جـامـعـة الـشـرق الأوسـط
MIDDLE EAST UNIVERSITY

الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وانقضاء أجلها

The special irrevocable authorization and expiry of the term

إعداد الطالب

حيدر سعيد جبر جبر

إشراف

د. علي الزعبي

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الاوسط

تموز / 2011

تفويض

انا الطالب / حيدر سعيد جبر جبر ، أفوض جامعة الشرق الاوسط للدراسات العليا بتزويد نسخ من رسالتي ورقيا والكترونيا للمكتبات او المنظمات او الهيئات والمؤسسات المعنية بالابحاث والدراسات العلمية عند طلبها .

الاسم : حيدر سعيد جبر جبر

التاريخ : 2011/7/30

التوقيع :

قرارلجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها "**الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وانقضاء أجلها**"، واجيزت بتاريخ 2011/7/30.

أعضاء لجنة المناقشة		التوقيع
1- الدكتور علي محمد الزعبي	مشرفاً ورئيساً	.....
2- الدكتور منصور عبد السلام الصرايرة	عضواً	.....
3- الدكتور جعفر محمود المغربي	عضواً خارجيا	.....

شكر وتقدير

اتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذي الفاضل الدكتور علي الزعبي الذي غمرني بلطفه وكرمه وعلمه الواسع وتوجيهاته المفيدة التي كان لها الأثر الكبير في إخراج هذه الرسالة بالمظهر الذي أتمنى أن يرقى إلى رضى القارئ والباحث على حد سواء، كما اتقدم بالشكر الجزيل للسادة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الكرام، وصاحبة الفضل الكبير جامعة الشرق الأوسط وأعضاء الهيئة التدريسية الأكارم وإلى كل من كان له أثر في إخراج هذه الرسالة إلى حيز الوجود،،،،

اهداء

إلى والداي الحبيبان ، العزيزان على قلبي ، رمز العطاء والمحبة .....

إلى اخواني الأعزاء .....

إلى زوجتي الحبيبة ، وأبنائي الأحبة .....

إلى وطني الكبير.....

أهدي هذه الرسالة

حيدر جبر

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة
التفويض	ب
قرار لجنة المناقشة	ج

الشكر والتقدير ..... د
الإهداء ..... هـ
قائمة المحتويات ..... و
الملخص باللغة العربية ..... ي
الملخص باللغة الإنجليزية ..... ك
الفصل الأول: مقدمة الدراسة 1
تمهيد 1
مشكلة الدراسة 6
أهداف الدراسة 7
أهمية الدراسة 8
أسئلة الدراسة 9
حدود الدراسة 10
محددات الدراسة 10
مصطلحات الدراسة 10
الإطار النظري للدراسة 11
الدراسات السابقة 13
الفصل الثاني: ماهية عقد الوكالة 15
المبحث الأول: تعريف عقد الوكالة 15
المطلب الأول: تعريف الوكالة لغة وقانوناً 15
أولاً: تعريفها لغة 15
ثانياً: تعريفها قانوناً 16
المطلب الثاني: مشروعية عقد الوكالة 17
المطلب الثالث: تمييز عقد الوكالة عن غيره من العقود 19
أولاً: تمييزعقد الوكالة وعقد المقاولة 20
ثانياً: تمييز عقد الوكالة والنيابه 21
ثالثاً: تمييز عقد الوكالة وعقد العمل 22
رابعاً: تمييز عقد الوكالة وعقد الإيجار 23
خامساً: تمييز عقد الوكالة وعقد البيع 25
سادساً: تمييز عقد الوكالة عن عقد الوديعة 26

المبحث الثاني: أركان عقد الوكالة 28
المطلب الأول: الرضا في عقد الوكالة 28
أولاً: أهلية الموكل 32
ثانياً: أهلية الوكيل 35
المطلب الثاني: المحل في عقد الوكالة 36
المبحث الثالث: أقسام الوكالة وشكلها 39
المطلب الأول: أقسام الوكالة 39
اولاً: الوكالة العامة 40
ثانياً: الوكالة الخاصة 43
المطلب الثاني: الوكالة المطلقة والوكالة المقيدة 45
اولاً: الوكالة المطلقة 46
ثانياً: الوكالة المقيدة 47
الفصل الثالث: الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الأردني 50
المبحث الأول: الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الأردني 50
تعريف الوكالة غير القابلة للعزل 50
المطلب الأول: الحقوق المتعلقة بالوكالة غير القابلة للعزل 57
أولاً: تعلق حق الوكيل بها 57
ثانياً: تعلق حق الغير بها 61
المطلب الثالث: هل يمكن لوكيل أن يوكل غيره وكالة غير قابلة للعزل؟ 66
المبحث الثاني: الوكالة غير القابلة للعزل في القوانين الخاصة 68
المطلب الأول: الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 68
المطلب الثاني: الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الكاتب العدل رقم (11) لسنة 1952 74
المبحث الثالث: نطاق تطبيق الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل 77
أولاً: الوكالة غير القابلة للعزل في العقارات 77
ثانياً: الوكالة غير القابلة للعزل في المنقولات 78
الفصل الرابع: الوكالة غير القابلة للعزل الساترة للبيع 81

المبحث الأول: الوكالة غير القابلة للعزل الساترة للبيع 81
المطلب الأول: علاقة عقد البيع بالوكالة غير القابلة للعزل 83
أولاً: تعريف عقد البيع 84
ثانياً: أركان عقد البيع 86
ثالثاً: خصائص عقد البيع 86
المبحث الثاني: إشكالات تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل في ضوء التشريع الأردني 95
المطلب الأول: أسباب بطلان الوكالة غير القابلة للعزل 95
المطلب الثاني: بطلان الوكالة غير القابلة للعزل بسبب مخالفتها لشروط التصرف محل الوكالة 96
أولاً: أن يكون التصرف القانوني ممكناً 97
ثانياً: أن يكون محل التصرف القانوني معنياً أو قابلاً للتعين 98
المطلب الثالث: بطلان الوكالة غير القابلة للعزل بسبب عدم مشروعية التصرف 99
أولاً: الوكالة الساترة للبيع تهرباً من الرسوم 100
ثانياً: الوكالة غير القابلة للعزل من أجل ستر عقد التصرف في شيء ممنوع التصرف فيه 101
المبحث الثالث 104
المطلب الأول: الوكالة غير القابلة للعزل الساترة للبيع في العقار .. 104
المطلب الثاني: الوكالة الساترة للبيع في المنقول 111
اولاً: الوكالة الساترة للبيع في المنقول المعين بالنوع 112
ثانياً: الوكالة الساترة للبيع في المنقول المعين بالذات 114
المطلب الثالث: انتهاء الوكالة 120
أولاً: بإتمام العمل الموكل به 120
ثانياً: انتهاء الأجل المحدد للوكالة 122
ثالثاً: وفاة الموكل 122
رابعاً: وفاة الوكيل 125
خامساً: فقدان أهلية الموكل أو الوكيل 126
سادساً: امتناع الورثة عن تنفيذ مضمون الوكالة 128

المطلب الرابع: الوكالة التي يتعلق بها حق الوكيل ورفض دائـــرة الأراضي التسجيل باسم الوكيل 128

الفصل الخامس: الخاتمة والنتائج والتوصيات 131

الخاتمة 131

النتائج 132

التوصيات 132

قائمة المراجع 136

الملحق 140

الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وانقضاء أجلها

اعداد الطالب

حيدر سعيد جبر جبر

اشراف

د. علي الزعبي

الملخص باللغة العربية

ان هذه الرسالة تتناول بشكل عام موضوع عقد الوكالة والذي يعتبر من العقود الهامة في حياتنا، والتي تساعد في تسهيل الكثير من الإجراءات والتصرفات القانونية والشكلية التي فرضها المشرع في المعاملات التي تستوجب شكلاً معيناً أو إجراءاً قانونياً معيناً.

وفي الوقت الحاضر، وبعد التطور الحاصل في التصرفات والمعاملات والحاجة الملحة للوكالة، أخذت التشريعات تفرد نصوصاً خاصة تحكم الوكالة ضمن باب العقود الرضائية الواردة على عقود العمل، وعليه فقد أشار المشرع في القانون المدني الأردني إلى عقد الوكالة في باب خاص لذلك.

وحيث إن عقد الوكالة يقبل بطبيعته أن يرجع فيه أحد العاقدين عن الوكالة أو عزل الوكيل قبل إتمام التصرف القانوني محل الوكالة، أو حتى قبل البدئ فيه. إلا أن الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها، أو تعلق حق الغير بها، قد استثناها المشرع في القانون المدني الأردني من هذه القاعدة.

وبشكل عام فإن البحث في موضوع الوكالة هو ما سنتعرض له في هذه الدراسة بشكل مبسط، حيث أن معظم الدراسة ستتناول البحث في الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل من حيث تعريفها وخصائصها وشروطها وأنواعها والبحث في الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل مقبوضة الثمن والأثر المترتب على إنقضاء أجلها في القانون الأردني، وهو ما لم يتطرق له المشرع من حيث إيضاح مصير تلك الوكالة بعد إنقضاء أجلها.

The special irrevocable authorization and expiry of the term

Prepared By:

Haidar Saeed Jaber Jaber

Supervised By:

Dr. Ali Al-Zoubi

Abstract

This thesis tackles generally the issue of authorization contract, which is considered one of the important contracts in our life that play a vital role in simplifying a lot of legal and formal procedures that the legislator has imposed in transactions which require a specific form or a special formal procedure.

Currently, and due to the current existing developments in the transactions and the urgent need for the authorization. legislation have taken special forms that restrict the authorization within the scope of consensual contracts that apply to labor contracts. Therefore, the legislator has indicated in the Jordanian Civil Law for the authorization contract in a separate chapter.

Since the contract of authorization, naturally, can be cancelled by either of the two parties before completing the legal execution of the authorization, or even before starting it, the special irrevocable authorization because of the authorized person's right of it, or other's right of it, was excluded by the legislator of the Jordanian Civil Law.

In general, studying the issue of authorization is going to be simply studied because the majority of the study is going to handle the special irrevocable authorization, its definition, its characteristics, its conditions and studying the special irrevocable authorization that is pre-cashed and the effect of its expiry in Jordanian law, which was not indicated by the legislator to clarifying the existence of that authorization after the end of its validity.

الفصل الأول

مقدمة الدراسة

المقدمة INTRODUCTION:

أولاً: تمهيد:

قال الله تعالى في كتابه الكريم چژ ژ ڑ ڑ ک چ[1] وقال الله تعالى چ□ □ □ □ □ چ[2]. صدق الله العظيم

يعتبر عقد الوكالة من العقود الهامة في حياتنا، والذي يساعد في تسهيل الكثير من الإجراءات والتصرفات القانونية والشكلية التي فرضها المشرع في المعاملات التي تستوجب شكلاً معيناً أو إجراءاً قانونياً معيناً، وعليه فقد أشار المشرع في القانون المدني الأردني إلى عقد الوكالة في باب خاص لذلك.

(ففي المجتمع الروماني، وإن لم يكن يوجد تعبير يدل على الوكالة، فقد كانت هنالك طريقة يلجأ بموجبها لصديق يدير أموال الغائب حيث كان يلزم هذا الأخير بتصرفات نائبه مباشرة تجاه الغير)[3].

ومن خلال الفقرة السابقة يتضح أن الوكالة كانت معروفة لدى القدماء، حتى وإن لم تأخذ اسمها أو شكلها المتعارف عليه في الوقت الحاضر، ولكنها كما نلاحظ كانت من الأمور التي تعارف عليها الناس بحكم ظروف الحياة التي دفعتهم إلى الإقرار بتصرفات الوكيل.

وفي الوقت الحاضر، وبعد التطور الحاصل في التصرفات والمعاملات والحاجة الملحة للوكالة، أخذت التشريعات تفرد نصوصاً خاصة تحكم الوكالة ضمن باب العقود الرضائية

---

[1] سورة المائدة، اية 1.

[2] سورة ال عمران، اية 173.

[3] فارس، علي فارس، (2004). **سلطات وموجبات الوكيل وانتهاء وكالته في القانون المقـــارن**. منـــشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى، ص 5.

الواردة على العمل، (وأغلب العقود في هذا الزمان هي عقود رضائية، مثل عقد بيع المنقول وعقد الإيجار وعقد المقاولة وعقد الوكالة وعقد الوديعة وعقود العارية. وهناك العقد الشكلي وهو الذي لا يكفي لإنعقاده مجرد توافق الإرادتين، بل يتعين أن يصاغ هذا الاتفاق في شكل خاص ينص عليه القانون مثل الكتابة أو مثل التسجيل في دائرة التسجيل العقاري.....)[1].

وحيث أن عقد الوكالة – بشكل عام – هو عقد غير لازم (أي أنه يجوز للموكل إنهاء هذا العقد بعزل الوكيل)، "فهو يقبل بطبيعته أن يرجع فيه أحد العاقدين دون توقف على إرادة الآخر، وسنرى أنه يجوز كقاعدة عامة للموكل أن يعزل الوكيل، وللوكيل أن يتنحى عن الوكالة، وذلك قبل اتمام التصرف القانوني محل الوكالة، بل حتى قبل البدء فيه"[2]. إلا إن الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها، أو تعلق حق الغير بها، قد استثناها المشرع في القانون المدني الأردني من عمومية هذه القاعدة.

وعليه فإن الخوض في موضوع الوكالة بشكل عام يحتاج إلى الكثير من البحث والدراسة، ولكننا سنتعرض لها في هذه الدراسة بشكل مبسط لغايات ترابط وتكامل موضوع البحث، حيث إن معظم الدراسة ستتناول البحث في الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل من حيث تعريفها وخصائصها وشروطها وأنواعها، وهو ما تناوله الكثير من فقهاء القانون والباحثين في كثير من الأحيان في دراساتهم حول موضوع الوكالة، ولكن لا بد لنا من إعادة البحث فيها بشكل مفصل حتى أتمكن من البحث بشكل علمي ومنهجي في الموضوع الأساسي للبحث، وهو الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل مقبوضة الثمن والأثر المترتب على إنقضاء أجلها في القانون الأردني، وهو ما لم يتناوله الباحثين والشراح، ولم يتطرق له المشرع من حيث إيضاح مصير

---

[1] الصراف، عباس، وحزبون، جورج، (2008). **المدخل الى علم القانون**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى، ص 152.

[2] السرحان، عدنان ابراهيم، (2009). **شرح القانون المدني العقود المسماة – المقاولة، الوكالة، الكفالة**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى، ص 131.

تلك الوكالة بعد إنقضاء أجلها.

وبشكل عام فإن البحث في موضوع الوكالة هو من الأمور التي كانت ولا تزال تشكل عبئاً كبيراً على الباحث والمشرع في هذا المجال، والتي تتطور بشكل مستمر مع تطور الحياة وإزدياد تعقيداتها، والحاجة الملحة لمواكبة هذا التطور.

وبالرغم من أن المشرع قد نظم عقد الوكالة في المواد (833–867) من القانون المدني الأردني إلا أننا نصطدم في كثير من الأحيان بعدم القدرة على إيجاد الحل أو التفسير المناسب لحالات عديدة ظهرت من خلال الواقع العملي في مواضيع تتعلق بموضوع الوكالة، أو الأمر الهام الذي لم يشر إليه المشرع وهو مصير الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل بعد إنقضاء أجلها.

وحيث إن المادة (863) من القانون المدني الأردني نصت على أن "للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه".

إلا أن التعديل الاخير للقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 في العام 2007، جاء فيه تعديلات على بعض المواد، ومنها المواد المتعلقة بانتهاء مدة الوكالة غير القابلة للعزل.

حيث نصت المادة (11) من قانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 على ما يلي:

أ- الوكالات المتعلقة بالتصرفات الناقلة للملكية للأموال غير المنقولة ورهنها التي ينظمها كتاب العدل داخل المملكة أو التي ينظمها قناصل المملكة الأردنية الهاشمية وكتاب العدل خارج المملكة الأردنية الهاشمية لتمكين الوكيل من إجراء التصرفات المشار إليها أعلاه إلى شخص آخر تعمل بها مديريات تسجيل الأراضي خلال سنة من تاريخ تنظيمها وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى تلك المديريات خلال المدة المذكورة.

ب- الوكالات التي ينظمها الموظفون المذكورون في الفقرة (أ) من هذه المادة وفق أحكام قانون الكاتب العدل ومن لهم صلاحيات مماثلة وفق ترتيب خاص بموجب قوانين خاصة والمتضمنة التصرفات الناقلة لملكية الأموال غير المنقولة ورهنها والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى مديريات التسجيل والمحاكم في خلال سنة من تاريخ تنظيمها سواء عزل الموكل الوكيل أم توفى الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم مديريات تسجيل الأراضي بتنفيذ الغرض من الوكالة بناء على طلب أحد الورثة.

ج- تنفذ الوكالة المشار إليها أعلاه بتنظيم قائمة حصص ورسوم في حالة وفاة الوكيل ويستوفى عن تنفيذ الغرض من الوكالة ضريبة بيع العقار ورسوم تسجيل الأراضي ورسوم انتقال عن القيمة المقدرة للحصص الموكل بها وفق أحكام قانوني ضريبة بيع العقار ورسوم تسجيل الأراضي وتسجل المعاملة على اعتبار أنها معاملة بيع وانتقال.

د- إذا ورد نص في سند الوكالة يحدد مدة العمل بها لأقل من سنة فيعمل بهذا النص.

ه- لا يجوز أن تتضمن الوكالة المشار إليها في هذه المادة أي نص يخول الوكيل حق توكيل غيره، ولا يعمل بأي نص يخالف أحكام هذه الفقرة ورد في أي وكالة نظمت قبل نفاذ هذا القانون.

و 1- يجب تسجيل الوكالة المشار إليها في هذه المادة لدى مديرية التسجيل المختصة مقابل رسم نسبته (16) بالإلف ستة عشر بالألف من القيمة المقدرة للمال غير المنقول الموكل به وتوضع إشارة بهذا الخصوص على صحيفة السجل العقاري العائدة لذلك المال ويحسم هذا الرسم من الرسوم والضرائب المقررة قانوناً على بيع العقار.

2- لا يجوز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة المشار إليها في هذه المادة بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الأموال لدى مديرية تسجيل الأراضي

المختصة.

ز 1- الوكالات التي يتم تنظيمها بين الأصول والفروع صعوداً أو نزولاً أو بين الزوجين والأخوة والأخوات أو بين الورثة بعضهم ببعض فتستمر لمدة عشر سنوات.

2- لا يلزم الوكيل بتسجيل الوكالة المشار إليها في البند (1) من هذه الفقرة إلا إذا كانت غير قابلة للعزل وطلب تسجيلها فيتوجب عليه عندئذٍ دفع الرسم المشار إليه في البند (1) من الفقرة (و) من هذه المادة.

ح- تعتبر الوكالات المنظمة قبل نفاذ أحكام هذا القانون سارية المفعول بالنسبة لأحكامها ومددها حتى تاريخ انتهاء آجالها.

وعليه فإننا نستخلص من النص السابق ما يلي:

- مدة صلاحية الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل سنة واحدة من تاريخ تنظيمها باستثناء الحالات التالية:

1- إذا ورد نص في سند الوكالة يحدد مدة العمل بها لأقل من سنة حيث يعمل بهذا النص

2- الوكالات التي تم تنظيمها قبل 2007/6/17 يستمر العمل فيها إلى حين إنقضاء خمس سنوات من تاريخ تنظيمها.

3- الوكالات التي يتم تنظيمها بين الأصول والفروع صعوداً أو نزولاً أو بين الزوجين والأخوة والأخوات أو بين الورثة بعضهم ببعض فتستمر لمدة عشر سنوات.

بالإضافة إلى ما يلي:

- إذا تعلقت الوكالة لعقار يجب تسجيلها لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة، وتستوفي دائرة التسجيل رسم مقداره (0,016) من القيمة المقدرة للعقار/الأرض موضوع الوكالة، وفي حال عدم التسجيل لا تستطيع دائرة الأراضي منع المالك من التصرف بالأرض/العقار موضوع الوكالة أو منع الغير من الحجز على المال غير المنقول.

- لا يستطيع الموكل عزل الوكيل إلا بموافقته، وبموجب اتفاقية رسمية يتم تحريرها ويوقع عليها الطرفان أمام كاتب العدل الذي أصدر الوكالة الأصلية.
- لا تنتهي الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل بوفاة الوكيل، وفي حالة وفاة الوكيل، تقوم مديريات تسجيل الأراضي بتنفيذ الغرض منها بناء على طلب أحد الورثة، غير إن الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية فعليه أن يُخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال لمصلحة الموكل.
- يكون للوكيل حق التصرف الكامل بالعقار/الأرض موضوع الوكالة عدا نقل ملكيتها باسمه الشخصي.

"وحيث أن الوكالة تعتبر إلى جانب البيع، الأصل والأساس في جميع العقود، فإذا كانت الأولى سبباً لتطوير النشاطات القانونية، فالثاني يسمح في نقل الثروات وتداولها وتطوير النشاطات الافتصادية"[1].

ومن هنا كان لا بد من الوقوف وبشكل متأن أمام تلك النصوص، التي جاء بها المشرع حول عقد الوكالة، سواء في القانون المدني، أم في قانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، أو في القوانين الأخرى ذات العلاقة بموضوع الدراسة.

ثانياً: مشكلة الدراسة STUDY ISSUE:

تكمن مشكلة هذه الدراسة في أن ما جاء به المشرع في كثير من النصوص المتعلقة بانقضاء الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل جاء مخالفاً لما قال به فقهاء القانون المدني حول الوكالة غير القابلة للعزل، وهو ما نستغربه من المشرع الأردني، فإن ما قاله فقيهنا الدكتور السنهوري، رحمه الله، حول هذا الموضوع جاء على النحو التالي "وإذا كانت الوكالة غير القابلة للعزل صادرة لصالح الوكيل، أو لصالح أجنبي، فإنه لا يجوز في هذه الحالة عزل الوكيل أو

---

[1] السرحان، عدنان ابراهيم، مرجع سابق، ص 123.

تقييد الوكالة دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه"[1]. كما نلاحظ كثرة التعديلات على التشريعات المتعلقة بالوكالة غير القابلة للعزل، فمثلاً تارة يشير إلى أنها غير قابلة للعزل أصلاً، إذا تعلق حق للغير بها أو صدرت لصالح الوكيل، وتارة يشير إلى أنها تنقضي بعد مرور سنة أو عشر سنوات – حسب ما نص عليه قانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة[2]، وهو ما نلاحظه في الواقع العملي من خلال مراجعتنا لدوائر التسجيل في المملكة، حيث إن سوء التطبيق العملي من قبل الموظفين، وقدرتهم على تفسير تلك النصوص، هو ما يحكم مصير تلك الوكالات، والسبب في ذلك هو الفراغ التشريعي الذي لم يتطرق له المشرع حول مصير تلك الوكالة بعد انقضاء مدتها.

ثالثاً: أهداف الدراسة OBJECTIVES OF THE STUDY:

تهدف هذه الدراسة بشكل عام إلى ما يلي:

- بحث المواضيع القانونية التي تثور حول موضوع الوكالة غير القابلة للعزل في ظل التعديل الأخير لقانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958
- توضيح الخلاف الذي يثور حول جواز انتهاء الوكالة غير القابلة للعزل حسب نص القانون، وبين كونها غير قابلة للعزل.
- تحليل الأحكام التمييزية، والوقوف على مقاصد هذه القرارات، وإمكانيتها في توضيح ما لم يتمكن المشرع من إقراره في القوانين ذات العلاقة بمواضيع الوكالة بشكل عام، وبموضوع الوكالة غير القابلة للعزل بشكل خاص.
- دراسة التفاصيل المتعلقة بالوكالة غير القابلة للعزل بشكل عام والوقوف على خصائصها في ظل القانون المدني الأردني.

