة للوكيل، تجوز لتعارف الناس.

ويلحق بها صورة الوكالة غير القابلة للعزل؛ فوكالة الموكل للوكيل وكالة غير قابلة للعزل تدل على إذنه بالتوكيل بمقتضى هذا العقد، ولتعارف الناس على ذلك فالمصلحة التي من أجلها قضينا بلزوم عقد الوكالة هي التي تحتم إعطاء هذا الحق للوكيل بأن يوكل غيره وكالة لازمة أيضا.

وحيث جاز للوكيل أن يوكل غيره، فالوكيل الأخير هو في الحقيقة وكيلا للموكل الأول.

قال في المغني [٣]:" إذا أذن الموكل في التوكيل ، كان الوكيل الثاني وكيلا للموكل "، فتسري صفة اللزوم على عقده ما دام حقه متعلقًا بالوكالة[٤].

---

(١) ابن قدامة، المغني، ج٥/ص٥٧، ابن مفلح، الفروع، ج٤/ص٢٦٥، المرداوي، الإنصاف، ج٥/ص٣٦٢.

(٢) السرخسي، المبسوط، ج١٩/ص ٣١-٣٢.

(٣) ابن قدامة، المغني ٥/٥٨.

(٤) مرشد الحيران، ص ٢٤٦.

الفرع الثاني: توالي التوكيلات في الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الكويتي.

استقر القضاء الكويتي على اعتبار الوكيل الأخير، في حالة توالي التوكيلات، وكيلًا للموكل الأول (المالك)، وأن الوكالة الأخيرة قائمة حتى إذا زالت الوكالة السابقة عليها لأي سبب كان[١].

فقد قضت محكمة التمييز بأنه إذا كان نص المادة (٦٩٨) من القانون المدني ينص على أن الوكالة عقد يقيم به الموكل شخصًا آخر مقام نفسه في مباشرة تصرف قانوني، وفي المادة (٧١٥) من القانون ذاته تنص على أن تطبيق المواد (٥٦ إلى ٦١) الخاصة بالنيابة في التعاقد في علاقة الموكل بمن يتعاقد معه الوكيل، وفي المادة (٥٧) من القانون ذاته على أنه إذا أبرم النائب، في حدود نيابته عقدًا باسم الأصيل، فإنَّ كلَّ ما يترتب على هذا العقد من آثار ينصرف مباشرة إلى الأصيل، يدل على أن الوكيل إذا تعاقد مع الغير باسم الموكل وفي حدود الوكالة، يقع العقد للموكل وتتصرف آثاره إليه، ومن ثم فإنه– وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة– في حالة توالي التوكيلات المأذون في كلٍّ منها للوكيل أن يوكل غيره فيما وُكِّل هو فيه، وتتصرف آثار العقد الذي يبرمه آخر الوكلاء إلى الموكل الأصلي؛ إذ يعدُّ الوكيل الأخير وكيلًا لهذا الموكل الأصلي[٢].

ففي هذا النوع من التوكيلات المأذون في كلٍّ منها للوكيل أن يوكل غيره فيما وُكِّل هو فيه ينصرف آثار العقد الذي يبرمه آخر الوكلاء إلى الموكل الأصلي؛ إذ يعد الوكيل الأخير وكيلًا للموكل الأصلي، وبهذه الصفة يبقى الوكيل الأخير

---

(١) الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، ص٢٢٠.

(٢) تمييز كويتي، نقض تجاري رقم ١٩٨٤/٣٠، جلسة ١٩٨٥/٤/٢٩، مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز، خلال الفترة من ١٩٧٠/١٠/١ حتى ١٩٨٥/١٢/٣١، القسم الأول، المجلد الثاني، يناير ١٩٩٤، ص٨٠٤.

بمنجاة من انتهاء وكالة سابقة بعزل الوكيل منها، وبذلك فإنه أيًّا كان السبب الذي تنتهي به الوكالة فإنها لا تنتهي بأثر رجعي، فتبقى الآثار التي رتبتها وقت أن كانت قائمة، ولا تزول هذه الآثار بزوالها[1]..

* *

(١) الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، ص٢٢٠.

المبحث الثاني

الوكالة العقارية – ماهيتها، مزاياها وعيوبها ، وتكييفها

المطلب الأول: ماهية الوكالة العقارية.

الفرع الأول : تعريف الوكالة العقارية: هو توكيل خاص يخول صاحبه نقل ملكية باسمه أو باسم الغير، ويعتبر عقدَ بيعٍ ابتدائي غير ناقل للملكية(١).

