جامعة الأزهر
كلية الشريعة والقانون بدمنهور

مجلة البحوث الفقهية والقانونية

مجلة علمية محكمّة
تصدرها كلية الشريعة والقانون بدمنهور

بحث مستل من
العدد الحادي والأربعين - "إصدار إبريل ٢٠٢٣م - ١٤٤٤هـ"

الابتعاد عن مخاطر الوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات للنفس أو للغير

Stay away from the risks of the private agency In selling real estate and cars for oneself or others

الدكتـــور
عثمان علي عثمان أحمد
مدرس القانون المدني بقسم القانون الخاص
كلية الشريعة والقانون بأسيوط
جامعة الأزهر

المجلة حاصلة على اعتماد معامل

" ارسيف Arcif " العالمية

وتقييم ٧ من ٧ من المجلس الأعلى للجامعات

رقم الإيداع

٦٣٥٩

الترقيم الدولي

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

للتواصل مع المجلة

٠١٢٢١٠٦٧٨٥٢

journal.sha.law.dam@azhar.edu.eg

موقع المجلة على بنك المعرفة المصري

https://jlr.journals.ekb.eg

الابتعاد عن مخاطر الوكالة الخاصة
في بيع العقارات والسيارات للنفس أو للغير

Stay away from the risks of the private agency
In selling real estate and cars for oneself or others

الدكتـــــور

عثمان علي عثمان أحمد

مدرس القانون المدني بقسم القانون الخاص

كلية الشريعة والقانون بأسيوط

جامعة الأزهر

الابتعاد عن مخاطر الوكالة الخاصة
في بيع العقارات والسيارات للنفس أو للغير

عثمان علي عثمان أحمد
قسم القانون الخاص، كلية الشريعة والقانون بأسيوط، جامعة الأزهر، مصر.
البريد الإلكتروني: Othmanahmad1782.el@azhar.edu.eg

ملخص البحث:

شاع في التعامل بين الأشخاص عند بيع العقارات أو السيارات أن يكتفي المشتري بالحصول من البائع علي توكيل رسمي يبيح له البيع لنفسه أو للغير غير قابل للإلغاء إلا بوجود الطرفين معاً، بجانب عقد البيع الابتدائي، إلا أن المشتري غالباً ما يتباطأ في إنهاء الإجراءات اللازمة لنقل ملكية المبيع لنفسه أمام مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، اعتماداً منه علي أن التوكيل غير قابل للإلغاء إلا بوجود الطرفين، وهي مسألة تعتبر في غاية الخطورة سواء للبائع أو للمشترى.

ذلك أن المشتري (الوكيل) قد يفاجأ عند نقل ملكية المبيع لنفسه أن التوكيل الذى تحت يده لم يعد صالحاً لنقل الملكية لكون البائع (الموكل) قد توفاه الله تعالى، أو فقد أهليته، أو أن يكون المشتري (الوكيل) نفسه هو الذي توفى قبل نقل الملكية إليه.

كما أن هذه التوكيلات قد تتضمن جملة (البيع للنفس أو للغير)، فكلمة الغير تتيح للوكيل أن يبيع باسم الأصيل أكثر من مرة لأكثر من شخص بنفس الصفة مما قد يعرض الأصيل لما لا يحمد عقباه.

إلا أن محكمة النقض المصرية تصدت لهذا الأمر في العديد من أحكامها على مدار السنوات الماضية، حتى قضت مؤخراً بأن " التوكيل الخاص بالبيع للنفس أو للغير يدور وجوداً وعدماً مع عقد البيع، فيجوز إلغائه إذا لم يكتمل البيع حتى ولو تضمن شرطاً بعدم جواز إلغاؤه إلا بحضور الطرفين أو استمراره في حالة وفاة البائع الموكل ".

وبهذا الحكم تكون محكمة النقض المصرية قد وضعت حلاً وتخريجاً قانونياً جديداً لإلغاء التوكيل الصادر بالبيع للنفس أو للغير .

الكلمات المفتاحية: التوكيل بالبيع للنفس أو للغير، الوكالة العامة، الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل، إلغاء الوكالة.

Stay away from the risks of the private agency In selling real estate and cars for oneself or others

Osman Ali Osman Ahmed
Department of Private Law, Faculty of Sharia and Law in Assiut, Al-Azhar University, Egypt.
E-mail: Othmanahmad1782.el@azhar.edu.eg

Abstract:

It is common in dealings between people when selling real estate or cars that the buyer suffices to obtain from the seller an official power of attorney that allows him to sell to himself or to a third party that is irrevocable except with the presence of both parties together, in addition to the initial sale contract, but the buyer is often slow in completing the procedures necessary to transfer ownership The seller is for himself before the Notary and Notarization Department, relying on him that the power of attorney is irrevocable except with the presence of the two parties, and this is an issue that is very dangerous for both the seller and the buyer.

This is because the buyer (the agent) may be surprised when transferring the ownership of the thing sold to himself that the power of attorney under his hand is no longer valid for the transfer of ownership due to the fact that the seller (the agent) has passed away from God Almighty, or he has lost his capacity, or that the buyer (the agent) himself is the one who died before the transfer. property to him.

Also, these agencies may include the phrase (selling to oneself or to others), as the word third party allows the agent to sell in the name of the principal more than once to more than one person in the same capacity, which may expose the principal to undesirable consequences.

However, the Egyptian Court of Cassation has dealt with this matter in many of its rulings over the past years, until it recently ruled that “the power of attorney for selling to oneself or to others revolves whether or not with the sale contract, so it may be canceled if the sale is not completed even if it includes a condition that it may

not be canceled except in the presence of parties or its continuation in the event of the death of the authorized seller.

With this ruling, the Egyptian Court of Cassation has developed a new legal solution and graduation to cancel the power of attorney issued by selling to oneself or to others.

Keywords: Power Of Attorney To Sell To Oneself Or To Others, General Agency, Private Agency That Cannot Be Removed, Cancellation Of Agency.

المقدمة

بسم الله الرحمن الرحيم والحمد لله رب العالمين اللطيف بعباده، وصلواته وسلامه على محمد خير أنبيائه، وعلى آله وأصحابه المنفذين لهديه وأحكامه.

أما بعد،

فقال الله تعالى في قرآنه الكريم (وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالمُؤْمِنُونَ)[١]، حيث أمرنا الله بالعلم والتعلم وذلك في أولى الآيات التي أنزلت على قدوتنا وأسوتنا محمد صلى الله عليه وسلم، مما يشرفني أن أطرح عليكم ذلك البحث العلمي بعنوان (الابتعاد عن مخاطر الوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات للنفس أو للغير)، والذي حاولت فيه أن أتعرض لكافة ما ورد بشأنه من جدل وما قد توصل إليه الفقه القانوني والقضاء من نتائج قد قدم الناس حولها التساؤل بكثرة في الآونة الأخيرة، وهدفي من ذلك أن أصل بكم إلى الجواب الصائب حول ذلك الموضوع.

ولمّا كان الشخص غير قادر على تلبية جميع حاجاته بنفسه، أجاز له المشرع الوكالة[٢]، فيجوز أن يُوكِّل غيرَه عنه في تنفيذ حاجاته ومستلزماته، مع قدرته على أن يوقف الوكيل أو يعزله متى شاء، إلَّا في بعض أنواع الوكالات، وذلك لتعلق حق الوكيل أو الغير بها، وهذه تُسمَّى الوكالات الخاصة (غير القابلة للعزل)، حيث كان اللجوء إليها حلاً لبعض الإشكاليات القانونية وتيسيراً لبعض أنواع المعاملات.

---

(١) جزء من الآية رقم ١٠٥، سورة التوبة.

(٢) الوكالة لغة: بفتح الواو وكسرها: تطلق على الحفظ، كما في قوله تعالى ﴿ حَسْبُنَا اللهُ وَنِعْمَ الْوَكِيلُ ﴾ جزء من الآية رقم ١٧٣، سورة آل عمران، أي: الحافظ، وتطلق على التفويض، ومنه قوله تعالى ﴿ وَتَوَكَّلْ عَلَى اللهِ ﴾ جزء من الآية رقم ٣، سورة الأحزاب، أي: فوِّض أمرَك إلى الله. القاموس المحيط، مجدي محمد بن يعقوب الفيروز أبادي، طـ ٢، مصطفى الحلبي، ١٩٥٢م، ٤/ ٦٧.

مشكلة البحث:

يلاحَظ عند بيع العقارات أو السيارات أن البائع يحرر للمشتري توكيل رسمي يسمح له بموجبه بالبيع لنفسه أو لغيره نيابة عنه، ولكن يفاجأ الموكل بأن الوكيل قد أساء استخدام هذا التوكيل وقام بالبيع دون علم أو إرادة الموكل أو قام بتحرير عقد بيع صوري للغير.

وهي مسألة تعتبر في غاية الخطورة ومعيبة بعدة عيوب خطيرة سواء للبائع أو للمشترى:

١- فالمشترى (الوكيل) قد يفاجأ عند نقل ملكية المبيع لنفسه أن التوكيل الذى تحت يده لم يعد صالحاً لنقل الملكية لكون البائع (الموكل) قد توفاه الله.

٢- كذلك الحال إذا توفى المشتري (الوكيل)، ففي هذه الحالة يتعين على ورثته إحضار البائع لنقل الملكية لانتهاء سند الوكالة بوفاة الوكيل .

٣- هناك فرض آخر يستوى مع فرض وفاة البائع (الموكل) وهو حالة فقده لأهليته وفقاً للمادتين (٤٥، ٤٦) من القانون المدني المصري لجنون أو سفه أو ثبت بقرار قضائي غل يد الموكل البائع عن التصرف في أمواله بالحجر عليه أو تعيين قيم عليه، فلا يجوز استخدام التوكيلات، حيث إن الأصيل نفسه ممنوع من التصرف وقت نقل الملكية وإن كان أهلاً لذلك وقت تحرير التوكيل ويعد التصرف في هذه الحالة باطلاً.

٤- كذلك تكمن خطورة مثل تلك التوكيلات في جملة (البيع للنفس أو للغير)، فكلمة الغير تتيح للوكيل أن يبيع باسم الأصيل أكثر من مرة فإذا أساء استخدام التوكيل وقام ببيع المبيع أكثر من مرة لأكثر من شخص بتلك الصفة مما يعرض الأصيل لما لا يحمد عقباه .

هدف البحث:

دفعني إلى اختيار هذا البحث عدة أمور هامة منها على سبيل المثال ما يلي:

١- كثرة التعامل بين الناس بهذا النوع من الوكالات.

٢- كثرة الإشكاليات التي تسببها الوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات للنفس أو للغير، والحاجة إلى وضع الحلول لها.

٣- كما أن - موضوع الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل - موضوع هام له أصول في الفقه الإسلامي والقانون، وأحكام وحلول، تساهم في تسهيل المعاملات وتيسيرها، وتحقيق الكثير من الفوائد لأطراف عقد التوكيل غير القابل للعزل، إلا أنَّه في نفس الوقت موضوع خطير يتوجب التعامل معه بحذر شديد لما ينتج عنه من إشكاليات.

لذا أردت أن أفرد هذا الموضوع بالبحث والدراسة، ليكون موضوعاً شاملاً لمعظم أحكام الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل ليكون في متناول المحتاجين إليه.

خطة البحث:

هذا وقد اقتضت طبيعة هذا البحث أن يأتي في مقدمة، وتمهيد، وثلاثة مباحث، وخاتمة، علي النحو التالي:

المقدمة: تحدثت فيها عن أهمية البحث، ومشكلته، والهدف منه.

التمهيد: علاقة عقد البيع بعقد الوكالة والتمييز بينهما.

المبحث الأول: مفهوم الوكالة الخاصة وحالاتها.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات.

المبحث الثالث: إلغاء الوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات.

الخاتمة: رصدت فيها أهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها خلال هذه الدراسة.

التمهيد
علاقة عقد البيع بعقد الوكالة والتمييز بينهما

اعتاد المتعاقدان على إبرام توكيل بالبيع للنفس أو للغير، ولما كان البيع عمل من أعمال التصرف، فلا يجوز القيام به إلا من الأصيل الذي يرغب في البيع، فإن أوكل بذلك إلى غيره، وجب أن يوكله وكالة خاصة يخوله بمقتضاها بيع الشيء الذي يرغب في بيعه، وقد نصت المادة (٧٠٢/ ١) مدني مصري على أنه " لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الادارة، وبوجه خاص في البيع والرهن والتبرعات والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء ".

وللوصول إلى معرفة العلاقة بين عقد البيع وعقد الوكالة، ينبغي علينا في البداية الحديث، سريعاً، عن التعريف بكلا العقدين وأهم خصائص كل عقد منهما، فأقول وبالله التوفيق.

أولاً: عقد البيع.

من المعروف لنا جميعاً أن عقد البيع من أشهر العقود وأكثرها انتشاراً في التعامل بين الأشخاص، وتكاد تكون أحكامه معلومة للجميع، وكتبت فيه رسائل وأبحاث علمية شتى لا تعد ولا تحصى، لذا سأكتفي هنا بإشارة مختصرة إلى تعريفه وأهم خصائصه التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى، وذلك على سبيل التذكرة، للتركيز على موضوع البحث.

تعريف عقد البيع:

نصت المادة (٤١٨) مدني مصري على أن " البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي ".

يتضح لنا من النص السابق للمادة (٤١٨) أن عقد البيع عبارة عن: عقد بمقتضاه يقوم البائع بنقل حقه وهو ملكيته لشيء معين إلى المشتري وفي مقابل ذلك يلتزم المشتري

بدفع قيمة المبيع بمبلغ من النقود[١].

أهم خصائص عقد البيع:

يتضح لنا أيضاً من نص المادة (٤١٨) أن عقد البيع يتميز بعدة خصائص نجمل أهمها فيما يلي:

١ - عقد البيع ملزم للجانين: حيث يتولد عنه التزامات تقع على كل من الطرفين المتبايعين (البائع والمشتري)[٢]، لأن كلاً من الطرفين دائن للطرف الآخر ومدين له، فالمشتري دائن للبائع بالعين المبيعة، ومدين له بالثمن، والبائع مدين للمشتري بالعين المبيعة ودان له بالثمن.

٢ - عقد البيع رضائي: فلابد من تراضي البائع والمشتري على الثمن ومحل البيع وكافة العناصر الأساسية الأخرى لهذا العقد، ومع ذلك توجد حالات استثنائية تستلزم أن يكون عقد البيع عداً شكلياً مثل عقد بيع السفينة وعقد بيع العقارات وبعض العقود الأخرى[٣].