---

[1] السنهوري، عبد الرزاق، **الوسيط في شرح القانون المدني**، الجزء السابع، دار احياء التراث، بيـــروت، ص 667.

[2] قانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958

- البحث في القصور الحالي للمواد المتعلقة بمدة الوكالة غير القابلة للعزل في التعديل الأخير لقانون كاتب العدل لعام 2010.
- البحث في مصير الوكالة غير القابلة للعزل بعد انقضاء مدتها، وموقف القضاء الأردني في ذلك.
- حث المشرع إعلى إجراء تعديلات عاجلة بهذا الخصوص، تحت ضغط القرارات القضائية التمييزية وغير التمييزية الصادرة بهذا الشأن، وتحت ضغط الوضع الراهن المخل في حقوق ومصالح الأفراد.

رابعاً: أهمية الدراسة THE IMPORTANT OF THE STUDY:

تكمن أهمية هذه الدراسة في توضيح الغموض الذي يكتنف ماهية الوكالة غير القابلة للعزل، من ناحية المدة التي فرضها المشرع لانتهائها، ومن ناحية الواقع العملي الذي جاء ليفرض مفاهيم أخرى تتناقض بشكل كبير مع القانون، وأهم هذه التناقضات هو (كيف نقول إن وكالة غير قابلة للعزل يمكن أن تنتهي بحكم القانون بالرغم من تعلق حقوق للآخرين بها!!) (وكيف استطاع المشرع أن يضرب بعرض الحائط إرادة المتعاقدين في إنشاء التزام لا ينقضي وغير محدود بمدة من وجهة نظرهم وهو الالتزام غير القابل للعزل!!) وهو التناقض الذي سنبحث فيه في هذه الدراسة بشكل موسع، ومحاولة إيجاد التفسير الواضح لجميع هذه الإشكاليات، سواء على الصعيد القانوني أم العملي؛ لإيجاد الحلول المناسبة لمعظم المشكلات التي يمكن أن نواجهها.

بالإضافة إلى حث المشرع على إجراء التعديلات القانونيه اللازمة، التي ستؤدي إلى توسيع سلطة القاضي التقديرية في إيجاد الحلول للمسائل المعروضة أمامه المتعلقة بالمواضيع الهامة والتي تمس جانباً هاماً في حياة كل إنسان، من حيث تمكين القاضي "من مواجهة الظروف والتغيرات التي تعرض في كثير من القضايا، حتى لا يوصم القانون بالجمود والوقوف عند حد

معين من القواعد، التي قد تتهاوى عند مواجهة التطورات العملية"[1].

خامساً: أسئلة الدراسة QUESTIONS OF THE STUDY:

هنالك عدة إشكاليات لهذا الموضوع تتمثل ببعض الأسئلة المطروحة، ومنها:

1- لماذا لم يشر المشرع إلى مصير الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل بعد انقضاء مدتها؟

2- لماذا فرق المشرع بين الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل في مدة انقضائها، مثلاً بين الأصول والفروع لمدة عشر سنوات، في حين أن مدتها مع الآخرين سنة واحدة؟

3- لماذا لم يتوسع المشرع في توضيح ماهية الوكالة غير القابلة للعزل؟

4- هل كان الغموض في النصوص التشريعية حول الوكالة غير القابلة للعزل يعود إلى نقص تشريعي؟

5- لماذا أعرض الكثير من الباحثين عن الخوض في مصير الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل بعد انقضاء أجلها؟ وما هو السبب وراء ذلك؟

6- ألا يشكل هذا النقص في التشريع الكثير من المشاكل الفقهية والقانونية والعملية في المعاملات والتصرفات التي تحيط بعناصر الوكالة غير القابلة للعزل؟

7- ما هو الدور الذي يقع على عاتق المشرع في توضيح مصير الوكالة غير القابلة للعزل بعد انقضاء أجلها؟

8- هل يؤثر هذا الغموض في مصير الوكالة غير القابلة للعزل بعد انقضاء أجلها في المعاملات بين أطراف العلاقة التعاقدية؟

9- ما هي الضمانات التي تضمن حقوق الوكيل في الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل مقبوضة الثمن بعد انقضاء اجلها؟

10 – ما هو مصير الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل مقبوضة الثمن المثبتة لدى دائرة

---

[1] سوار، محمد وحيد الدين، (2001). **الاتجاهات العامة في القانون المدني**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الثانية، ص 107.

الأراضي بعد انقضاء أجلها؟

سادساً: حدود الدراسة LIMITS OF THE STUDY:

إن هذه الدراسة تعتمد بصورة رئيسة على نصوص القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، ومحاولة مقارنته ببعض القوانين العربية الأخرى خاصة قانون الموجبات والعقود اللبناني لتقارب المشكلة في المجتمعين، وأيضاً قانون الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته، ودراسة بعض القوانين الأخرى ذات الصلة مثل قانون الكاتب العدل رقم (11) لسنة 1952، ومحاولة مقارنتها ببعض القوانين الأخرى لتشكل الدراسة بعون الله بحثاً منتجاً ورأياً مقنعاً لحل مشكلة، لا بل معضلة حدودها ليس فقط وطننا العزيز الأردن، بل من الممكن أن يكون بالإمكان الاستفادة منها في الدول العربية التي تعاني من نفس المشكلة ومنها القطر اللبناني الشقيق.

سابعاً: محددات الدراسة DETERMINANTS OF THE STUDY.

إن هذه الدراسة إذا ما اكتملت بإذن الله فسيسعى إليها الجميع، ولا تحمل أو تفرض، ولا اعتقد أن هناك أية قيود من شأنها أن تحد من تعميم نتائج البحث، فهي مطلب ملح لحل مشكلة قائمة – إن جاز لنا التعبير – لذلك، اعتقد ان هذه الدراسة مطلب حقيقي لا عوائق لها، فهي حاجة مجتمع بأكمله وليس فرداً من أفراده.

ثامناً: مصطلحات الدراسة TERMS OF THE STUDY.

- **الوكالة:** "عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصاً آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم"[1].
- **الوكيل:** (لغة): "في أَسماء الله تعالى الوَكِيلُ: هو المقيم الكفيل بأَرزاق العباد، وحقيقته أَنه يستقلُّ بأَمر المَوْكول إليه"[2].

---

[1] المادة (833)، القانون المدني الأردني.

[2] ابن منظور، ابو الفضل جمال الدين، **لسان العرب**، دار صادر، بيروت.

- **الموكل: (**لغة): "وَكَلَ إليه الأمْرَ وَكْلاً ووُكُولاً: سَلَّمَهُ وتَرَكَهُ"[1].
- **الوكالة العامة:** "نصت المادة (769) موجبات وعقود اللبناني: "الوكالة عقد بمقتضاه يفوض الموكل إلى الوكيل القيام بقضية أو بعدة قضايا أو بإتمام عمل أو فعل أو جملة أعمال أو أفعال ويشترط قبول الوكيل. ويجوز أن يكون قبول الوكالة ضمنياً وأن يستفاد من قيام الوكيل بها"[2].
- **الوكالة غير القابلة للعزل:** "للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه"[3].
- **الوكالة المنتهية:** "انتهاء الوكالة المادة (862) تنتهي الوكالة:

1- بإتمام العمل الموكل به.

2- بانتهاء الأجل المحدد لها.

3- بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير.

4- بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، غير أن الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية فعليه أن يخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال لمصلحة الموكل"[4].

تاسعاً: الإطار النظري للدراسة THE ORETICAL FRAME:

ان هذه الدراسة مقسمة إلى خمسة فصول، حيث يتناول **الفصل الأول** عرضا لموضوع الدراسة وهو الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وانقضاء أجلها، حيث يتكون من مقدمة الدراسة

---

[1] المرجع السابق.

[2] فارس، علي فارس، مرجع سابق، ص 8.

[3] المادة (863)، القانون المدني الأردني.

[4] المادة (862)، القانون المدني الأردني.

التي تتضمن الاطار العام للدراسة، بالإضافة إلى مشكلة الدراسة، وهدفها واهميتها، والاسئلة والفرضيات التي ستعالجها الدراسة، إلى جانب بيان حدود الدراسة ومحدداتها ومصطلحاتها، والاطار النظري للدراسة، ومنهجية الدراسة، والدراسات السابقة.

اما **الفصل الثاني** فسيتناول في **المبحث الأول** تعريف عقد الوكالة الوكالة ويقسم إلى ثلاثة مطالب يتناول أولها تعريف الوكالة لغة وقانوناً[1]، أما الثاني فيتحدث عن مشروعية الوكالة والثالث يميز عقد الوكالة عن غيره من العقود. و**المبحث الثاني** يتحدث عن أركان الوكالة ويقسم إلى مطلبين الأول يتكلم عن ركن الرضا في الوكالة وأهلية كل من الموكل والوكيل في الوكالة. و**المبحث الثالث** يتحدث أقسام الوكالة من حيث كونها عامة أو خاصة، وشكل الوكالة في المطلب الأول، أما المطلب الثاني، فيتطرق إلى موضوع الوكالة المطلقة والوكالة المقيدة.

أما في **الفصل الثالث** فسأتناول الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الأردني ويقسم إلى ثلاثة مباحث. **المبحث الأول** حول موضوع الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الأردني، من حيث تعريفها والحقوق المتعلقة بها من جهة تعلق حق الوكيل وتعلق حق الغير بها وإمكانية الوكيل من توكيل غيره. وفي **المبحث الثاني** نطاق تطبيق الوكالة غير القابلة للعزل في القوانين الخاصة، مثل القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة. اما **المبحث الثالث** فسيتناول تطبيق الوكالة غير القابلة للعزل في العقارات والمنقولات واوجه التشابه والاختلاف بينهما.

أما **الفصل الرابع** فسيتناول **المبحث الأول** موضوع الوكالة الساترة للبيع العقاري وعلاقة عقد البيع بها. وموضوع عقد البيع واركانه وشروطه وعلاقته بالوكالة وانتقال الملكية في العقار[2]. و**المبحث الثاني** سيتناول الاشكاليات الناتجة عن تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل في ضوء

---

[1] السرحان، عدنان ابراهيم، (2009). **مرجع سابق.**

[2] السرحان، عدنان ابراهيم، (2009) . **مرجع سابق**

التشريع الأردني من حيث أسباب بطلانها وأيضاً مخالفتها لشروط التصرف. أما **المبحث الثالث** فسيتكون من أربعة مطالب أولها حول الوكالة الساترة للبيع في العقار والمطلب الثاني الوكالة الساترة للبيع في المنقول. والمطلب الثالث حول ظروف انتهاء الوكالة. أما المطلب الرابع فسيتناول الوكالة التي يتعلق بها حق الوكيل ورفض دائرة الأراضي التسجيل باسم الوكيل.

اما **الفصل الخامس** فإنه يتناول الخاتمة والتوصيات والاقتراحات وقائمة المراجع.

عاشراً: الدراسات السابقة PREVIOUS STUDIES:

في الواقع لا يوجد الكثير من الدراسات السابقة حول الوكالة غير القابلة للعزل، وعلى وجه الخصوص لا يوجد أبحاث حول انقضاء أجل الوكالة غير القابلة للعزل، بالإضافة إلى أن فقهاء القانون والباحثين لم يتطرقوا إلى هذا الموضوع بشكل واضح، وكذلك عدم وجود قرارت تمييزية توضح مصير الوكالة غير القابلة للعزل بعد انقضاء أجلها، ولكن الأبحاث السابقة المتوفرة حول موضوع الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الأردني هي:

1- دراسة أبو قمر، عبد الرحيم، 1994 بعنوان (الوكالة غير القابلة للعزل). وهو بحث مقدم إلى المعهد القضائي الأردني، تناول موضوع الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الأردني، وهي دراسة حول الوكالة من حيث ماهيتها وأركانها وشروطها، ولم تتطرق بشكل واضح إلى مصير الوكالة غير القابلة للعزل بعد انقضاء أجلها، وهو ما سأتناوله في هذه الدراسة بصورة واضحة ومفصلة.

2- دراسة علي، أسحاق احمد، 2000 بعنوان (الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني). وهي رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الدراسات العليا في الجامعه الأردنية، تناولت موضوع الوكالة بشكل عام، وموضوع الوكالة غير القابلة للعزل بشكل خاص، ولم تتطرق إلى موضوع انقضاء أجل الوكالة غير القابلة للعزل، ولم توضح مصير الوكالة بعد انقضاء أجلها، وهو ما سيتم توضيحه في هذه الدراسة.

3- دراسة الشخانبة، طارق مسلم، 2004 بعنوان (الوكالة غير القابلة للعزل). وهي بحث مقدم إلى المعهد القضائي الأردني، تناول موضوع الوكالة غير القابلة للعزل كدراسة مقارنة مع بعض التشريعات العربية، وكان موضوعها بشكل عام حول مناقشة القرارات الصادرة عن محكمة التمييز الأردنية، والتعليق على تلك القرارت، ولم تناقش مصير الوكالة غير القابلة للعزل بعد انقضاء أجلها، وهو ما سآتي على دراسته في هذه الرسالة إنشاء الله.

4- دراسة حسين، محمد داوود، 2009، بعنوان (أحكام الوكالة الدورية في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، وقد تناولت موضوع الوكالة الدورية غير القابلة للعزل في الشريعة الإسلامية وفي القانون المدني الأردني (دراسة مقارنة).

حادي عشر: منهجية الدراسة METHOD OF THE STUDY:

منهجية البحث في هذه الدراسة تعتمد على إتباع منهج البحث النوعي من حيث الوقوف على خصائص وشروط الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الأردني، وما جاء به فقهاء القانون المدني، وكذلك قرارت محكمة التمييز الأردنية، وبعض التشريعات المقارنة، ودراسات الباحثين السابقين، وذلك للوصول إلى إيضاح شامل لموضوع الدراسة حت تكون منطلقاً لدراسات متعمقة حول مصير الوكالة غير القابلة للعزل بعد انقضاء أجلها الذي جاء في قانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958.

الفصل الثاني

تعريف الوكالة غير القابلة للعزل وماهيتها

حيث أن عقد الوكالة يعتبر من العقود الهامة في الحياة العملية ومن أكثرها شيوعاً، فقد لجأت كثير من التشريعات إلى وضع قوانين ومواد خاصة تنظم عقد الوكالة، فقد أفرد المشرع الأردني باباً خاصاً للوكالة في القانون المدني، وجاء تنظيم الشكل المتبع في تنظيم الوكالات ضمن قوانين خاصة لذلك.

المبحث الأول

تعريف الوكالة غير القابلة للعزل وماهيتها

المطلب الأول

تعريف الوكالة لغة وقانوناً

أولاً: تعريفها لغة

الوكالة: (وكل) إليه الامر–(يكله) وكلاً. ووكولاً: سلمه، وفوضه إليه واكتفى به. (وكله) في الأمر، وعليه: فوضه إليه[1].

و ك ل – (الوكيل) معروف يقال (وكله) بأمر كذا (توكيلاً) والاسم (الوكالة) بفتح الواو وكسرها. و(التوكل) إظهار العجز والاعتماد على غيرك والاسم (التكلان).

و(اتكل) على فلان في أمره إذا اعتمده. و(وكله) إلى نفسه من باب وعدا و(وكولاً) أيضاً. وهذا الأمر (موكول) إلى رأيك و(واكله مواكلة) إذا اتكل كل واحد منهما على

---

[1] الرازي، محمد بن ابي بكر، (1985). **مختار الصحاح**، دائرة المعاجم في مكتبة لبنان، بيروت ص 680.

صاحبه[1].

ومن هنا نخلص إلى أن الوكالة هي قيام الوكيل بعمل تم توكيله من قبل الأصيل في أمر معين.

ثانياً: تعريفها قانوناً

بالرغم من أن المشرع غالباً لا يأتي إلى التعريفات في نصوص القانون إلا إن المشرع الأردني قد قام بتعريف الوكالة اصطلاحاً في نص المادة (833) من القانون المدني الأردني على النحو التالي (الوكالة: عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخص آخر مقام نفسة في تصرف جائز معلوم).

وهذا النص مأخوذ من تعريف القانون المدني العراقي للوكالة مع تغيير في بعض التسميات فقد عرفت المادة (927) من هذا القانون الوكالة بأنها (عقد يقيم به شخص غيره مقام نفسه في تصرف جائز معلوم)، وهو يقرب أيضاً إلى تعريف مجلة الأحكام العدلية للوكالة، فقد عرفتها المادة 1449 بقولها "الوكالة تفويض واحد أمره لآخر وإقامته مقامه في ذلك الأمر ويقال لذلك الواحد موكل ولمن أقامه عنه وكيل لذلك الأمر موكل به)، إلا أن هذا التعريف لم يحدد محل الوكالة بأنه تصرف قانوني[2].

كما عرفتها الفقرة الأولى من المادة (769) من قانون الموجبات والعقود اللبناني بأنها "عقد بمقتضاه يفوض الموكل الوكيل القيام بقضية أو عدة قضايا أو بإتمام عمل أو فعل أو جملة أعمال وأفعال"[3].

وبناءاً على ماتقدم وفي ظل التعريفات المشار إليها آنفاً نجد أن المشرع قد نص على

---

[1] المعجم الوجيز مجمع اللغة العربية جمهورية مصر العربية ص 306.

[2] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 126.

[3] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 8.

تعريف الوكالة بصورة لا يمكن للاجتهاد أن يكون له مكان في تفسير أو تأويل ما جاء به المشرع من تعريف، ولكن الملاحظ على النص أن المشرع جاء في صدر التعريف بمصطلح الموكل وفي تعريف الوكيل جاء بمصطلح شخص ما يشير إلى أن الشخص قد يكون طبيعياً أو معنوياً وبالتالي فإنه من الجائز أن يكون الشخص المعنوي وكيلاً في الوكالة.

المطلب الثاني

مشروعية عقد الوكالة

الوكالة من العقود الضرورية، التي لا يستغني الإنسان عنها، فقد تضطره الحياة إلى نيابة غيره بطريق الوكالة، وذلك لعجزه، أو مرضه، أو سفره، أو قلة خبرته، أو لترفعه عن القيام ببعض الأعمال.

ولما كانت الشريعة الإسلامية الغراء تقوم على جلب المصالح للعباد، ودرء المفاسد عنهم، وتخفيف المعاناة عن الأفراد تحقيقاً لمبدأ اليسر ورفع الحرج في أمور الحياة، فإنها أقرت عقد الوكالة في الكتاب والسنة والإجماع وذلك على النحو التالي:

أ) **فمن الكتاب الكريم:** قوله تعالى: چڃ ڃ ڃ ڃ ڇ ڇڇ ڇ ڇ ڇ چ[1].

وجه الدلالة من الآية: أن الحفيظ أحد المعاني اللغوية للوكالة بمعنى الوكيل على خزائن الأرض[2]. وقوله تعالى: چڻ ڻ ڻ ۀ ۀ ہ چ[3].

وجه الاستدلال بهذه الآية: أن العمل عليها يفيد معنى الوكالة عن المستحقين في تحصيل حقوقهم، وهم يجمعونها أيضاً بمقتضى التوكيل عن الإمام، فدلت الآية على صحة

---

(1) سورة يوسف، الآية 55.

(2) ابن كثير، **تفسير القران العظيم**، ج 2، ط 1400هـ، ص 482.

(3) سورة التوبة، آية 60.

الوكالة[1]، إلى غير ذلك من الآيات الدالة على مشروعية الوكالة.

ب) **من السنة:** وأما الاستدلال على جواز الوكالة من السنة الشريفه، فأحاديث كثيرة أذكر منها ما يأتي:

1- ما رواه جابر بن عبد الله – رضي الله عنهما – قال: أردت الخروج إلى خيبر فأتيت النبي – صلى الله عليه وسلم – فقال: "إذا أتيت وكيلي بخيبر فخذ منه خمسة عشر وسقاً، فإن ابتغى منك آية، فضع يدك على ترقوته".

وجه الدلالة من الحديث، أنه يدل على صحة الوكالة، وأن الإمام له أن يوكل، ويقيم عاملاً على الصدقة في قبضها وفي دفعها إلى مستحقيها، وإلى من يرسله إليه بأمارة، وأن الوكالة وقعت من النبي – صلى الله عليه وسلم – بفعله، فدل ذلك على مشروعية الوكالة والإ ما فعلها النبي – صلى الله عليه وسلم –.

2- ما روي عن أبي هريرة – رضي الله عنه –: أن النبي – صلى الله عليه وسلم – قال: "وأعد يا أنيس إلى امراة هذا، فإن اعترفت فارجمها"[2].

وجه الاستدلال: أن النبي – صلى الله عليه وسلم – فوض أنيس إقامة الحد على المرأة إذا اعترفت، وفي ذلك توكيل لأنيس في إقامة الحد على المرأة.

قال الصنعاني: والإمام لما لم يتول إقامة الحد بنفسه، فولاه غيره، كان ذلك بمنزلة توكيله للغير[3].

إلى غير ذلك من الأحاديث الكثيرة الدالة على مشروعية الوكالة، والتي يمكن الرجوع إليها

---

[1] القرطبي، أبو عبد الله محمد بن أحمد بن أبي بكر بن فرج، **الجامع لأحكام القرآن**، طبعة دار الفكر، ص 3993.

[2] مسلم، الامام مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، **صحيح مسلم بشرح النووي**، ج 11، الطبعة الثانية، بيروت، طبع دار إحياء التراث العربي، 1404هـ – 1984م، ص 207.

[3] الصنعاني، محمد بن إسماعيل الكحلاني، **سبل السلام**، ج 3، ط دار الفتح الاسلامي، ص 66.

في مواضعها[1].

ج) **وأما الإجماع:** لقد ذكر فقهاء المسلمين والعلماء والمفسرون والمحدثون أن الوكالة مشروعة بالكتاب والسنة، والإجماع منعقد على جوازها منذ فجر الإسلام إلى يومنا هذا ولم يعرف له مخالف، لأن الوكالة أمر تقتضيه الضرورة وتدعو إليه الشريعة الغراء تيسيراً على الناس في حياتهم، والإجماع مصدر من مصادر التشريع الإسلامي بعد كتاب الله وسنة نبيه، – صلى الله عليه وسلم – وفي ذلك يقول ابن قدامة في المغني: "وأجمعت الأمة على جواز الوكالة في الجملة، لأن الحاجة داعية إلى ذلك"[2].

وجاء في مغني المحتاج (وانعقد الإجماع على جوازها)[3] إلى غير ذلك من النصوص[4] الدالة على إجماع العلماء على صحة ومشروعية عقد الوكالة.

عقد الوكالة في القانون المدني الأردني:

عقد الوكالة في القانون المدني الأردني مشروع، وقد نظمته المواد (833–867) تنظيماً دقيقاً منطقياً ومنسجماً مع فقه الشريعة الإسلامية.

المطلب الثالث

تمييز عقد الوكالة عن غيرة من العقود

بالنظر إلى دراسة عقد الوكالة وتمييزه عن باقي العقود المشابهه لطبيعتها فإنني سآتي

---

[1] حيث أخرج الإمام البخاري وحده أكثر من خمسين حديثاً في الوكالة، انظر في ذلك البخاري، محمد بن اسماعيل، **الصحيح**، ج 3، ط دار الشعب، ص 28 وما بعدها.

[2] ابن قدامة، **المغني**، ج 5، ط دار الكتب العلمية، بيروت، ص 201.

[3] الشربيني، محمد بن أحمد الخطيب، **مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج**، ج 2، القاهر، ط مصطفى الحلبي، سنة 1958م ص 217.

[4] ابن نجيم، زين الدين، **البحر الرائق**، ج 7، ط المطبعة العلمية، ص 152.