فهي نوع من الوكالة الخاصة تصدر من المالك لمشتري العقار تبيح له نقل ملكية العقار باسمه أو باسم الغير، وهي وكالة غير قابلة للعزل، فلا يمكن إلغاؤها إلا بمخالصة من جميع الأطراف، وعمل إقرار موثق بذلك (٢).

والاختلاف بين بيع العقار وتسجيله باسم المشتري، وبين الحصول على وكالة عقارية هو أن تسجيل العقار باسم المشتري ينقل له الملكية في الحال– أما الوكالة العقارية فتسمح له باتخاذ إجراءات تسجيل العقار باسمه أو باسم الغير وقتما يشاء (٣).

الفرع الثاني : المستندات المطلوبة لإنشائها :

يتم إصدار الوكالة العقارية من إدارة التوثيق العقاري، ورسومها ٥٠٠ دينار كويتي لكل عقار تعدت قيمته (١٠٠ ألف د. ك)، ½% من قيمة العقار إذا كان العقار أقل من ١٠٠ ألف د. ك.

والمستندات المطلوبة لها ،هي:

أ– الوثيقة الأصلية.

ب– حضور الأطراف أو من ينوب عنهم.

---

(١) انظر: الموقع الرسمي لوزارة العدل، دولة الكويت. Moj.gov.kw

(٢) الصليلي، الوكالة العقارية غير القابلة للعزل. موقع المحامي aalawyer.com، وانظر: الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل. مجلة الحقوق. ص٢١٩.

(٣) الموسى، موضي. الوكالة العقارية. https://almousalawfirm.com/?p=٤٠٣

ج- خلو العقار من الرهونات أو الحجوزات أو ما يمنع نقل الملكية [١].

المطلب الثاني: مزايا وسلبيات الوكالة العقارية

الفرع الأول: مزايا الوكالة العقارية غير القابلة للعزل [٢].

١- **تيسير تداول العقار، فلا يلزم الانتظار من إجراءات تسجيل العقار حتى يستطيع المشتري (الوكيل) أن يتصرف فيه،** فيتم استخراجها في اليوم نفسه ودون حاجة إلى شهادة أوصاف، **ولاسيما إذا كان لدى الوكيل النية في التصرف في هذا العقار فيما بعد عن طريق إصدار وكالة أخرى غير قابلة للعزل، وهو ما عرف بالوكالات المتتالية في البيوع العقارية.**

ويمكن استخدام الوكالة العقارية للعقار الواحد بحيث ينتقل الحق بالوكالة لثلاث مرات فقط، بعدها لا بد من تسجيل وتوثيق العقار في التسجيل العقاري[٣].

٢- **أنها تساعد من لا يرغب في تسجيل العقار باسمه تفاديًا لإلغاء طلبه الإسكاني؛ لكون العقار لا تنتقل ملكيته للوكيل، فهي مفيدة لمن يرغب في شراء عقار بداعي الاستثمار ويخشى من إلغاء طلبه الإسكاني.** فالوكالة العقارية لا تظهر في شهادة العدل التي يتم طلبها من الهيئة العامة للرعاية السكنية، وبذلك لا يضيع حقه في طلبه الإسكاني.

٣- تعد محركًا أساسيًّا لسوق العقار؛ فالمضاربون في سوق العقار لا يلجؤون إلى التسجيل العقاري كون رسومه مرتفعة، فيتعاملون بالوكالات العقارية، سواء بالبيع أو الشراء، وبعض المضاربين يقومون بعملية المضاربة على عقار

---

(١) انظر: الموقع الرسمي لوزارة العدل، دولة الكويت. Moj.gov.kw

(٢) الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل، ص٢٢٠، الكيلاني، الوكالة الدورية، ص١٧، وانظر: القبس:

https://alqabas.com/article/٥٨١٨٨٥٣

(٣) حماد، الوكالة العقارية وسيلة محتملة للنصب، ٢٠٢٠/١١/٢٢، جريدة القبس:

https://alqabas.com/article/٥٨١٨٨٥٣

خلال فترة قصيرة جدًّا فقط، الأمر الذي يجعل التسجيل عاملًا مؤخرًا للصفقات، أما الوكالة فتتم بسرعة وتسهل إجراءات البيع فهي الوسيلة الأسرع حاليًّا[١].

٤- **التهرب من دفع الرسوم المستحقة والضرورية لنقل ملكية العقار**؛ حيث إن رسومها ثابتة ٥٠٠ دينار لكل عقار تعدت قيمته (١٠٠ ألف د. ك)، و ١/٢ % من قيمة العقار إذا كان العقار أقل من ١٠٠ ألف د. ك ، في حين أن التسجيل والتحويل بالوثيقة تكون الرسوم ١/٢% حسب سعر العقار المراد بيعه. كما أنها تستخدم أيضًا في بيع وشراء العقارات المخالفة؛ لأن الوكالة العقارية لا يُشترط فيها شهادة أوصاف وكتاب تحديد من البلدية، وهي المنوطة بالمخالفات وإزالتها.