٣ – عقد البيع ناقل للملكية: إذ يرتب التزاماً في ذمة البائع بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري، أو أي حق مالي آخر إلى المشتري[٤]، فالأصل في عقد البيع أنه عقد ناقل

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني، العقود المسماة، مطابع مدكور، القاهرة، جـ ٤، صـ ١٥.

(٢) د/ عبد المنعم البدراوي، عقد البيع في القانون المدني، دار الكتاب العربي بمصر، ١٩٦١م، ف ٢٣، صـ ٣٥ وما بعدها.

(٣) د/ عبد المنعم البدراوي، عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، صـ ٣٥ وما بعدها.

(٤) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة، مطابع دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٦٠م، ف ٣٠٧، صـ ٥٩١، د/ سليمان مرقس، شرح القانون المدني، جـ ٣، العقود المسماة، مجلد ١، عقد البيع، الطبعة الرابعة، عالم الكتب، ١٩٨٠م، ف ١٨٤، صـ ٣٤٢.

للملكية بطبيعته، لأن القصد منه هو نقل ملكية المبيع إلى المشتري ولكنه إذا كان انتقال الملكية من طبيعة العقد إلا أنه ليس من مستلزماته، كما في حالة اتفاق الطرفين على ارجاء انتقال الملكية إلى فترة لاحقة، وكذلك في بيع الأشياء المعينة بالنوع والبيع بخيار الشرط، إلا أنه لا يجوز اشتراط عدم انتقال الملكية لتعارض ذلك مع طبيعة هذا العقد.

٤ - عقد البيع عقد معاوضة: أي أن كل طرف من الطرفين المتعاقدين وهما البائع والمشتري يأخذ عوضاً لما يقدم للطرف الآخر، فالبائع مثلاً يحصل على ثمن نقدي في مقابل نقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري[١].

٥ - عقد البيع محدد القيمة بحسب الأصل: فالبيع من العقود المحددة، لأن بإمكان كل من البائع والمشتري تحديد التزاماته وحقوقه وقت ابرام العقد، ولكن يجوز أن يكون من العقود الاحتمالية كما لو باع شخص عيناً مقابل ثمن يدفع على شكل ايراد مرتب مدى حياة للبائع، فالثمن في هذه الحالة غير ثابت، إذ قد يقل أو يزيد بحسب طول أو قصر عمر البائع[٢].

٦ - عقد المبيع فوري التنفيذ في الأصل: فالغالب أن ينفذ المتعاقدان التزاماتهما دفعة واحدة في الوقت المعين لذلك في العقد، ومع ذلك يجوز أن يكون عقد البيع مستمر التنفيذ كالاتفاق على تنفيذ الالتزامات العقدية على شكل دفعات متعاقبة، كما هو الحال في عقود المشاركة في الصحف والنشرات الدورية[٣].

---

(١) د/ عبد المنعم البدراوي، عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ف ٢٣، صـ ٣٥، ٣٦، د/ توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية ١٩٧٩م، ف ١٤ ـ ٢٠، صـ ٢٧، ٣٥، ٣٦.

(٢) د/ سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف الإسكندرية، ١٩٧٣م، ف ٥، صـ ١٦ ـ ٢١.

(٣) د/ عبد المنعم البدراوي، دروس في القانون المدني، العقود المسماة، البيع والإيجار، طـ

ثانياً: عقد الوكالة:

يعتبر عقد الوكالة أيضاً من العقود المنتشرة في التعامل بين الأشخاص، وتكاد تكون أحكامه معلومة للجميع، وكتبت فيه رسائل وأبحاث علمية عديدة، لذا سأكتفي هنا بإشارة مختصرة إلى تعريفه، وأهميته، وأهم خصائصه التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى، وذلك على سبيل التذكرة، للتركيز على

تعريف عقد الوكالة:

نصت المادة (٦٩٩) مدني مصري على أن " الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل ".

ومن ثم فإن عقد الوكالة من العقود الواردة على العمل وهو عبارة عن: عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل[(١)].

ويلاحظ أن المشرع المصري، في تعريفه للوكالة، نص صراحة على أن يكون محل التصرف في الوكالة عملاً قانونياً، إذ أن أهم ما يميز عقد الوكالة عن غيره من العقود الأخرى هو أن محله دائماً يكون تصرفاً قانونياً لا عملاً مادياً، وهذا ما يميزه بصفة خاصة عن عقدي المقاولة والعمل[(٢)].

والتصرف القانوني هو عبارة عن: أي عمل يكون الغرض منه إنشاء الحقوق أو إدارتها

١٩٥٦م، صـ ٢٣ وما بعدها.

(١) المادة ٦٩٩ من القانون المدني المصري رقم ١٣١، لسنة ١٩٤٨م، المنشور بالوقائع المصرية، العدد ١٠٨ مكرر أ، الصادر بتاريخ ٢٩ يوليو ١٩٤٨م، د/ سليمان مرقس، شرح القانون المدني، جـ ٣، العقود المسماة، مجلد ١، عقد البيع، مرجع سابق، ف ١٨٤، صـ ٣٤٢ وما بعدها.

(٢) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، جـ ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، منشورات الحلبي، ط ٣، ٢٠٠٠م، صـ ٣٥٧.

أو تعديلها أو انقضائها[١].

ويشترط لصحة الوكالة: أن يكون الموكل مالكاً للتصرف الذي أجاز فيه التوكيل، وأن يكون التصرف الموكل فيه مشروعاً غير ممنوع ومعلوماً لا جهالة فيه[٢].

أهمية عقد الوكالة:

إن الهدف الأساسي من تشريع عقد الوكالة هو مساعدة الموكل (الأصيل) في إنجاز معاملاته القانونية، خاصة وأن هناك الكثير من الأشخاص لا يستطيعون إتمام معاملاتهم القانونية لأسباب عديدة منها مثلاً، تواجدهم خارج البلاد، أو انشغالهم، أو عدم معرفتهم كيفية إتمام هذه الأعمال أو التصرفات القانونية، وهناك الكثير أيضاً من الأشخاص الذين يعملون في القطاع الخاص ويديرون مشاريع كبيرة لا يمكنهم القيام بجميع شئونهم المالية والقانونية بأنفسهم، وهناك أشخاص أيضاً لا يمكنهم رعاية أنفسهم بسبب صغر سن أو غيبة، ففي مثل هذه الحالات يكون هؤلاء الأشخاص في حاجة لنائب يباشر تصرفاتهم القانونية، فيفضلوا الاستعانة بغيرهم ممن لهم معرفة ودراية بمثل هذه التصرفات القانونية، وذلك عن طريق عقد الوكالة.

ووفقاً لنص المادة (٧١٣) مدني مصري فإن الأصل أن ما يبرمه الوكيل في حدود وكالته ينصرف إلى الأصيل هذا ما لم يثبت وجود غش وتواطؤ عند إبرام هذا التصرف[٣].

---

(١) د/ محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، جـ ١، المطبعة العالمية، ط ٨، ١٩٥٢م، صـ ٣٢٧.

(٢) د/ محمد شريف عبد الرحمن، الوكالة في التصرفات القانونية، دار الفكر والقانون، القاهرة، طـ ٢٠٠٩م، صـ ٩٤.

(٣) نصت المادة ٧١٣ مدني مصري على أن " تطبق المواد من ١٠٤ إلى ١٠٧ الخاصة بالنيابة في علاقة الموكل والوكيل بالغير الذى يتعامل مع الوكيل ". هذا وقد نصت المادة ١٠٤ على أنه " ١/ إذا تم العقد بطريق النيابة كان شخص النائب لا شخص الأصيل هو محل الاعتبار عند النظر في عيوب

وهو ما قضت به محكمة النقض في العديد من أحكامها[١].

أهم خصائص عقد الوكالة:

يتضح لنا من التعريف السابق أن لعقد الوكالة خصائص نجمل أهمها فيما يلي:

١ – عقد الوكالة عقد رضائي بحسب الأصل:

عقد الوكالة بحسب الأصل من عقود التراضي، ولكن إذا كان محل الوكالة تصرفاً شكلياً فلا بدّ من توافر شكله القانوني، وهذا ما نصت عليه معظم القوانين المدنية[٢]، فالوكالة في البيع، والإجارة، والمقاولة، والكفالة، ونحوها من العقود الرضائية، أما في الهبة بالنسبة للواهب فيجب لانعقادها أن تكون في ورقة رسمية كالهبة نفسها، وفي الرهن

الإرادة أو في أثر العلم ببعض الظروف الخاصة، أو افتراض العلم بها حتماً.، ٢/ ومع ذلك إذا كان النائب وكيلاً ويتصرف وفقاً لتعليمات معينة صدرت له من موكله، فليس للموكل أن يتمسك بجهل النائب لظروف كان يعلمها هو، أو كان من المفروض حتماً أن يعلمها ".، ونصت المادة ١٠٥ على أنه " إذا أبرم النائب في حدود نيابته عقداً باسم الأصيل فإن ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات يضاف إلى الأصيل ".، ونصت المادة ١٠٦ على أنه " إذا لم يعلن العاقد وقت إبرام العقد أنه يتعاقد بصفته نائباً، فإن أثر العقد لا يضاف إلى الأصيل دائناً أو مديناً، إلا إذا كان من المفروض حتماً أن من تعاقد معه النائب يعلم بوجود النيابة، أو كان يستوي عنده أن يتعامل مع الأصيل أو النائب ".، ونصت المادة ١٠٧ على أنه " إذا كان النائب ومن تعاقد معه يجهلان معاً وقت العقد انقضاء النيابة، فإن أثر العقد الذي يبرمه، حقاً كان أو التزاماً، يضاف إلى الأصيل أو خلفائه ".، د/ إسماعيل عبد النبي شاهين، مسئولية الوكيل في الفقه الإسلامي – دراسة مقارنة بالقانون الوضعي، طـ ١، لجنة التأليف والتعريب والنشر، الكويت، ١٩٩٩م، صـ ١٤٠.

(١) نقض مدني: الطعن رقم ٨٧٠، لسنة ٧٦ ق، جلسة ٢٦/ ١٢ / ٢٠١٧م.

(٢) نصت المادة ٧٠٠ من القانون المدني المصري على أنه " يجب أن يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توافره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة، مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك ".

الرسمي بالنسبة للراهن فقط يجب أن تكون في ورقة رسمية كالرهن نفسه[١]، وكذلك التوكيل في عقد الشركة يجب أن يكون مكتوباً ولو في ورقة عرفية وإلاّ كان باطلاً (م٥٠٧م م) وهكذا.

٢ - يتصرف الوكيل باسم الموكل ولحسابه[٢].

٣ - يتميز عقد الوكالة بأن محله الأصلي يكون دائماً تصرفاً قانونياً[٣].

٤ - يقوم عقد الوكالة على عنصر رئيسي هو وجود الثقة بشخص الوكيل وخبرته وكفاءته، فهو يتميز بتغليب الاعتبار الشخصي[٤].

٥ - عقد الوكالة من عقود التبرعات، وهذا ما جاء في المادة رقم (٧٠٩/ ١) مدني مصري، إلاّ إذا اشترط فيه صراحة أو ضمناً أن يكون بأجر، فعندئذ يخضع تقدير الأجر للقاضي، وهذا ما جاء في المادة (٧٠٩/ ٢) مدني مصري[٥].

---

(١) د/ مصطفى عبد الحميد عدوي، الوجيز في عقد الوكالة في القانونين المصري والأمريكي، ط ١٩٩٧م، صـ ٦.

(٢) د/ حسن قاسم، مضمون التزام الوكيل بتنفيذ الوكالة – دراسة فقهية قضائية مقارنة في ضوء وتطور عقد الوكالة، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١١م، صـ ١٠، نقض مدني: الطعن رقم ٢٠٨٤، لسنة ٧٣ ق، جلسة ٣/ ٣/ ٢٠٠٥م.

(٣) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، ط ٣ الجديدة، الحلبي، بيروت، لبنان، هامش رقم ٢، صـ ٣٧٣.

(٤) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، مرجع سابق، صـ ٣٧٤ وما بعدها.

(٥) نصت المادة ٧٠٩ مدني مصري على أن " ١/ الوكالة تبرعية، ما لم يتفق على غير ذلك صراحة أو يستخلص ضمناً في حالة الوكيل.، ٢/ فإذا اتفق على أجر للوكالة كان هذا الأجر خاضعاً لتقدير

٦ – عقد الوكالة عقد غير لازم بحسب الأصل[١]:

يتميز عقد الوكالة بأنه عقد غير لازم، إذ يجوز كقاعدة عامة أن يعزل الوكيل، وللوكيل أن يتنحى عن الوكالة.

وقاعدة عدم لزوم الوكالة من القواعد المتعلقة بالنظام العام، فلا يجوز الاتفاق على مخالفتها وإلا كان هذا الاتفاق باطلاً، وهذا ما أفادته المادة رقم (٧١٥/ ١) مدني مصري[٢] بالنسبة للموكل، حيث يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة، أو يقيدها، ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، طالما كانت الوكالة تبرعية، أما إذا كانت بأجر، فإن الموكل يكون ملزماً بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب، أو بغير عذر مقبول[٣]، وقد استثنت المادة نفسها في فقرتها الثانية[٤] حالتين فقط، وهما:

القاضي، إلا إذا دفع طوعاً بعد تنفيذ الوكالة "، د/ محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد في التأمين، الوكالة، الصلح، الوديعة، الحراسة، ط ١٩٤٩م، مطبعة جامعة فؤاد الأول، القاهرة، صـ ٢٧٤، د/ مصطفى أحمد عبد الجواد حجازي، الوكالات غير القابلة للعزل بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥م، صـ ١١.

(١) المستشار/ أنور العمروسي، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٣م، جـ ٣، صـ ٤٤١ – ٤٤٦.

(٢) سيأتي نصها: صـ ١٧ هامش رقم ١ من هذا البحث.

(٣) حيث نصت المادة ٧١٥/ ١ على أنه " يجوز للموكل في أي وقت أن ينهى الوكالة أو يقيدها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك. فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الموكل يكون ملزماً بتعويض الوكيل عن الضرر الذى لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول ".

(٤) حيث نصت المادة ٧١٥/ ٢ على أنه " على أنه إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي فلا يجوز للموكل أن ينهى الوكالة أو يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه ".

الوكالة الصادرة لصالح الوكيل نفسه، أو لصالح (الغير) الأجنبي، حيث لا يجوز للموكل أن ينهي الوكالة، أو يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه[١].

وهذا الاستثناء يطلق عليه الفقه تسمية (الوكالة غير القابلة للعزل) باعتبارها في مضمونها تخرج عن مفهوم عقد الوكالة التقليدي الذي يملك فيه الموكل عزل وكيله متى شاء[٢].