على دراسة سريعه لبعض هذه العقود ومنها عقد المقاولة والنيابة وعقد العمل وعقد الإيجار وعقد البيع وعقد الوديعه، ومحاولة توضيح الفرق بين هذه العقود وعقد الوكالة.

أولاً: تمييزعقد الوكالة عن عقد المقاولة

(تسمح الوكالة بحسب نوعها للوكيل بالمباشرة بالتصرفات وأعمال عديدة ومتنوعه، فإنها إذ تسمح للوكيل بمباشرة تصرف قانوني منفرد، فهي قد تعطيه سلطة إدارة أعمال شخص وتولي شؤونة المالية، أو ممارسة بعض المهن الحرة كالمحاماة أو نشاطات الكثير من المندوبين أو الوسطاء في نطاق الحياة التجارية)[1].

فنجد أن التمييز بين هذين العقدين قد يصاحبه في بعض الأحيان اختلاط في مفاهيم وأركان هذين العقدين قد تؤدي بنا إلى الخلط بين العقدين في بعض الأحيان.

(وتتفق المقاولة والوكالة في أن كلاً منهما عقد يرد على العمل، وهذا العمل يؤديه المقاول أو الوكيل لمصلحة الغير. ولكنهما يختلفان في أن العمل في عقد المقاولة هو عمل مادي، أما العمل في عقد الوكالة فهو تصرف قانوني. ويستتبع ذلك أن المقاول وهو يؤدي العمل المادي لمصلحة رب العمل لا ينوب عنه وإنما يعمل استقلالاً، أما الوكيل وهو يقوم بالتصرف القانوني لمصلحة موكله يكون نائباً عنه ويمثله في التصرف الذي يقوم به فينصرف أثر هذا التصرف إلى الموكل. وللتمييز بين المقاولة والوكالة أهمية عملية تظهر فيما يأتي:

(1) المقاولة تكون دائماً مأجورة، أما الوكالة فقد تكون مأجورة أو غير مأجورة.

(2) لما كان المقاول يعمل مستقلاً عن رب العمل، فهو لا يخضع لإشرافه ولا يكون تابعاً له، أما الوكيل فيعمل في كثير من الأحيان بإشراف الموكل.

(3) لما كان المقاول لا ينوب عن رب العمل، فإن التصرفات التي يجريها لا ينصرف أثرها إلى

---

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 132.

رب العمل، أما الوكيل، فلأنه ينوب عن الموكل، فإنه يلزمه بتصرفاته، وينصرف أثر هذه التصرفات مباشرة إلى الموكل، ولا شيء منها ينصرف إلى الوكيل.

(4) المقاول مضارب، وهو معرض للمكسب والخسارة، وأما الوكيل فإنه لا يضارب ولا يعرض نفسه لمكسب أو خسارة.

(5) المقاولة في الأصل عقد لازم، أما الوكالة فهي في الأصل عقد غير لازم ويجوز عزل الوكيل أو تنحيه في أي وقت.

(6) لا تنتهي المقاولة بموت رب العمل أو بموت المقاول إلا إذا كانت شخصيته محل اعتبار، وتنتهي الوكالة بموت الموكل أو بموت الوكيل)[1].

(وللتمييز بين المقاولة والوكالة أهمية عملية، تظهر في أن المقاولة تكون دائماً ماجورة اما الوكالة قد تكون دون أجر. كما أن المقاول في عمله لا ينوب عن صاحب العمل ولا يخضع لإشرافه وتوجيهه، أما الوكيل فإنه ينوب عن الموكل إذا كان يعمل باسمه، ويظهر الفرق أيضاً في أن الوكالة تنتهي حتماً بموت الموكل أو الوكيل. أما المقاولة فلا تنتهي بموت صاحب العمل ولا بموت المقاول إلا إذا كانت شخصيته محل الاعتبار. ويظهر التمييز بين العقدين أيضاً في أن عقد المقاوله عقد لازم ليس لأحد عاقديه أن يستقل بفسخه. أما الوكالة فهي بطبيعتها عقد غير لازم حيث يجوز كقاعده عامة عزل الوكيل أو تنحيته في أي وقت، كما أن لهذا الأخير أن يقيل نفسه من الوكالة)[2].

ثانياً: تمييز عقد الوكالة عن النيابه

(* الوكالة قد تكون مصحوبة بإنابة، عندما يقوم الوكيل بإجراء التصرف القانوني الموكل به

---

[1] السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، مرجع سابق، ص 14–16.

[2] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 135.

باسم الموكل، فتكون الوكالة نيابية.

* وقد تكون الوكالة غير مصحوبة بإنابه، عندما يقوم الوكيل بإجراء التصرف الموكل به باسمه الشخصي وهي الوكالة المسماة اصطلاحاً "بالاسم المستعار"، والتي تعرف بالقانون التجاري باسم الوكالة بالعمولة وهي أن نية الوكالة في علاقة الوكيل بالغير تبقى دفينة في صدره وبين ضلوعه ولا ترى النور إلا في علاقته بموكله فقط.

* وهناك نيابة دون وكالة، كما هو الحال في النيابة القانونية والقضائية والوكالة الظاهرة)[1].

ثالثاً: التمييز بين عقد الوكالة وعقد العمل:

عرفت المادة (805) من القانون المدني الأردني عقد العمل بأنه (عقد يلتزم أحد طرفيه بأن يقوم بعمل لمصلحة الآخر تحت إشرافه أو إدارته لقاء أجر).

ومن هنا نلاحظ أن محل عقد العمل يختلف عن محل الوكالة من حيث القيام بعمل معين وهو ما يختلف عن عقد الوكالة من حيث طبيعة التصرف القانوني، فالوكالة تأتي على تصرف قانوني. أما عقد العمل فيكون عمل مادي، وعلاقة العامل في عقد العمل هي علاقة إشراف من صاحب العمل، بينما علاقة الوكيل في الموكل في الوكالة، تكون دون إشراف من قبل الموكل.

(وللتمييز بين العقدين نفس النتائج التي تترتب على التمييز بين عقد الوكالة وعقد المقاولة. حيث تظهر ضرورة الأجر في عقد العمل وعدم ضرورته في عقد الوكالة، وعدم نيابة العامل عن رب العمل، ونيابة الوكيل عن الموكل إن كان يعمل باسمه وعدم انتهاء عقد العمل بموت صاحب العمل وانتهاء الوكالة بموت الوكيل وإن كان كل من العقدين ينتهي بموت العامل أو الوكيل، ولزوم عقد العمل وعدم لزوم عقد الوكالة.

---

[1] بدر جمال مرسي (1980)، **النيابة في التصرفات القانونية – طبيعتها وأحكامها وتنازع القوانين فيها**، الطبعة الثالثة، مطابع الهيئة العامة المصرية للكتاب.

وكثيراً ما يختلط عقد الوكالة بعقد العمل فيعهد السيد إلى الخادم القيام بالمشتريات المنزلية من طعام وشراب وغير ذلك، ويعهد صاحب المتجر إلى مستخدميه بعقد الصفقات مع العملاء أو بقبض الديون منهم، ويعهد صاحب الأرض الزراعية لناظر زراعته بأن يمضي عقود الإيجار مع المستأجرين، وفي هذه الحالة تسري في الأصل أحكام عقد العمل، وتسري في الوقت ذاته أحكام عقد الوكالة فيما يتعلق بالتصرفات القانونية لهؤلاء المستخدمين، ومن ثم ينتفعون بالتشريعات العمالية، وما تضفيه عليهم من الحماية، ويكونون تابعين لرب العمل فيكون هذا مسوؤلاً عنهم مسؤلية المتبوع عن التابع، أما التصرفات القانونية التي يقومون بها فيمثلون بها مخدومهم، وتنصرف آثارها مباشرة إلى المخدوم، وإذا تعارضت أحكام عقد العمل مع أحكام عقد الوكالة إنغلب عنصر عقد العمل فتسري أحكامه وتستبعد أحكام عقد الوكالة، ومن ثم لا يجوز فصل المستخدم دون إخطار أو فصلاً تعسفياً تطبيقاً لأحكام عقد العمل وهي هنا تعتبر من النظام العام، وإن كانت أحكام الوكالة تقضي بجواز عزل الوكيل في أي وقت)[1].

وعليه فإننا نستخلص من فقيهنا الدكتور السنهوري؛ أنه في بعض الأحيان تختلط علينا الأمور في إيجاد التكيف الحقيقي لبعض العقود الواردة على العمل، وصعوبة تمييزها في بعض الأحيان عن الوكالة.

رابعاً: التمييز بين عقد الوكالة وعقد الإيجار:

نجد أن المادة (658) من القانون المدني قد عرفت عقد الإيجار بأنه "الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينه لقاء عوض معلوم". ومن الواضح والمتعارف عليه أن هنالك عقود ترد على العمل وعقود ترد على المنفعه وكما عرفنا

---

[1] السنهوري، عبد الرزاق، **الوسيط في شرح القانون المدني**، الجزء السابع، دار احياء التراث، بيروت، مرجع سابق، ص 381.

فإن العمل إما أن يكون مادياً أو تصرفاً قانونياً. أما عقود المنفعه فإنها تنحصر في الانتفاع بشيء محل العقد وهو ما يظهر جلياً في عقد الإيجار. وعليه فإن محل عقد الإيجار هو المنفعة أما محل عقد الوكالة هو العمل الموكول به.

(وقد تختلط الوكالة بالإيجار فيما إذا اتفق شخص مع آخر على أن يؤجر له جملة واحدة أعياناً يملكها الأول، على أن يؤجرها الثاني من الباطن، واحدة واحدة ويتقاسم الأجرة مع المؤجر بنسبة معينه. والرأي الراجح في مثل هذه الحالة أن العقد ليس بإيجار بل هو وكالة مأجورة والوكيل فيها هو من يسمى بالمستأجر الأصلي والموكل من يسمى بالمؤجر)[1].

فقد جاء قرار محكمة التمييز الأردنية بقوله "إذا أجّر المدعى عليه قطعة الأرض موضوع الدعوى المخصصة له من سلطة إقليم العقبة للمدعي قبل انتقال ملكيتها إليه حسب الأصول في مديرية تسجيل أراضي العقبة، وحصوله على سند بذلك، فيكون التصرف الذي قام به (عقد الإيجار) موقوف النفاذ على إجازة صاحب حق التصرف بشرائطها المعتبرة؛ لأنه صدر عن فضولي في مال غيره وكان التصرف دائراً بين النفع والضرر. وحيث أن صاحب الحق بالتصرف بقطعة الأرض موضوع الدعوى رفض إجازة العقد بكتابه المحفوظ في ملف القضية الأمر الذي يترتب عليه بطلان التصرف وذلك عملاً للمواد (170 و171 و660) من القانون المدني[2].

(ومع وضوح خصائص عقد الإيجار، فقد تدق التفرقة بينه وبين بعض العقود الأخرى لدرجة يصعب معها تحديد طبيعة العقد ووصفه، وفي هذه الحالة تثور مشكلة معرفة ما هو العقد الذي نواجهه.

---

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 137.

[2] تمييز حقوق رقم 2005/1402 شبكة قانوني الأردن سنة 2011، ص 185.

وقد يكون من المفيد أولاً الرجوع إلى الوصف الذي أعطاه الطرفان للعقد حيث يجب أن يعرفا قبل غيرهما ما أرادا عمله، ومع ذلك ينبغي الحذر وعدم الأخذ بهذا الوصف كأمر مسلم به، وذلك أنهما قد يخطئان في الوصف وقد يخفيان – عن قصد – حقيقة العقد ولهذا يجب الاعتداد بالوصف الفعلي، وتخضع المحكمة في تكييفها للعقد الذي يعرض عليها لرقابة محكمة التمييز)[1].

خامساً: التمييز بين عقد الوكالة وعقد البيع:

(إذا كان عقد الوكالة من العقود الواردة على العمل فإن عقد البيع من العقود الناقلة للملكية فيحصل أن تقترن الوكالة بالبيع ويحدث ذلك في أحوال منها:

أ- حالة الاسم المستعار أو المسخر، فهو يشتري باسمه ما وكل بشرائه ثم يبيعه بعقد جديد للموكل. فيقترن عقد الوكالة في هذه الحالة بعقدي بيع، الأول هو الذي أبرمه المسخر مع المتعاقد الآخر، والثاني هو الذي أبرمه المسخر مع الموكل. غير إن هذا الحكم لا ينطبق تماماً في القانون المدني الأردني حيث إن الملكية تثبت للموكل بموجب ذات العقد الذي أبرمه الوكيل في حالة الاسم المستعار، فلا حاجة لعقد جديد لانتقال الملكية باعتبارها حكم العقد. أما حقوق العقد فتنصرف إلى الوكيل الذي تعاقد باسمه الخاص.

ب- حالة السمسار والوكيل بالعموله، حيث يقوم كل منهما بشراء شيء باسمه ولكن لحساب عميله، ثم ينقله إلى العميل بعقد جديد فيكون هناك عقد وكالة مقترن على النحو السالف الذكر)[2].

---

[1] الفضل، منذر والفتلاوي، صاحب (1993)، **شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة، البيع والإيجار في ضوء الفقه الاسلامي والقوانين الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لعام 1982**، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص 26.

[2] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 173.

ومع ذلك قد تلتبس الوكالة بعقد البيع في بعض الأحوال منها:

أ- حالة ما إذا وكل شخص آخر في بيع مال له، مع تخويله الحق في شرائه لنفسه إذا شاء. فالعقد هنا على الرأي الراجح في الفقه، هو عقد وكالة معلق على شرط فاسخ هو أن يشتري الوكيل المال لنفسه، فإذا اشترى الوكيل المال لنفسه إنفسخت الوكاله، ويبقى من التعاقد، وعد بالبيع قبله الموعود له (الوكيل) بشرائه المال. ويخلص من ذلك أن العقد في هذه الحالة وكالة معلقه على شرط فاسخ اقترنت بوعد بالبيع)[1].

ب- حالة إذا ما سلم صاحب مصنع أو مورد سلعه معينة إلى تاجر ليبيعها فيثور التساؤل، هل أعطاه إياها على أساس نقل ملكيتها إليه، فيكون التصرف بيعاً. أم أعطاها إياها على أساس أن يبيعها نيابة عنه ولحسابه، فيكون التصرف وكالة بينهما؟

الجواب على هذا التساؤل يكون بالنظر إلى قصد المتعاقدين، فإذا كان عمل التاجر يقتصر على بيع السلعه بالسعر الذي حدده المورد مقابل نسبة من الثمن كان العقد وكالة وعندئذ على الوكيل أن يتقيد بحدود الوكالة، ويكون مبدداً إذا لم يرد السلعه أو ثمنها. أما إذا تقاضى المورد مقدماً من التاجر مبلغاً يحتفظ به فيكون هذا المبلغ ثمناً لجزء من السلعه فإن العقد يكون بيعاً. كما يكون بيعاً إذا ترك المورد للتاجر حرية تحديد الثمن على أنه إن لم يتمكن من بيع السلعه في السوق تعاد إلى المورد حيث أن البيع هنا يكون مقترناً بشرط فاسخ هو عدم تمكن التاجر من بيع السلعه إلى الغير)[2].

سادساً: التمييز بين عقد الوكالة وعقد الوديعه:

عرفت المادة (868) من قانون المدني الأردني عقد الوديعه:

---

[1] السنهوري، عبد الرزاق، **الوسيط في شرح القانون المدني**، الجزء السابع، دار احياء التراث، بيـــروت ص 384.

[2] السرحان، المصدر السابق صفحه 138.

"1– الإيداع عقد يخول به المالك غيره حفظ ماله، ويلتزم به الآخر حفظ هذا المال ورده عيناً.

2 – والوديعه هي المال المودع في يد أمينه لحفظه.

(ومع ذلك قد تقترن الوديعه بالوكاله، كما إذا أودع شخص مال عند آخر لحفظه ووكله في الوقت ذاته بأن يدفع هذا المال بعد مدة معينة لدائن له يستوفي منهُ حقهُ. نكون في هذه الحالة أمام عقد حراسة، والحراسة ليست إلا وديعة مقترنة بتوكيل الحارس في إدارة المال الموضوع تحت الحراسة)[1].

وهي بذلك تختلف عن عقد الوكالة من ناحية الفرق الجوهري في أن الوكالة تكون في التصرف بالشيء محل الوكالة، أما عقد الوديعة فإنه يقتصر على المحافظة على الشيء محل الوكالة دون التصرف به.

---

[1] السنهوري،، **الوسيط في شرح القانون المدني**، مرجع سابق، ص 386.

المبحث الثاني

أركان عقد الوكالة

(عقد الوكالة كغيره من العقود لابد له من أركان ثلاثة: التراضي، المحل والسبب، ولا جديد يقال بشأن السبب كركن في عقد الوكالة لذلك أحيله إلى النظرية العامة وبالتالي فالدراسة ستقتصر على كل من التراضي والمحل لعقد الوكالة)[1].

مما لاشك فيه كما هو ظاهر من التعريفات الواردة على عقد الوكالة أنه من العقود الإرادية والتي تخضع إلى أركان العقد المشار إليها وهي الرضا، المحل، السبب، وهي من موجبات العقد التي لا غنى عنها، وغياب أحد هذه الأركان يفضي إلى زوال العقد وسأتناول هذه الأركان بصورة موجزة حيث أن دراستها بالتفصيل بحاجة إلى اكثر من رسالة في كل ركن من هذه الأركان، ولا يتسع الحديث عنها بالتفصيل في هذا البحث.

المطلب الأول

الرضا في عقد الوكالة

نصت المادة (90) من القانون المدني الأردني على أنه (ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينه لانعقاد العقد). ومعنى التراضي هو تطابق الإيجاب والقبول كتعبيرين عن إرادتي العقد.

(حتى ينعقد عقد الوكالة لا بد أن يتوفر الرضا لدى الطرفين، والرضا يستلزم وجود إرادتين متطابقتين، وهو ما يعبر عنه بتطابق الإيجاب والقبول، ويستلزم عدا عن تطابق الإرادتين أن تكون الإرادة حرة سليمة لا يشوبها أي عيب من العيوب. ويعد تطابق الإيجاب

---

[1] السرحان **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 140.

والقبول شرطاً للانعقاد، بينما خلو الإرادة من العيوب شرطاً للصحة)[1].

(فالعقد الذي يكفي لانعقاده مجرد التراضي بين طرفيه دون أية شكلية معينة فالإيجاب والقبول وحدهما كافيان لتكوين العقد، والأصل في العقود أن تكون رضائية وهذا هو المبدأ العام)[2].

(ويجب لانعقاد الوكالة أن يتطابق الإيجاب والقبول على عناصرها فيتم التراضي بين الموكل والوكيل على ماهية العقد والتصرف أو التصرفات التي يقوم بها الوكيل، والأجر الذي يتقاضاه إن كان هناك أجر وكل ذلك وفقاً للقواعد العامة في نظرية العقد)[3].

(وقد نصت المادة (87) من القانون المدني الأردني على أن "العقد هو ارتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر، وتوافقهما على وجه يثبت أثره في العقود عليه، ويترتب عليه التزام كل منهما بما وجب عليه للآخر" وظاهر من هذا النص أن ركن العقد هو التراضي، (والركن شرعاً هو ما به قوام الشيء الذي لا يتحقق ولا يوجد إلا به) والتراضي ينصرف إلى إنشاء الالتزام، وللالتزام ركنان هما: المحل والسبب، فإذا تعددت الالتزامات التي يرتبها العقد تعدد المحل والسبب، غير أن غالبية شراح القانون المدني تتجاوز عن هذا التسلسل المنطقي في تحليل العقد، فتعتبر أن المحل والسبب ركنان في العقد، على اعتبار أن عدم توافر شروط المحل أو السبب يترتب عليها بطلان الالتزام، يستتبع بطلان الرضى وبالتالي بطلان العقد)[4].

ومقومات الرضا هي توافق الإيجاب مع القبول في عقد الوكالة ويشترط المشرع فيه أن

---

[1] السرحان، مرجع سابق، ص 141.

[2] الفضل، منذر، **النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام**، الجزء الأول، دار الثقافة، عمان ص 55.

[3] السرحان، مرجع سابق، ص 141.

[4] سلطان، أنور محمد، (2010). **مصادر الالتزام في القانون المدني**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الرابعة، ص 21.

يكون طرفي العقد أهلاً للتعاقد، ففي قرار لمحكمة التمييز الأردنية "عرفت المادة (1\91) من القانون المدني الإيجاب والقبول بأنه كل لفظين مستعملين عرفاً لإنشاء العقد وأي لفظ صدر أولاً فهو إيجاب والثاني قبول. والتعبير عن الإرادة في العقد يكون في اللفظ والكتابة والمبادرة الفعلية الدالة على التراضي أو أي مسلك آخر لا تدع ظروف الحال شك في دلالته على التراضي"[1]

(والإرادة كما يظهر تستدعي نشاط ذهني معين، ولذا يشترط المشرع فيمن تصدر عنه أن يكون متمتعاً بنصيب معين من القوى الذهنية وهذه القوى لا تتوفر إلا إذا بلغ الشخص سناً معيناً، وكان سليماً من سائر الآفات العقلية غير أنه حتى مع توافر هذا الشرط قد تصادف الإرادة ظروفاً تحد من حريتها كالإكراه والتغرير والغلط ولذا يتطلب المشرع برائتها من هذه العيوب كذلك)[2].

(ويجب لانعقاد الوكالة توافق الإيجاب والقبول على عناصر الوكالة فيتم التراضي بين الموكل والوكيل على ماهية العقد والتصرف القانوني أو التصرفات القانونية التي يقوم بها الوكيل والأجر الذي يتقاضاه إن كان هناك أجر ويكون كل ذلك خاضعاً للقواعد العامة المقررة في نظرية العقد. فيجوز التعبير عن التراضي صراحة أو ضمناً، ونجد أن رضا كل من الموكل والوكيل بالوكالة يصح أن يكون ضمنياً، بل يصح ألا يصدر رضا من الموكل أصلاً، ومع ذلك ينصرف إليه أثر التصرف الذي عقده الوكيل)[3].

فنجد أن التعبير عن الإرادة يكون صريحاً إذا كان قولاً أو كتابة أو إشارة أو ما تعارف عليه الناس، ويكون ضمنياً إذا كان مفترضاً، حيث جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية أنه

---

[1] تمييز حقوق رقم (2005\222) (هيئة خماسية) بتاريخ 2006/5/29 شبكة قانوني الأردن سنة 2011، ص 43.

[2] سلطان، انور محمد، (2010)، المرجع السابق، ص 43.

[3] السنهوري، مرجع سابق، ص 392.

"يستفاد من المادة (93) من القانون المدني أن التعبير عن الإرادة إما صراحة أو ضمناً وحيث أن كلا المتعاقدين قد حددا وسيلة التعبير عن هذه الإرادة صراحة والتعبير الذي يعتد به عن الإرادة يكون بوسيلة الكتابة وهذا ثابت في العقد وجراء التعامل بين المتعاقدين على هذا النحو عندما اتجهت إرادتهما إلى تجديد العقد لمدة أخرى، والبحث عن التعبير الضمني عن الإرادة لا يكون له موجب طالما أن الاتفاق تم على تحديد وسيلة التعبير عن هذه الإرادة إعمالاً لمبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين، وأن أحكام المادتين (670) و(707) من القانون المدني لا تنطبق على هذه الحالة، وعليه فإن ما ذهبت إليه محكمة الموضوع عندما اعتبرت أن استمرار المميزة بإشغال المأجور غير مشروع لانتهاء مدة عقد الإيجار في محله"[1].