٥- أنَّ أحكام محكمة التمييز اعتبرتها عقدَ بيعٍ ابتدائيٍّ، أي أنها أفضل من العقد الابتدائي العرفي الذي يبرمه الطرفان بنفسيهما؛ لأنه يفتقد صفة الرسمية لعدم تدخل موظف عام كالموثق في اعتماده كالوكالة العقارية، فهي أكثر ضمانًا من البيع الابتدائي العادي، لكنها تظل غير كافية؛ لأن العقار ما زال باسم الموكل (مالك العقار) [٢].

٦- أنه خلال عملية التسجيل قد يتردّد البائع بشأن البيع، وبالتالي فإن الوكالة العقارية غير القابلة للعزل تضمن للمشتري عدم رجوع البائع في عملية البيع.

الفرع الثاني: سلبيات الوكالة العقارية غير القابلة للعزل [٣].

١- أنه في حال وجود أي إجراء قانوني أو حجز على أملاك الموكل (المالك الأصلي للعقار)، فالضرر والحجز يتمان على هذا العقار المبيع بالوكالة العقارية، ما يسبب مشكلة للوكيل، فلا يستطيع التصرف في العقار.

---

(١) الكيلاني، الوكالة الدورية، ص١٧، وانظر: القبس: https://alqabas.com/article/٥٨١٨٨٥٣

(٢) الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل، ص٢٢٠، الكيلاني، الوكالة الدورية، ص١٧.

(٣) الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل، ص٢٢٠، الكيلاني، الوكالة الدورية، ص١٧، وانظر: القبس: https://alqabas.com/article/٥٨١٨٨٥٣

كما أنه إذا كانت صحف الدعاوى المقامة من الغير ضد مالك العقار في شأن العقار محل الوكالة العقارية، فالأولوية في التسجيل تكون لصاحب الدعوى، وليس لمن صدر له التوكيل العقاري.

وفي حال صدور أحكام قضائية بصحة ونفاذ عقد بيع العقار لمشتر آخر، فهنا نواجه مشكلة إذا لم يسجل الوكيل العقار أو تأخر في تسجيل العقار باسمه.

٢- عدم ذكر قيمة العقار، وعدم ذكر ما يفيد تسلم المبلغ، فهاتان الثغرتان تتركان مجالًا للطعن فيها وبطلانها؛ لأنها تعتبر عقد بيع ابتدائي، وعقد البيع يجب أنْ تذكر فيه قيمة العقار المبيع وطريقة السداد، وهذا الشيء عادة لا يتوافر في الوكالات العقارية[١].

٣- عدم تسجيل الوكالة العقارية على وثيقة العقار؛ لأن تسجيل العقار لن يتم إلا بعد أن يتم التحويل والتسجيل في إدارة التسجيل العقاري، وهذا الإجراء يفتح مجالًا للنصب العقاري؛ إذ يمكن للمالك بيعه وتسجيله لمشترٍ آخر، وذلك لأن التسجيل العقاري لا يعلم في ما إذا كان مالك العقار قد قام بتصرفات على العقار أو لا، سواء بيع أو وكالة.

وهذا الأمر سيزيد من قضايا المطالبة بالعقارات بموجب الوكالة، ويزيد من قضايا النصب العقاري [٢].

المطلب الثالث: تكييف عقد الوكالة العقارية غير القابلة للعزل.

الفرع الأول: أنها عقد رهن حيازي: ذهب البعض إلى أن الوكالة غير القابلة للعزل لا تعد عقد وكالة بالمعنى الدقيق، بل تتضمن عقد رهن حيازي لصالح

---

(١) حماد، الوكالة العقارية وسيلة محتملة للنصب، ٢٠٢٠/١١/٢٢، جريدة القبس: https://alqabas.com/article/٥٨١٨٨٥٣

(٢) الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل، ص٢٢٠، الكيلاني، الوكالة الدورية، ص١٧، وانظر: حماد، الوكالة العقارية وسيبة محتملة للنصب، ٢٠٢٠/١١/٢٢ القبس: https://alqabas.com/article/٥٨١٨٨٥٣

الوكيل أو الغير، فالعقار الذي يكون في حوزة الوكيل مخصصًا لضمان تنفيذ التزامات المدين "الموكل"، فعقد الوكالة يتضمن تخلي الموكل عن الشيء الذي يتعلق بالتصرف القانوني محل التوكيل، وانتقال حيازته إلى الوكيل [١].