كما أن عدم لزوم الوكالة بالنسبة للوكيل يعتبر من النظام العام، إذ يجوز للوكيل أن يتنحى عن الوكالة في أي وقت، وهو ما أفادته المادة (٧١٦/ ١) مدني مصري[٣]، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة ما لو كانت الوكالة صادرة لأجنبي، فلا يجوز للوكيل أن يتنحى عن الوكالة إلا إذا وجدت أسباب جدية تبرر ذلك، وبشروط معينة، وهذا ما أشارت إليه الفقرة الثانية من نفس المادة[٤].

---

(١) د/ محمد شريف عبد الرحمن، الوكالة في التصرفات القانونية، مرجع سابق، صـ ٣٠، المستشار/ أنور العمروسي، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل، جـ ٣، مرجع سابق، صـ ٣١٥ وما بعدها.

(٢) د/ نهاية مطر، الوكالة غير القابلة للعزل بين الشريعة والقانون، جامعة كركوك، العراق، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، مجلد ١٤، عدد رقم ٣، عام ٢٠٠٧م، صـ ٣٤٨.

(٣) حيث نصت المادة ٧١٦/ ١ على أنه " يجوز للوكيل أن ينزل في أي وقت عن الوكالة ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، ويتم التنازل بإعلانه للموكل. فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الوكيل يكون ملزماً بتعويض الموكل عن الضرر الذي لحقه من جراء التنازل في وقت غير مناسب وبغير عذر مقبول "، د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، جـ ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، مرجع سابق، صـ ٦٦٤، ٦٦٥، المستشار/ أنور العمروسي، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل، جـ ٣، مرجع سابق، صـ ٣١٥.

(٤) نصت المادة ٧١٦/ ٢ على أنه " غير أنه لا يجوز للوكيل أن ينزل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح أجنبي إلا إذا وجدت أسباب جدية تبرر ذلك على أن يخطر الأجنبي بهذا التنازل، وأن يمهله

وعقد الوكالة كغيره من العقود يجب أن تتوافر لانعقاده أركان ثلاثة هي: الرضا، والمحل، والسبب، كما يجب أن تتوافر لصحته عدة شروط[١]، ولا جديد يقال بشأن هذه الأركان والشروط فقد سبقني بالبحث فيها العديد من الباحثين جزاهم الله خير الجزاء.

اقتران الوكالة بالبيع:

مما سبق نستطيع أن نميز بسهولة بين كل من عقد البيع وعقد الوكالة حيث يختلفان كثيراً فيما ذكرناه، فإذا كان مثلاً عقد البيع من العقود الناقلة للملكية فإن عقد الوكالة من العقود الواردة على العمل، وبالرغم من هذا فإنه قد يقترن عقد الوكالة بعقد البيع، بل قد تلتبس الوكالة بالبيع في بعض الأحوال، كما هو الحال في التوكيل الخاص بالبيع للنفس أو للغير[٢]، موضوع بحثنا هذا، مما يجعل بعض الأشخاص لا يستطيعوا أن يحكموا على العقد الموجود بين أيديهم هل هو عقد بيع أم أنه عقد وكالة أم أنه عقد مختلط ..... إلخ.

ويحدث الاقتران والالتباس بين البيع والوكالة إذا كان من يقوم بعمل قانوني لحساب آخر يستطيع أن يدعي لنفسه حقاً على المال محل هذا العمل القانوني، كما إذا تكفل شخص (الوكيل) ببيع عقار أو سيارة مثلاً، لحساب شخص آخر (الموكل) وأخذ منه مبايعة عن ذلك العقار أو السيارة، حتى يسهل عليه بيعه أو بيعها.

وقتاً كافياً ليتخذ ما يلزم لصيانة مصالحه".

(١) د/ عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني العقود المسماة – المقاولة، الوكالة، الكفالة، مكتبة دار الثقافة، عمّان، ط ١، ٢٠٠٩م، صـ ١٤٠.

(٢) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث، بيروت، ١٩٦٨م، صـ ٣٣٨.

فمن الشائع، حالياً، في العمل بين الأفراد عند إتمام عقد بيع عقار أو سيارة أن يكتفي المشتري بالحصول من البائع له علي توكيل رسمي يبيح له البيع لنفسه أو للغير، غير قابل للإلغاء إلا بوجود الطرفين بجانب عقد البيع الابتدائي، إلا أن المشتري غالباً ما يتباطأ في إنهاء الإجراءات اللازمة لنقل ملكية المبيع لنفسه أمام مصلحة الشهر العقاري، بل يصل في بعض الأحيان إلى قيام المشتري بالبيع مرة أخري بموجب ذلك التوكيل اعتماداً منه علي أن التوكيل غير قابل للإلغاء إلا بوجود الطرفين، وهذه الحالة هي مشكلة بحثنا هذا، إذ يترتب على هذه الوكالة عدة مخاطر، ونرجو الله تعالى، من خلال هذا البحث أن نوضح عدة أمور تمكن المتعاملين هذا النوع من الوكالة من الابتعاد عن مخاطره.

الأمر الذي يدعونا إلى الحديث عن: مفهوم الوكالة الخاصة وحالاتها (في مبحث أول) ، وطبيعتها القانونية (في مبحث ثان)، وإلغائها (في مبحث ثالث).

المبحث الأول
مفهوم الوكالة الخاصة وحالاتها

أصبح من المألوف في التعامل اليومي أن يلجأ البائع والمشتري إلى الوكالة الخاصة، سيما في مجال بيع العقارات والسيارات،، والسبب في ذلك يكمن في أن المشتري قد لا يرغب في تسجيل العقار أو السيارة فوراً على اسمه، لأسباب قد يكون منها تأجيل دفع رسوم تسجيل عقد بيع العقار أو السيارة في الشهر العقاري والتوثيق، مما يجعله يطلب من البائع أن يعقد له وكالة خاصة ببيع العقار أو السيارة غير قابلة للعزل حفاظاً على حقوقه، إلا بوجود الطرفين معاً[1]، ولكن ما هو المقصود بالوكالة الخاصة، وما هي حالاتها؟

وحتى يمكننا الإجابة عن هذا التساؤل ينبغي علينا الحديث عن أقسام الوكالة، ثم حالات الوكالة الخاصة المتعلقة ببحثنا هذا، وذلك كما يلي:

أولاً: أقسام الوكالة.

هذا وتنقسم الوكالة، من حيث التصرفات القانونية التي تكون محلاً لها إلى قسمين رئيسيين هما الوكالة العامة والوكالة الخاصة.

(١) الوكالة العامة.

نصت المادة (٧٠١) من القانون المدني المصري على أنه " ١/ الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل، لا تخول الوكيل صفة إلا في أعمال الادارة[2]، ٢/ ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون، ويدخل فيها

---

(١) د/ مروان كركبي، العقود المسماة، مكتبة صادر دار المنشورات الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٤م، صـ ٦٧٧.

(٢) نقض مدني: الطعن رقم ٣٢٠، لسنة ٣٥ ق، جلسة ١٨/ ١١/ ١٩٦٩م، س ٢٠، جـ ٣، صـ ١٢٠٦.

أيضاً كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة كبيع المحصول وبيع البضاعة والمنقول الذي يسرع إليه التلف وشراء ما يستلزم الشيء محل الوكالة من أداوت لحفظه ولاستغلاله ".

كما نصت المادة (٧١٤) من القانون المدني المصري على أن " تنتهى الوكالة بإتمام العمل الموكل فيه أو بانتهاء الأجل المعين للوكالة وتنتهى أيضاً بموت الموكل أو الوكيل ".

من خلال النصين السابقين يتضح لنا: أن الوكالة العامة تقوم علي الاعتبار الشخصي، وترد في ألفاظ عامة، فلا يعين فيها الموكل محل التصرف القانوني المعهود به للوكيل، بل ولا يعين نوع هذا التصرف القانوني ذاته، ولا تخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة ولا يجوز له أن يقوم بأي عمل من أعمال التصرف، تبرعاً كان أو معاوضة، إلا إذا كان هذا التصرف تقتضيه أعمال الإدارة، وتنتهي بوفاة أحد طرفيها[1].

وذلك كأن يقول الموكل للوكيل: وكلتك في إدارة أعمالي، أو في إدارة مزرعتي، أو متجري، أو وكلتك عني في جميع أعمالي، أو نحو ذلك.

(٢) الوكالة الخاصة (محل البحث).

نصت المادة (٧٠٢) من القانون المدني المصري على أنه " ١/ لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة، وبوجه خاص في البيع والرهن والتبرعات والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء.، ٢/ والوكالة الخاصة في نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص، إلا إذا كان العمل من التبرعات.، ٣/ والوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة

---

(١) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، مرجع سابق، صـ ٤٣٢ – ٤٣٨، د/ عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني العقود المسماة – المقاولة، الوكالة، الكفالة، مرجع سابق، صـ ١٥٥.

إلا في مباشرة الأمور المحددة فيها، وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقاً لطبيعة كل أمر وللعرف الجاري ".

يتضح لنا من خلال النص السابق أنه إذا كانت أعمال الإدارة تحتمل الوكالة العامة، كما تحتمل الوكالة الخاصة، فإن أعمال التصرف لا تحتمل إلا الوكالة الخاصة ولا تجوز فيها الوكالة العامة، ولكن يجب أن تكون الوكالة الخاصة لكل عمل من أعمال من أعمال التصرف، فتكون الوكالة الخاصة في البيع أو في الشراء أو في الهبة أو في الإقراض أو في الصلح أو في الرهن أو في ترتيب أي حق انتفاع أو ارتفاق أو أي حق عيني أصلي أو تبعي[١]، ويجوز أن تقتصر الوكالة الخاصة على تصرف واحد من هذه التصرفات، كما يجوز أن تشمل طائفة منها، ولكن يجب في هذه الحالة أن تبين الوكالة على وجه التحديد كل نوع من أنواع التصرفات التي تدخل فيها، فتتعدد الوكالات الخاصة بتعدد أعمال التصرف وإن كانت يضمها جميعاً ورقة واحدة[٢].

مفهوم الوكالة الخاصة:

نصت المادة (٧١٥) من القانون المدني المصري على أن " ١/ يجوز للموكل في أي وقت أن ينهى الوكالة أو يقيدها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الموكل يكون ملزماً بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول. ٢/ على أنه إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي فلا يجوز للموكل أن ينهى الوكالة أو يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه ".

---

(١) د/ أحمد هندي، الوكالة بالخصومة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٣م، صـ ١١١.

(٢) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، مرجع سابق، صـ ٤٣٩، ٤٤٠.

كما نصت المادة (٧١٦) من القانون المدني المصري على أن " ١/ يجوز للوكيل أن ينزل في أي وقت عن الوكالة ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، ويتم التنازل بإعلانه للموكل فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الوكيل يكون ملزماً بتعويض الموكل عن الضرر الذي لحقه من جراء التنازل في وقت غير مناسب وبغير عذر مقبول.، ٢/ غير أنه لا يجوز للوكيل أن ينزل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح أجنبي إلا إذا وجدت أسباب جدية تبرر ذلك على أن يخطر الأجنبي بهذا التنازل، وأن يمهله وقتاً كافياً ليتخذ ما يلزم لصيانة مصالحه ".

فإذا كانت الوكالة العامة تطلق يد الوكيل بالتصرف وتمثيل الموكل في جميع ما يجوز له القيام به نيابة عنه، فإن الوكالة الخاصة تقتصر على التصرفات والصلاحيات التي يحددها الموكل فقط[١].

وإذا كانت الوكالة تعتبر من العقود غير اللازمة بحسب الأصل[٢]، إلا أنه يستثنى من هذه القاعدة الوكالة الخاصة التي يلجأ إليها كثير من الأشخاص حالياً خاصة في مجال بيع العقارات والسيارات.

ومن ثم يمكن القول بأن الوكالة الخاصة هي: الوكالة التي تعطي للوكيل في تصرف أو تصرفات معينة سلطة خاصة محدودة لا تمنحه حق التصرف إلا في هذه التصرفات المعينة وتوابعها الضرورية حسبما يقتضيه نوع التصرف[٣].

أسباب اللجوء لهذا النوع من التوكيلات:

قد يكون للمشتري (الوكيل) أو الغير دوافعه الشخصية التي تجعله يطلب من البائع (الموكل) تنظيم عقد وكالة غير قابلة للعزل للحفاظ على مصالحه، ومن ذلك:

---

(١) د/ محيي الدين إسماعيل علم الدين، العقود المدنية الصغيرة في القانون المدني والشريعة الإسلامية والقوانين العربية، ط ٢، دار النهضة العربية، د. ت، صـ ٢٠٦.

(٢) سبقت الإشارة إليه: صـ ١٦ من هذا البحث.

(٣) د/ نهاية مطر، الوكالة غير القابلة للعزل بين الشريعة والقانون، مرجع سابق، صـ ٣٥٣.

رغبة المشتري في تأجيل نقل الملكية إليه، فيطلب من البائع أن يوكله ببيع العقار أو السيارة وكالة خاصة غير قابلة للعزل إلا بوجود الطرفين معاً حِفظاً لحقوقه، بل وقد يصل الأمر في بعض الأحيان إلى قيام هذا المشتري بالبيع مرة أخرى بموجب هذه الوكالة اعتماداً منه على أنها غير قابلة للإلغاء إلا بوجود الطرفين معاً.

وأهم ما يميز هذه الوكالة ضمانها المؤكد لحق المشتري، فهي غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل أو الغير بها، كما أنها لا تكون قائمة علي الاعتبار الشخصي ولا يجوز إلغائها بالإرادة المنفردة لأحد طرفيها ولا تنتهي بوفاة أحد طرفيها أو كليهما، ولذا تسمى بالوكالة غير القابلة للعزل، فلا تنتهي بعزل الوكيل ولا يصح عزله فيها أساساً، ولا تنتهي بوفاة الموكل (البائع)، بل ينتقل الحق للورثة عند وفاة الوكيل، كما أن حق الغير يبقى محفوظاً بها، وهذا خلافاً للوكالة العامة التي تنتهي بوفاة الموكل أو الوكيل أو بعزل أي منهما للآخر[١].

وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض في أحكامها، حيث قضت باستمرار تلك الوكالة رغم وفاة أحد أو كلا طرفيها[٢].

بل هذا هو ما درجت عليه المحاكم المصرية منذ فجر إنشائها[٣] بداية من المحاكم

---

(١) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، مرجع سابق، صـ ٦٦٧.