(ويتخذ التعبير عن الإيجاب عادة مظهراً صريحاً سواء كان ذلك بالقول أم الإشارة أم بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود به كعرض التاجر بضائع في واجهات المحل التجاري أو في داخله إذا كان الدخول مباحاً للجمهور مع وضع بطاقات بيان أثمانها عليها، وهذا ما أشارت إليه المادة (1/94) من القانون المدني الأردني بقولها: "يعتبر عرض البضائع مع بيان ثمنها إيجاباً" كذلك قد يكون الإيجاب ضمنياً كالإيجاب الصادر من سائق عربة ركوب، والمستفاد من وقوفه في الطريق لنقل من يتقدم إليه من الناس.

هذا ولا يشترط في الإيجاب أن يكون موجهاً إلى شخص معين بالذات بل الإيجاب يصح ولو كان موجهاً لشخص غير معين كل الإيجاب الموجه إلى الجمهور عن طريق النشرات أو الإعلانات في الصحف أو عن طريق عرض البضائع في واجهات المحلات التجارية، إذا لم يكن هناك شك في حقيقة المقصود منه باعتباره إيجاباً، فإذا كان هناك شك اعتبر مجرد دعوة

---

[1] تمييز حقوق رقم (2082\2009) (هيئة خماسية) بتاريخ 2010/1/6 شبكة قانوني الأردن ســنة 2011 ص 44.

للتفاوض، وعلى هذا نصت المادة (2/94) من القانون المدني الأردني بقولها "أما النشر والإعلان وبيان الأسعار الجاري التعامل بها وكل بيان آخر متعلق بعرض أو بطلبات موجهه للجمهور أو للأفراد فلا يعتبر عند الشك إيجاباً وإنما يكون دعوة إلى التفاوض")[1].

ويشترط لقيام الصيغه في الوكالة ارتباط الإيجاب والقبول، ولا يتم الارتباط بينهما إلا بتوافر الشروط اللازمة لذلك (لا ينعقد العقد إلا إذا أتى القبول مطابق للإيجاب تمام المطابقة وقد رأينا أنه إذا ورد في القبول ما يزيد أو ينقص في الإيجاب فإن هذا يعتبر رفضاً للإيجاب متضمناً إيجاباً جديداً، وهو ما نصت علية المادة (99) من القانون المدني، غير أنه في بعض الأحيان قد يتفق المتعاقدان على المسائل الجوهريه في العقد. كالاتفاق على المبيع والثمن في عقد البيع وعلى العين المؤجرة والأجرة ومدة الإيجار في عقد الإيجار)[2].

وهذا يقودنا إلى البحث في الأهلية في عقد الوكالة، (لكي تكون إرادة المتعاقد معتبرة بحيث يترتب عليها الأثر الذي هدفت إلى إحداثه فلا بد من ان يصدر كل من الإيجاب والقبول ممن هو أهل للتعاقد. وللأهمية البالغة للتفريق بين أهلية الموكل وأهلية الوكيل فإننا سنعرض إلى أهلية الموكل وأهلية الوكيل لما لذلك من نتائج هامه حيث إنه قد يكون لأهلية الوكيل تأثير على عقد الوكالة في حين إنه لا يظهر مثل ذلك التأثير في حال شاب أهلية الموكل عيب معين، وبحث الأهلية الواجب توافرها في كل من الموكل والوكيل يحتاج إلى التفصيل التالي:

أولاً: أهلية الموكل:

تنص المادة (834) من القانون المدني الأردني على أنه:

"1- يشترط لصحة الوكالة:

---

[1] سلطان، **مصادر الالتزام**، ص 48.

[2] سلطان، **مصادر الالتزام**، ص 57.

أ- أن يكون الموكل مالكاً حق التصرف بنفسه فيما وكل فيه".

فالوكيل ينال الولاية على العقد من الموكل، فلذا يجب أن يكون الموكل ذا أهلية للعقد الذي يعقده وكيله بتوكيل منه فيه، لأنه يستمد القوة منه فيه، وينفذ العقد لتمكين الموكل منه، فيجب أن يكون هو أهلاً له إذ فاقد الشيء لا يعطيه. والضابط في ذلك أن كل من صح تصرفه في شيء بنفسه وكان التصرف مما يقبل النيابة صح أن يوكل فيه غيره، فالضابط إذاً كما نرى امتلاك الموكل التصرف بنفسه فيما يوكل فيه، فما لا يملكه بنفسه لا يملك التوكيل فيه. وعلى ذلك لا يصح التوكيل من المجنون ولا من الصبي غير المميز، ولا يصح أيضاً توكيل الصبي المميز بتصرف ضار ضرراً محضاً كالتوكيل بالهبة ولو أذن به وليه)[1].

وهذا يقودنا إلى القول بأن أهلية الإنسان ترتبط بشخصيته القانونية فكل شخص أهل من الناحية القانونية للتمتع بالحقوق والتحمل بالالتزامات وأهلية الإنسان أهليتان: أهلية الوجوب وأهلية الأداء، وأهلية الوجوب تتطابق مع شخصية الإنسان تطابقاً تاماً، إذ أن معناها قابلية الشخص لأن يكون صاحب حق أو أن يكون عليه التزام، وهذا هو بالضبط معنى الشخص من الناحية القانونية. ولذلك فإن أهلية الوجوب للإنسان ترتبط بقيام شخصيته وتنتهي بانتهائها، فهي تثبت للإنسان منذ ولادته حياً ولا تفارقة حتى وفاته[2].

أما من ناحية أهلية الأداء فإنها عبارة عن صلاحية الإنسان لممارسة حقوقه بنفسه وإلزام نفسه بالتزامات مالية بنفسه أيضاً. وفي الواقع فإن أهلية الأداء هي أهلية إبرام التصرفات القانونية ولذلك يمكننا التمييز ما بين أهلية الوجوب وأهلية الأداء بأن أهلية الوجوب إنما تكتسب بمجرد الميلاد وقد تكتسب قبل ذلك، أما أهلية الأداء فلا يمكن أن تكون للإنسان إلا إذا بلغ سناً

---

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 147.

[2] الصراف، عباس، وحزبون، جورج، مرجع سابق، ص 163.

معيناً، كما أن أهلية الوجوب تبدا كاملة بتمام الولادة ولا تتأثر بأي عارض إلى حين الوفاة، فلا علاقة لها بصغر سن الإنسان ولا بالأمراض التي يصاب بها، وبمعنى آخر فإنه لا علاقة لأهلية الوجوب بإرادة الإنسان في حين أن أهلية الأداء إنما ترتبط بتوافر الإرادة ارتباط عضوياً[1].

إذاً، عندما يقوم الموكل بتوكيل شخص آخر فإنه يجب أن يكون يتمتع بالأهلية اللازمة لذلك، حيث نصت المادة (834) من القانون المدني على أنه (1– يشترط لصحة الوكالة: أ– أن يكون الموكل مالك حق التصرف بنفسه فيما وكل فيه). حيث إننا نستنتج من النص السابق أنه لا يجوز للموكل أن يوكل شخصاً آخر إلا إذا كان أهلاً للقيام بالعمل الموكل فيه بنفسه، فإذا وكل شخصاً آخر في إتمام شراء شقة سكنيه مثلاً، فلا بد من أن تتوافر أهلية إتمام عقد الشراء والذي هو بحقيقته عقد بيع ولابد أن تتوافر الأهلية في المشتري حتى يتمكن من توكيل شخص آخر لإتمام عقد الشراء، فإذا لم يكن الموكل أهلاً لأن يؤدي التصرف القانوني نحو الوكالة كانت الوكالة باطلة ولا تضفي على الوكيل هذه الصفة، وهنا فإنه إذا تعاقد الوكيل مع الغير كان العقد باطلاً، ولو كان الغير حسن النية لانه ما بني على باطل فهو باطل[2].

ونجد أن القانون الأردني قد حدد شروط أهلية الشخص في نص المادة (44) من القانون المدني الأردني حيث نصت على:

1– لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد التمييز لصغر في السن أو عته أو جنون.

2 – وكل من لم يبلغ السابعة يعتبر فاقد التمييز.

ونجد أن محكمة التمييز قد أكدت على ذلك بقرارها والذي نص على أنه (لا يعتبر من لم يبلغ السابعة من عمره أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية ولا مسؤولاً جزائياً كما يستفاد من المادتين

---

[1] الصراف، وحزبون،.**المدخل الى علم القانون**، ص 166.

[2] أبو قمر، عبد الرحيم، **الوكاله غير القابلة للعزل**، بحث مقدم للمعهد القضائي الأردني، عمـــان، 1994، ص 20.

(44 و45) من القانون المدني والمادة (18) من قانون الأحداث لعدم توافر الملكات الذهنية لديه التي يستطيع معها فهم أفعاله وإدراك آثارها[1].

واستدرك المشرع في المادة (45) من القانون المدني والتي نصت على (كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد، وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيهاً أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقاً لما يقرره القانون.)

ويلاحظ على النصين السابقين الذين حددا مفهوماً للأهلية، أنهما اعتبرا سن الرشد هي ثمانية عشرة سنة شمسية كاملة. بحيث يكون كل من أكمل ذلك السن أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية، (وإذا بلغ الشخص سن الرشد وهي ثماني عشرة سنة شمسية كاملة، متمتعاً بقواه العقلية، استكمل التمييز وبالتالي تمام الأهلية، وارتفعت عنه الولايه أو الوصاية)[2].

والعبرة في توافر الأهلية في الموكل في وقت الوكالة وبالوقت الذي يباشر فيه الوكيل العقد في وقت واحد، فلو أن الموكل لم يكن أهلاً لهذا العقد وقت إعطاء التوكيل لم تصح الوكالة، ولا تصح أيضاً إذا كان الموكل أهلاً في وقت التوكيل وغير أهلاً وقت مباشرة العقد[3].

وخلاصة القول أن الموكل يجب أن يكون متمتعاً بالأهلية الكاملة لإبرام التصرفات بحيث يكون بالغاً سن الرشد وأن لا يكون محجوراً عليه أو مجنوناً ولا صبياً غير مميز.

ثانياً: أهلية الوكيل:

أما ما يشترط بالوكيل فليس هو تمام الأهلية وكمالها بل يكفي أن يكون أهلاً لأن يصدر منه إرادة مستقلة، ولذلك يجب توافر شرط واحد فيه، وهو أن يكون عاقلاً سواء أكان بالغاً أم غير بالغ. وقد اكتفى المشرع الأردني في المادة (834 \1):

---

[1] تمييز حقوق رقم (1999\256) تاريخ 1999/9/30 (هيئة خماسية) شبكة قانوني الأردن سنة 2011 ص 30.

[2] سلطان، انور، **مصادر الالتزام**، مرجع سابق، ص 39.

[3] السنهوري، **الوسيط**، الجزء السابع، مرجع سابق، ص 413.

ب- بأن يكون الوكيل غير ممنوع من التصرف فيما وكل به.

وعلى ذلك فلا يصح للصبي غير المميز والمجنون والمحجور بسفه أو فلس أن يكون وكيل للغير في التصرف، لأنه لا يملك مباشرته بنفسه لمصلحته، فلا يملك ذلك لغيره[1].

(والوكيل يكفي أن يكون قادراً على التمييز، لكن إذا كان ناقص الأهلية كان مسؤولاً قبل الموكل بالقدر الذي يمكن أن تتحقق مسؤليته، على الرغم من نقص أهليته، ويتبين من ذلك أنه إذا كانت أهلية التصرف القانوني محل الوكالة يجب أن تتوافر في الموكل، فإنه لا يجب توافرها في الوكيل لأن أثر هذا التصرف لا ينصرف إليه بل ينصرف إلى الموكل، هذا إذا كان الوكيل يعمل باسم الموكل، فيصح توكيل قاصر أو محجور عليه في بيع منزل لشخص تتوافر فيه أهلية التصرف. وقد قضي بأنه يجوز توكيل القاصر في تصرف لا أهلية له فيه، إذ يكفي أن يكون الوكيل مميزاً ما دام يعمل باسم موكله لا باسمه الشخصي، ولكن الوكيل يجب أن يكون أهلاً لأن تصدر منه إرادة مستقلة، لأنه يعبر عن إرادته هو لا عن إرادة موكله وفقاً للقواعد المقررة في نظرية النيابة فيجب إذن أن يكون مميزاً ولو كان قاصراً)[2].

أما فيما يتعلق بأهلية الوكيل في الفقه الإسلامي فإن هناك شروطاً متفقاً عليها لابد من توافرها في الوكيل وهي: العقل والرضى، وهناك شروطاً مختلفاً عليها وهي البلوغ والرشد والحرية والإسلام والعدالة وغيرها من الشروط الأخرى.

المطلب الثاني

المحل في عقد الوكالة

نصت المادة (157) من القانون المدني الأردني على أنه: (يجب أن يكون لكل عقد محل يضاف إليه).

---

[1] السرحان، **العقود المسماه**، مرجع سابق، ص 149.

[2] السنهوري، **الوسيط**، الجزء السابع، مرجع سابق، ص 416.

ويوجد تفرقه بين محل العقد ومحل الالتزام، فمحل الالتزام كل ما يلتزم به المدين وهو قد يكون عملاً أو امتناعاً عن عمل أو إعطاء شيء، أما محل العقد، فيراد به موضوعه، أي العملية القانونية المراد تحقيقها (مثال موضوع عقد البيع هو نقل الملكية بعوض)، وهي تتحقق عن طريق إنشاء التزامات تقع على عاتق الطرفين أو أحدهما، وكل من هذه الالتزامات يكون له بدوره، محل معين، فمحل الالتزام هو إذن مدلول مقدر في العقد يقتضيه معناه، ويستلزمه ولأن العقد ينشئ التزامات لكل منها محل، تسنى القول على سبيل المجاز أن المحل ركن في العقد مع أن حقيقته أنه في الالتزام لا في العقد[1].

وعليه فإننا يمكننا القول بأنه يشترط في محل الوكالة ما يلي:

أولاً: أن يكون التصرف محل الوكالة ممكناً وهو ما يستفاد من نص المادة (159) من القانون المدني الأردني، والتي نصت على أنه (إذا كان المحل مستحيلاً في ذاته وقت العقد كان العقد باطلاً)

ثانياً: أن يكون التصرف محل الوكاله معلوماً أو معيناً، وهو ما نصت عليه المادة (834) حيث جاء فيها بالفقرة ج- (أن يكون الموكل به معلوماً وقابلاً للنيابة)

ثالثاً: أن يكون التصرف محل الوكالة مشروعاً، حيث جاء في نص المادة (915) من القانون المدني الأردني (كل اتفاق على مقامرة أو رهان محظور يكون باطلاً) وعليه إذا وكل شخصٌ شخصاً آخر في أن يراهن أو يقامر نيابة عنه في مقامرة أو رهان محظور، كانت الوكالة باطله، لأن كل اتفاق على مقامرة أو رهان محظور يكون باطلاً[2].

رابعاً: أن يكون التصرف محل الوكالة قابلاً للنيابة، وهو ما نصت عليه المادة (834) في الفقرة

---

[1] سوار، محمد وحيد الدين، (1978)، **النظرية العامة للالتزام**، الجزء الأول، مصادر الالتزام، المطبعة الجديدة بدمشق، الطبعة الثانية، ص 174.

[2] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 152.

ج- (أن يكون الموكل به معلوماً وقابلاً للنيابة)، فيشترط إذن في التصرف محل الوكالة أن تكون النيابة جائزة فيه، أي أن لا يكون عملاً يقتضي أن يقوم به صاحبه شخصياً. بل يمكن أن تتحقق المصلحة التي يراد تحقيقها من التصرف، دون النظر إلى شخص القائم به، لذلك تصح الوكالة في البيع والشراء والهبة وقضاء الديون والابراء منها والكفالة والرهن والإيداع وقبول الودائع[1]

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 152.

المبحث الثالث

اقسام الوكالة وشكلها

إن التصرف القانوني محل الوكالة كما رأينا سابقاً يجب أن تتوافر فيه شروط معينة سواء كانت الوكالة عامة أم خاصة أم مطلقة أم مقيدة، وعليه فإن البحث يتطلب منا تقسيم الدراسة في الوكالة من حيث أقسامها وشكلها.

المطلب الأول

أقسام الوكالة

نصت المادة (836) من القانون المدني الأردني على أنواع الوكالة (الوكالة تكون خاصة إذا اقتصرت على أمر أو أمور معينة وعامة إذا اشتملت على كل أمر يقبل النيابة.

1- فإذا كانت خاصة فليس للوكيل إلا مباشرة الأمور المعينة فيها وما يتصل بها من توابع ضروريه تقتضيها طبيعة التصرفات الموكل بها.

2- وإذا كانت عامة جاز للوكيل مباشرة المعاوضات والتصرفات عدا التبرعات فلا بد من التصريح بها)

حيث جاء في قرار محكمة التمييز أنه (إذا تضمنت الوكالة الخاصة المعطاة للمحامي والمصادق عليها من المحامي نفسه، والتي أقيمت بموجبها الدعوى الإستئنافية اسم الموكل (المستأنف) والوكيل والخصم وهو مقدر ضريبة الدخل بالإضافه لوظيفته والمحكمة التي يقدم إليها الطعن وهي محكمة استئناف قضايا ضريبة الدخل وهي المحكمة المختصة بالنظر في الطعون المقدمة من المكلفين ضد قرارات مأموري ضريبة الدخل كما تضمنت الخصوص الموكل به وتضمنت لائحة الإستئناف بالتفصيل للسنوات المالية موضوع الطعن. فإن هذه

البيانات الواردة في الوكالة الخاصة المشار إليها قد جاءت متفقة ومتطلبات أحكام المادتين (834 و836) من القانون المدني وجاءت الوكالة خالية من الجهالة الفاحشة وبالتالي تكون لائحة الإستئناف مقدمة ممن يملك حق تقديمها والخصومة صحيحة، مما يتعين معه البت في الدعوى من حيث الموضوع، وحيث توصلت محكمة إستئناف قضايا ضريبة الدخل لخلاف ذلك فتكون قد جانبت الصواب ويكون قرارها المطعون فيه مستوجباً للنقض)[1].

وتقسم الوكالة إلى وكالة عامة ووكالة خاصة، وسنبحث في كل واحدة منها على النحو التالي:

أولاً – الوكالة العامة:

نصت الفقرة الثانية من المادة (836) من القانون المدني الأردني على أنه (2- وإذا كانت عامة جاز للوكيل مباشرة المعاوضات والتصرفات عدا التبرعات فلا بد من التصريح بها).

وهي الوكالة التي تشتمل على كل أمر يقبل النيابة، فلا يعين فيها الموكل محل التصرف القانوني المعهود به للوكيل، بل ولا يعين نوع هذا التصرف القانوني ذاته. كما لو قال الموكل للوكيل مثلاً "وكلتك في جميع أموري المتعلقة في المعاملات، أو وكلتك في إدارة أعمالي، أو جعلتك وكيلاً مفوضاً عني"[2].

كما تجيز هذه الوكالة للوكيل مباشرة أعمال التصرف إذا كانت أعمال الإدارة تقتضي هذا، كبيع المحصول وقبض ثمنه وشراء ما يستلزمه الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه واستغلاله، كشراء مبيدات الحشرات والآلات الزراعية والأسمدة والبذور ووسائل النقل اللازمة

---

[1] تمييز حقوق رقم (1016\2008) بتاريخ 2009/2/1 شبكة قانوني الأردن سنة 2011 ص 231.

[2] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 155.

لاستغلال المتاجر وسحب الكمبيالات وإعطاء الكفالات اللازمة لأعمال التجارة، بل وحتى استغلال الوكيل ما بيده من مال الموكل في وجوه الاستغلال المختلفة مما يدخل في نطاق الإدارة الحسنة كشراء أسهم وسندات وشراء المنقول والعقار، إذا كانت مصلحة الموكل في ذلك واضحة، إلا أن هذه الوكالة لا تجيز للوكيل أعمال التبرع فلا بد من التصريح بها من الموكل مسبقاً، وقد أشارت إلى كل ذلك المادة (836) الفقرة الثانية من القانون المدني الأردني[1].

وقد جاء في القانون المدني المصري في المادة (701) منه أن:

(1– الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل في التوكيل لا تخول الوكالة الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة.

2– ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة وإستيفاء الحقوق ووفاء الديون ويدخل فيها أيضاً كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الادارة، كبيع المحصول وبيع البضاعة أو المنقول الذي يسرع إليه التلف وشراء ما يستلزمه الشيء محل الوكالة من أدوات كحفظه واستغلاله.

ونخلص من النص السابق أن الوكالة العامة هي التي ترد في ألفاظ عامة، فلا يعين فيها الموكل محل التصرف القانوني المعهود به للوكيل، بل ولا يعين نوع هذا التصرف القانوني ذاته فيقول الموكل للوكيل مثلاً: وكلتك في إدارة أعمالي أو وكلتك في إدارة مزرعتي أو متجري أو وكلتك عني في أعمالي أو وكلتك في مباشرة جميع ما تراه صالحاً لي أو جعلتك وكيلاً مفوضاً عني أو نحو ذلك من العبارات التي تشير إلى الإدارة أو لا تشير إليها، ولكنها حتى لو أشارت إلى الإدارة تكون في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها. وسواءً اشارت الوكالة العامة إلى الإدارة أم لم تشر إليها، فإنها لا تخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة، فلا يجوز للوكيل أن يقوم بأي

---

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 157.

عمل من أعمال التصرف، ولكن الوكالة العامة تخول الوكيل الصفة في القيام بجميع أعمال الإدارة، وهذا لا يمنع بداهة من أن يقصر التوكيل على بعض أعمال الإدارة دون بعضها أو أن يقصره على عمل معين بالذات من أعمال الإدارة، ولكن الوكالة في هذه الحالة تكون وكالة خاصة لا عامة وتقتصر على أعمال الإدارة المحددة فيها دون غيرها، أما إذا وردت الوكالة عامة، فإنها تشمل جميع أعمال الإدارة دون تفريق بين عمل وعمل، وهذا خلاف أعمال التصرفات فإنه لا يصلح أن ترد فيها الوكالة عامة بل لا بد من تخصيص نوع التصرف محل الوكالة على الأقل[1].

كما نصت المادة (776) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه (يجوز أن تكون الوكالة خاصة أو عامة) والوكالة العامة المطلقة هي التي تعطي للوكيل سلطة القيام بجميع أعمال الإدارة والتصرف التي يجوز التوكيل بها قانوناً على جميع أموال الموكل المنقولة وغير المنقولة، على أن ترد فيها أعمال التصرف بصورة صريحة بحيث يحدد فيها نوع كل من هذه الأعمال، ولا يكتفى فيها بعبارات عامة مثلاً (كإدارة أموالي والتصرف بها) وإلا تكون عندها من نوع الوكالة الواردة بألفاظ عامة ولا تجيز سوى أعمال الإدارة[2].

وإنني أجد أن الوكالة بشكل عام تشكل خطراً كبيراً في هذا الزمن الحاضر والذي تدنت فيه بعض القيم الأخلاقية والاجتماعية والدينية، حيث أصبح بعض الأشخاص والذين لا يردعهم قيم أخلاقية أو أجتماعية أو دينية من الإضرار بموكليهم أو حتى التحايل عليهم وإيهامهم بمشاريع وهميه كي يتسنى لهم الحصول على وكالة عامة بالتصرف بأموال موكليهم، وبالتالي الاستيلاء على مدخرات وأموال هؤلاء الأشخاص الذين وقعوا ضحية ثقتهم بموكليهم. وعلى

---

[1] السنهوري، **الوسيط**، مرجع سابق، ص 434.

[2] فارس، علي فارس، مرجع سابق، ص 28.

صعيد آخر قد يكون الوكيل حسن النية ولكنه لا يملك القدرات الذهنية والعملية لإدارة أموال موكليهم، وبالتالي تصبح هذه الأموال عرضة للضياع بسبب التقصير أو الإهمال من قبل الوكيل وعدم وجود الخبرة الكافية لديه في إدارة هذه الأموال.