وقد وُجِّهت لهذا الرأي عدة انتقادات[٢]، أهمها:

– أن إرادة المتعاقدين لم تتجه لترتيب رهن حيازي ضمانًا للوفاء بحق الوكيل أو الغير.

– كما أن أحكام الرهن تختلف عن أحكام الوكالة غير القابلة للعزل، فللوكيل مثلًا في الوكالة غير القابلة للعزل الحق في بيع الشيء محل الوكالة دونما حاجة إلى اتباع إجراءات معينة ينص عليها القانون، بينما الدائن المرتهن لا يجوز له عند حلول أجل الدين مع عدم الوفاء به أن يتملك المال المرهون، فليس له أن يبيع المال المرهون إلا بعد إنذار المدين بدفع الدين، وأن يطلب بيع المال محل الرهن من المحكمة.

ورغم هذه الانتقادات إلا أن محكمة التمييز الكويتية كيَّفت الوكالة غير قابلة للعزل على أنها عقد رهن[٣].

الفرع الثاني: أنها عقد غير مسمى يغل يد المالك (الموكل) عن التصرف في ملكه(٤) (محل عقد الوكالة)، وبدهيٌّ أن ذلك يؤدي إلى القول بصحة تصرف

---

(١) الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مجلة الحقوق، ص٢٠١.

(٢) الدفراوي، أثر الوفاة على عقد الوكالة، ٥٨٠، الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل ص٢٠١، وانظر: علي، ورشيد، التنظيم القانوني للوكالة المدنية غير القابلة للعزل، ص٢٤٦.

(٣) محكمة التمييز– الدائرة المدنية الثانية– حكم رقم ٣٠٠٥/٣٠٥– صادر بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٠، الموقع الإلكتروني لدار العدالة القانون العربية، بتاريخ ٢٠١٤/٧/٤).

(٤) مطر، نهاية، الوكالة غير القابلة للعزل بين الشريعة والقانون، ص٢٢.

الوكيل في مواجهة الموكل على الرغم من عزله؛ لأن العزل وفقًا لهذا الرأي غير قانوني.

إن اعتبار عقد الوكالة غير القابلة للعزل عقدًا غير مسمى، فيه غلو وخروج عن القواعد العامة؛ ذلك أن أطراف العقد هما موكل ووكيل، أي نفس أطراف عقد الوكالة، كما أن الغاية من إبرام عقد الوكالة غير القابلة للعزل هي نفس الغاية من إبرام عقد الوكالة، وهي إنابة الغير في إجراء تصرف قانوني، الأمر الذي يجعل هذا القول مفتقرًا للموضوعية.

الفرع الثالث: أنها عقد بيع [1]:

إن إرادة طرفي عقد الوكالات المتتالية (الوكيل والموكل) تتجه إلى إبرام عقد بيع، وليس عقد وكالة كما هو واضح من صياغة العقد، فهو عقد بيع صيغ بصياغة عقد الوكالة، ففي مثل هذه التوكيلات، يقوم الموكل بإصدار وكالة غير قابلة للعزل لصالح الوكيل، على أن يقوم هذا الأخير بدفع ثمن العقار، ثم يقوم الوكيل بالتصرف في هذا العقار لحسابه هو، وذلك عن طريق إصدار وكالة أخرى غير قابلة للعزل إلى من يرغب في الحصول على هذا العقار، فالقول بالوكالة يفترض أن الوكيل لا يدفع مقابلًا للموكل، بل إن العكس هو الصحيح إذا كانت الوكالة بأجر، فإذا كان من صدر التوكيل لصالحه قد دفع مقابلًا لذلك إذا كان المقابل يتلاءم مع قيمة المال موضوع الوكالة، فإن النية تكون قد اتجهت إلى البيع والشراء، وليس إلى التوكيل، كما أن القول بالوكالة يعني أن الوكيل يعمل لحساب الموكل، ومن ثم فإنه يحق للموكل أن يحصل من الوكيل الأخير على الثمن الذي باع به العقار، وهذا ما لا يحدث ولم يقصده أطراف التوكيلات المتعاقبة.

---

(١) الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل ص٢٢٢-٢٢٤، الدفراوي، أثر الوفاة على عقد الوكالة في الفقه الإسلامي ص٥٨٤.

فالقصد من العقد ليس توكيل من صدر العقد لصالحه، وإنما نقل ملكية الشيء إليه.