(٢) نقض مدني: الطعن رقم ٣٢٧، لسنة ٢٠ ق، جلسة ٢٢/ ١/ ١٩٥٣م، س ٤ صـ ٣٧٥، ونقض مدني رقم ١٦٣، جلسة ٢١/ ٥/ ١٩٤٢م، مجموعة القواعد القانونية، صـ ٤٥٨، ونقض مدني رقم ٣٢٧، س ٢٠ ق، جلسة ٢٢/ ١/ ١٩٥٣م، ونقض مدني رقم ٨١٠١، س ٦٤ ق، جلسة ١٣/ ١٢/ ١٩٩٦م.

(٣) استئناف ١٣/ ٣/ ١٩٠٠م، عدد ١٢، صـ ١٧٤، واستئناف ٢٨/ ١٢/ ١٩٣٢م، منشور بمجلة المحاماة، عدد ١٥، رقم ١٤٢، ديسمبر ١٩٣٢م.

الأهلية مروراً بالمحاكم المختلطة وصولاً إلى محكمة النقض والإبرام المصرية، وجميع تلك الأحكام قررت أنه متى كانت الوكالة تنطوي علي مصلحة أكيدة للوكيل أو للغير فلا تنتهي بوفاة أحد طرفيها أو كلاهما.

فالوكالة غير القابلة للعزل هي: تلك الوكالة التي لا يجوز فيها للموكل أن يعزل وكيله استثناء من القاعدة العامة في حقه بالعزل، وذلك إما بسبب طبيعتها، لتعلق حق الوكيل بها أو حق الغير، أو بسبب الاتفاق على جعل الوكالة غير قابلة للعزل.

ومن ثم فإن التوكيل بالبيع للنفس أو للغير هو عبارة عن: الوكالة التي لا يجوز فيها للموكل عزل وكيله، مراعاة لمصلحة الوكيل أو الغير[1]، ولا تنتهي بوفاة أحد طرفيها أو كلاهما.

التمييز بين الوكالة الخاصة والعامة

بناءً على ما سبق نستطيع التميز بين كل من الوكالة العامة والوكالة الخاصة، كما يلي:

الوكالة العامة

تتميز هذه الوكالة بأنها لا تُقيد الوكيل بحيث يستطيع التصرّف كيفما شاء، ويمكنه أن ينوب عن موّكله في كافّة المهام التي يصح له النيابة عنه فيها، فلا يكون دوره محصوراً في بعض الصلاحيات أو التصرّفات المحدودة، فيمكنه أن يباشر التعويضات بخلاف أموال

---

(١) نقض مدني: الطعن رقم ١٠٣٥٥، لسنة ٨٨ ق، جلسة ٢٤/ ١٠/ ٢٠١٩م، ووفقاً للمحكمة: يقصد بالمصلحة الواردة بنص المادة ٧١٥ من القانون المدني هي: " كل منفعة تعود على الوكيل أو الغير من استمرار الوكالة، ويجب أن تكشف عنها نصوص عقد الوكالة بشكل قاطع وصريح أو تكشف عنها أموراً واقعية، ولا يكفى استخلاصها من النص في عقد الوكالة على حق الوكيل في البيع للنفس أو الغير إذ أن هذه العبارة بذاتها لا تقطع بتوافر المصلحة ما لم تساندها أدلة أو قرائن تستنبطها المحكمة من الواقع في الدعوى، ويقع على عاتق الوكيل أو الغير عبء إثبات توافر هذه المصلحة وتقديم الدليل عليها ".

التبرّع فيجب أن يشتمل عقد الوكالة على هذا البند، وإذا جاءت الوكالة بلفظها العام دون تحديد طبيعة التصرفات، فلا يكون من حق الوكيل إلا تصرفات الإدارة والصيانة، ويجب تحديد التصرّفات الأخرى بنصّ صريح في عقد الوكالة، فالوكالة العامة تتسم باعتمادها على الشخصية الاعتبارية.

الوكالة الخاصة

هي التي يوكّل فيها الموكل وكيله ببعض المهام المعينة، وربما تستمر لوقت محدد، ويمكن شرطها بإجراء مثل بيع بيت أو قطعة أرض أو سيارة فيقوم الوكيل بتحقيق الشرط بأن يبيع قطعة الأرض، وما يرتبط بهذه المهمّة من توابع أخرى وفقًا للقانون أو العادة الجارية بين الناس، حتى لو قام بالبيع لنفسه أو لطرف آخر طالما لم يرد نصّ يمنعه من البيع لنفسه أو لفروعه، فإذا تحقّق الشرط ببيع ما وُكل إليه بيعه، عندها ينتهي عقد الوكالة الخاصة، ومن سمات هذه الوكالة أنها لا تعتمد على الشخصية الاعتبارية، ولا يُمكن أن تنتهي لمجرد رغبة الوكيل أو الموكل.

ثانياً: حالات الوكالة الخاصة (محل البحث).

يتبين لنا من نص المادتين (٧١٥، ٧١٦) من القانون المدني المصري، السابق الإشارة إليهما[1]، أن المشرع المصري قد حدد حالتين للوكالة الخاصة (غير القابلة للعزل) هما: حالة صدور الوكالة لصالح الوكيل وتعلق حقه الشخصي بها، وحالة تعلق حق الغير بها.

والحكمة من جعل الوكالة غير القابلة للعزل ترد فقط على الوكالة الخاصة دون العامة، هو أن الوكالة غير القابلة للعزل لو وردت على وكالة عامة فإن ذلك يكون من قبيل تنازل الموكل عن أهليته وهو أمر مخالف للنظام العام كما سيؤدي إلى تقييد حقوق وحريات

---

(١) سبقت الإشارة: صـ ٢٣ من هذا البحث.

يكفلها الدستور للأفراد بدون تمييز[١].

الحالة الأولى: صدور الوكالة لصالح الوكيل.

إذا كان الأصل في الوكالة أن الموكل يعهد للوكيل بالقيام بالعمل لحساب الموكل وباسمه أو باسم الوكيل ولحساب الموكل، فإن الأمر مختلف في الوكالة الخاصة (غير القابلة للعزل) التي تكون لصالح الوكيل، إذ أن الموكل يعهد للوكيل بالقيام بالعمل ليس لحساب الموكل أو لمصلحته وإنما لحساب الوكيل أو لمصلحته، وتكون الوكالة في هذه الحالة عبارة عن تأمين استيفاء الوكيل لحق له في ذمة الموكل[٢]، كأن يوكل الشركاء على الشيوع شريكاً منهم في إدارة المال الشائع، فهذه الوكالة ليست فقط في صالح الموكلين بل هي أيضاً في صالح الوكيل[٣].

وكما سبق القول لا يجوز للموكل هنا عزل الوكيل التي صدرت الوكالة لمصلحته إلا برضاه، فلو قام الموكل بعزل الوكيل، فلا يكون هذا العزل صحيحاً، ولا تنتهي الوكالة بل تبقى قائمة وينصرف أثر تصرفه للموكل[٤]، حتى ولو تم إعلان عزل الوكيل، وهذا ما أفاده

---

(١) د/ سامي عبدالله الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، مجلد ٢٥، عدد٤، ٢٠٠١م، صـ ١٧٥، د/ نهاية مطر، الوكالة غير القابلة للعزل بين الشريعة والقانون، مرجع سابق، صـ ٣٥٣.

(٢) د/ عبد الرحيم أبو قمر، الوكالة غير القابلة للعزل، بحث مقدم للمعهد القضائي الأردني، عمان، ١٩٩٤م، صـ ٣٦.

(٣) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، مرجع سابق، صـ ٦٦٧.

(٤) د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، مرجع سابق، صـ ٦٦٤.

نص المادة (٧١٥/ ٢) السابق الإشارة إليه[١]، وما ذهبت إليه محكمة النقض في العديد من أحكامها[٢].

الحالة الثانية: تعلق حق الغير بالوكالة.

قبل الحديث عن الحالة الثانية للوكالة الخاصة (غير القابلة للعزل) يجب علينا في البداية أن نعرف ما المقصود بالغير.

فمن المعروف أن آثار العقد الصحيح تنصرف إلى طرفي العقد والخلف العام لكل منهما لا إلى الغير، وبما أن الوكالة عقد طرفاه الموكل والوكيل، وفيه يقوم الموكل بإقامة الوكيل مقام نفسه في تصرف مشروع معلوم، فالأصل فيه أنه قد يكون لمصلحة الموكل أو قد يكون لمصلحة الوكيل فقط والخلف العام لكل منهما، وفي أحيان أخرى، استثناءً، قد يكون لمصلحة شخص أجنبي، أي ليس بطرف في عقد الوكالة[٣]، وهذا الشخص يسمى بالغير، بحيث لا يمكن إصدار الوكالة إلا إذا كانت تنطوي على مصلحة لهذا الغير، وذلك مثل الوكالة غير القابلة للعزل الصادرة للوفاء بحقوق الدائنين الذين يترتب لهم حق تبعي كالرهن ووجوب حلول المقترض محلهم، بتوفير ضمان عيني له، لحفظ حقه، حيث تعد هذه الوكالة حق لصالح الغير وهو المقرض.

فالمقصود بالغير هنا: هو كل شخص له مصلحة في الوكالة، يستمد حقه منها مباشرة دون النظر إلى إرادة الموكل أو الوكيل بعد انعقاد الوكالة[٤].

---

(١) سبقت الإشارة: صـ ١٧ هامش رقم ٢ من هذا البحث.

(٢) نقض مدني: الطعن رقم ٨٢٩٧، لسنة ٨٥ ق، جلسة ٢٢/ ٥/ ٢٠٢١م، والطعن رقم ٢٢١٨، لسنة ٧٠ ق، جلسة ٣/ ٥/ ٢٠٠١م، س ٥٢، جـ ٢، صـ ٦٢٨، والطعن رقم ٧١٥٠، لسنة ٨٩ ق، جلسة ١٣/ ١/ ٢٠٢٠م.

(٣) د/ عبد الرحيم أبو قمر، الوكالة غير القابلة للعزل، مرجع سابق، صـ ٣٣.

(٤) د/ حسن محمد بودي، حقوق الغير في العقود المالية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار

وهو ما نصت عليه المادة (١٥٤) مدني مصري والتي جاء فيها أنه " ١/ يجوز للشخص أن يتعاقد باسمه على التزامات يشترطها لمصلحة الغير، إذا كان له في تنفيذ هذه الالتزامات مصلحة شخصية عادية كانت أو أدبية. ٢/ ويترتب على هذا الاشتراط أن يكسب الغير حقاً مباشراً قبل المتعهد بتنفيذ الاشتراط يستطيع أن يطالبه بوفائه، ما لم يتفق على خلاف ذلك، ويكون لهذا المتعهد أن يتمسك قبل المنتفع بالدفوع التي تنشأ عن العقد. ٣/ ويجوز كذلك للمشترط أن يطالب بتنفيذ ما اشترط لمصلحة المنتفع، إلا إذا تبين من العقد أن المنتفع وحده هو الذى يجوز له ذلك ".

حيث ذهب بعض الفقه إلى القول بأن المقصود بتعلق حق الغير بالوكالة: هو أن تكون المصلحة في الوكالة متعلقة بالغير وقت إصدار هذه الوكالة أي أن تكون نشأت لمصلحة الغير[1].

الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٤م، صـ ٣، د/ حيدر سعيد جبر، رسالة ماجستير بعنوان، الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وانقضاء أجلها، مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط بالأردن، عمان، عام ٢٠١١م، صـ ٦٢.

(١) د/ نهاية مطر، الوكالة غير القابلة للعزل بين الشريعة والقانون، مرجع سابق، صـ ٣٤٥، د/ عمار المشهداني، الوكالة بالخصومة دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية، الشارقة، ط ١، ٢٠١٢م، صـ ١٧٩.

المبحث الثاني
الطبيعة القانونية للوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات

أدى ظهور الوكالة بالبيع للنفس أو للغير وحرمان الموكل من حقه في عزل وكيله إلى حدوث انقلاب في المفاهيم القانونية خاصة فيما يتعلق بالعقارات والسيارات، التي يجب لنقل الملكية فيها تسجيل عقد البيع في الشهر العقاري، وقد ظهرت العديد من الآراء الفقهية والقضائية التي حاولت تكييف الطبيعة القانونية لهذه الوكالات حيث نفى عنها البعض صفة الوكالة وحاول تقريبها إلى ما يشابه بعض أحكامها من العقود الأخرى كالقول باعتبارها رهناً حيازياً أو بيعاً في حين تمسك البعض الأخر بطبيعتها كوكالة إلا أنها وكالة ذات طبيعة خاصة، وسنتناول هذه الآراء بالبحث والدراسة للوصول إلى الطبيعة القانونية للوكالة غير قابلة للعزل بالبيع للنفس أو للغير.

الرأي الأول: اعتبار الوكالة بالبيع رهناً حيازياً.

ذهب هذا الرأي من الفقه[١] إلى: وجوب اعتبار الوكالة – غير القابلة للعزل – ببيع العقار أو السيارة بغير مسماها الذي أسبغه عليها المشرع تبعاً لطبيعتها الخاصة والتي تقترب من حيث الأحكام بعقود أخرى كالرهن الحيازي، لتشابه العديد من أحكامها معه، ذلك أنه ينبغي وفقاً لهذا الاتجاه[٢] النظر إلى هذه الوكالة التي تخول الوكيل ببيع العقار أو المنقول وقبض الثمن بعيداً عن عقد الوكالة، لاختلاف أحكامها عن أحكام الوكالة واشتراكها مع أحكام الرهن الحيازي، ذلك أن ثمن المبيع الذي يكون في حوزة الوكيل

---

(١) د/ عماد عبدالله محمد العدوان، آثار الوكالة غير القابلة للعزل في التصرفات الجارية على الأموال غير المنقولة، دراسة في التشريع الأردني والمقارن، رسالة دكتوراه، جامعة عمان العربية، كلية الدراسات القانونية العليا، عمان، ٢٠١٣م، صـ ٤١.

(٢) د/ سامي عبدالله الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مرجع سابق، صـ ٢٠١.

مخصص لضمان تنفيذ التزامات الموكل كمدين، وتخلي الموكل عن المال الذي تعلق به التصرف القانوني محل التوكيل ونقل حيازته إلى الوكيل بموجب الوكالة.

وقد اعتمد هذا الاتجاه لتأييد رأيه في تكييف الوكالة غير القابلة للعزل بالرهن الحيازي على تقرير عدم نفاذ التصرفات التي يقوم بها الموكل في المال محل الوكالة، حيث يقارب هذا الرأي بين حق الدائن المرتهن بحبس المال المرهون إلى أن يستوفي حقه، و التقدم على غيره من الدائنين والتتبع للمال المرهون والتنفيذ عليه ولو انتقلت ملكيته إلى غير الراهن، وبين الحقوق التي ترتبها الوكالة غير القابلة للعزل للوكيل أو المستفيد من الوكالة، وبالتالي ووفقاً للرأي السابق فإن الوكالة غير القابلة للعزل هي رهن حيازي يكون الموكل فيها هو المدين الراهن والوكيل هو الدائن المرتهن والمال المرهون هو المال موضوع الوكالة[١].