(لذلك فإن هذا التوكيل شديد الخطورة على الموكل وينبغي عدم تسرعه في إجرائه قبل التفكير ملياً بعواقبه، ويقتضي ذلك من كتاب العدل الذين ينظمون مثل هذه التوكيلات أن ينبهو الموكل إلى خطورة هذا النوع من الوكالات، ويحاولوا إقناع الموكل بالاستعاضه عنه بتوكيل خاص بموضوع أو مواضيع محددة، أو بتوكيل عام يتعلق بإدارة الأموال فقط إذا كان ذلك من شأنه أن يغنيه عن التوكيل العام المطلق، ويجب ألا ينظم كاتب العدل مثل هذا التوكيل إلا بعد إصرار الموكل على ذلك وعندها يجب على كاتب العدل قراءته بإمعان على مسمعه وإفهامه خطورة كل بند من بنوده، أو أن يكتفي كاتب العدل بالعبارة التي يرددها بعضهم عادة "وهي أن الوكيل بهذا التوكيل يبيعك ويشتريك" فهذه العبارة لاشك أنها معبرة جداً عن حقيقة التوكيل العام المطلق، ولكنها لا تغني عن قراءته على مسمع الموكل، صحيح أن بيد الموكل سلاح وهو العزل، ولكن قد يأتي استعمال هذا السلاح بعد فوات الأوان بعد أن يكون الوكيل قد بدد أموال الموكل شر تبديد مستغلاً الثقه التي وضعها فيه هذا الأخير)[1].

ثانياً- الوكالة الخاصة:

رأينا في الفقرة السابقة وفي دراستنا عن الوكالة العامة أنها جاءت متعلقة بأعمال الإدارة وأعمال التصرف بشكل عام، وفي دراستنا عن الوكالة الخاصة نجد أنها تتعلق وتقتصر على القيام بعمل معين فقط، وقد نصت المادة (836) من القانون المدني الأردني على أن الوكالة تكون (الوكالة تكون خاصة إذا اقتصرت على أمر أو أمور معينة، وعامة إذا اشتملت كل أمر

---

[1] فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 29.

يقبل النيابة.

1- فإذا كانت خاصة فليس للوكيل إلا مباشرة الأمور المعينة فيها وما يتصل بها من توابع ضرورية تقتضيها طبيعة التصرفات الموكل بها).

وقد رأينا عند دراستنا للوكالة العامة بأنها يمكن أن تشمل جميع أعمال الإدارة على التفصيل الذي تمت الإشارة إليه سابقاً، إلا أن مثل هذه الوكالة لا يمكن أن ترد على أعمال التصرف التي هي بطبيعتها تخرج عن مجرد أعمال الإدارة والحفظ. لذلك فإن أعمال التصرف لا تحتمل إلا الوكالة الخاصة، فإذا كان للموكل أن يقيم غيره مقام نفسه في إدارة جميع أعماله، فإنه ليس من الجائز له أن يوكل غيره في جميع أعمال التصرف دون تحديد لأنواع معينة من هذه الأعمال، فإن جاء التوكيل في جميع أعمال التصرف كان باطلاً ولا تكون للوكيل صفة في مباشرة أي عمل من هذه الأعمال[1].

ونجد أن ما يقابل نص المادة (836) من القانون المدني الأردني في القانون اللبناني ما نصت عليه المادة (777) من القانون اللبناني على أن الوكالة الخاصة هي التي تعطى للوكيل في مسالة أو عدة مسائل معينة أو التي تمنحه سلطة خاصة محدودة[2].

والوكالة الخاصة تعني الإنابة في تصرف معين أو عمل معين من أعمال الإدارة ولا يكون هذا التوكيل بصيغة عامة وإنما يكون مخصص للقيام بعمل معين أو التصرف بعمل من أعمال الإدارة بشكل خاص ونجد أن ما جاء به القانون الأردني واضحاً من حيث دلالته كما أسلفنا من أن الوكالة تكون خاصة إذا اقتصرت على أمر أو أمور معينة.

وإذا كان محل الوكالة الخاصة هو إعمال التصرف فإن هذه الوكالة تصح أيضاً في

---

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 158.

[2] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 30.

أعمال الإدارة، حيث يقيد الموكل وكيلة في عمل أو طائفة من هذه الأعمال لا يجوز للأخير أن يباشر غيرها، كأن يقيده بالإيجار بوجه عام أو بإيجار منزل معين[1].

وأعمال التصرف لا تحتمل إلا الوكالة الخاصة ولا تجوز فيها الوكالة العامة، وإذا أمكن أن يوكل شخص شخصاً آخر في جميع أعماله في إدارة أعماله أو في جميع أعمال الإدارة فينصرف هذا التوكيل العام إلى جميع أعمال الإدارة، فإنه ليس من الجائز أن يوكله في جميع أنواع التصرف دون تحديد لأنواع معينة لهذه الأعمال، ويكون هذا التوكيل في أعمال التصرف باطلاً، ولا تكون للوكيل صفة في مباشرة أي عمل من أعمال التصرف، فلا بد إذن من وكالة خاصة لكل عمل من أعمال التصرف، فتكون الوكالة في البيع أو في الشراء أو في الهبة أو في دفع حصة في الشركة أو في الإقراض أو في الرهن أو في ترتيب حق انتفاع أو حق ارتفاق أو أي حق عيني آخر أصلي أو تبعي[2].

المطلب الثاني

الوكالة المطلقة والوكالة المقيدة

وهو ما سنأتي على دراسته للتفريق بين نوعي الوكالة المطلقة والمقيدة، فعندما يقوم شخص بتصرف معين لصالح شخص آخر فإن من حق ذلك الشخص أن يقيد هذا التصرف باشتراط شرط معين لصالحه أو لصالح الغير. وهو ما نطلق عليه التصرف المقيد أو المعلق على شرط، والوكالة باعتبارها تصرف قانوني فإنه يجوز للموكل أن يقيد حدود تصرفات الوكيل بحيث يمنعه من تجاوز حدود ما وكل به. وعليه سنقسم هذا المبحث إلى فرعين للبحث في موضوع الوكالة المطلقة والوكالة المقيدة.

---

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 159.

[2] السنهوري، **الوسيط**، الجزء السابع، مرجع سابق، ص 440.

أولاً: الوكالة المطلقة

(وهي التي لم تقيد بقيد يتعلق بالتصرف أو بالزمن أو بالمقدار بالثمن، أي هي الوكالة غير المعلقة على شرط وغير المضافة إلى اجل ولم يرد فيها شرط يقيد من حرية الوكيل بالتصرف، وفي هذا النوع من الوكالة تتسع حرية الوكيل إلى حد كبير فيترك له الموكل تقدير ما يقوم به من تصرفات قانونية وما يأخذ منها وما يدع، وحرية التعاقد باي شروط شاء وحرية اختيار من شاء التعاقد معه. وهذه الوكالة تصدق في صورتين:

1 – أن يصرح فيها الموكل بالإذن العام للوكيل، وعندئذ تختلط الوكالة المطلقة بالوكالة العامة.

2– أن يحدد الموكل فيها نوع التصرف الذي يمكن أن يقوم به الوكيل من بيع وشراء ولكنه لا يقيد الوكيل في كيفية البيع ولا في ثمنه ولا في مكانه ولا في زمانه ولا يتعامل معه، وبهذا تكون الوكالة وكالة خاصة مطلقة.)[1].

ونجد ان المادة (837) من قانون المدني الأردني وفي تحديد الوكالة بلفظ عام قد نصت على Hانه (إذا كانت الوكالة بلفظ عام لم يقترن بما يوضح المقصود منه فلا تخول الوكيل إلا أعمال الإدارة والحفظ). بحيث أن المشرع قد قصر الوكالة بلفظ عام على أعمال الإدارة والحفظ فقط، دون أن يكون للوكيل حق بالتصرف بما وكل به مثل البيع أو الرهن مثلاً فنجد أن قرار محكمة التمييز جاء فيه "إذا وكل المدعى عليه شقيقه في قطعة الأرض التي اشتراها وأن الوكالة المعطاة لشقيق المدعى عليه هي وكالة بالحفظ والإدارة وفقاً لأحكام المادة (837) من القانون المدني. أما الوكالة المعطاة للمحامي فهي وكالة بالخصومة بالقضية المقامة على المدعى عليه أمام محكمة بداية حقوق المفرق، وبالتالي فإن شقيق المدعى عليه لا يملك التبليغ والقيام بأي عمل أو تصرف قانوني يتعلق بهذه القضية وأن تبلغه ورقة علم وخبر تبليغ الإعلام الحقوقي في

---

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 154.

القضية يعتبر تبليغاً غير أصولي، ولذلك فإن قيام محكمة استئناف اربد برد الاستئناف شكلاً لتقديمه بعد مرور المدة القانونية جاء مخالفاً للقانون والأصول"[1].

مما تقدم نجد أن الوكالة المطلقة هي الوكالة التي لم تقيد بأي شرط أو قيد يحد من استغلالها ودون أن تكون معلقة بزمن أو بمقدار أو بمكان معين.

فالوكالة المطلقة في الفقه هي الوكالة التي لم يقيد الموكل الوكيل في شيء. كما لو قال الموكل للوكيل وكلتك في إيجار هذه السيارة، من غير أن يحدد له أجرة معينة، أو مدة معينة أو يقول له: بع هذه الأرض دون تحديد ثمن ولم يتعرض للثمن حالاً أو مؤجلاً على قسط واحد أو على عدة أقساط. وهذه الوكالة لا تقيد الوكيل إلا بما تعارفه الناس وكان فيه مصلحة دون غبنَ فاحش[2].

ثانياً: الوكالة المقيدة

وهي الوكالة التي قيدت بتصرف معين من أنواع التصرفات أو بزمن معين أو بشروط معينة يجب إجراء التصرف بموجبها، كتحديد مقدار الثمن الذي يجب البيع بموجبه. ومثال ذلك أن يوكل شخص شخصاً آخر في بيع مال من أمواله أو أن يوكله لمدة سنة أو شهر أو يوكله على أن يبيع سيارته بعشرة آلاف دينار، فتكون وكالة الوكيل مقيدة بنوع التصرف في الحالة الأولى، وبمدة محددة في الحالة الثانية، وبعدم البيع بالثمن المحدد في الحالة الثالثة[3].

ونجد أن الوكالة المقيدة في الفقه هي الوكالة التي يبين الموكل فيها لموكله طريقة التصرف، كأن يقول له: وكلتك ببيع هذه الأرض بثمن مقسط إلى أقساط لمدة عام، ففي هذا

---

[1] تمييز حقوق رقم (1498\2008) بتاريخ 2009/2/16 شبكة قانوني الأردن سنة 2011، ص 232.

[2] محمد داود حسين، **أحكام الوكالة الدورية غير القابلة للعزل في الفقة الاسلامي القانون المدني الأردني**، رسالة ماجستير، ص 43.

[3] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 155.

النوع يتقيد الوكيل بما قيده به الموكل فلو خالف ذلك نفرق بين إذا كانت المخالفة إلى خير نفذ التصرف، أما إذا كانت إلى ضرر يلحق بالموكل فإن التصرف يتوقف نفاذه على إجازة الموكل[1].

ويتضح لنا مما سبق أن الوكالة المقيدة هي التي يقوم الموكل بوضع شروط وقيود تؤثر في التصرفات محل الوكالة أو المدة التي يتمكن من خلالها الوكيل بالتصرف حسب الوكالة المعطاة له. فهذه الشروط أو القيود قد ترد على تقيد الموكل بالتصرف من حيث الثمن مثلاً الذي يستطيع أن يبيع ما وكل به، أو يقيده بزمن معين لا يستطيع تجاوزه في تنفيذ ما وكل به، وكذلك تحديد المكان أو المقدار الذي تم فرضه عليه، من خلال الموكل وجميع هذه الأمور تظهر جلية من منطوق الوكالة من حيث أنها وكالة مقيدة لا يستطيع الوكيل أن يتجاوز حدود ما وكل به. وقد ورد في المادة (779) من قانون الموجبات والعقود اللبناني فقرتها الأولى أنه (لا يحق للوكيل أن يتجاوز الحدود المعينة في الوكالة)، فالوكيل مقيد إذن بالسلطات الممنوحة له بالوكالة وبطريقة التنفيذ المرسومة له، فإذا خرج عن هذا الإطار لم يعد وكيلاً، فإذا كان موكلاً ببيع سيارة معينة، لشخص معين وبثمن معين فليس له أن يبيعها لشخص آخر، ولا بثمن أقل من الثمن الذي عينه له الموكل[2].

وتجدر الإشارة إلى أن الموكل قد يصل في تقييد حرية الوكيل إلى أن يحرمه من كل تقدير، فيقتصر عمله على تنفيذ تعليمات الموكل تنفيذاً حرفياً، والوكيل في هذه الحالة أقرب أن يكون رسولاً تنحصر مهمته في نقل إرادة الموكل إلى الغير فتكون الإرادة هي إرادة الموكل لا إرادة الوكيل فيترتب على ذلك أن يتعاقد الموكل مع الغير مباشرة وبنفسه كما يتعاقد بالرسالة أو

---

[1] محمد داود حسين، رسالة ماجستير، مرجع سابق، ص 43.

[2] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 72.

الهاتف، وعلى ذلك يعتبر في حكم الرسول لا في حكم الوكيل كل من يعهد إليه بعمل لا يدع له أي مجال للتصرف، كموزع التذاكر على الجمهور ودخول المسارح وصالات العرض السينمائي أو لاستعمال وسائل النقل كالقطارات وحافلات نقل الركاب[1].

وهو الأمر الذي نجده في كثير من الأحيان يشكل خلطاً بين مفهوم الوكالة المقيدة والرسول في تنفيذ أمر معين، والحد الفاصل بينهما يكمن في التمييز بين إرادة الوكيل في الوكالة المقيدة والرسول في تنفيذ أمر معين، فليس للرسول محلاً لإعمال إرادته في إبرام تصرف قانوني معين، بينما قد يكون للوكيل في الوكالة المقيدة ولو جزءاً يسيراً في إعمال إرادته الخاصة.

---

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 155.

الفصل الثالث

الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الأردني

في ظل الفصلين السابقين والذين تناولت فيهما عموميات في العقود بشكل عام، والتطرق إلى موضوع الوكالة في بعض المواضيع التي كنت قد تناولتها فإنني في هذا الفصل سأتناول موضوع الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وتوضيح الغموض الذي وقع فيه المشرع في كثير من الأحيان في موضوع الوكالة غير القابلة للعزل محاولاً بعد الاتكال على الله أن تكون بصورة ميسرة وفائدة كبيرة للقارئ والباحث في هذا الموضوع.

المبحث الأول

الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الأردني

نجد أن المشرع في القانون الأردني لم يعرف الوكالة غير قابلة للعزل بصورة مباشرة، إلا أنه اكتفى بالإشارة إلى الوكالة غير القابلة للعزل بشكل عام في المادة (863) من القانون المدني، وأشار إليها في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وعليه فإن تعريفي لمفهوم الوكاله غير القابلة للعزل سيأتي من خلال البحث في موضوع الوكالة غير القابلة للعزل، لذلك فإن الدراسة في هذا الموضوع ستكون كما يلي:

تعريف الوكالة غير القابلة للعزل:

لابد لنا قبل الخوض في تعريف للوكالة غير القابلة للعزل أن نشير إلى تعريف الوكالة بشكل عام، كما نصت عليه المادة (833) من القانون المدني والتي نصت على أن "الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخص آخر مقام نفسه في تصرف جائزمعلوم"، فنجد أن المشرع في هذا

النص قد جاء بتعريف مطلق للوكالة.

(ونخلص من هذا التعريف أن عقد الوكالة يتميز بالخصائص التالية:

1. أنه عقد رضائي، فلا يشترط بانعقاده شكل معين بل يكتفى في ذلك بالإيجاب والقبول.
2. الأصل في الوكالة أنها من عقود التبرع.
3. عقد الوكالة من العقود الملزمة للجانبين، فعقد الوكالة يرتب التزامات في ذمة الطرفين.
4. عقد الوكالة من العقود الواردة إلى العمل، غير أن العمل محل الوكالة ذو طبيعة خاصة حيث يشترط فيه أن يكون تصرف قانوني.
5. عقد الوكالة من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، فالموكل أدخل باعتباره شخصية الوكيل، وكذلك الوكيل أدخل في اعتباره شخصية الموكل.
6. والوكالة اخيراً عقد غير لازم)[1].

كما عرفت المادة (769) من قانون الموجبات والعقود اللبناني الوكالة بأنها "عقد بمقتضاه يفوض الموكل إلى الوكيل القيام بقضية أو بعدة قضايا أو بإتمام عمل أو فعل أو جملة أعمال أو افعال، ويشترط قبول الوكيل. ويجوز أن يكون قبول الوكالة ضمنياً وأن يستفاد من قيام الوكيل بها"[2].

مما سبق يتضح لنا أن الوكالة غير القابلة للعزل تحتاج إلى توضيح بشكل أعمق في موضوع تعريفها لأن التعريف الوارد في القانون المدني أشار إليها بصورة مطلقه هذا بالإضافة إلى أن نص المادة (863) والذي جاء فيه (للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون

---

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 127.

[2] شلالا، نزيه نعيم، (2010). **دعاوى ابطال الوكالات**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولـــى، ص 9.

موافقة من صدرت لصالحه)، وهو ما أكدته محكمة التمييز في قرارها والذي نص على أن "توكيل المميز للمميز ضده بحصصه في قطعة الأرض موضوع الوكالة ووكله بحق بيعها بالسعر الذي يراه مناسباً أو تسجيلها باسمه أو باسم أصوله أو فروعه لاستلام قيمتها وأنه لم يبقى له بذمته أي حق أو مطالبة وكالة خاصة غير قابلة للعزل بتعلق حق الوكيل بها، مما يجعل للوكيل حقاً متعلق بها بما يتفق ونص المادة (863) من القانون المدني ولا يجوز عزله عنها ويعتبر هذا الحق مشمولاً بأحكام المادة (11\ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51 لسنة 1958)[1].

بالإضافة إلى قرار محكمة التمييز والذي نص على أن "الوكالة الخاصة المتضمنة أنها وكالة غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها وأنها تخول الوكيل بيع حصص الموكل في قطع الأراضي المبينة فيها ورهنها وفك الرهن... وأن الموكل قد استلم من الوكيل ثمن هذه الأراضي فإن هذه الوكالة والحالة هذه تكون غير قابلة للعزل لأنها نظمت لصالح الوكيل بالمعنى الوارد في المادة (863) من القانون المدني، سيما وأن المادة (11\ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقه بالأموال غير المنقولة تقضي بأن الوكالات التي ينظمها أو يصدقها كاتب العدل المتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق للغير – كقبض الثمن (مثلاً) – واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى دوائر تسجيل الأراضي والمحاكم سواء أَعُزِلَ الموكل الوكيل أو توفي أي منهما[2].

ويتضح لنا من خلال تعريف الوكالة في القانون المدني وقرارات محكمة التمييز الواردة على الوكالة أنها تكون غير قابلة للعزل إذا تعلق بالوكالة حق للغير، أو صدرت الوكالة لصالح

---

[1] تمييز حقوق رقم (2000/1296) هيئة خماسية بتاريخ 200/9/21 برنامج الموسوعة القانونية سنة 2011.

[2] تمييز حقوق رقم (1521 لسنة 1999) هيئة خماسية، بتاريخ 2000/2/7 برنامج الموسوعة القانونية، سنة 2011.

الوكيل.

وبذلك نجد أن في حال تعلق بالوكالة حق للغير، أو صدرت لصالح الوكيل فإن العزل لهذه الوكالة لا يكون إلا بموافقة من صدرت هذه الوكالة لصالحه، وبذلك نجد أن القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 قد نص على ما يلي:

أ- الوكالات المتعلقة بالتصرفات الناقلة للملكية للأموال غير المنقولة ورهنها التي ينظمها كتاب العدل داخل المملكة أو التي ينظمها قناصل المملكة الأردنية الهاشمية وكتاب العدل خارج المملكة الأردنية الهاشمية لتمكين الوكيل من إجراء التصرفات المشار إليها أعلاه إلى شخص آخر تعمل بها مديريات تسجيل الأراضي خلال سنة من تاريخ تنظيمها وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى تلك المديريات خلال المدة المذكورة.

ب – الوكالات التي ينظمها الموظفون المذكورون في الفقرة (أ) من هذه المادة وفق أحكام قانون الكاتب العدل ومن لهم صلاحيات مماثلة وفق ترتيب خاص بموجب قوانين خاصة والمتضمنة التصرفات الناقلة لملكية الأموال غير المنقولة ورهنها والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى مديريات التسجيل والمحاكم في خلال سنة من تاريخ تنظيمها سواء أعزل الموكل الوكيل أم توفى الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم مديريات تسجيل الأراضي بتنفيذ الغرض من الوكالة بناء على طلب أحد الورثة.

لذلك ومن خلال النص السابق نكون قد وصلنا إلى أن الوكالة غير القابلة للعزل هي التي لا يجوز للموكل أن ينهيها من تلقاء نفسه، وهو ما أكده قرار محكمة التمييز رقم (86/492 لسنة 1988) والذي نص على أن "للموكل أن يعزل وكيلة متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل، فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه وذلك عملاً بالمادة (963) من القانون المدني الأردني، وعليه فمن حق

الوكيل الذي صدرت الوكالة لمصلحته وعزله الموكل بموجب الإخطار العدلي الموجه من قبله، أن يقيم دعوى لإبطال تصرف الموكل بعزله لأن العزل قد تم دون موافقته[1].

(وأما في القانون المصري فجواز عزل الموكل للوكيل قاعدة من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ومن ثم لا يجوز للوكيل أن يشترط بقاءه وكيلاً حتى يتم العمل الموكول إليه، ويستطيع الموكل بالرغم من هذا الشرط عزله قبل أن يتمم العمل، وكما لا يجوز للوكيل أن يشترط عدم قابلية العزل، كذلك لا يجوز له أن يشترط تقاضي تعويض إذا عزله الموكل، فإن هذا تقييداً لحرية الموكل في عزله الوكيل، وقد أراد القانون الاحتفاظ للموكل بهذه الحرية كاملة علماً أن القانون نفسه قيد حق الموكل في عزل الوكيل في حالتين:

الحالة الأولى: إذا كانت الوكالة بأجر، فإن الموكل يملك عزل الوكيل بالرغم من ذلك، ولكن لما كان للوكيل مصلحة في الأجر أو حسب القانون أن يكون عزل الوكيل لعذر مقبول وفي وقت مناسب، فإذا عزل الموكل الوكيل بغير عذر مقبول أو في وقت غير مناسب، كان العزل صحيحاً، وانعزل الوكيل عن الوكالة. ولكن يرجع بالتعويض على الموكل عن الضرر الذي لحقه من جراء هذا العزل.

الحالة الثانية: إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي، فإنه لا يجوز في هذه الحالة عزل الوكيل أو تقييد وكالته دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه، وتختلف هذه الحالة عن الحالة السابقة في أن عزل الوكيل هنا لا يكون صحيحاً ولا ينعزل الوكيل، بل تبقى وكالته قائمة بالرغم من عزله وينصرف أثر تصرفه للموكل)[2].

وقد ورد في المادة (1521) من مجلة الأحكام العدلية المستمدة من الشريعه الإسلامية

---

[1] ابو قمر، عبد الرحيم محمد، مرجع سابق، ص 29.

[2] السنهوري، **الوسيط**، الجزء السابع، مرجع سابق، ص 664.