وبمقتضى هذا التكييف يجب إلزام طرفي الوكالة المتتابعة بآثار البيع لا الوكالة، فالموكل يجب أن يسلم المبيع محل الوكالة، ويلتزم بضمان الاستحقاق والتعرض والعيوب الخفية. والوكيل من جهته يلتزم بدفع ثمن العقار محل الوكالة.

وهذا التفسير هو الذي تبناه القضاء الكويتي؛ فقد تواترت الأحكام الصادرة من محكمة التمييز الكويتية على اعتبار عقد الوكالة العقارية غير القابلة للعزل عقدَ بيعٍ ابتدائيٍّ(١).

وذهب البعض الآخر إلى أنها عقد بيع منجز (٢).

ويمكن مناقشة هذا الرأي بما يأتي:

١- إهمال فكرة النيابة في العقد محل التكييف، رغم أنها أساس سلطة الوكيل أو المشتري في إبرام البيع.

٢- هذا التكييف لا يجيب عن الحالة التي تصدر فيها وكالة غير قابلة للعزل في البيع لشخص ثالث، حيث يستحيل استبعاد الوكيل من المشهد، أو إنكار وكالته.

٣- عمليًّا الوكالة غير القابلة للعزل في مجال البيوع لا يذكر فيها الثمن غالبًا، لأسباب تتعلق بالرسوم القانونية، وبهذا يتخلف أحد العناصر الأساسية في عقد البيع(٣).

---

(١) انظر: تمييز – طعن تجاري – رقم ١٩٨٣/٧٧٢- جلسة ٨٤/٢/٢٠ مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز، القسم الثالث، المجلد الثالث يونيو ١٩٩٦، نقلًا عن سامي الدريعي، ص٢٢٥.

(٢) كما ذهبت لذلك محكمة النقض السورية، ومحكمة التمييز اللبنانية، انظر: فرحان، مصطفى أحمد، الوكالة غير القابلة للعزل والأمن القانوني العقاري في فلسطين، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد ٤٤ ص٦٧.

(٣) مطر، نهاية، الوكالة غير القابلة للعزل بين الشريعة والقانون. ص٢٢، الدفراوي، عصام عبد العزيز، أثر الوفاة على عقد الوكالة، ص٥٨٤.

الفرع الرابع : أنها عقد وكالة لازم من جهة الموكل لمصلحة الوكيل، وقرينة على وجود عقد بيع.

والذي يترجح للباحث – والله أعلم– أنَّ عقد الوكالة العقارية غير القابلة للعزل لا يخرج عن إطار عقد الوكالة، وإن حُرم فيه الموكل من حقه في عزل وكيله؛ لأن الوكالة هنا جاءت لمصلحة الوكيل، لذلك لم يجز للموكل عزله. وهذه المصلحة هي إبرام عقد بيع عقار بين الوكيل والموكل، فهي قرينة على وجود عقد بيع، وليست هي بذاتها عقد البيع.

فعند التدقيق في صورة المسألة نجد أن هناك عقدين:

العقد الأول: هو عقد البيع الذي باع الموكل بموجبه عقارًا للوكيل.

والعقد الثاني: هو عقد الوكالة العقارية غير القابلة للعزل التي فوض بمقتضاها الموكل الوكيل تحويل العقار باسمه في السجل العقاري أو بيعه لشخص آخر.

والوكالة العقارية المتتالية– وهي وكالة الوكيل لوكيل آخر وكالة عقارية غير قابلة للعزل– هي وكالة حقيقية أيضًا، وترجع إلى مسألة أحقية الوكيل في التوكيل، وقرَّرنا سابقًا أن مقتضى عقد الوكالة غير القابلة للعزل يعد من قبيل الإذن في التوكيل، فيجوز للوكيل بمقتضى هذه الوكالة أن يوكل غيره وكالة عقارية غير قابلة للعزل؛ ويكون الوكيل الثاني وكيلًا للموكل الأول، وأيضًا لا يمكن عزله بمقتضى عقد الوكالة لتعلق مصلحته بها، وبما أن الوكيل الأول لم تنتقل إليه ملكية العقار لعدم تسجيله العقار في السجل العقاري، فلا يستطيع بيع العقار للوكيل الثاني مادام لم يتملكه؛ وحل المسألة بأن يكيّف عقده على أساس

التنازل عن الحق[1] ، فيقال إن الموكل الأول تنازل عن حقه في العقار مقابل مال، وهكذا يكون الموكل الأول قد باع الوكيل الأول العقار، ثم قام الوكيل الأول بالتنازل عن العقار للوكيل الثاني وأخذ مقابل هذا التنازل مالًا، ويحل الوكيل الثاني محل الوكيل الأول في الحقوق الناشئة عن بيع الموكل للعقار.