وقد وجهت لهذا الرأي العديد من الانتقادات كان أكثرها وجاهة، ما يلي[٢]:

١- اختلاف النظام القانوني للوكالة غير القابلة للعزل عن الرهن الحيازي، إذ أن الأخير هو تأمين عيني يمنحه المدين الراهن للدائن المرتهن ضماناً للدين، وليس للدائن المرتهن أن يتملك المال المرهون إذا حل الأجل ولم يوف المدين الدين، إذ أن الضمان يقتصر على حق الدائن المرتهن بالتقدم على الدائنين وتتبع المال المرهون بهدف التنفيذ عليه لا تملكه ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك.

٢- كما أنه يشترط لتمام الرهن تسليم المال المرهون إلى الدائن المرتهن في المنقول

---

(١) د/ سامي عبدالله الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مرجع سابق، صـ ٢٠١، ٢٠٢.

(٢) د/ عصام عبد العزيز الدفراوي، أثر الوفاة على عقد الوكالة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الكتب العلمية، بيروت، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، ٢٠١٦م، صـ ٥٨٠.

والتسجيل في الشهر العقاري في العقار، وذلك ليس من متطلبات أو شروط الوكالة غير القابلة للعزل.

الرأي الثاني: اعتبار الوكالة بالبيع وكالة ذات طبيعة خاصة.

ذهب جانب آخر من الفقه[١] إلى القول بأن الوكالة غير القابلة للعزل لا تخرج عن كونها وكالة ذات طبيعة خاصة، وطبيعتها الخاصة تقتضي خروج المال محل الوكالة من ذمة الموكل إلى ذمة الوكيل بل ذهب إلى القول ببطلان التصرف الصادر عن الموكل بطلاناً نسبياً، أي أنه ينعقد موقوفاً على اجازة الوكيل، مبرراً ذلك بأن الموكل لم يعد مالكاً للحق محل التوكيل لدخوله بذمة الوكيل أو الغير، الأمر الذي يجعل من تصرف الموكل في الحق محل الوكالة صادراً من غير مالك وبحكم الموقوف ولا ينفذ هذا التصرف بحق الوكيل أو الغير إلا بإجازة من نظمت لمصلحته منهم.

وقد واجه هذا الرأي الكثير من الانتقادات وبخاصة لفكرة خروج المال من ذمة الموكل إلى الوكيل، إذ أن خروج المال من ذمة الموكل إلى ذمة الوكيل يقتضي عدم رجوع المال محل الوكالة إلى ذمة الموكل إلا بعقد جديد يقضي بنقل هذه الملكية مرة أخرى إلى الموكل كونه أضحى غير مالك، وذلك لا يستقيم مع الحالة التي تنتهي بها الوكالة غير القابلة للعزل باتفاق الأطراف، قبل اتمام التصرف القانوني محل الوكالة، إذ يعود الحق للموكل بالتصرف مباشرة في المال محل الوكالة أو توكيل وكيل آخر للتصرف به[٢].

---

(١) د/ أحمد شوقي عبد الرحمن، مدى سلطة الموكل في إنهاء عقد الوكالة بإرادته المنفردة، المطبعة العربية الحديثة، ١٩٨١م، صـ ٣٩.

(٢) د/ سامي عبدالله الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مرجع سابق، صـ ٢١٠.

الرأي الثالث: اعتبار الوكالة بالبيع بيعاً ابتدائياً.

يرى أصحاب هذا الرأي[١] أن الوكالة غير القابلة للعزل هي عقد بيع ابتدائي، تبعاً لإرادة الأطراف الحقيقية التي اتجهت إلى ابرام عقد بيع وليس وكالة، كما أن أحكام الوكالة تصطدم مع ارادة المتعاقدين بشأن الوكالات العقارية المتتالية في البيع العقاري، كما أن التزام الوكيل أو الغير بدفع ثمن العقار محل الوكالة والإقرار بقبض الثمن من قبل الموكل يؤكد هذا الاتجاه، إذ أن الوكيل لا يدفع مقابلاً للموكل في عقد الوكالة.

ونرى بأن هذا الرأي هو الأكثر وجاهة والأقرب إلى الطبيعة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل وبخاصة أنها تضمن العناصر الرئيسية لعقد البيع، ومنها اقرار الموكل بقبض الثمن ووجوب تحديد العقار المبيع ومنح الوكيل سلطة بيع العقار، بالإضافة إلى أن الوكالة غير القابلة للعزل تشكل خروجاً عن الأصل في التوكيل ذاته وأن مقصد وغاية أطرافها عند أنشائها تنصرف إلى العقار موضوع الوكالة ولا تتداخل فيها الاعتبارات الشخصية للموكل أو الوكيل، كما أن هدف هذه الوكالة هو تحقيق مصالح الوكيل أو الغير أكثر من كونها تحقيقاً لمصالح الموكل، الأمر الذي يجعلها أقرب إلى عقود البيع من الوكالة.

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 التكييف هو ما تبنته محكمة النقض المصرية، كما سيأتي بيانه.

وبناءً عليه، فإن من أهم الأمور التي يجب الإشارة إليها في الوكالة بالبيع هو الثمن، فعدم

---

(١) د/ حسام الدين كامل الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، مطبعة جامعة الكويت، ١٩٨٩م، صـ ٤٤، د/ سامي عبدالله الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مرجع سابق، صـ ٢٢٢ – ٢٢٤، د/ عصام عبد العزيز الدفراوي، أثر الوفاة على عقد الوكالة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، مرجع سابق، صـ ٥٨٤.

وجود الثمن ضمن ديباجة الوكالة يمنع موظف الشهر العقاري من التصديق عليها، فيجب تحديد الثمن حتى لو كان ثمناً صورياً ويقر الوكيل الدوري فيها بقبض الثمن.

وفي حالة عدم ذكر الثمن فإن عقد البيع يعتبر باطلاً، ذلك أن عقد البيع من العقود المسماة الملزمة للجانبين، ولا يكون عقد البيع صحيحاً نافذا إلا إذا استوفى أركان انعقاده الاساسية وشروط صحته من رضاء غير مشوب بعيب من عيوب الإرادة ومحل محدد تحديداً نافياً للجهالة وجائز التعامل فيه وثمن نقدي معلوم - ولما كان عقد البيع من عقود المعاوضة التي يلزم لصحتها أن يكون الثمن نقديٍ مدونٍ مقابل نقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري ويجب أن يكون هذا الثمن متناسبا مع قيمة الشيء المبيع ويشترط في الثمن المتحصل أن يكون مبلغا من النقود، إذ أنه حال أداء المشتري شيء آخر غير النقود يجعل العقد مقايضة وليس بيعا.

كما لا يجوز ترك تقدير الثمن لأي من الطرفين سواء كان البائع أو المشتري خشية في ذلك من أن يضحى الذي يترك له الأمر منهما بمصلحة الطرف الآخر – وعليه - فإذا لم يتفق المتعاقدان صراحة ولا ضمنا على تحديد الثمن أو على جعله قابلا للتحديد ببيان الأسس التي يحدد بمقتضاها، فإن البيع يكون باطلا لفقده ركنا أساسيا من أركانه.

حيث قضت محكمة النقض بأنه إذا كان البيع بالتوكيل المنصوص فيه بالبيع للنفس والغير فلابد من ذكر ثمن المبيع في التوكيل وإلا ترتب على ذلك بطلان عقد البيع حتى ولو تم تسجيله، وأن التوكيلات الصادرة للبنوك بالبيع للنفس والغير ضماناً لمديونية لا ينعقد بها البيع[1].

---

(١) نقض مدني: الطعن رقم ٧٢٠١، لسنة ٧٨ ق، جلسة ٩/ ٣/ ٢٠١٧م، مكتب فني ٦٨ ق ٥٣، صـ ٣٢٥.

مخاطر توكيلات البيع للنفس أو للغير.

إن اكتفاء المشتري بالحصول من البائع على توكيل رسمي غير قابل للإلغاء إلا بوجود الطرفين معاً، يبيح له البيع لنفسه أو لغيره، يعتبر أمراَ في غاية الخطورة سواء للبائع أو للمشترى ومثل تلك التوكيلات تنطوي على مخاطر كثيرة لعل من أبرزها ما يلي:

١ – قد يتعرض المشتري بتوكيل، أو الموكل أيضاً، لأمر احتمالي خطير ألا وهو وفاة البائع (الموكل) أو فقد أهليته، أو وفاة المشتري نفسه (الوكيل) قبل نقل الملكية.

فقد يفاجأ المشتري عند نقل ملكية المبيع لنفسه أن التوكيل الذى تحت يده لم يعد صالحاً لنقل الملكية لكون الموكل قد توفاه الله تعالى، وفي هذه الحالة يتعين على المشتري أن يحضر جميع ورثة البائع أمام الشهر العقاري لإنهاء إجراءات نقل الملكية وأن يكونوا مجتمعين ولديهم إعلام وراثة، وهو أمر قد يعانى منه المشتري لا سيما إذا تبين سفر أحدهم للخارج أو كان أحد الورثة قاصراً ... إلخ.

وكذلك الحال لو توفى المشتري نفسه (الوكيل)، ففي هذه الحالة يتعين على ورثته إحضار البائع لنقل الملكية لانتهاء سند الوكالة بوفاة الوكيل، وذلك كله طبقاً للمادة (١٧٤) من القانون المدني المصري التي نصت على أن " تنتهى الوكالة بموت الموكل أو الوكيل ".

كما أن هناك فرض آخر يستوى مع فرض وفاة البائع (الموكل) وهو حالة فقده لأهليته وفقاً للمادتين (٤٥، ٤٦) من القانون المدني المصري لجنون أو سفه أو ثبت بقرار قضائي غل يد البائع الموكل عن التصرف في أمواله بالحجر عليه أو تعيين قيم عليه، فلا يجوز استخدام التوكيلات، ذلك أن الأصيل نفسه ممنوع من التصرف وقت نقل الملكية وإن كان أهلاً لذلك وقت تحرير التوكيل ويعد التصرف في هذه الحالة باطلاً، وليس أمام المشتري الوكيل سوى التعامل مع من يمثل موكله سواء ورثة أو قيم أو وصى أو نقل

الملكية بطريق غير مباشر وذلك بمقتضى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع، وهى أمور تحتاج إلى كثير من الوقت والجهد والمال.

٢- كذلك تكمن خطورة مثل تلك التوكيلات في جملة (البيع للنفس أو للغير)، فكلمة الغير تتيح للوكيل أن يبيع باسم الأصيل أكثر من مرة فإذا أساء استخدام التوكيل وقام ببيع المبيع أكثر من مرة لأكثر من شخص بتلك الصفة تعرض الأصيل لما لا يحمد عقباه، مثل أن يتحمل البائع قيمة الضرائب وعلى رأسها ضرائب التصرفات المتتالية.

٣- ولما كانت الوكالة عقد بين الموكل والوكيل ومن ثم يحق للموكل محاسبة الوكيل فيما قام به من تصرفات بموجب هذه الوكالة، فالأصل وفقًا لنص المادتين (٧١٣، ١٠٥) من القانون المدني المصري أن ما يبرمه الوكيل في حدود وكالته ينصرف إلى الأصيل هذا ما لم يثبت وجود غش وتواطؤ عند إبرام هذا التصرف حيث قضت محكمة النقض في العديد من أحكامها أن هناك حالة يحق فيها للموكل طلب عدم نفاذ التصرف الذي يقوم به وكيله دون إرادته أو علمه وهى حالة إذا ما أثبت الموكل أن وكيله أبرم التصرف بطريق الغش والتواطؤ فإن التصرف هنا لا يسرى أثره في حق الموكل.

كما يلتزم الوكيل بأن يقدم للموكل بعد انتهاء تنفيذ الوكالة حساباً عن ذلك، طبقاً للمادة (٧٠٥) من القانون المدني المصري التي نصت على أن " على الوكيل أن يوافى الموكل بالمعلومات الضرورية عما وصل اليه في تنفيذ الوكالة، وأن يقدم له حساباً عنها "، والمادة (٧٠٦) والتي نصت على أن " ١/ ليس للوكيل أن يستعمل مال الموكل لصالح نفسه.، ٢/ وعليه فوائد المبالغ التي استخدمها لصالحه من وقت استخدامها، وعليه أيضاً فوائد ما تبقى في ذمته من حساب الوكالة من وقت أن يعذر ".

ويخلص من هذين النصين أن الوكيل يلتزم بأن يقدم للموكل بعد انتهاء تنفيذ الوكالة حساباً عن ذلك فإذا ما أتم الوكيل تنفيذ الوكالة، وجب عليه أن يقدم حساباً عنها للموكل،

ويجب أن يكون حساباً مفصلاً، شاملاً لجميع أعمال الوكالة ومدعماً بالمستندات، حتى يتمكن الموكل من أن يستوثق من سلامة تصرفات الوكيل والحساب الذي يقدمه الوكيل يدرج فيه ما للموكل وما عليه[١].

٤ – كما أنه يلاحظ في حالة بيع السيارات بالتوكيل أن رخصة السيارة تبقى باسم المالك القديم (البائع الموكل) مما يعرضه للمسئولية الجنائية في حالة حدوث أي حادث أو تبليغ على السيارة لحين ظهور الفاعل الأصلي، حيث تكون المسئولية الجنائية والمدنية على المالك الأصلي لأن التوكيل لا ينقل الملكية، أما في حالة البيع بموجب عقد مسجل فتنتقل الملكية فور التسجيل إلى ذمة المشتري وبالتالي يكون المشتري مسئولاً مسئولية مطلقة سواء كانت جنائية أو مدنية عن مثل هذه الأمور، فالتوكيل هنا لا ينقل الملكية، كما أنه في حالة وفاة البائع يمكن لورثته إنكار هذا البيع وعندئذٍ تدخل السيارة ضمن تركته.

حيث قضت محكمة النقض بأن " تمسك الطاعن بالسبب الصحيح لحيازته للسيارة التي اشتراها وتقديمه توكيلات تبيح للوكيل الإدارة والبيع للنفس والغير . التفات الحكم عن بحثها وقضاؤه بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة لعدم قيام الطاعن بنقل ملكية السيارة إليه فور شرائها واكتفائه بالحصول على توكيل خاص من وكيل المالك يبيح له حق البيع لنفسه أو للغير . مخالفة للثابت بالأوراق "[٢].

الإجراءات القانونية الصحيحة لعمل توكيل بالبيع.