أن "للموكل أن يعزل وكيله عن الوكالة، ولكن إن تعلق به حق للغير فليس له عزله كما إذا رهن المديون ماله وحين عقد الرهن أو بعده وكيل آخر ببيع الرهن عند حلول أجل الدين فليس للراهن الموكل عزل ذلك الوكيل بدون رضى المرتهن"، وكذلك لا يجوز أن يعزل الموكل الوكيل إذا تعلق حق الوكيل بالوكالة، كأن يكون للوكيل دين على الموكل فيوكله ببيع عين من أعيان ماله ليستوفي دينه من ثمنها فليس للموكل عزله، فالوكالة من العقود غير اللازمة وقد تصير لازمة إذا تعلق حق الغير بها[1].

ومع ذلك فإن محكمة التمييز وفي كثير من قراراتها قد ضيقت من التوسع في اعتبار أن الوكالة غير القابلة للعزل كانت مراعاة لمصالح الموكل في كثير من الأحيان، ومثال ذلك قرارها الذي جاء فيه "فسرت محكمة التمييز بقرارها الصادرعن الهيئة العامة نص المادة (11\ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51 لسنة\1958) أن المشرع بهذا النص الوارد في القانون الخاص أجاز بيع وفراغ الأموال غير المنقولة بالوكالة المنظمة أو المصدقة من كاتب العدل. كما قيدت المادة (863) من القانون المدني حق الموكل بعزل الوكيل في حالتين لم تجز فيهما للموكل عزل وكيله وذلك استثناء من الأحكام العامة للوكالة، وهما إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو إذا صدرت الوكالة لمصلحة الوكيل، وعليه، وحيث إن الوكالة المعطاة من المدعية للمدعى عليه الأول تضمنت توكيله بعده أمور من ضمنها الإجارة والرهن وفك الرهن والبيع لمن يشاء وبالثمن الذي يراه مناسباً، إلا أنه لم يرد في الوكالة أن الموكل قد قبض الثمن أو أن الوكالة صدرت لصالح الوكيل أو لصالح الغير، أي أن الحالتين المشار إليهما في المادة (863) غير متوفرتين مما يجوز معه للموكل عزل الوكيل، ولا يصح للمدعى عليه الاحتجاج بقرار الهيئة العامة المشار إليه أعلاه لاختلاف موضوع الوكالة في تلك

---

[1] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 196.

الدعوى عن موضوع الوكالة في هذه الدعوى، وحيث إن الوكيل قد تبلغ الإنذار العدلي بعزله عن الوكالة فإن تصرفه بالأرض موضوع الوكالة بعد العزل وقيامه ببيعها يجعل البيع قد تم ممن لا يملك وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى فسخ عقد البيع فيكون قرارها متفقاً وصحيح القانون"[1].

وقد عرفها بعض الشراح بقولهم: الوكاله غير القابلة للعزل هي الوكالة التي يتعلق بها حق الغير أو الصادرة لصالح الوكيل والتي لا يستطيع الموكل فيها عزل وكيله بإرادته المنفردة ولا للوكيل اعتزالها إلا بموافقة من صدرت لصالحه أو إذا كانت هنالك أسباب جدية تبرر تنازله عنها[2].

ونصت المادة (810) من قانون الموجبات والعقود اللبناني في فقرتها الثالثه على أنه إذا كانت الوكالة منعقده في مصلحة الوكيل أو شخص آخر فلا يحق للموكل أن يرجع عن الوكالة إلا برضى الفريق الذي انعقدت لأجله[3].

وإنني اكتفي بهذا القدر حول تعريف الوكالة خشية الاطالة على القارئ، بالإضافة إلى وجود مراجع وأبحاث كثيرة متعلقة بهذا الخصوص من الشراح وفقهاء القانون الذين يعود لهم الفضل في توضيح وتفسير هذا الموضوع الهام.

لما تقدم فإنني أجد أن تعريف الوكالة غير القابلة للعزل من وجهة نظري أنها الوكالة التي خرجت عن الأصل العام والذي يجيز عزل الموكل للوكيل متى شاء إلى الاستثناء والذي لا يجيز عزل الوكيل لتعلق مصلحة الوكيل أو الغير بهذه الوكالة.

---

[1] تمييز حقوق رقم (2000\174)، هيئة خماسية بتاريخ 2000/10/26 برنامج الموسوعة القانونية سنة 2011.

[2] ابو قمر، **الوكالة غير القابلة للعزل**، مرجع سابق، ص 32.

[3] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 197.

المطلب الأول

الحقوق المتعلقة بالوكالة غير القابلة للعزل

أولاً: تعلق حق الوكيل بها

مما لا شك فيه أن الوكالة غير القابلة للعزل قد استمدت صفة أنها غير قابلة للعزل من تعلق حق الوكيل بها أو حق الغير بها، الأمر الذي يجعل هذا الارتباط وثيقاً بين التسمية والواقع الذي تتمتع به هذه الوكالة من حماية أقرها المشرع لها، وهو ما أكده نص المادة (863) والذي جاء فيه (للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه)، والسؤال الذي يثور، من هو صاحب الحق في الوكالة غير القابلة للعزل؟

إنني أجد من خلال نص المادة (833) والتي عرفت الوكالة بأنها "عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخص آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم"، وبالتالي فإن الوكيل هو الشخص الذي اقامه الموكل مقام نفسه في عقد الوكالة، وبالتالي وخروجاً عن الأصل في انصراف الأثر المترتب على أفعال الوكيل إلى الأصيل، فإنه في الوكالة غير القابلة للعزل فإن هذا الأثر ينصرف إلى الوكيل، والسبب في ذلك هو تعلق حق الوكيل بها.

(ولكي تكون الوكالة غير قابلة للعزل يجب أن يكون لها غرض معين محدد بصورة دقيقة، وأن يكون هناك مقابل يتحمله الوكيل لقاء تعهد الموكل بعدم عزله، فاحتواء الوكالة لعبارة غير قابلة للعزل أو – الاعتراف بقبض الثمن – لا يكفي للقول أنها غير قابلة للعزل أو أنها بمثابة بيع إذا كانت لا تشير إلى هذين الأمرين نصاً وروحاً)[1].

وهذ ما أكدته محكمة التمييز في قرارها والذي جاء فيه "إن تفسير محكمة الاستئناف لعقد

---

[1] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 200.

الوكالة تفسيراً صحيحاً يتفق مع مقاصد الطرفين من أن العقد بينهما هو عبارة عن وكالة خاصة صادرة عن المميز (المدعى عليه) إلى المميز ضده (المدعي) لصالح الأخير، ولا يتعلق بها حق للغير ولا يغير من ذلك كون الوكالة غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها باعتبار أن هذا القيد قد وضع لمصلحة الوكيل نفسه وليس للموكل"[1].

فنجد أن ذلك القرار يعتبر تضييقاً لمدى حق الوكيل في الوكالة بحيث أنه لا يجوز ترتيب ذلك الحق بالرغم من أن الوكالة غير قابلة للعزل، ما لم يكن الحق قائماً قبل تنظيم الوكالة من قبل الموكل وتكون لصالح الوكيل.

وبالرغم من كل ذلك فإن عدم استقرار محكمة التمييز في قراراتها الصادرة بهذا الخصوص ولتضارب اجتهاداتها في بعض الأحيان كقرارها والذي جاء فيه "للموكل أن يعزل وكيله متى أراد، أما إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه عملاً بأحكام المادة (863) من القانون الأردني المدني، وعليه فإن قيام مورث المميز ضدهم (الموكل) بتوكيل المميز الأول (الوكيل) ببيع الأرض لمن يشاء بالبدل الذي يراه مناسباً كما فوضه بقبض الثمن والتصرف به كيف يشاء وبالتالي تكون الوكالة غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها ولا تنتهي مثل هذه الوكالة بوفاة المورث"[2]

والسؤال المطروح الآن: هل يشترط وجود عبارة أن الوكالة غير قابلة للعزل في متن الوكالة أمر ضروري لاعتبارها غير قابلة للعزل أم أن مجرد مفهوم الوكالة بحد ذاته يضفي عليها أنها غير قابلة للعزل من حيث الإشارة إلى تعلق حق الوكيل بها؟

---

[1] تمييز حقوق رقم (96/211) هيئة خماسية بتاريخ 1996/3/13 مجلة نقابة المحامين سنة 1996 ص2937.

[2] تمييز حقوق رقم (94/465) هيئة عامة بتاريخ 1994/2/14 مجلة نقابة المحامين سنة 1994 ص 1250.

نلاحظ أن محكمة التمييز قد ضيقت من مدى اعتبار أن الوكالة قد صدرت لمصلحة الوكيل، وبالتالي عدم اعتبارها أنها غير قابلة للعزل في قرارها الذي جاء فيه (لا تعتبر الوكالة أنها صادرة لصالح الوكيل بالمعنى القانوني حسبما استقر عليه الفقه والقضاء، إلا إذا كان من شأنها أن تؤمن للوكيل حقاً ثابتاً له وهي حالة التوكيل لشخص ببيع عقار له على أساس أن يستوفي الوكيل من ثمنه ديناً ثابتاً ومحدداً بذمة الموكل أو يسدد ديناً من الثمن لتخليص عين شائعة من الرهن بينهما)[1]. وتعليقاً على هذا القرار نجد أن محكمة التمييز قد ضيقت من مدى اعتبار أن الوكالة غير قابلة للعزل لأنها لم تؤمن للوكيل حقاً ثابتاً، حيث إن الوكالة قد أعطت الوكيل الحق في استيفاء دين له في ذمة الموكل فقط.

فالقرار قد حدد اعتباراً واضحاً للوكالة غير القابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها وهو توكيل شخص ببيع عقار له على أن يستوفي ديناً له في ذمة الموكل.

بالإضافة إلى قرار محكمة التمييز والذي نص على "إقرار الموكل في الوكالة غير القابلة للعزل بأن حقاً للوكيل تعلق بصدوره الوكالة له يكفي لمنع الموكل من استعمال حقه بعزل الوكيل متى أراد وفقاً لحكم المادة (863) من القانون المدني، ولا يتوجب على الوكيل إثبات طبيعة أو ماهية حقه الذي جعل الموكل يقر بأن الوكالة صدرت لصالح الوكيل كما لا يشترط أن يذكر في متن الوكالة نفسها سبب صدورها لصالح الوكيل وعليه وبما أن الوكالة الصادرة لصالح الوكيل بالتصرف في قطع الأراضي المذكورة غير القابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها والذي أصدر بالمقابل وكالة غير قابلة للعزل للمدعى عليه وكله فيها ببيع شقة عائدة له، وبعد بيع الشقة أقر المدعى عليه باستيفاء كافة حقوقه من هذه الوكالة فلا يحق له بالتالي إنهاء الوكالة

---

[1] تمييز حقوق رقم (1983/532) هيئة خماسية بتاريخ 1984/10/1 مجلة نقابة المحامين لـــسنة 1984 ص 174.

غير القابلة للعزل الصادرة منه لمصلحة المدعي أو تقييدها دون موافقة الوكيل (المدعي) عملاً بالمادة (863) المشار إليها ويكون سير محكمة الاستئناف بالدعوى على غير هذا الوجه مخالفاً للقانون"[1].

فنجد أن من المبادئ الهامة التي وردت في القرار السابق أن كتابة عبارة "إنها غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها" هو من الأمور الضرورية في اعتبار أنها وكالة غير قابلة للعزل، فنجد أن مجرد إقرار الموكل بأنها وكالة صادرة لصالح الوكيل لا يعني بالضرورة أنها غير قابلة للعزل.

وإذا كانت الوكالة غير القابلة للعزل صادرة لصالح الوكيل، أو لصالح أجنبي فإنه لا يجوز في هذه الحالة عزل الوكيل أو تقييد الوكالة دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه، ومثل أن تكون الوكالة لصالح الوكيل أن يوكل الشركاء في الشيوع شريكاً منهم في الشيوع شريكاً منهم في إدارة المال الشائع وهذه الوكالة ليست فقط في صالح الموكلين بل هي أيضاً في صالح الوكيل[2].

ويمكن القول أن المشرع الأردني أخذ، على نحو غير مباشر، بالإرادة الظاهرة، في العقود التي تكون عباراتها واضحة، فقد نصت المادة (1\239) على أنه "إذا كانت عبارة العقد واضحة، (فلا يجوز الانحراف عنها، عن طريق تفسيرها) للتعرف على إرادة المتعاقدين". وتقول المذكرة الايضاحية: (العبرة في تفسير العقد في الفقه الإسلامي بالإرادة الظاهرة، لا بالإرادة الباطنة. فيجب الوقوف في تفسير العقد عند الصيغ والعبارات الواردة في العقد، واستخلاص معانيها الظاهرة دون الانحراف عن المعنى الظاهر إلى معان أخرى بحجة إنها هي

---

[1] تمييز حقوق رقم (1962\1996) هيئة خماسية بتاريخ 1996/6/21 مجلة نقابة المحامين لـــسنة 1998 ص 144.

[2] السنهوري، **الوسيط**، الجزء السابع، مرجع سابق، ص 767.

المعاني التي تتمثل فيها الإرادة الباطنة، فالإرادة الباطنة، لا شأن لنا بها، إذ هي ظاهرة نفسية، ولا تعني المجتمع. والذي تعنيه هو الإرادة الظاهرة، التي اطمأن إليها كل من المتعاقدين في تعامله مع الآخر، فهذه ظاهرة اجتماعية لا ظاهرة نفسية. وهي التي يتكون منها العقد[1].

ثانياً: تعلق حق الغير بها

قبل الخوض في هذا الموضوع يجب أن نعرف المقصود بالغير، وحتى نتمكن من معرفة الغير في الوكالة غير القابلة للعزل لابد لنا من التطرق إلى العقد وأركان العقد من حيث انصراف آثار العقد إلى الغير.

الأصل في العقد هو قصور حكم العقد على عاقديه، ومعنى ذلك أنه إذا استجمع العقد أركانه وتوافرت في كل ركن شروطه انعقد العقد صحيحاً وترتبت عليه آثاره إذا كان نافذاً منجزاً. وأثار العقد تتحدد من حيث نطاقها بالعاقدين فلا تنصرف إلى الغير، وهذا ما يعرف بقصور حكم العقد على العاقدين أو نسبية آثار العقد. وقد جاء النص على هذه القاعدة في القانون المدني الأردني في المادة (110) منه بقولها "من باشر عقداً من العقود بنفسه لنفسه فهو الملزم دون غيره بما يترتب عليه من أحكام".

ولكن ما معنى قاعدة قصور حكم العقد على العاقدين؟ هل يقصد بها أن من لم يكن طرفاً في العقد لا يضار به أي لا يلتزم بمقتضاه، ولا يفيد منه أي لا يكتسب حقاً بموجبه، وهل القاعدة بهذا المعنى مطلقة كما كانت في القانون الروماني؟ أو يقصد بها عدم نفاذ العقد في حق الغير؟ مع ملاحظة أنه ليس معنى عدم النفاذ أن للغير تجاهل وجود العقد، خاصة إذا كان من العقود الناقلة للملكية أو المنشئة للحقوق العينية الأخرى، بل إن العقد في هذه الحالة يحتج به بمواجهته.

---

[1] سوار، محمد وجيد الدين (2001)، **الاتجاهات العامه في القانون المدني**، الطبعة الثانية، مكتبة دار الثقافة، عمان، الأردن، ص 100.

هذه جميعاً صعوبات يثيرها تحديد كلمة الغير، ونكتفي هنا بالقول أننا نقصد بالغير في هذا الموضوع المعنى الأول، أي من لم يكن طرفاً في العقد[1].

(نستنتج من كل ما تقدم أن الغير هو كل شخص مستفيد من المصلحة المرجوة من الوكالة والذي يستمد حقه مباشرة منها دونما النظر إلى إرادة الموكل أو الوكيل بعد انعقاد الوكالة، وتعلق حق الغير بالوكالة يتحقق إذا كان عقد الوكالة يتضمن في نفس الوقت اشتراطاً لمصلحة الغير بحيث ينشا للغير حق مباشر مستمد من عقد الوكالة ذاته ولا يكفي في هذه الحالة توافر المصلحة المادية أو الأدبية للموكل باعتباره مشترطاً.

إذ ان ذلك وحده يجيز للمشترط نقض المشارطة قبل إعلان المنتفع عن رغبته في الاستفادة منها، بل يلتزم لعدم النقض أن يقترن به مصلحة للغير في التوكيل، بحيث يتبين عدم جواز النقض بناء على طبيعة العقد، وتتحقق مصلحة الغير في التوكيل، إذا كان لهذا الغير حق معين قبل الموكل، ويترتب على الوكيل استيفاء الغير لحقه، أو توفير ضمان لاستيفاء حقه قبل الموكل، كما في حالة التوكيل الصادر من مقترض بتخصيص مبلغ القرض للوفاء بحقوق الدائنين المرتهنين وحلول المقرض محلهم، حيث أن مثل هذا التوكيل يحقق مصلحة المقترض، بتوفير ضمان عيني له لاستيفاء حقه قبل الموكل)[2].

كما ذهب بعض الشراح إلى القول بأن الغير هو الشخص الأجنبي عن العقد تماماً، أي أنه الشخص الذي لم يكن يوماً طرفاً في العقد أو التصرف، ولا خلفاً عاماً ولا خلفاً خاصاً لأحد العاقدين ولا دائناً لأي منهما. ويمكننا هنا أن نتلمس وبشكل واضح فقدان تحديد معيار معنى الغير، رغم أن فكرة الغير بحد ذاتها تنصب على المفهوم الذي مؤداه أنه ذلك الشخص الذي لا

---

[1] سلطان، **مصادر الالتزام**، مرجع سابق، ص 173.

[2] علي، اسحاق احمد حمدان، (2000). **الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني**، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، ص 62.

ينصرف إليه أثر العقد، وهو هنا معيار مرن وغير منضبط، لأن انصراف أثر العقد أمر نسبي حتى بالنسبة لمن يشملهم التعريف، كالخلف العام والخلف الخاص والدائن العادي، فهؤلاء يتأثرون بالعقد تارة ولا يتأثرون به تارة أخرى[1].

لما تقدم فإن مفهوم الوكالة غير القابلة للعزل بتعلق حق الغير بها يوافق مفهوم الاشتراط لمصلحة الغير في القانون المدني الأردني حيث جاء في نص المادة (210) من القانون المدني في الاشتراط لمصلحة الغير على أنه:

1- يجوز للشخص أن يتعاقد باسمه على حقوق يشترطها لمصلحة الغير إذا كان له في تنفيذها مصلحة شخصية مادية كانت أو أدبية.

2- ويترتب على هذا الاشتراط أن يكسب الغير حقاً مباشراً قبل المتعهد بتنفيذ الاشتراط ويستطيع أن يطالبه بوفائه ما لم يتفق على خلاف ذلك ويكون لهذا المتعهد أن يتمسك قبل المنتفع بالدفوع التي تنشأ عن العقد.

3- ويجوز أيضاً للمشترط أن يطالب بتنفيذ ما اشترط لمصلحة المنتفع إلا إذا تبين من العقد أن المنتفع وحده هو صاحب الحق في ذلك.

ونجد أن الاشتراط لمصلحة الغير يختلف عن الوكالة غير قابلة للعزل، من حيث أن المنتفع في الاشتراط لمصلحة الغير يكون حقه منصوص عليه في عقد الاشتراط لمصلحته، أما في الوكالة غير القابلة للعزل فإن حقه يعتبر سابق على عقد الوكالة، وهو ما يتضح من العبارة التي ترد عادة في نص الوكالة من حيث أنها غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها.

فنجد أن قرار محكمة التمييز والذي نص على "إن الوكالة التي يتعلق بها حق الغير هي

---

[1] الجبوري، ياسين محمد، (2011). **المبسوط في شرح القانون المدني**، مكتبة دار الثقافة، عمـــان، الطبعـــة، الأولى، ص 371.

التي تنص على أن الموكل باع ماله غير المنقول إلى شخص معين وقبض الثمن وفوض غيره بإجراء معاملة البيع والفراغ لدى الدوائر الرسمية نيابة عنه"[1].

وفي قرارها الذي جاء فيه "إن الوكالة التي يتعلق بها حق الغير يجب أن تضمن بيع المال غير المنقول إلى غير الوكيل والإقرار بقبض الثمن من المشتري، لذلك فإذا كانت الوكالة لا تتضمن بيع المال غير المنقول إلى أحد الوكيلين فمن حق الوكيلين عزل نفسيهما من الوكالة ومطالبة المدعى عليه برد الثمن الذي قبض من أحدهما استناد لعقد البيع الخارجي"[2].

وفي قرار محكمة التمييز والذي نص على "أن حق المميز ضده باعتباره منتفعاً يثبت في ذمة المميز ضدها مباشرة ولا يمر بذمة المشترط"[3].

(وتعلق حق الغير بالوكالة لا يقتصر على بيع أو فراغ أموال غير منقولة لاسم المشتري، وإنما في كل حالة تعطى فيها الوكالة للوكيل لإيفاء الغير حقه سواء كان البيع أو بغيره، كأن يعطي الموكل الوكالة للوكيل لإدارة واستغلال مال له وإيفاء الغير ديناً له في ذمة الموكل.

وكذلك يتحقق تعلق حق الغير بالوكالة إذا كان من شانها المحافظة على حق الغير كان يقرض شخص شخصاً آخر مبلغاً من المال، ثم يوكل غيره لينوب عنه في رهن قطعة أرض يملكها لصالح المقترض تأميناً لدينه.

ويتحقق تعلق حق الغير بالوكالة إذا كانت تتضمن في متن صكها إقرار من الموكل أن الوكالة غير قابلة للعزل لتعلق حق الغير بها دون أن يكون الغير ملزماً ببيان ماهية حقه الذي

---

[1] قرار محكمة التمييز رقم (1982/222) هيئة خماسية بتاريخ 1982/3/21، مجلة نقابة المحامين لسنة 1982، ص 758.

[2] قرار محكمة التمييز رقم (1978/424) هيئة خماسية بتاريخ 1978/12/9، مجلة نقابة المحامين لسنة 1978، ص 641.

[3] قرار محكمة التمييز رقم (2009/3940) هيئة خماسية بتاريخ 2010/6/14، شبكة قانوني الأردن لسنة 2011، ص 74.

تعلق بالوكالة مع وجود هذا الإقرار، فإذا تعلق بالوكالة حق الغير بالمعنى القانوني المتقدم امتنع على الموكل عزل الوكيل أو تقييد الوكالة قبل تحقيق أغراضها باعتبارها وكالة غير قابلة للعزل)[1].

ومن الملاحظ أن قرارات محكمة التمييز جاءت في كثير من الأحيان متضاربة حول هذا الموضوع فنجدها في بعض الأحيان تخفف من القيود في اضفاء صفة أنها غير قابلة للعزل وتكتفي بمجرد أن يكون مضمون الوكالة بتعلق حق الغير بها لاعتبارها غير قابلة للعزل، ومثال ذلك ما ورد في قرارمحكمة التمييز من أنه "إذا تضمنت الوكالة توكيل المدعى عليه بأن يقوم بفك الرهن عن قطعة الأرض موضوع الدعوى، ولما كان في ذلك مصلحة للمرتهن، وهو بالنسبة للوكالة من الغير، فإنه يمتنع على المدعي أن يعزل الوكيل عملاً بالمادة (1521) من المجلة والمادة 11/ب من القانون رقم (51) لسنة 1958 نظراً لتعلق حق الآخرين بها"[2].

ونخلص إلى القول أنه لتحقيق مبدأ تعلق حق الغير بالوكالة غير القابلة للعزل يجب أن تتحقق الشروط التالية:

(1- أن يكون التعاقد باسم المشترط بمعنى أن يتم عقد الاشتراط لمصلحة الغير بين المشترط والمتعهد.

2- أن تتجه إرادة العاقدين إلى إنشاء حق مباشر للغير.