* *

(١) والتنازل عن العقد يعني التصرف القانوني الذي يبرمه المتعاقد مع الغير، ويكون من شأنه إحلال ذلك الغير محله في أداء التزاماته واكتسابه حقوقه الناشئة عن العقد المبرم بينه وبين جهة الإدارة.

https://almerja.com/reading.php?idm=١٢٧٠٢٩

وقد تناول فقهاؤنا مسألة التنازل عن العقد قديمًا تحت ما يسمى بالتنازل عن حق الوظائف السلطانية أو الوقفية، وخلو الدور والحوانيت. وتناولها المعاصرون في بحثهم للحقوق المعنوية. ينظر: العثماني، بيع الحقوق المجردة، ص/٢٣٧١، القرة داغي، علي محيي الدين، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، ٤١٦، الحصكفي، الدر المختار، ج٤/ص٥١٩، ابن عابدين، حاشية ابن عابدين، ج٤/ص٥١٩ البجيرمي، حاشية البجيرمي، ج٣/ص٢٤١، الشرواني، عبد الحميد. حواشي الشرواني، بيروت: دار الفكر، ج٦/ص٣٨١.

الخاتمة

أولا: النتائج:

١- **الأصل في الوكالة أنها من العقود الجائزة، وقد يعرض لها اللزوم** إذا تعلق بها حق الغير، أو ترتب على عزل الوكيل مفسدة.

وكذا في القانون المدني الكويتي، فإذا كان للوكيل أو للغير مصلحة في الوكالة، فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من له المصلحة.

٢- **للوكيل أن يوكل غيره في الوكالة غير القابلة للعزل،** ويعد الوكيل الأخير وكيلا للموكل الأول، وتسري صفة اللزوم على عقده مادام حقه متعلقًا بالوكالة.

وقد استقر القضاء الكويتي على اعتبار الوكيل الأخير، في حالة توالي التوكيلات، وكيلًا للموكل الأول (المالك)، وأن الوكالة الأخيرة قائمة حتى إذا زالت الوكالة السابقة عليها لأي سبب كان.

٣- **الوكالة العقارية:** هو توكيل خاص يخول صاحبه نقل ملكية باسمه أو باسم الغير، ويعتبر عقد بيع ابتدائي غير ناقل للملكية.

٤- من مزايا الوكالة العقارية التيسير في تداول العقار، وأنها تساعد من لا يرغب في تسجيل العقار باسمه تفاديًا لإلغاء طلبه الإسكاني؛ لكون العقار لا تنتقل ملكيته للمشتري، كما أنها تعد محركًا أساسيًّا لسوق العقار، وتستخدم أيضًا في بيع وشراء العقارات المخالفة.

٥- من سلبيات الوكالة العقارية أنه في حال وجود أي إجراء قانوني أو حجز على أملاك الموكل (المالك الأصلي للعقار)، فالضرر والحجز يتمان على هذا العقار المبيع بالوكالة العقارية، وأيضًا عدم ذكر سعر العقار، وعدم ذكر ما يفيد تسلم المبلغ، فهاتان الثغرتان تتركان مجالًا للطعن فيها وبطلانها، ناهيك عن عدم تسجيل الوكالة العقارية على وثيقة العقار، وهذا الإجراء يفتح مجالًا للاحتيال والنصب العقاري.

٦- تعددت الآراء القانونية في بيان تكييف الوكالة العقارية غير القابلة للعزل، كالقول بأنها عقد غير مسمى أو رهن حيازي أو بيع.

٧- يرى الباحث- والله أعلم- أنَّ صورة عقد الوكالة العقارية غير القابلة للعزل تتضمن عقدين:

العقد الأول: هو عقد البيع الذي باع الموكل بموجبه عقارًا للوكيل.

والعقد الثاني: هو عقد الوكالة العقارية غير القابلة للعزل التي فوض بمقتضاها الموكل الوكيل تحويل العقار باسمه في السجل العقاري أو بيعه لشخص آخر.

٨- الوكالة العقارية المتتالية: هي وكالة حقيقية، فيجوز للوكيل أن يوكل غيره وكالة عقارية غير قابلة للعزل، ويكون الوكيل الثاني وكيلًا للموكل الأول، وبما أن الوكيل الأول لم تنتقل له ملكية العقار لعدم تسجيله، فيكيّف عقده بأنه تنازل عن حقه في العقار مقابل مال، ويحل الوكيل الثاني محل الوكيل الأول في الحقوق الناشئة عن بيع الموكل للعقار.