يجب اتباع هذه الخطوات عند تحرير توكيل بيع للنفس أو للغير حتى يَكتسب هذا العقد صفة قانونية، وهي:

---

(١) د/ إسماعيل عبد النبي شاهين، مسئولية الوكيل في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، صـ ١٥٨، نقض مدني: الطعن رقم ٦١٨٤، لسنة ٨٣ ق، جلسة ٤/ ٣/ ٢٠١٩م.

(٢) نقض مدني: الطعن رقم ٣٥٤٢، لسنة ٦٥ ق، جلسة ٢٢/ ٢/ ٢٠٢١م.

أولاً: يجب تحرير عقد بيع ابتدائي بين طرفي التوكيل متضمناً الثمن المتفق عليه وإلزام المُشتري بدفعه للبائع، بجانب توكيل البائع للمشتري بالبيع لنفسه أو لغيره أياً كانت المُمتلكات التي قام ببيعها له، " عقار أو سيارة .... إلخ".

ذلك أن التوكيل لا يغنى عن وجود عقد بيع مدون به سداد الثمن باعتبار أن الثمن ركن جوهري من العقد سواء من حيث تحديد مقداره، وكيفية وطريقة سداده، وحيث أن التوكيلات تكون خالية من تحديد الثمن ومدى قبضه من عدمه.

كما أن قيام المشتري بالبيع لنفسه بموجب التوكيل، في حال توقيعه على العقد النهائي، فإنه يوقع بما يفيد القبض للثمن كوكيل، وبالتالي صار مسئولاً أمام موكله عن سداد الثمن له إعمالاً للوكالة، ومن هنا فإن وجود عقد بيع ابتدائي يفيد قبض البائع للثمن يحمي المشتري عند استخدام التوكيل والتوقيع على العقد النهائي.

ثانياً: يجب أن يتضمن التوكيل عدة بنود هامة منها على سبيل المثال لا الحصر: تحديد المبيع تحديداً وافياً، وضمان حق البائع الموكل في الحصول على الثمن بنفسه من المُشتري، بالإضافة إلى ضرورة توقيع طرفي البيع على العقد النهائي لعملية البيع.

ثالثاً: يجب الأخذ في الاعتبار أنه في حالة وفاة إحدى طرفي التوكيل فإنه يُعتبر مُستمراً بالنسبة للعين فقط المتفق عليها من قبل طرفي التوكيل كمحل للتوكيل.

رابعاً: يجب الأخذ في الاعتبار أن التوكيل دائماً في صالح المُوكل مما لا يُلحق الضرر بالطرف الآخر.

خامساً: يجب ألا تتضمن صياغة التوكيل عند تحريره جملة (البيع للغير) حمايةً للبائع من سوء استخدام المشتري ذلك التوكيل هذا من جانب، ومن جانب آخر فإن عدم ذكر جملة البيع للغير ستجعل المشتري يهم بالإسراع في إنهاء إجراءات الملكية تحسباً لوفاة الموكل أو فقده أهليته.

المبحث الثالث
إلغاء الوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات

في ظل تعقيدات الإجراءات السابقة للتسجيل في الشهر العقاري والتوثيق، احتلت الوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات للنفس أو للغير، مكانة متقدمة في أن تكون الوسيلة الأشهر والأسرع في إضفاء صفة الرسمية على المحررات العرفية بين المتعاملين بها، ذلك أنها - في اعتقادهم - لا تستغرق وقتاً ولا تستنزف مالاً.

فهناك إشكاليات وأزمات خطيرة وكثيرة تقع بين البائع والمشترى بسبب هذا التوكيل، وبصفة خاصة عندما يُكتفى بعمل هذا التوكيل دون تحرير عقد بيع ابتدائي يتم فيه إثبات سداد الثمن ونقل الملكية.

والسؤال الآن هو: هل يجوز إلغاء هذا التوكيل؟

وللإجابة عن هذا السؤال ينبغي علينا أولاً الحديث عن المقصود بإلغاء الوكالة، ثم محاولة التعرف على رأي شراح القانون المدني، وفتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة، وكيف تصدت محكمة النقض المصرية مؤخراً لتلك الإشكاليات والأزمات الخطيرة، وتعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بوزارة العدل فيما يتعلق بهذا الإلغاء، وذلك فيما يلي:

المقصود بإلغاء الوكالة:

يقصد بإلغاء الوكالة: حق الموكل في أن يعزل الوكيل متى ما شاء[١].

والعزل قد صريحاً وذلك باستعمال عبارات واضحة لا تحتمل التأويل[٢]، كأن يقول الموكل للوكيل: عزلتك من الوكالة أو قمت بإلغاء وكالتك وهكذا، وقد يكون العزل

---

(١) د/ مصطفى أحمد عبد الجواد حجازي، الوكالات غير القابلة للعزل بين النظرية والتطبيق، مرجع سابق، صـ ٢٦، ٢٧.

(٢) د/ نجاح شمس، الوكالة في القانون اللبناني والمصري والفرنسي المقارن، المجلد الثاني، دار

ضمنياً وذلك من خلال القيام بأعمال تدل عليه، بحيث لا يتاح استخلاص دلالة التعبير عن الإلغاء إلا من خلال الاستنتاج[١]، كما أنه قد يكون كلياً شاملاً لموضوع الوكالة، وقد يكون جزئياً بحيث يجوز للموكل أن ينزع من وكيله بعض الصلاحيات الممنوحة له في الوكالة وليس كلها[٢].

وفيما يلي سوف ألقي الضوء على حجم خطورة التوكيلات الخاصة في بيع العقارات والسيارات للنفس أو للغير، سواء للموكل أو للوكيل، وكيف تصدت محكمة النقض مؤخراً لتلك الإشكاليات الخطيرة.

أولاً: رأى شراح القانون المدني.

سبق القول بأن من خصائص عقد الوكالة أنه من العقود غير اللازمة[٣]، ومن ثم فهو عُرضة للفسخ والعزل، حيث يمكن للموكل أن ينهي الوكالة أو أن يعزل الوكيل أو يقلل من صلاحياته في أي وقت حتى ولو كان هذا قبل انتهاء أعمال الوكالة، حتى لو كان هناك اتفاق يخالف ذلك، إذ أن هذه الصلاحيات التي منحها القانون للموكل تعد من قبيل النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على مخالفته.

وفي السابق تعرض الفقه القانوني لهذا الموضوع وذهب[٤] إلى القول بأن الأصل في الوكالة أنه يحق للموكل عزل الوكيل حتى عند وجود اتفاق يمنعه من ذلك، لأن الوكالة في الأصل

صادر، بيروت، ٢٠٠٥م، صـ ٩١٢، المستشار/ أنور طلبه، المطول في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، ط ١، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٤م، صـ ١٨٢.

(١) د/ جمال الدين العطيفي، التقنين المدني المصري مع المذكرة الإيضاحية، دار النشر للجامعات، الجزء الأول، ١٩٤٩م، صـ ١٨٣.

(٢) د/ علي فارس علي، سلطات وموجبات الوكيل وانتهاء الوكالة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط ١، ٢٠٠٤م، صـ ١٧٨.

(٣) سبقت الإشارة إليه: صـ ١٦ من هذا البحث.

(٤) د/ عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الأول،

لمصلحة الموكل، فإذا رأى أن مصلحته في الوكالة لم تعد قائمة فله أن ينهي الوكالة بعزل الوكيل، ولكن هذه القاعدة يرد عليها استثناءات.

من بين هذه الاستثناءات حالة ما لو كانت الوكالة صادرة لمصلحة الوكيل أو لمصلحة الغير، فإنه لا يجوز في هذه الحالة عزل الوكيل أو الانقاص من صلاحياته دون رضاء من صدرت الوكالة لمصلحته.

ومثال ذلك الوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات للنفس أو للغير، حيث جرى العرف على أن يعطي البائع للمشتري توكيلاً رسمياً يبيح له نقل ملكية السيارة أو العقار المبيع لنفسه أو لمن يشاء، إذ أن هذه الوكالة الصادرة للمشتري بالتوقيع على هذا العقد أمام الجهات المختصة تكون وكالة غير قابلة للإلغاء.

ثانياً: فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة.

وبالرغم مما سبق بيانه من رأي الفقه القانوني في شأن إلغاء الوكالة بالبيع، إلا أنه وبمراجعة عابرة للمواد القانونية المنظمة لعقد الوكالة في القانون المدني المصري نجد أنه يكتنفها الكثير من الغموض، خاصة فيما يتعلق بانتهاء الوكالة وإلغائها.

فعلى سبيل المثال المادة (٧١٤) مدني مصري[١] دلت صراحة على انقضاء التوكيل بعدة أسباب منها موت الموكل أو موت الوكيل.

بعد هذا تأتي الفقرة الأولى من المادة (٧١٥) مدني مصري[٢] فتدخل بنا في مناطق أكثر

العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، طبعة دار إحياء التراث العربي العربي، بيروت، د . ت، صـ ٦٥٦ – ٦٥٩، د/ محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد – العقود المسماة – عقد الوكالة، طبعة ١٩٤٩م، صـ ٣٢٠، المستشار/ قدري عبد الفتاح الشهاوي، أحكام عقد الوكالة، طبعة ٢٠٠١م، صـ ٥٠٦.

(١) سبقت الإشارة: صـ ٢١ من هذا البحث.

(٢) سبقت الإشارة: صـ ٢٣ من هذا البحث.

ضبابية في هذا الخصوص حين تجيز للموكل في أي وقت يشاء أن ينهى الوكالة أو يقيدها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الموكل يكون ملزماً بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول.

وهنا يصبح عقد الوكالة من الهشاشة لدرجة تتعرض معها مصالح الوكيل والغير لخطر محقق عند قيام الموكل بإنهاء الوكالة في أي وقت يراه، وكان هذا يحدث بالفعل رغم الاتفاق بين طرفي العقد على عدم الإلغاء، فزاد اللغط بين الأفراد وزادت القضايا المتعلقة بهذا الموضوع أمام المحاكم المختصة.

مما دعا لتدخل الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة[1]، من خلال ملف رقم ٨٨/ ١/ ٦٩ بتاريخ ٢٨/ ٢/ ٢٠٠٠م، والذي جاء فيه:

السيد المستشار وزير العدل، تحية طيبة وبعد.

فقد اطلعنا على كتاب السيد أمين عام مصلحة الشهر العقاري والتوثيق رقم ٢٥٢ بتاريخ ١٤/ ٨/ ١٩٩٩م الموجه إلى إدارة الفتوى لوزارات الداخلية والخارجية والعدل، في شأن طلب الإفادة بالرأي عن مدى جواز قيام مكاتب التوثيق بإلغاء التوكيلات التي تتضمن شرطاً بعدم إلغاء الوكالة إلا بحضور الطرفين أو عدم الإلغاء نهائياً والتوكيلات المتضمنة استمرار الوكالة بعد وفاة الموكل أو فقد أهليته.

... ومع كل ما تقدم، فإن الفقرة الثانية من المادة (٧١٥) من القانون المدني المصري[2]

---

(١) الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع: هي أعلى جهة للإفتاء القانوني في مصر، وأنشأت مع إنشاء مجلس الدولة المصري عام ١٩٤٦م لإعطاء المشورة القانونية الرسمية لكافة جهات الدولة من خلال جهاز متخصص، وكانت تسمي قسم الرأي مجتمعاً.

(٢) سبقت الإشارة: صـ ١٧ هامش رقم ٢ من هذا البحث.

أفادت بأنه إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي فلا يجوز للموكل أن ينهى الوكالة أو يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه .... .

لذلك:

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم جواز قيام مكاتب التوثيق بإلغاء التوكيلات التي تتضمن شرطاً بعدم جواز إلغائها إلا بحضور الطرفين أو عدم إلغائها نهائياً وكذلك التوكيلات المتضمنة شرطاً باستمرار التوكيل بعد وفاة الموكل أو فقده أهليته.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرا في ٢٨/ ٢/ ٢٠٠٠ رئيس الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

هذا ووفقاً لمتطلبات المرحلة التي فرضتها الإشكاليات والأزمات في التعامل بالتوكيلات، سواء كان هذا في بيع العقارات والسيارات أو غير ذلك، ووفقاً لما استقرت عليه الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة من أن الوكالة متى كانت صادرة لصالح الوكيل أو لصالح الغير، فإنه لا يجوز للموكل عزل الوكيل أو إلغاء الوكالة إلا برضاء من كانت الوكالة لصالحه، وفي هذه الحالة فإن عزل الوكيل لا يكون صحيحاً ولا ينعزل بل تبقى وكالته قائمة بالرغم من عزله، كما يمتنع على الموثق توثيق إقرار الموكل بإلغاء هذه الوكالة.

ثالثاً: الأحكام القضائية.

كما تبنت الأحكام القضائية، باختلاف درجاتها، ما ذهب إليه الفقه القانوني وفتوى الجمعية العامة لقسمي الفتوى والتشريع لمجلس الدولة، وتفصيل ذلك فيما يلي:

١ـ أحكام محاكم الاستئناف.

صدر العديد من أحكام محاكم الاستئناف التي انتهت إلى أن الوكالة الخاصة لا تنتهي بموت الموكل إذا كانت قد صدرت لمصلحة الوكيل[١].

٢ـ أحكام محكمة النقض.

جرى قضاء محكمة النقض على أن للعاقدين أن يتفقا على أن تستمر الوكالة رغم وفاة أحدهما على أن تنتقل التزامات المتوفى منهما إلى ورثته، وهذا الاتفاق كما يكون صريحاً قد يكون ضمنياً ولقاضي الموضوع استخلاص الاتفاق الضمني من ظروف العقد وشروطه كأن تكون الوكالة لمصلحة الوكيل أو الغير مثلاً[٢].

وعلى أن إنهاء الوكالة في حالة ما إذا كانت صادرة لصالح الوكيل أو الأجنبي لا يتم بالإرادة المنفردة للموكل بل لابد أن يشاركه في ذلك من صدرت لصالحه الوكالة وهو الوكيل في الحالة الأولى أو الأجنبي الذي صدرت الوكالة لصالحه في الحالة الثانية . فإذا استقل الموكل بعزل الوكيل دون رضاء من صدرت لصالحه الوكالة فإن تصرفه لا يكون صحيحاً ولا يتم العزل وتبقى الوكالة قائمة وسارية رغم العزل وينصرف أثر تصرف الوكيل إلى الموكل[٣].

---

(١) استئناف ١٣/ ٣/ ١٩٠٠م، عدد ١٢، صـ ١٧٤، واستئناف ٢٨/ ١٢/ ١٩٣٢ منشور بمجلة المحاماة، عدد ١٥، رقم ١٤٢، ديسمبر ١٩٣٢م.