3- أن يكون للمشترط مصلحة شخصية في تمثيل الالتزامات التي اشترطها بمعنى أن يكون تنفيذ الالتزامات التي يرتبها عقد الاشتراط في ذمة المشترط لصالح المنتفع.

4- أن يكون المنتفع قابل للوجود والتعيين في الوقت الذي ينتج العقد أثره)[3].

---

[1] ابو قمر، **الوكالة غير القابلة للعزل**، مرجع سابق، ص 35.

[2] قرار محكمة التمييز رقم (1980/283) هيئة خماسية بتاريخ 1980/11/27، مجلة نقابة المحـــامين لـــسنة 1980، ص 632.

[3] الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني**، ص 377 وما بعدها

المطلب الثاني

مدى إمكانية الوكيل توكيل غيره وكالة غير قابلة للعزل

في قوانين العراق مادة (939) والأردن مادة (843) ودولة الإمارات العربية المتحدة مادة (934) فإنه لا يجوز للوكيل أن يوكل غيره إلا إذا كان مأذوناً له من قبل الموكل، أو مصرحاً له بالعمل برأيه، ويعتبر الوكيل الثاني وكيلاً عن الموكل الأصلي، وما ورد في هذه المواد في هذه المسألة مطابق لحكم الشريعه الإسلامية، حيث أن القاعده فيها هي عدم جواز إنابة الوكيل لغيره فيما وكل به لأن الموكل فوض إليه التصرف دون التوكيل به، وقد رضيه برأيه دون غيره، والناس مختلفون في الآراء، إلا إذا أذن له الموكل بذلك، أو قال إعمل برأيك أي عمم له الوكالة فله حين أذن أن يوكل وكيلاً في الخصوص الذي توكل به ويعتبر هذا الوكيل وكيلاً عن الموكل لا عن الوكيل الذي وكله، ولا يملك الوكيل توكيل غيره في غير هاتين الحالتين[1].

وقد نصت المادة (843) من القانون المدني على:

"1– ليس للوكيل أن يوكل غيره فيما وكل به كله أو بعضه إلا إذا كان مأذوناً من قبل الموكل أو مصرحاً له بالعمل برأيه ويعتبر الوكيل الثاني وكيلاً عن الموكل الأصلي.

2– فإذا كان الوكيل مخولاً حق توكيل الغير دون تحديد فإنه يكون مسؤولا تجاه موكله عن خطئه في توكيل غيره أو فيما أصدره له من توجيهات.

والسؤال المطروح الآن، وفي ظل الواقع العملي الذي يفرض نفسه علينا وما نجده في كثير من الأحيان، هل يمكن للوكيل في وكالة عامة أن يعطي شخصاً آخر وكالة خاصة غير قابلة للعزل في إحدى أملاك موكله أم لا؟

---

[1] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 107.

للإجابه على هذا التساؤل فإننا نعود إلى القاعدة العامة من حيث إمكانية أو جواز توكيل شخص لشخص آخر وكالة في التصرف بما هو موكل به، فقد جاء قرار محكمة التمييز والذي نص على:

"1 –.....

5– إن مجرد ذكر الوكيل الأول في الوكالة الخاصة المعطاة منه إلى الوكيل الثاني أنه قبض ثمن الأرض من هذا الوكيل لا يضفي على الوكالة صفة الوكالة التي يتعلق بها حق الغير أو الوكالة التي أعطيت لصالح الوكيل لأن الوكالة الأصلية المعطاة إلى الوكيل الأول هي وكالة لا يتعلق بها حق الغير ومن حق الموكل صاحب الأرض عزل هذا الوكيل كما ان الوكالة تنتهي بوفاة الموكل وليس للوكيل الأول المأذون بتوكيل غيره أن يخرج عن حدود ما وكل به"[1]

وبتحليل النص السابق نجد أن اتجاه محكمة التمييز يوافق المنطق من حيث أن الموكل في الوكالة العامة يملك عزل وكيله متى شاء، وبالتالي فإن تصرفات الوكيل بعد العزل تصبح موقوفة فنجد أن مجرد إمكانية العزل وحدها تكفي لعدم تمكن الوكيل إعطاء وكالة غير قابلة للعزل وعلة ذلك أن الأصل الذي استندت عليه الوكالة غير القابلة للعزل في هذه الحالة هو حق معرض للزوال في أي لحظة من قبل الموكل الأول وبالتالي وحسب القاعده العامة ما بني على باطل فهو باطل فإنني وهذه الحالة القول بأنه لا يجوز للوكيل في وكالة عامة أن يمنح شخصاً وكالة غير قابلة للعزل بموجب وكالته.

---

[1] قرار محكمة التمييز رقم (1982/222) هيئة خماسية بتاريخ 1982/3/21، مجلة نقابة المحامين لسنة 1982، ص 758.

المبحث الثاني

الوكالة غير القابلة للعزل في القوانين الخاصة

المطلب الأول

الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958

لقد أشار المشرع الأردني إلى الوكالة غير القابلة للعزل في المادة (863) بشكل عام وتطرق إلى أنها تكون غير قابلة للعزل إذا تعلق حق الوكيل بها أو حق الغير بها، فنجد أن المشرع قد نظم هذه الوكالة بصورة أوضح في نصوص القانون المعدل للأحكام المتعلق بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958.

بالتدقيق في نص المادة أعلاه وبتحليل فقراته نجد أن المشرع في الفقرة (أ) لم يشير إلى الوكالة غير قابلة للعزل وإنما أشار إلى الوكالة بشكل عام، الأمر الذي يجعلنا أمام الوكالة التي نص عليها القانون المدني في الباب الخاص في عقد الوكالة، وبالتالي فإنها تخضع لإمكانية عزل الموكل لوكيله.

وبالتناوب، وبتحليل الفقرة (ب) من النص السابق نجد أنها جاءت خاصه ببيع وفراغ الأموال غير المنقولة، والتي حددت مدة الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بحق الوكيل أو الغير بنسبه واحده فقط سواء عزل الموكل الوكيل أم توفي الموكل أو الوكيل والملاحظ – للأسف – أن المشرع لم يحاول أن يطور في فكرة الوكالة غير قابلة للعزل، فهو من ناحية أضفى عليها حماية قانونية لأبعد الحدود بحيث أبقى على استمراريتها بالرغم من وفاة الموكل أو الوكيل، ومن ناحية أخرى جعل لها مدة انتهاء، والمستغرب في ذلك أن المشرع حافظ عليها بشكل كبير

جداً وفجأة قام بكسر الشيء الذي حافظ عليه وأضفى عليه رعاية خاصة، فكان أحرى بالمشرع أن يحدد موقفه من الوكالة غير القابلة للعزل، أما أن يضفي عليها الحماية اللازمة إلى ما لا نهاية، أو يقوم بإلغائها نهائياً من الوجود.

"فهنالك دول لم يرد في قوانينها ما يجيز أو يمنع التوكيل غير القابل للعزل، فالمادة (1020) من القانون المدني العام النمساوي تكتفي بالإجازة للموكل بعزل الوكيل متى شاء، وكذلك المادة (10) وما يليها من قانون العقود السويدي الصادر في 11–6–1915 وكذلك المادة (10) وما يليها من القانون الفنلندي حول التصرفات القانونية في القانون المالي، إلا أن الفقه في هذه الدول يأخذ بعدم القابلية للعزل"[1].

وعليه فإن الامثلة الوارد ذكرها سابقاً للدول التي لم يرد في قوانينها النص على الوكالة غير القابلة للعزل، قد اقتنعت بفكرة إما الحياة الابدية للوكالة غير القابلة للعزل، أو عدم ذكرها أصلاً، فأبسط قواعد المنطق من خلال التسمية للوكالة غير القابلة للعزل أن نحترم ذلك المسمى لها، فكيف نقول أنها غير قابلة للعزل، ويتدخل القانون في إرادة طرفي الوكالة التي تعتبر إرادة الإنسان هي الإسمى على وجه الإرض، والقانون وجد أصلاً لحماية هذه الإرادة، فالإنسان هو من أوجد القانون الوضعي، فكيف يتدخل القانون الوضعي في إرادة من وضعهُ.

"وهنالك دولاً أجازت قوانينها بنصوص صريحه عدم القابلية للعزل، فالمادة (1317) من القانون المدني البرازيلي الصادر سنة 1916 تميز عدم القابلية للعزل إذا كانت السلطة قد منحت للوكيل في مصلحته الحصرية، أو كانت شرطاً لعقد متبادل أو وسيلة لتنفيذ التزام، أو إذا أعطيت لشريك في إدارة أو تصفية شركة بنص في عقد الشركة، وكذلك المادة (1979) من القانون المدني الأرجنتيني تأخذ بعدم قابلية التوكيل للعزل إذا كان ذلك وسيلة لتنفيذ التزام متعاقد

---

[1] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 198.

عليه، كذلك فإن التوكيل غير القابل للعزل أخذ به لفوائده العملية في القانون الإنجليزي والأمريكي، وكذلك في القانون المدني الألماني من قبل غالبية الشارحين للمادة (168) من القانون المدني الألماني باستثناء البعض منهم الذين ينكرون صراحة وجود توكيل غير قابل للعزل، ومنهم الذي يرى أن النيابة ليست ممكنة إلا إذا مورست لمصلحة الأصيل، فإذا كانت في مصلحة النائب أو الغير لم يعد هنالك من نيابة بل عملية قانونية أخرى"[1].

فمن خلال النص السابق نجد أن الدول التي جاء في قوانينها نصوصاً على الوكالة غير القابلة للعزل، قد جلعت تلك الوكالات أبدية نظراً لتعلق حق الوكيل أو الغير بها، وهو ما أجده أقرب شيء للواقع والمنطق فالوكالة غير قابلة للعزل يجب أن تكون غير قابلة للعزل ولا تنتهي إلا بموافقة من وجدت لمصلحته، فهو وحده فقط الذي يملك حق إنهائها لأن مفهوم تعلق حقه بها هو ما أضفى عليها صفة عدم القابلية للعزل.

فكان حرياً بالمشرع الأردني وفي تعديله لنص القانون في المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958. أن يكون قد استطاع أن يحسم أمره في الوكالة غير القابلة للعزل، فالنص تم تعديله عام 2007 أي في زمن تبلورت فيه نظرية الوكالة غير القابلة للعزل بصورة واضحة، إلا أنني أستغرب فعلاً هذه النصوص التي وضعت صاحب المصلحة فيها في حيرة من أمره، فهل يأخذ بها أو يتركها، فتارة تجدها محمية من القانون لدرجة أن الشخص يشعر أن الوكالة غير القابلة للعزل تمثل سنداً لملكية العقار أو الشيء الذي دفع ثمنه، وتارة يشعر أنها لا تمثل أكثر من سند مالي بقيمة شيء دفع قيمته أصبح في مهب الريح، ولم يقف الأمر عند هذا الحد، بل إن القضاء وأحكام محكمة التمييز الأردنية زادت الأمر تعقيداً فكما أسلفتُ سابقاً في هذه الرسالة من عدم وضوح قرارات محكمة التمييز

---

[1] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 198.

في إتخاذ منهجاً محدداً وواضحاً في تفسير القرارات المتعلقة بالوكالة غير القابلة للعزل، جاء القرار رقم 2007/2617 ليقضي تماماً على الوكالة غير القابلة للعزل والذي نص على أنه "يعتبر إعطاء المالك وكالة غير قابلة للعزل لآخر وتثبيتها على صحيفة العقار لا ينفي الخصومة عن المالك طالما أن الأرض لا زالت مسجلة على اسمه"[1].

وبدراسة القرار السابق نجد أن محكمة التمييز قد جردت الوكالة غير القابلة للعزل من الحماية القانونية اللازمة لضمان حق الوكيل، بل وأهملت نصاً قانونياً واضحاً وهو نص الفقرة الثانية من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 والتي نصت على أنه:

2- لا يجوز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة المشار إليها في هذه المادة بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الأموال لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة.

فبات باستطاعة خصوم مالك العقار (الذي أعطى للوكيل وكالة غير قابلة للعزل مقبوضة الثمن) أن يحجزوا على ذلك العقار حتى مع وجود وكالة غير قابلة للعزل مثبتة على صحيفة العقار، والسؤال المطروح الآن، أين وصلت الوكالة غير القابلة للعزل؟؟

سأرجئ الإجابة على هذا السؤال إلى الفصل الرابع، لأنه يحتاج توصيات هامة للمشرع والقضاء، لما فيه مصلحة المجتمع.

وبالعودة إلى النص السابق، ولدى البحث في سبب تفرقة المشرع في الفقرة (أ) و(ب) بين الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل المتعلق بها حق للغير، وبين الوكالة الخاصة ببيع وفراغ

---

[1] قرار محكمة التمييز رقم (2007/2617) هيئة خماسية بتاريخ 2008/2/21، شبكة قانوني الأردن لسنة 2011، ص 240.

الأموال غير المنقولة والتي لا يتعلق بها حق للغير، فإنني أجد أن سبب ذلك هو تفريق المشرع بين الوكالة التي يتعلق بها حق للغير والتي أضفى عليها حماية خاصة كما أسلفتُ سابقاً، وبين الوكالة العادية التي يتعلق بها حق الغير، ولكن لماذا لم يفرق المشرع في المدة المتعلقة بكل نوع من هذه الوكالتين؟

إن في اعتقادي أن سبب ذلك يعود إلى ما أشرت إليه سابقاً من عدم وضوح فكرة الوكالة غير القابلة للعزل لدى المشرع.

ولدى بحثي عن الأصول التي اعتمد عليها المشرع الأردني في تحديد مدة انتهاء الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل والمتعلق بها حق للغير، لم أجد أن احداً من فقهاء القانون قد أشار إلى موضوع انتهاء الوكالة غير القابلة للعزل بموجب نص تشريعي، والذين يعتبرون مصدراً هاماً من مصادر الفقه والقانون الذين اعتمدت عليهم كثيراً من الدول العربية في سن تشريعاتها أو حتى في تفسير نصوصها التشريعية، فقد كان رأي فقهائنا في الأساس يعتمد على مبدأ سلطان الإرادة، والتي كانت أساساً ينطلق منه الباحث عند الحديث عن العقد، فالعقد شريعة المتعاقدين، وهو الأساس الذي يسمو فوق كل اعتبار.

(ومقتضى مبدأ سلطان الإرادة، في إطار القانون المدني أن إرادة الإنسان تشرع بذاتها لذاتها، تنشئ بذاتها لذاتها التزامها، فإذا ما التزم شخص بتصرف قانوني (وبخاصة العقد)، فإنما يلتزم لأنه أراد، وبالقدر الذي أراد)[1].

(فالأصل أن إرادة العاقد حرة، ويتبين مدى ومقدار هذه الحرية، في إمكانية خروج العاقدين على كل ما ينظمه المشرع من قواعد مكملة ومفسرة، دون القواعد القانونية الآمرة. أو بصفة عامة فيما يتعلق بالقواعد التي تتصل بالنظام العام، إذ النظام العام يعد قيداً على الحرية

---

[1] سوار، **الاتجاهات العامه في القانون المدني**، مرجع سابق، ص 19.

التعاقدية. ومع ذلك فإن مثل هذا القيد هو استثناء، وليس أصلاً إذ الأصل يتمثل في أن كل ما ليس ممنوعاً يعد مباحاً، وما دام المنع غير موجود فإنه يكون للإرادة سلطان في التعاقد)[1].

إن البحث في مبدأ سلطان الإرادة يحتاج إلى أكثر من مجرد رسالة جامعية أو إلى بحث بسيط، بل يعتبر مبدأ سلطان الإرادة هو أساس رئيس في تكوين مبدأ حرية الإنسان الذي هو جزء من هذا المجتمع، ولا أريد التوسع كثيراً في هذا الموضوع حتى لا نخرج عن إطار هذه الرسالة. وبالعودة إلى نص المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، نجد أن النص على مدة انتهاء الوكالة في الأموال غير المنقولة سواءً كانت قابلة للعزل أم لا هي سنة واحدة، وعشرة سنوات بين الأصول والفروع صعوداً أو نزولاً أو بين الزوجين والأخوه والأخوات أو بين الورثة بعضهم ببعض، والتساؤلات التي تثور هنا كثيرة ومنها، لماذا فرق المشرع بين المدتين، من حيث أن مدتها في الحالة الأولى سنة، وفي الحالة الثانية عشرة سنوات؟ وأيضاً مدة الوكالة غير القابلة للعزل في غير المنقولات؟ هل تنتهي مثل هذه الوكالة أم تبقى سارية للأبد؟.

جميع هذه التساؤلات هي ضمن المآخذ على هذا النص، وسأتحدث عنها لاحقاً في الفصل الرابع من هذه الرسالة حتى يبقى الموضوع مترابطاً ومتسلسلاً في طرح مواضيع الرسالة.

ويؤخذ أيضاً على النص السابق ما جاء قي قرار محكمة التمييز الذي نص على ما يلي: (ورد نص المادة (863) من القانون المدني مطلقاً ولم يحدد نوع المال الذي ترد عليه وليس صحيحاَ أن الوكالة المتعلق بها حق الغير أو التي تصدر لصالح الوكيل لا تكون صحيحة إلا إذا

---

[1] الجبوري، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص 42.

انصبت على أموال غير المنقولة)[1].

وبذلك نستنتج أن المشرع ودون أن يوفق بين النصوص الواردة في القانون المدني وبين النص الوارد في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة قد أوجد فرقاً بين تلك الأحكام وبالتالي أوجد ثغرة أطاحت بمصير الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل.

المطلب الثاني

الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الكاتب العدل رقم (11) لسنة 1952

لقد نصت المادة (25) الفقرة (1) في قانون كاتب العدل رقم (11) لسنة 1952 على أن كاتب العدل يقوم بـــ:

1. بتنظيم وتصديق وترجمة جميع العقود التي تنعقد بإيجاب وقبول وغير ذلك من الإسناد وتبليغها.
2. تنظيم وتصديق العقود والسندات التي تتعلق بالتصرف بالأموال المنقولة كالبيع والشراء والهبة والحوالة والإيجار والإستئجار والرهن والإرتهان والإعارة وغير ذلك من الإسناد.

وإن ما يعنينا هنا هو نص الفقرة الأولى من المادة السابقة الذي يمثل القاعدة العامة لاختصاص كاتب العدل بتصديق العقود ومن ضمنها عقد الوكالة، والتي تخضع للأصل العام من حيث الإيجاب والقبول، لذلك فإن من اختصاص الكاتب العدل ما جاء في نص المادة (6) من قانون الكاتب العدل والذي نص على ما يلي:

"يدخل في اختصاص الكاتب العدل ما يلي:

---

[1] قرار محكمة التمييز رقم (1998/61) هيئة خماسية بتاريخ 1998/3/3، مجلة نقابة المحامين لسنة 1998، ص 3577.

1. أن ينظم بذاته جميع العقود لمصلحة الأفراد والأشخاص المعنويين، وأن يوثق هذه العقود بختمه الرسمي لتكون لها صفة رسمية فيحفظ الأصل عنده ويسلم نسخاً منها إلى المتعاقدين.
2. أن يسجل العقود التي نظمها من لهم علاقة بها وأن يصدق تواريخها والتواقيع عليها ويحفظها عنده ويسلم نسخاً منها لذوي العلاقة بها عند طلبهم ذلك.
3. أن يصدق على صحته ترجمة الصكوك التي تبرز إليه أياً كانت لغتها.
4. أن يقوم بإجراء التبليغات التي يطلب إليه الأفراد والأشخاص المعنين إجراءها.
5. أن يقوم بإجراء أية معاملة – غير ما ذكر– يأمره القانون بإجرائها".

والملاحظ أن المادة السابقة قد أعطت صلاحية تنظيم العقود للأفراد والأشخاص المعنويين، وبينت الفقرات الوارد في النص السابق الطريقة التي يتبعها كاتب العدل في تنفيذ ذلك ولعدم الحد من صلاحية كاتب العدل في الأمور التي لم يوردها المشرع في ذلك النص، فقد جاءت الفقرة الأخيرة لإعطائه صلاحية تقديرية في تنظيم أي معاملة أخرى لم يرد النص عليها، وبالتالي نكون أمام توسيع صلاحية كاتب العدل.

ومن الجدير بالذكر في هذا المقام الإشارة إلى الأصل العام الذي شرعه القانون حول لزوم تسجيل معاملات الأراضي والسيارات لدى الدوائر المختصة، وعليه فإن أي عقد يتم خارج دائرة الأراضي أو دائرة السير يعتبر باطلاً، حتى لو تم تسجيله لدى كاتب العدل.

وقد جاء قرار محكمة التمييز ليؤكد على ذلك بقوله:

"يسجل نقل ملكية السيارات ورهنها لدى سلطة الترخيص ولا يجوز نقل ملكية السيارة المرهونة إلا بموافقة الدائن، ولا تعتبر هذه المعاملات نافذة إذا اجريت خارج دائرة السير عملاً بنص المادة (2\104) من قانون النقل على الطرق رقم (49) لسنة 1958، وبناء على ذلك فلا

اعتبار لعقد بيع السيارة المصدق من كاتب العدل لدى المحكمة لأنه من موظفي تلك المحكمة وليس من موظفي دائرة السير"[1].

وبالرجوع إلى نص المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة في الفقرة (هـــ) منه، قد أشارت صراحة إلى أنه لا يجوز للوكيل في وكالة أن يوكل غيره فيما وكل به، والنص جاء مطلقاً بحيث ينطبق ذلك على الوكالة العامة والوكالة الخاصة غير القابلة للعزل على حد سواء.

(وهو ما يوافق القانون اللبناني في المادة (783) من قانون الموجبات والعقود التي نصت على "أن الوكيل الذي لا يملك التوكيل، يكون مسؤولاً عمن ينيبه منابه كما يسأل عن أعمال نفسه". فحكمها يشمل ولا شك الوكيل الذي منع صراحة من الإنابه كما يشمل الذي لم يرخص له بالإنابة في عقد الوكالة)[2].

---

[1] قرار محكمة التمييز رقم (1046/) هيئة خماسية بتاريخ 1989/1/8، مجلة نقابة المحامين لسنة 1988، ص 1891.

[2] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 114.

المبحث الثالث

نطاق تطبيق الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل

أصبح من المتعارف عليه لدى ذكر عبارة وكالة غير قابلة للعزل، أمام الكثير من الناس أن المقصود بذلك هي الوكالة المتعلقة بعقار معين، فقد درجت في الآونة الأخيرة وفي ظل الانفتاح الاقتصادي الذي شهدته حركة بيع وشراء العقارات من نشاط ملحوظ، إلى استعمال الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل مقبوضة الثمن في أوساط المتعاملين في السوق العقاري، ولكن هل هذا يعني أنها مقصورة فقط على العقارات أم أن هنالك حالات أخرى يمكن استعمال الوكالة غير القابلة للعزل فيها ومنها بعض المنقولات، وهو ما سنفصله على النحو التالي:

أولاً: الوكالة غير القابلة للعزل في العقارات:

أنني لا أريد الخوض مجدداً فيما تمت الإشارة إليه سابقاً في هذه الرسالة، ولكن سينصب البحث في هذا الموضوع على أنواع العقارات التي تنطبق عليها الشروط اللازمة ليتمكن مالكها من منح وكالة غير قابلة للعزل فيها.

فنجد أن العقارات تنقسم إلى عقارات مملوكة وعقارات أميرية، وهو ما سأبحث به في ظل نص المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 والذي أشار إلى العقارات فقط. وقبل الخوض في ذلك أقول أن العقار الذي يوجد به سند ملكية هو الذي يكون المالك فيه مالكاً لرقبة العقار وحق الاستعمال والاستغلال والتصرف. أما الأراضي الأميرية فهي التي يكون المالك فيها مالكاً لحق الانتفاع والتصرف دون ملكية الرقبة التي تكون مملوكة للدولة.