ثانيا: التوصيات:

١- يوصي الباحث بوجوب ضبط هذا النوع من العقود، وذلك بوضع نصوص للوكالة العقارية في القانون المدني في باب عقود نقل الملكية.

٢- ضرورة وجود نص للقانون يلزم البائع بإخطار التسجيل العقاري، في ما إذا كان هناك أي تصرّف مبدئي في بيع العقار، سواء بيع عن طريق سمسار أو وكالة عقارية، ويتم تسجيل التصرّف مبدئيًّا على وثيقة المالك، إلى أن يتم البيع أو يُلغى، مما يغلق باب التلاعب والنصب العقاري ببيع العقار لأكثر من شخص.

٣- لا بد من إيجاد بديل للوكالة العقارية، لا سيما كونها محركًا أساسيًّا لسوق العقار، فلابد من تنوع الأدوات المالية لجذب المتعاملين في السوق العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

١- آبادي، محمد شمس الحق عظيم (١٩٩٥م)، **عون المعبود في شرح سنن أبي داود.** (ط٢). بيروت: دار الكتب العلمية.

٢- آل سيف، عبدالله بن مبارك. (١٤٣٦)، **حكم الوكالة الدورية.** موقع الألوكة: https://www.alukah.net/sharia/٠/٧٩٤٣٧/#ixzz٦٤NN٠dsen

٣- البجيرمي، سليمان بن عمر بن محمد (د. ت)، **حاشية البجيرمي.** ديار بكر: المكتبة الإسلامية.

٤- البخاري، محمد بن إسماعيل (١٤٠٧هـ- ١٩٨٧م)، **صحيح البخاري** (ط٣). بيروت: دار ابن كثير.

٥- البهوتي، منصور بن يونس (١٩٩٦م)، **شرح منتهى الإرادات** (ط٢). بيروت: عالم الكتب.

٦- البهوتي، منصور بن يونس (د. ت)، **كشاف القناع.** بيروت: دار الفكر.

٧- ابن جزي، محمد بن أحمد الكلبي الغرناطي (د. ت)، **القوانين الفقهية.**

٨- الجصاص، أحمد بن علي الرازي (١٤٠٥هـ)، **أحكام القرآن.** بيروت: دار إحياء التراث.

٩- الحصكفي، (١٣٨٦هـ)، **الدر المختار** (ط٢). بيروت: دار الفكر.

١٠- الحطاب، محمد بن عبد الرحمن المغربي أو عبد الله (١٣٩٨هـ)، **مواهب الجليل.** (ط٢). بيروت: دار الفكر.

١١- حيدر، علي، **درر الحكام شرح مجلة الأحكام.** دار الجيل.

١٢- الدريعي، سامي (١٤٢٢هـ-٢٠٠١)، **الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي.** مجلة الحقوق، العدد ٤، لسنة ٢٥.

١٣- الدسوقي، محمد عرفة (د.ت)، **حاشية الدسوقي،** بيروت: دار الفكر.

١٤- الدفراوي، عصام عبد العزيز، **أثر الوفاة على عقد الوكالة في الفقه الإسلامي والقانون المدني**، دار الكتب العلمية: بيروت، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الأسكندرية، نوقشت ٢٠١٦/٢/٢٢.

١٥- السرخسي، شمس الدين (د.ت). **المبسوط**. بيروت: دار المعرفة.

١٦- السنهوري، عبد الرزاق (١٩٨٩م). **الوسيط في شرح القانون المدني. العقود الواردة على العمل**. (المقاولة والوكالة). القاهرة: دار النهضة العربية.

١٧- ابن شاس، **عقد الجواهر الثمينة**، ط. دار الغرب الإسلامي.

١٨- شاهين، إسماعيل عبد النبي (١٩٩٩)، **مسؤولية الوكيل في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة بالقانون الوضعي**. مجلس النشر العلمي.

١٩- الشربيني، محمد الخطيب، **مغني المحتاج**. بيروت: دار الفكر.

٢٠- الشرواني، عبد الحميد، **حاشية الشرواني مع تحفة المحتاج**، بيروت: إحياء التراث العربي.

٢١- الشيرازي، إبراهيم بن علي (د. ت). **المهذب**، بيروت: دار الفكر.

٢٢- الصليلي، أحمد، **الوكالة العقارية غير القابلة للعزل**. مقال بموقع المحامي aalawyer.co.

٢٣- ابن عابدين، محمد أمين (١٤٢١هـ)، **حاشية ابن عابدين**. بيروت: ط إحياء التراث.

٢٤- العثماني، محمد تقي (١٤٠٩هـ-١٩٨٨م)، **بيع الحقوق المجردة**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس.