(٢) نقض مدني: الطعن رقم ٣٢٧، لسنة ٢٠ ق، جلسة ٢٢/ ١/ ١٩٥٣م، س ٤، صـ ٣٧٥، ونقض مدني رقم ٨١٠١، لسنة ٦٤ ق، جلسة ١٣/ ١٢/ ١٩٩٦م، ونقض مدني رقم ١٦٧٤، لسنة ٧٣ ق، جلسة ١٧/ ١٢/ ٢٠١٦م، ونقض مدني رقم ١٨٠٨٧، لسنة ٨٥ ق، جلسة ١٩/ ٢/ ٢٠١٧م، ونقض مدني رقم ١٣٢٨٥، لسنة ٨٧ ق، جلسة ٢٤/ ١٢/ ٢٠١٨م.

(٣) نقض مدني: الطعن رقم ٢٢١٨، لسنة ٧٠ ق، جلسة ٣/ ٥/ ٢٠٠١م، س ٥٢، جـ ٢، صـ ٦٢٨، ونقض مدني رقم ٣٧١٥، لسنة ٧٦ ق، جلسة ١/ ١/ ٢٠٠٨م.

دور محكمة النقض في حل هذه الأزمة.

بعد أن حار الكثير في وجود مخرج قانوني لإلغاء التوكيل الصادر بالبيع للنفس أو للغير لاسيما في ظل الاحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولى أو محاكم الاستئناف وكذلك فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بعدم جواز إلغاء التوكيل الخاص بالبيع للنفس أو للغير بإرادة منفرده.

أخيراً تمكنت محكمة النقض المصرية من التصدي لهذا الأمر الخاص بتوكيلات البيع للنفس أو للغير الذي كاد بدوره أن يؤثر علي عملية البيع والشراء من خلال حكمها القضائي الذي قضت فيه بـ " جواز إلغاء التوكيل بالبيع للنفس أو للغير حتي ولو تضمن شرطاً بعدم جواز إلغاؤه إلا بحضور الطرفين، طالما تبين بجلاء أن إرادة الطرفين الحقيقية قد اتجهت لإبرام تلك الوكالة بقصد إتمام البيع ومن ثم فإن ذلك التوكيل لا يعد عقداً مستقلاً بين الطرفين عن ذلك البيع بل تابعاً له ويدور في فلكه وجوداً وعدماً "[1].

وبهذا الحكم تكون محكمة النقض قد رسّخت مبدأً قضائياً بمقتضاه: يجوز إلغاء التوكيل الصادر بالبيع للنفس أو الغير، ومن ثم يجب علي كل من يقوم بعملية الشراء سواء أرض أو عقار أو شقة أن يقوم على وجه السرعة بنقل الملكية للخروج من أي أزمة قد يتطرق لها.

رابعاً: تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بوزارة العدل.

ومع كل هذا فقد ظل النص الوارد في المادة (٧١٤) من القانون المدني بشأن انتهاء الوكالة بموت الموكل أو الوكيل، هو السائد والمسيطر في الثقافة القانونية لدى موثقي مصلحة الشهر العقاري والمتعاملين معها من القانونيين، فكان موت أحد طرفي الوكالة هو نهاية المطاف بالنسبة لعقد الوكالة مما تسبب في الكثير من الضرر للمتعاملين.

وعليه فقد أصدرت مصلحة الشهر العقاري والتوثيق المنشور الفني رقم (٢) بتاريخ

---

(١) نقض مدني: الطعن رقم ٤٩٩٩، لسنة ٧١ ق، جلسة ٩ / ٦ / ٢٠١٤م.

٢٦/ ١/ ٢٠٢١م إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها والإدارات العامة بالمصلحة، بجواز قبول إتمام الإجراءات بتوكيل في مال معين بالذات من أموال الموكل بعد وفاته إذا كان منصوصاً فيه على (البيع للنفس أو الغير) ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، وفي حال وفاة الوكيل يتم التوقيع من جميع ورثة الوكيل باعتبارهم خلفاً عاماً للأخير بصفته وكيلا عن الموكل.

نص المنشور:

" إلحاقاً بالمنشور ١٥ المؤرخ ١٨/ ١٢/ ٢٠٠٦م بشأن عدم جواز إلغاء التوكيلات العامة والخاصة التي تتضمن شرطاً بعدم جواز إلغائها إلا بحضور الطرفين أو عدم إلغائها نهائياً وكذلك التوكيلات المذكورة المتضمنة شرطاً باستمرار التوكيل بعد وفاة الموكل أو فقده أهليته ويسري ذلك على التوكيلات المذكورة التي تتضمن مصلحة للوكيل أو الغير كحق البيع للنفس أو للغير.

وإلحاقاً بالمنشور الفني رقم ٥ لسنة ٢٠١٢م بشأن استثناء التوكيلات التي يتعلق فيها مصلحة للوكيل أو الغير وتكون منتجة لآثارها بعد وفاة الموكل من أن يتضمن الإقرار الذي يحررها الوكيل تعهداً بأن الموكل مازال على قيد الحياة.

ولما كانت المادة ٧١٥ / ٢ من القانون المدني والتي تنص على أنه " ٢- إذا كانت الوكالة صادرة لصلح الوكيل أو لصالح أجنبي فلا يجوز للموكل أن ينهي الوكالة أو يقيدها دون رضا، من صدرت لصالحه ".

وحيث اتفق فقهاً وقضاءً على أن الوكالة في بيع مال معين بالذات من أموال الموكل للنفس أو للغير، الأصل فيها أن تسري في حق الخلف العام إعمالاً لمقتضيات الوكالة وللاتفاق المسمى بين طرفيها ما لم يتم النص على خلاف ذلك.

وحيث أن الوكيل عندما ينقل ملكية إلى نفسه أو غيره وفقاً لمقتضيات الوكالة إنما يقوم

بذلك على سبيل تنفيذ التزام بنقل الملكية أنابه الموكل في القيام به قبل وفاته، أما بعد وفاة الموكل فهو التزام يمكن للوكيل القيام به بنفسه أو ورثته.

بناء عليه:

أولاً: جواز قبول إتمام الإجراءات بتوكيل في مال معين بالذات من أموال الموكل بعد وفاته إذا كان منصوصاً فيه على (البيع للنفس أو للغير) ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، وفي حال وفاة الوكيل يتم التوقيع من جميع ورثة الوكيل باعتبارهم خلفاً عاماً للأخير بصفته وكيلاً عن الموكل.

ثانياً: على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين والجهاز الإشرافي مراعاة ذلك ".

الخلاصة:

بناءً علي الحكم الصادر من محكمة النقض[1]، والمنشور الصادر عن مصلحة الشهر العقاري[2] فإنه يجوز إلغاء التوكيلات بالبيع للنفس أو للغير من جانب واحد أو بطريقة منفردة بشروط معينة، وهي:

١ – أن يكون التوكيل متضمناً لعبارة (البيع للنفس أو للغير).

٢ – ألا يشترط في التوكيل عدم إلغائه إلا في حضور الطرفين.

٣ – ألا يشترط في التوكيل استمراره بعد وفاة الموكل أو فقده أهليته.

---

(١) نقض مدني: الطعن رقم ٤٩٩٩، لسنة ٧١ ق، جلسة ٩ / ٦ / ٢٠١٤م.

(٢) المنشور الفني رقم (٢) بتاريخ ٢٦/ ١/ ٢٠٢١م.

الخاتمـــــة

الحمد لله جل جلاله فهو وحده سبحانه من وفقنا لما تمكنا من تقديمه إليكم، وها هي آخر محطاتنا في البحث الذي قد أخذ الكثير من الوقت والجهد لكي يخرج بتلك النتائج والتوصيات التي تتلخص فيما يلي:

أولاً: النتائج.

إن اكتفاء المشتري بالحصول من البائع على توكيل رسمي غير قابل للإلغاء إلا بوجود الطرفين معاً يبيح له البيع لنفسه أو لغيره، يعد أمراً خطيراً يثير العديد من المشاكل، لأسباب كثيرة منها ما يلي:

١- قد يتعرض المشتري بتوكيل لأمر احتمالي خطير ألا وهو وفاة البائع (الموكل) قبل نقل الملكية، وفي هذه الحالة يتعين على المشتري، أن يحضر جميع ورثة البائع أمام الشهر العقاري لإنهاء إجراءات نقل الملكية لنفسه وأن يكونوا مجتمعين ولديهم إعلام وراثة، وهى أمور تحتاج إلى كثير من الوقت والجهد والمال.

وكذلك الحال لو توفى المشتري نفسه (الوكيل)، ففي هذه الحالة يتعين على ورثته إحضار البائع لنقل الملكية لانتهاء سند الوكالة بوفاة الوكيل.

كما أنه في حالة فقد البائع الموكل لأهليته لجنون أو سفه أو ثبت بقرار قضائي غل يده عن التصرف في أمواله بالحجر عليه أو تعيين قيم عليه، فلا يجوز استخدام التوكيلات، ذلك أن الأصيل نفسه ممنوع من التصرف وقت نقل الملكية وإن كان أهلاً لذلك وقت تحرير التوكيل، ويعد التصرف في هذه الحالة باطلاً، وليس أمام المشتري الوكيل سوى التعامل مع من يمثل موكله سواء ورثة أو قيم أو وصى أو نقل الملكية بطريق غير مباشر وذلك بمقتضى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع، وهى أمور تحتاج إلى كثير من الوقت والجهد والمال.

٢- كما أن مثل هذه التوكيلات تتضمن غالباً جملة (البيع للنفس أو للغير)، وكلمة (الغير) هذه تتيح للوكيل أن يبيع باسم الأصيل أكثر من مرة، فإذا أساء استخدام التوكيل وقام ببيع المبيع أكثر من مرة لأكثر من شخص بتلك الصفة تعرض الأصيل لما لا يحمد عقباه، مثل أن يتحمل البائع قيمة الضرائب وعلى رأسها ضرائب التصرفات المتتالية.

٣- ونظراً لطبيعة عقد الوكالة فالأصل أن جميع ما يبرمه الوكيل من تصرفات في حدود وكالته تنصرف إلى الأصيل.

كما أنه يجب على الوكيل بعد انتهاء تنفيذ الوكالة أن يقدم للموكل حساباً عن ذلك، حتى يتمكن الموكل من أن يستوثق من سلامة تصرفات الوكيل، والحساب الذي يقدمه الوكيل يدرج فيه ما للموكل وما عليه.

٤- كما أنه يلاحظ في حالة بيع السيارات بالتوكيل أن رخصة السيارة تبقى باسم المالك القديم (البائع الموكل) مما يعرضه للمسئولية الجنائية والمدنية في حالة حدوث أي حادث أو تبليغ على السيارة لحين ظهور الفاعل الأصلي، لأن التوكيل لا ينقل الملكية، بعكس البيع بموجب عقد مسجل فتنتقل الملكية فور التسجيل إلى ذمة المشتري وبالتالي يكون المشتري مسئولاً مسئولية جنائية أو مدنية عن مثل هذه الأمور.

كما أنه في حالة وفاة البائع، قبل انتقال ملكية السيارة للوكيل أو للغير، فإنه يمكن لورثة البائع إنكار هذا البيع وعندئذٍ تدخل السيارة ضمن تركته.

ثانياً: التوصيات.

بناءً على ما ذكرته في نتائج البحث من مشاكل، فإنه يمكن الأخذ بالتوصيات الآتية:

أولاً: يجب تحرير عقد بيع ابتدائي بين طرفي التوكيل متضمناً الثمن المتفق عليه وإلزام المُشتري بدفعه للبائع، بالإضافة إلى إلزام البائع بعمل توكيل للمشتري بالبيع للنفس أو للغير للمُشتري أياً كانت المُمتلكات التي قام ببيعها له، (عقار أو سيارة .... إلخ".

ثانياً: يجب أن يتضمن التوكيل عدة بنود هامة منها على سبيل المثال لا الحصر: تحديد

المبيع تحديداً وافياً، وضمان حق البائع الموكل في الحصول على الثمن بنفسه من المُشتري، بالإضافة إلى ضرورة توقيع طرفي البيع على العقد النهائي لعملية البيع.

ثالثاً: يجب الأخذ في الاعتبار أنه في حالة وفاة إحدى طرفي التوكيل فإنه يُعتبر مُستمراً بالنسبة للعين فقط المتفق عليها من قبل طرفي التوكيل كمحل للتوكيل.

رابعاً: يجب الأخذ في الاعتبار أن التوكيل دائماً في صالح المُوكل مما لا يُلحق الضرر بالطرف الآخر.

خامساً: يجب ألا تتضمن صياغة التوكيل عند تحريره جملة (البيع للغير) حمايةً للبائع من سوء استخدام المشتري ذلك التوكيل هذا من جانب، ومن جانب آخر فإن عدم ذكر جملة البيع للغير ستجعل المشتري يهم بالإسراع في إنهاء إجراءات الملكية تحسباً لوفاة الموكل أو فقده أهليته.

قائمــة المراجــع

أولاً : القرآن الكريم:

ثانياً: معاجم اللغة العربية:

- القـاموس المحـيط، مجـدي محمـد بـن يعقـوب الفـيروز أبـادي، طـ ٢، مـصطفى الحلبي، ١٩٥٢م.

ثالثاً: الكتب القانونية :

- د/ عبد المنعم البدراوي، عقد البيع في القانون المدني، دار الكتـاب العـربي بمـصر، ١٩٦١م.
- د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القـانون المـدني، جـ٧، المجلـد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعـة والحراسـة، طـ ٣ الجديـدة، الحلبي، بيروت، لبنان.
- د/ عبـد الـرزاق أحمـد الـسنهوري، الوسـيط في شرح القـانون المـدني، البيـع والمقايضة، مطابع دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٦٠م.
- د/ سليمان مرقس، شرح القـانون المـدني، جـ ٣، العقـود المـسماة، مجلـد ١، عقـد البيع، الطبعة الرابعة، عالم الكتب، ١٩٨٠م.
- د/ توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية ١٩٧٩م.
- د/ سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف، الإسكندرية ١٩٧٣م.
- د/ عبـد المـنعم البـدراوي، دروس في القـانون المـدني، العقـود المـسماة، البيـع والإيجار، طـ ١٩٥٦م.
- د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المـدني الجديـد، جـ ٧، المجلـد الأول، العقـود الـواردة عـلى العمـل، المقاولـة والوكالـة والوديعـة والحراسـة، منشورات الحلبي، ط ٣، بيروت، لبنان، ٢٠٠٠م.

- د/ محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، جـ ١، المطبعة العالمية، ط ٨، ١٩٥٢م.
- د/ محمد شريف عبد الرحمن، الوكالة في التصرفات القانونية، دار الفكر والقانون، القاهرة، ط ٢٠٠٩م.
- د/ إسماعيل عبد النبي شاهين، مسئولية الوكيل في الفقه الإسلامي – دراسة مقارنة بالقانون الوضعي، ط ١، لجنة التأليف والتعريب والنشر، الكويت، ١٩٩٩م.
- د/ مصطفى عبد الحميد عدوي، الوجيز في عقد الوكالة في القانونين المصري والأمريكي، ط ١٩٩٧م.
- د/ حسن قاسم، مضمون التزام الوكيل بتنفيذ الوكالة – دراسة فقهية قضائية مقارنة في ضوء وتطور عقد الوكالة، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١١م.
- د/ محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد في التأمين، الوكالة، الصلح، الوديعة، الحراسة، مطبعة جامعة فؤاد الأول، القاهرة، ١٩٤٩م.
- د/ مصطفى أحمد عبد الجواد حجازي، الوكالات غير القابلة للعزل بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥م.
- المستشار/ أنور العمروسي، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل، جـ ٣، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٣م.
- د/ عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني العقود المسماة – المقاولة، الوكالة، الكفالة، مكتبة دار الثقافة، عمّان، ط ١، ٢٠٠٩م.
- د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث، بيروت، ١٩٦٨م.

- د/ مروان كركبي، العقود المسماة، مكتبة صادر دار المنشورات الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٤م.
- د/ أحمد هندي، الوكالة بالخصومة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٣م.
- د/ محيي الدين إسماعيل علم الدين، العقود المدنية الصغيرة في القانون المدني والشريعة الإسلامية والقوانين العربية، ط ٢، دار النهضة العربية، د. ت.
- د/ حسن محمد بودي، حقوق الغير في العقود المالية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٤م.
- د/ عمار المشهداني، الوكالة بالخصومة دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية، الشارقة، ط ١، ٢٠١٢م.
- د/ أحمد شوقي عبد الرحمن، مدى سلطة الموكل في إنهاء عقد الوكالة بإرادته المنفردة، المطبعة العربية الحديثة، ١٩٨١م.
- د/ حسام الدين كامل الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، مطبعة جامعة الكويت، ١٩٨٩م.
- د/ نجاح شمس، الوكالة في القانون اللبناني والمصري والفرنسي المقارن، المجلد الثاني، دار صادر، بيروت، ٢٠٠٥م.
- المستشار/ أنور طلبه، المطول في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، ط ١، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٤م.
- د/ جمال الدين العطيفي، التقنين المدني المصري مع المذكرة الإيضاحية، دار النشر للجامعات، الجزء الأول، ١٩٤٩م.
- د/ علي فارس علي، سلطات وموجبات الوكيل وانتهاء الوكالة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط ١، ٢٠٠٤م.

- د/ عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، طبعة دار إحياء التراث العربي، بيروت، د . ت.
- د/ محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد – العقود المسماة – عقد الوكالة، طبعة ١٩٤٩م.
- المستشار/ قدري عبد الفتاح الشهاوي، أحكام عقد الوكالة، طبعة ٢٠٠١م.

رابعاً : الأبحاث والرسائل العلمية :

- د/ حيدر سعيد جبر، رسالة ماجستير بعنوان، الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وانقضاء أجلها، مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط بالأردن، عمان، عام ٢٠١١م.
- د/ عماد عبدالله محمد العدوان، آثار الوكالة غير القابلة للعزل في التصرفات الجارية على الأموال غير المنقولة، دراسة في التشريع الأردني والمقارن، رسالة دكتوراه، جامعة عمان العربية، كلية الدراسات القانونية العليا، عمان، ٢٠١٣م.
- د/ عصام عبد العزيز الدفراوي، أثر الوفاة على عقد الوكالة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الكتب العلمية، بيروت، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، ٢٠١٦م.
- د/ نهاية مطر، الوكالة غير القابلة للعزل بين الشريعة والقانون، جامعة كركوك، العراق، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، مجلد ١٤، عدد رقم ٣، عام ٢٠٠٧م.
- د/ سامي عبدالله الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، مجلد ٢٥، عدد٤، ٢٠٠١م.

- د/ عبد الرحيم أبو قمر، الوكالة غير القابلة للعزل، بحث مقدم للمعهد القضائي الأردني، عمان، ١٩٩٤م.

خامساً : الدساتير والقوانين :

- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨م، المنشور بالوقائع المصرية، العدد ١٠٨، مكرر (أ) عام ١٩٤٨م.

سادساً : أحكام قضائية :

- مجموعة القواعد القانونية لمحكمة النقض.
- مجموعة المكتب الفني لمحكمة النقض.

سابعاً: المجلات القانونية:

- مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني، العقود المسماة، مطابع مدكور، القاهرة، جـ ٤.
- الوقائع المصرية، العدد ١٠٨ مكرر أ، الصادر بتاريخ ٢٩ يوليو ١٩٤٨م.
- مجلة المحاماة، عدد ١٥، رقم ١٤٢، ديسمبر ١٩٣٢م.

References:

1 : alquran alkarim:

2: maeajim allugha alearabia:

• alqamus almuhiti, majdi muhamad bin yaequb alfiruz 'abadi, ta 2, mustafaa alhalbi, 1952m.

3: alkutub alqanunia:

• d/ eabd almuneim albadrawi, euqid albaye fi alqanun almadanii, dar alkitaab alearabii bimasr, 1961m.

• da/ eabd alrazaaq 'ahmad alsanhuri, alwasit fi sharh alqanun almadani, ja7, almujalad al'awala, aleuqud alwaridat ealaa aleimla, almuqawilat walwikalat walwadieat walhirasati, ta 3 aljadidati, alhalbi, bayrut, lubnan.

• da/ eabd alrazaaq 'ahmad alsanhuri, alwasit fi sharh alqanun almadanii, albaye walmuqayadat, matabie dar alnashr liljamieat almisriati, alqahirat, 1960m.

• di/ sulayman marqas, sharh alqanun almadani, ja 3, aleuqud almusamaati, mujalad 1, eaqd albayea, altabeat alraabieati, ealam alkutub, 1980m.

• d/ twfyq hasan faraji, eaqd albaye walmuqayadata, muasasat althaqafat aljamieiat 1979m.

• du/ samir eabd alsayid tanaghu, eaqd albayea, munsha'at almaearifi, al'iiskandariat 1973m.

• d/ eabd almuneim albadrawi, durus fi alqanun almadanii, aleuqud almusamaati, albaye wal'iijaru, tu 1956m.

• da/ eabd alrazaaq 'ahmad alsanhuri, alwasit fi sharh alqanun almadanii aljadid, ja 7, almujalad al'awala, aleuqud alwaridat ealaa aleimla, almuqawilat walwikalat walwadieat walhirasati, manshurat alhalbi, t 3, bayrut, lubnan, 2000m.

• du/ muhamad kamil marsi, sharh alqanun almadanii aljadida, aleuqud almusamaati, ja 1, almatbaeat alealamiati, t 8, 1952m.

• d/ muhamad sharif eabd alrahman, alwakalat fi altasarufat alqanuniati, dar alfikr walqanuni, alqahiratu, tu 2009m.

• d/'iismaeil eabd alnabii shahin, masyuwliat alwakil fi alfiqh al'iislamii - dirasat muqaranat bialqanun alwadei, ta 1, lajnat altaalif waltaerib walnashri, alkuayti, 1999m.

• d/ mustafaa eabd alhamid eadawi, alwajiz fi eaqd alwakalat fi alqanunayn almisrii wal'amrikii, ta 1997m.
• d/ hasan qasim, madmun ailtizam alwakil bitanfidh alwikalat - dirasat fiqhiat qadayiyat muqaranatan fi daw' watatawur eaqd alwikalati, ta 1, manshurat alhalabi alhuquqiati, bayrut, 2011m.
• d/ muhamad eali earafat, sharh alqanun almadanii aljadid fi altaamini, alwikalatu, alsalha, alwadieat, alhirasatu, matbaeat jamieat fuad alawl, alqahirat, 1949m.
• d/ mustafaa 'ahmad eabd aljawad hijazi, alwikalat ghayr alqabilat lileazl bayn alnazariat waltatbiqi, dar alnahdat alearabiati, alqahiratu, 2005m.
• almustashari/ 'anwar aleamrusi, altaeliq ealaa nusus alqanun almadanii almueadali, ja 3, dar almatbueat aljamieiati, al'iiskandiriat, 1983m.
• da/ eadnan 'iibrahim alsarhan, sharh alqanun almadanii aleuqud almusamaat - almuqawilatu, alwakalatu, alkafalatu, maktabat dar althaqafati, emman, ta 1, 2009m.
• da/ eabd alrazaaq 'ahmad alsanhuri, alwasit fi sharh alqanun almadani, ju 7, almujalad al'awala, aleuqud alwaridat ealaa aleimala, almuqawilat walwikalat walwadieat walhirasati, dar 'iihya' altarathi, bayrut, 1968m.
• da/ marwan karkabi, aleuqud almusamaati, maktabat sadir dar almanshurat alhuquqiati, bayrut, 2004m.
• da/ 'ahmad hindi, alwakalat bialkhusumati, dar alnahdat alearabiati, alqahirati, 1993m.
• d/ muhyi aldiyn 'iismaeil ealam aldiyn, aleuqud almadaniat alsaghirat fi alqanun almadanii walsharieat al'iislamiat walqawanin alearabiati, ta 2, dar alnahdat alearabiat, du. t.
• d/ hasan muhamad bwdi, huquq alghayr fi aleuqud almaliat fi alfiqh al'iislamii walqanun almadanii, dar aljamieat aljadidati, al'iiskandariat, 2004m.
• d/ eamaar almashhadani, alwakalat bialkhusumat dirasat muqaranati, dar alkutub alqanuniati, alshaariqat, ta 1, 2012m.
• d/ 'ahmad shawqi eabd alrahman, madaa sultat almuakal fi 'iinha' eaqd alwikalat bi'iiradatih almunfaridati, almatbaeat alearabiat alhadithati, 1981m.

• du/ husam aldiyn kamil al'ahwani, euqid albaye fi alqanun almadanii alkuaytii, matbaeat jamieat alkuayti, 1989m.
• d/ najah shams, alwakalat fi alqanun allubnanii walmisrii walfaransii almuqarani, almujalad althaani, dar sadir, birut, 2005m.
• almustashari/ 'anwar talabahu, almutawal fi sharh alqanun almadanii, aljuz' aleashir, ta 1, almaktab aljamieii alhadith, al'iiskandiriat, 2004m.
• d/ jamal aldiyn aleatifi, altaqnin almadaniu almisriu mae almudhakirat al'iidahiati, dar alnashr liljamieati, aljuz' al'awwli, 1949m.
• da/ eali faris ealay, sulutat wamujibat alwakil waintiha' alwakalati, manshurat alhalabi alhuquqiati, bayrut, ta 1, 2004m.
• d/ eabd alraaziq 'ahmad alsanhuri, alwasit fi sharh alqanun almadanii, aljuz' alsaabieu, almujalad al'awala, aleuqud alwaridat ealaa aleamal almuqawilat walwikalat walwadieat walhirasati, tabeat dar 'iihya' alturath alearabi, bayrut, d . t.
• du/ muhamad kamil marsi, sharh alqanun almadanii aljadid - aleuqud almusamaat - eaqd alwakalati, tabeatan 1949m.
• almustashar/qadri eabd alfataah alshahawi, 'ahkam eaqd alwakalati, tabeat 2001m.

4: al'abhath walrasayil aleilmia:

• d/ haydar saeid jabar, risalat majistir bieunwani, alwikalat alkhasat ghayr alqabilat lileazl wainqida' 'ajliha, muqadimat 'iilaa kuliyat alhuquq jamieat alsharq al'awsat bial'urdun, eaman, eam 2011m.
• da/ eimad eabdallah muhamad aleudwan, athar alwikalat ghayr alqabilat lileazl fi altasarufat aljariat ealaa al'amwal ghayr almanqulati, dirasat fi altashrie al'urduniyi walmuqarini, risalat dukturah, jamieat eaman alearabiat, kuliyat aldirasat alqanuniat aleulya, eaman, 2013m.
• d/ eisam eabd aleaziz aldafrawi, 'athar alwafaat ealaa eaqd alwikalat fi alfiqh al'iislamii walqanun almadanii, dar alkutub aleilmiati, bayrut, risalat dukturah, kuliyat alhuquq jamieat al'iiskandariat, 2016m.
• d/ nihayat mutri, alwakalat ghayr alqabilat lileazl bayn alsharieat walqanuni, jamieat karkuk, aleiraqu, majalat jamieat tikrit lileulum al'iinsaniati, mujalad 14, eadad raqm 3, eam 2007m.

• d/ sami eabdallah aldirayei, alwikalat ghayr alqabilat lileazl fi alqanun alkuaytii walqanun alfaransi, majalat alhuquqi, jamieat alkuayta, majlis alnashr alealmi, mujalad 25, eadad4, 2001m.
• d/ eabd alrahim 'abu qamar, alwakalat ghayr alqabilat lileazali, bahath muqadim lilmaehad alqadayiyi al'urduniyi, eaman, 1994m.

5: aldasatir walqawanin:

• alqanun almadaniu almisriu raqm 131 lisanat 1948ma, almanshur bialwaqayie almisriati, aleadad 108, mukarir ('a) eam 1948m.

6: 'ahkam qadayiya:

• majmueat alqawaeid alqanuniat limahkamat alnaqdu.
• majmueat almaktab alfaniyi limahkamat alnaqdu.

7: almajalaat alqanunia:

• majmueat al'aemal altahdiriat lilqanun almadanii, aleuqud almusamaati, matabie madkur, alqahirat, ji 4.
• alwaqayie almisriatu, aleadad 108 mukarir 'a, alsaadir bitarikh 29 yuliu 1948m.
• majalat almuhamati, eadad 15, raqm 142, disambir 1932m.

فهـــــرس الموضوعـــــات

المقدمة ٢١٧٥
مشكلة البحث: ٢١٧٦
هدف البحث: ٢١٧٦
خطة البحث: ٢١٧٧
التمهيد علاقة عقد البيع بعقد الوكالة والتمييز بينهما ٢١٧٨
المبحث الأول مفهوم الوكالة الخاصة وحالاتها ٢١٨٩
المبحث الثاني الطبيعة القانونية للوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات ٢١٩٩
المبحث الثالث إلغاء الوكالة الخاصة في بيع العقارات والسيارات ٢٢٠٨
الخاتمـــــة ٢٢١٧
أولاً: النتائج. ٢٢١٧
ثانياً: التوصيات. ٢٢١٨
قائمـــة المراجـــع ٢٢٢٠
REFERENCES: ٢٢٢٥
فهـــــرس الموضوعـــــات ٢٢٢٩