٢٥- علي، ابتهال زيد، ورشيد، انام عوني، **التنظيم القانوني للوكالة المدنية غير القابلة للعزل**، كلية العلوم السياسية: بغداد.

٢٦- الغمراوي، محمد الزهري (د. ت.). **السراج الوهاج**. بيروت: دار المعرفة.

٢٧- فرحان، مصطفى أحمد، **الوكالة غير القابلة للعزل والأمن القانوني العقاري في فلسطين**، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد ٤٤.

٢٨- القانون المدني الكويتي.

٢٩- القبس: https://alqabas.com/article/٥٨١٨٨٥٣

٣٠- ابن قدامة، عبد الله بن أحمد المقدسي أبو محمد (١٤٠٥هـ)، **المغني**. بيروت: دار الفكر.

٣١- قدري، محمد (١٣٣٨هـ)، **مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية على مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان**. القاهرة: المكتبة المصرية.

٣٢- القرافي، شهاب الدين أحمد بن إدريس (١٩٩٤م)، **الذخيرة**. بيروت: دار الغرب.

٣٣- القرة داغي، علي محيي الدين (١٤٢٢هـ -٢٠٠٠م)، **بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة**. بيروت: دار البشائر الإسلامية.

٣٤- القونوي، قاسم بن عبد الله بن أمير (١٤٠٦هـ)، **أنيس الفقهاء**. جدة: دار الوفاء.

٣٥- الكاساني، علاء الدين (١٩٨٢م)، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع** (ط٢). بيروت: دار الكتاب العربي.

٣٦- الكاساني، علاء الدين، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع** (ط٢). بيروت: المكتبة العلمية.

٣٧- الكيلاني، جمال أحمد. وداوود، محمد (٢٠٠٩). **أحكام الوكالة الدورية غير القابلة للعزل في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني**. جامعة النجاح الوطنية.

٣٨- مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها محكمة التمييز (خلال الفترة من ١/١/ ١٩٨٦حتى ١٩٩١/١٢/٣١) يونيو ١٩٩٦.

٣٩- محكمة التمييز- الدائرة المدنية الثانية- حكم رقم ٣٠٠٥/٣٠٥- صادر بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٠، الموقع الالكتروني لدار العدالة القانون العربية، بتاريخ ٢٠١٤/٧/٤).

٤٠- المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي.

٤١- المرداوي، علي بن سليمان أبو الحسن (د. ت)، **الإنصاف**. بيروت: دار إحياء التراث العربي.

٤٢- المرغيناني، أبو الحسن(د. ت)، **الهداية**. المكتبة الإسلامية.

٤٣- مطر، نهاية، **الوكالة غير القابلة للعزل بين الشريعة والقانون**، كلية القانون: جامعة كركوك.

٤٤- ابن مفلح، إبراهيم بن محمد بن عبد الله الحنبلي أبو إسحاق (١٤٠٠ هـ)، **المبدع**. بيروت: المكتب الإسلامي.

٤٥- ابن مفلح، محمد أبو عبد الله المقدسي (١٤١٨هـ)، **الفروع**. بيروت: دار الكتب العلمية.

٤٦- المناوي، محمد عبد الرؤوف (١٤١٠هـ)، **التعاريف**. بيروت. دمشق: دار الفكر المعاصر.

٤٧- ابن المنذر، محمد بن إبراهيم النيسابوري (١٤٠٢هـ)، **الإجماع** (ط٣). الإسكندرية: دار الدعوة.

٤٨- ابن منظور، محمد بن مكرم (د. ت)، لسان العرب. بيروت: دار صادر.

٤٩- الموسى، موضي، الوكالة العقارية.

https://almousalawfirm.com/?p=٤٠٣

٥٠- الموقع الرسمي لوزارة العدل، دولة الكويت. Moj.gov.kw

٥١- ابن نجيم، زين الدين (د.ت)، **البحر الرائق**. (ط٢). بيروت: دار المعرفة.

٥٢- النووي، يحيى بن شرف (١٣٩٢هـ)، **شرح النووي على صحيح مسلم** (ط٢). بيروت: دار إحياء التراث.

٥٣- النووي، يحيى بن شرف (١٤٠٥ هـ)، **روضة الطالبين**. (ط٢) بيروت: المكتب الإسلامي.

٥٤- ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي **(د. ت)**، **شرح فتح القدير** (ط٢). بيروت: دار الفكر.

٥٥- https://almerja.com/reading.php?idm=١٢٧٠٢٩

٥٦- https://egyptian-awkaf.blogspot.com/٢٠١٦/٠٣/٣.html

* * *