وبالرجوع إلى نص المادة (11) أعلاه نجد أن المشرع قد أشار إلى العقار الذي يمكن إفراغه لدى دائرة الأراضي. وهي التي ينطبق عليها الأراضي المملوكة والأراضي الاميرية

باعتبارها مسجلة لدى دائرة الأراضي.

أما الأراضي التي لم تتم فيها التسوية والتي يملك اصحابها حججاً لها فإنها لا تخضع لذلك القانون، وبالتالي لا يمكن إنشاء وكالة غير قابلة للعزل فيها.

وهو ما يطابق موضوع البيع في العقارات التي تمت فيها التسوية، (فإن ملكية العقارات والأراضي لا تنتقل إلا بالعقد بحيث أن أي تصرف على أراض تمت فيها التسوية خارج دائرة التسجيل يكون باطلاً)[1].

ثانياً: الوكالة غير القابلة للعزل في المنقولات:

عرفت المادة (58) من القانون المدني المنقول بقولها:

"كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

فنجد أن المنقول يرد عليه بعض التصرفات التي يمكن أن تتم بشأنه، كما يمكن أن تجري عليه معاملة بيع أو رهن، وغيرها من التصرفات الأخرى.

(فالأصل أن الملكية في عقد البيع تنتقل بمجرد التعاقد ولو لم يقترن ذلك بالتسليم، فقد جاء في المادة (1\199) من القانون المدني ما يلي:

1- يثبت حكم العقد في المعقود عليه وبدله بمجرد انعقاده دون توقف على القبض أو أي شيء آخر ما لم ينص القانون على غير ذلك.

2- أما حقوق العقد فيجب على كل من الطرفين الوفاء بما أوجبه العقد عليه منهما.

وجاء في المادة (485) من القانون المدني ما يلي:

1- تنتقل ملكية المبيع بمجرد تمام البيع إلى المشتري ما لم يقضي القانون أو الاتفاق بغير

---

[1] الزعبي، **شرح عقد البيع**، مرجع سابق، ص 24.

ذلك.

2- ويجب على كل من المتبايعين أن يبادر إلى تنفيذ التزامه إلا ما كان منها مؤجلاً.

ومن نص المادة (1/199) والمادة (485) من القانون المدني يتبين أن حكم العقد وبدله يثبت في المعقود عليه بمجرد إنعقاد العقد دون أن يتوقف ذلك على قبضه ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك.

وبناء على حكم المادتين المذكورتين فإن تملك المشتري للمبيع وتملك البائع للثمن يثبت في عقد البيع بمجرد التعاقد ولو لم يقترن ذلك بالتسليم ودون أي شرط آخر، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

وبالفعل فقد حدد القانون في مواضع أخرى كيفية انتقال الملكية في العقار والمنقول بالقول في المادة (1146) من القانون المدني بأن "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد متى استوفى أركانه وشروطه طبقاً لأحكام القانون")[1].

وبناءً على ما تقدم، أرى أن انتقال الملكية في المنقولات، تنتقل بمجرد توافق الإيجاب والقبول، مثل أن يقول البائع (بعتك هذه السجادة بمبلغ وقدره خمسون ديناراً) فيجيب المشتري (وأنا قبلت ذلك).

ولكن هنالك بعض المنقولات التي اشترط القانون في عملية بيعها شكلاً معيناً لا تتم إلا باتباع هذه الشكلية ومنها السيارات التي يعتبر بيعها بعقد خارج دائرة التسجيل باطلاً، وباعتبار أن بيع وشراء السيارات يتطلب شكلاً معيناً وهو التسجيل لدى دائرة السير فإنه لا ضير من أن يكون هنالك إمكانية في تنظيم وكالة خاصة غير قابلة للعزل فيها وبالتالي تصح أن تكون محلاً للوكالة غير القابلة للعزل.

---

[1] الزعبي، **شرح عقد البيع**، مرجع سابق، ص 22.

أما بخصوص المنقولات التي لا تتطلب شكلاً معيناً في نقل ملكيتها فإنها ليست محلاً للوكالة غير القابلة للعزل لأن مجرد قبض الثمن من قبل المشتري أو حتى الإيجاب والقبول بين البائع والمشتري يعتبر العقد تاماً، وبالتالي لا حاجة لتنظيم وكالة غير قابلة للعزل بذلك. والملحق رقم (1) يبين نموذجاً لوكالة غير قابلة للعزل.

الفصل الرابع

الوكالة الساترة للبيع وإشكالات تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل

المبحث الأول

الوكالة غير القابلة للعزل الساترة للبيع

إن ما يشهده الوقت الحالي من ارتفاع في أسعار الأراضي والعقارات، وبالتالي ارتفاع قيمة رسوم التسجيل لدى دائرة الأراضي، أدى إلى إضافة عبء إضافي على كاهل المشتري، فمثلاً عند شراء عقار بمبلغ خمسماية ألف دينار، فإن المبلغ الواجب دفعه لدائرة الأراضي – قبل تخفيض الرسوم منتصف العام 2010 – كان يعادل 10% من القيمة المقدرة للعقار والتي يقررها مخمن دائرة الأراضي والتي قد تتجاوز في كثير من الأحيان القيمة الحقيقية التي دفعها المشتري، وعلى فرض أن المخمن قدر القيمة للعقار بمبلغ تسعماية ألف دينار فإن المبلغ الواجب دفعه لدائرة الارضي هو تسعون ألف دينار مضافاً إليه 10% من قيمة الرسوم أي مبلغ تسعة ألاف دينار ليصبح مجموع الرسوم تسعة وتسعون ألف دينار، وبالتالي إجمالي ما دفعه المشتري ثمناً للعقار بلغ حوالي ثمانماية وخمسون ألف دينار، الأمر الذي يدفع البعض إلى العدول عن إتمام عملية الشراء نظراً لأن القيمة في بعض الأحيان تتجاوز القيمة الفعلية للعقار، هذا بالإضافة إلى أنه وفي حال رغبة المالك الجديد للعقار أن يبيعه، فإن حجم الخسارة يكون كبيراً، مما دفع بعض الأشخاص إلى إتمام عملية البيع بواسطة تنظيم وكالة غير قابلة للعزل لدى كاتب العدل، وتثبيتها على صحيفة العقار لدى دائرة تسجيل الأراضي، إحساساً منه أن ذلك يشكل ضماناً كافياً لحقه في الشيء الذي اشتراه. مما دفع بعض الأشخاص إلى استبدال عقد البيع، بوكالة غير قابلة للعزل، وبالتالي عدم دفع مبلغ الرسوم إلى دائرة الأراضي، وهذا الأمر

في اعتقادي كان إجراءاً آنياً انتظاراً لشيء مجهول من وجهة نظر المتعاقدين لأنه وفي نهاية الأمر سيضطر الوكيل إلى التنازل عن العقار لمصلحة أحد أقربائه أو بيعه مرة أخرى، لأن الوكالة تمنع الوكيل أن يبيع لنفسه كما سنرى لاحقاً في هذه الرسالة.

ولكن للأسف ومع ازدياد حالات البيع المماثلة بواسطة الوكالة غير القابلة للعزل، بدأ التخبط يظهر جلياً في المعاملات والتشريعات وأحكام المحاكم، فبدأت على الصعيد العملي تظهر الوكالة غير القابلة للعزل مقبوضة الثمن بشكل أوسع انتشاراً من ذي قبل، هذا بالإضافة إلى كثرة حالات الاحتيال والتزوير فيها، نظراً لأن هذه الوكالة يتم تنظيمها أمام كاتب العدل خارج دائرة الأراضي، وبالتالي عدم تمكن كاتب العدل في كثير من الأحيان التأكد من صحة سند التسجيل المقدم إليه، أو حتى من صحة بعض الاوراق الأخرى، مثل المخططات الصادرة عن دائرة الأراضي، وهو من أحد الأخطاء العملية التى كان يجب على المشرع أن يتنبه إليها من حيث لزوم أن يتم تنظيم الوكالة غير القابلة للعزل في العقارات والأراضي لدى كاتب العدل المختص في دائرة الأراضي والمساحة، والذي عادة يقوم بالاستماع إلى المتعاقدين في عملية نقل ملكية أرض أو عقار.

هذا بالإضافة إلى أن المشرع قد لجأ إلى تعديلات كبيرة على مبلغ الرسوم المستوفي لدى إجراء عمليات البيع في العقارات بحيث تم تخفيض الرسوم من 10% إلى 5% وحتى 3% في بعض الأحيان ولكن للأسف بعد فوات الأوان، وبعد الركود الحاصل في السوق العقاري، إلا أن المشرع عاد في منتصف العام 2011 إلى إعادة رفع الرسوم إلى ما كانت عليه قبل تخفيضها، وذلك دون سبب منطقي أو حاجة ملحة لذلك!!؟؟

وأيضاً لم تتمكن القرارات الصادرة عن المحاكم وخاصة محكمة التمييز الموقرة من إيجاد الحلول الفعلية لمشكلة الوكالة غير القابلة للعزل، وكما أسلفت سابقاً في هذه الرسالة فإنها

تارة تضفي عليها الحماية المطلقه فتشعر أنك أمام سند تسجيل لعقار أو أرض، وتارة أخرى تشعر أنها لا تشكل أكثر من سند مالي لحماية حقك في المبلغ المدفوع للموكل.

ومن خلال هذه المقدمة فإنني أخلص إلى القول، إن المشرع لم يواكب التطور السريع الذي جد على الوكالة غير القابلة للعزل، والتي كان لها دور كبير في تنشيط السوق العقاري، إلى أن جاء قرار محكمة التمييز رقم (2007\2617) كما أشرت سابقاً[1]، والذي نزع من الوكالة غير القابلة للعزل الجوهر الأساسي لها، وبالتالي كيف يستطيع الوكيل الذي دفع ثمن العقار كاملاً وقام بدفع الرسم اللازم لتثبيت الوكالة على صحيفة العقار لدى دائرة التسجيل، أن يكون مطمئناً على استثماره، بعد أن أصبح بإمكان خصوم المالك الأصلي للعقار من الحجز عليه بالرغم من وجود وكالة مثبته تضمن حق الوكيل؟؟

والسؤال المطروح الآن، هل هذا القرار جاء ليقضي على الوكالة غير القابلة للعزل؟ أم كان نتيجة لعدم وضوح فكرة الوكالة غير القابلة للعزل؟

سأرجئ الإجابة من كل هذه التساؤلات حين الانتهاء من البحث في باقي مواضيع المبحث الأول من هذا الفصل.

المطلب الأول

علاقة عقد البيع بالوكالة غير القابلة للعزل

بعد هذه المقدمة والتي يظهر من خلالها الارتباط بين البيع والوكالة غير القابلة للعزل فإنه لابد أولاً وقبل الخوض في تفصيلات هذه العلاقة، توضيح معنى عقد البيع وأركانه وشروطه، ومن ثم بيان أوجه الشبه والاختلاف بينه وبين عقد الوكالة غير القابلة للعزل.

"يعد عقد البيع من أكثر العقود شيوعاً بل هو أكثرها شيوعاً في العالم لأنه أكثر عقد يتم

---

[1] انظر صفحة 71 من هذه الرسالة

بين الأشخاص في الحياة اليومية، حيث لا تجد شخصاً لا يبيع أو يشتري يومياً إلا نادراً، بل إن الشخص الواحد قد يبرم عدة عقود بيع في اليوم الواحد، فإذا كان الشخص ليس بائعاً فهو مشترٍ، والمشترون أكثر من الباعة، ومع ذلك قلّوا أو كثروا فإن ما يتفقون عليه هو عقد بيع، صحيح أن البائع قد يكون واحداً أو أكثر لكنه قد يبرم مائة أو مائتي عقد بيع مع مائة أو مائتين من المشتريين أو اكثر، ولهذا وكما قلت فإنك قل أن تجد شخصاً لا يبيع أو يشتري في الحياة اليومية، وكثير من الناس يبيعون كثيراً أو يشترون كثيراً، وكثير منهم يكون بائعاً تارة ومشترياً تارة أخرى"[1].

ونظراً لأن التشابه في بعض الأحيان بين عقد البيع وعقد الوكالة غير القابلة للعزل مقبوضة الثمن، كبير في كثير من الأوصاف المشتركة فيهما، فإنه لابد من توضيح عقد البيع من حيث تعريفه وأركانه.

أولاً: تعريف عقد البيع:

لقد عرفت المادة (465) من القانون المدني عقد البيع بأنه "البيع تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض"

ويظهر لنا من خلال التعريف الوارد في المادة المشار إليها أن المشرع قد أشار إلى عبارة مال أو حق مالي وهو الشيء محل التعاقد في عقد البيع وهو ما يمكن أن يكون محلاً لعقد البيع، وهو ما أشارت إليه المادة (53) من القانون المدني والتي نصت على أن "المال هو كل عين أو حق له قيمة مادية في التعامل".

ونلاحظ أن المشرع قد قسم المال إلى حق معنوي أو مادي.

(وعلى الرغم من أن إيراد التعاريف في القانون المدني ليس من مهام المشرع، ولا

---

[1] الزعبي، **شرح عقد البيع**، مرجع سابق، ص 15.

تقتضيها المصلحة التشريعية إلا قليلاً حيث لا يوجد تعريف جامع مانع، أو متفق عليه فقهاً. فإن التعريف الوارد في المادة (465) من القانون المدني الأردني لم يشر إلى أن البيع (عقد ملزم للجانبين)، ولا أنه ناقل للملكية، ويبدو أن أصل التعريف يعود للفقه الإسلامي الذي لم يشترط في العوض أن يكون نقدياً فيتسع البيع للبيع المطلق والمقايضة والصرف والسلم)[1].

(بمعنى أن البائع يمكن أن ينقل للمشتري ملكية عين من الأعيان الجائز التعامل بها شرعاً، كأن ينقل له حقاً من الحقوق المالية كالحق الشخصي، أو الحق العيني أو الحق المعنوي، ولا يكون ذلك إلا مقابل عوض، ولم يحدد القانون العوض المقابل هل هو من النقود أو من غير النقود، فقد جاء النص مطلقاً، بمعنى أنه يتسع للمقابل النقدي وغير النقدي.

وبما أن الأمر كذلك فإن بعضهم يقول أن البيع في القانون المدني يتساوى مع المقايضة فنقول إليهم أن هناك خلافاً بينهما، لأن القانون المذكور قد عرف المقايضة في المادة (552) بأنها "مبادلة مال أو حق مالي بعوض من غير النقود". بمعنى أن القانون اشترط في المقايضة شرطاً أساسياً أن تكون بعوض عيني وليس نقدي، وهي بهذا تختلف عن البيع، لأن المقابل في البيع عوض قد يكون نقدياً وقد يكون من غير النقود)[2].

ولا أريد الإطالة في تعريف عقد البيع، نظراً لوجود الكثير من الأبحاث والمراجع حوله، بالإضافة إلى عدم اتساع مقام البحث حول ذلك، ولكن ما نخلص إليه من تعريف لعقد البيع أنه يجب أن يكون الثمن أو العوض مبلغاً من النقود.

بالإضافة إلى أن البيع ليس مقصوراً على الأشياء المادية فقط بل يمكن أن يكون على حق من الحقوق، مثل حق الانتفاع أو الاستغلال وغير ذلك.

---

[1] الفضل، الفتلاوي، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 21.

[2] الزعبي، **شرح عقد البيع**، مرجع سابق، ص 16–17.

ثانياً: أركان عقد البيع:

لقد عرضنا سابقاً للأركان الواجب توافرها في العقد كقاعدة عامة، وهي الرضا والمحل والسبب بالإضافة إلى ركن الشكل في عقود البيع العقاري وبعض المنقولات مثل السيارات.

فكما هو وارد في المادة (466) من القانون المدني لبيان أركان البيع والتي نصت على:

1- يشترط أن يكون المبيع معلوماً عند المشتري علماً نافياً للجهالة الفاحشة.

2- يكون المبيع معلوماً عند المشتري ببيان أحواله وأوصافه المميزة له وإذا كان حاضراً تكفي الإشارة إليه".

وبالتالي وحيث أن جزاء إغفال أو إهمال ركن من أركان العقد هو اعتباره موقوفاً، فإنه لابد من الإشارة إلى هذه الأركان بصورة موجزة حيث أنني تناولت الحديث عنها في هذا البحث سابقاً لدى البحث في أركان العقد والتي لا تختلف عنها تقريباً.

ثالثاً: خصائص عقد البيع مقسمة إلى ما يلي:

أولاً: أنه عقد رضائي:

(يشرط حتى ينعقد عقد البيع توافر الرضا فيه، والرضا يستلزم وجود إرادتين متطابقتين، وهو ما يعبر عنه بتطابق القبول مع الإيجاب، ويستلزم عدا عن تطابق الإرادتين أن تكون الإرادة حرة سليمة غير معيبة لا يشوبها أي عيب من العيوب، وهو ما يعبر عنه بخلو الإرادة من العيوب ويعد تطابق القبول مع الإيجاب شرطاً للانعقاد، بينما يعد خلو الإرادة من العيوب شرطاً للصحة)[1].

لذا نخلص إلى القول أن الرضا في عقد البيع يكمن في انعقاد العقد فوراً، ومرتباً لآثاره على الفور بحيث تنقل الملكية فور انعقاد العقد.

---

[1] الزعبي، **شرح عقد البيع**، مرجع سابق، ص 49.

ثانياً: أنه عقد معاوضة:

(وعقد المعاوضة هو العقد الذي يحصل فيه كل من المتعاقدين على مقابل لما يقدمه، والبيع من هذه العقود، فالبائع يقدم المبيع ويحصل على مقابل له وهو الثمن، كما أن المشتري يقدم الثمن ويحصل على مقابل له وهو المبيع)[1].

(ويسمى عقد المعاوضة (العقد بعوض أو بمقابل) نظراً لوجود العوض أو الفائدة لطرفي العقد كعقد البيع وعقد الإيجار وعقد المقاولة وعقد الشركة وعقد الوديعة)[2].

ثالثاً: عقد البيع محدد القيمة:

(ويقصد بأن عقد البيع عقد محدد القيمة أن المتبايعين يستطيع كل منها عندما يتفقان على إنشاء العقد أن يحددا مقدار ما سيبذل من ثمن ومقدار، ما سيؤخذ من مقابل)[3].

رابعاً: عقد البيع عقد ملزم للجانبين

(والعقد الملزم للجانبين هو العقد الذي ينشىء على عاتق طرفيه من لحظة إبرامه التزامات متقابلة، بحيث لا يمكن لإحداهما أن يتحلل منها بتصرفه الإنفرادي)[4].

وهو ما نص عليه في المادة (176\1) من القانون المدني بقولها:

"1– يكون العقد غير لازم بالنسبة لأحد عاقديه أو لكليهما رغم صحته ونفاذه إذا شرط له حق فسخه دون تراضٍ أو تقاضٍ وبذلك فإن قرار محكمة التمييز والذي جاء فيه (تنص المادة (203) من القانون المدني على أنه "في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقه الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد

---

[1] الزعبي، **شرح عقد البيع**، مرجع سابق، ص 20.

[2] الفضل، **مصادر الالتزام**، مرجع سابق، ص 70.

[3] الزعبي، **شرح عقد البيع**، مرجع سابق، ص 21.

[4] الزعبي، **شرح عقد البيع**، مرجع سابق، ص 23.

الآخر بتنفيذ ما التزم به" حيث أن الظاهرة الجوهرية في العقد الملزم للجانبين، هي التعامل القائم ما بين التزامات أحد الطرفين، والتزامات الطرف الآخر)[1].

خامساً: عقد البيع ناقل للملكية:

وهو يعتبر أهم أثر من آثار عقد البيع، فلو فرضنا عدم انتقال ملكية الشيء المعقود عليه إلى المشتري فإننا نكون أمام شيء لا نعرف حقيقته، ونقل الملكية هو ما يسمى بحكم العقد.

(فالأصل أن الملكية في عقد البيع تنتقل بمجرد التعاقد ولو لم يقترن ذلك بالتسليم، فقد جاء في المادة (199\1) من القانون المدني ما يلي:

1- يثبت حكم العقد في المعقود عليه وبدله بمجرد انعقاده دون توقف على القبض أو أي شيء آخر ما لم ينص القانون على غير ذلك.

2- أما حقوق العقد فيجب على كل من الطرفين الوفاء بما أوجبه العقد عليه منها)[2].

كما نصت المادة (1146) من القانون المدني على أنه: "تنتقل الملكية وغيرها من العقود العينة في المنقول والعقار بالعقد متى استوفى أركانه وشروطه طبقاً لأحكام القانون".

وخلاصة القول وبعد الإشارة إلى تعريف عقد البيع فإننا نجد أن عقد البيع وعقد الوكالة يفترقان في كثير من الأمور، إلا أنهما يتشابهان إلى حد كبير في أن عقد البيع والوكالة غير القابلة للعزل تجمعهما أمور مشتركة كثيرة وهو ما يطلق عليه الوكالة الساترة للبيع.

(وحول القيمة العملية للوكالة غير القابلة للعزل المقرونة بإقرار بالبيع في الاجتهاد اللبناني، فإن غالبية القرارات تعتبر أن هذا الإقرار هو عقد بيع، أو بمثابة عقد بيع)[3].

---

[1] قرار محكمة التمييز رقم (1986/612) هيئة خماسية بتاريخ 1986/8/12، مجلة نقابة المحامين لسنة 1986، ص 244.

[2] الزعبي، **شرح عقد البيع**، مرجع سابق، ص 22.

[3] علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 210.

ومن الاشكاليات الناتجة عن ستر عقد البيع في العقارات بوكالة غير قابلة للعزل "أن البيع الحقيقي الذي يكون مستوراً بعقد وكالة صوري ليست باطلاً بمجرد تره بعقد صوري آخر هو عقد الوكالة، لأن الصورية ليست في حد ذاتها سبباً لبطلان العقد الحقيقي الذي أراده الطرفان، بل توافقاً مع مبدأ سلطان الإرادة والرضائية يكون العقد الحقيقي المستتر صحيحاً مشروعاً متواز على قوته الملزمة بين طرفيه ما لم يقض القانون بالعكس، ومن ثم ففي الأحوال التي لا يكون فيها البيع محذوراً في ذاته بقاعده قانونية آمرة أو بشرط مانع من التصرف وارد في سند ملكية البيع، فإن الأصل هو صفة البيع الحقيقي المستور بتوكيل مهما يكن الغرض من ستره، تحفظاً من الاجراءات أو من رسوم التوثيق ما دام الغرض مشروعاً"[1].

من خلال ما تقدم، يظهر لنا جلياً مدى التقارب بين عقد البيع وعقد الوكالة غير القابلة للعزل، فجميع خصائص عقد البيع تنطبق على الوكالة غير القابلة للعزل باستثناء نقل الملكية، فيظهر الوكيل في هذه الوكالة مظهر المالك دون أن يكون ذلك مثبتاً لدى الدائرة المختصة بذلك وحيث التسجيل لدى الدوائر المختصة هو من شروط انتقال الملكية في العقارات والسيارات لأن القانون فرض شكلاً معيناً تجب مراعاته في انتقال ملكية العقارات والسيارات وهو التسجيل لدى الدائرة المختصة بذلك، ويترتب البطلان في حال عدم اتباع الشكل المنصوص عليه في القانون.

ومن هذه الشكلية قيامها أمام كاتب العدل حيث أمر الله سبحانه وتعالى عباده توثيق الحقوق عن طريق الكتابة بين يدي كاتب العدل، لكنه لم يجعل ذلك ركناً أساسياً في إثبات الحقوق، بل جعل الكتابة مكملة لإثبات أصل الحقوق، فقال سبحانه وتعالى چ ٻ ٻ ٻ ٻ پ پ پ پ ڀ ڀ ڀ ڀ ٺ ٺچ[2]. وتشير الآية الكريمة إلى اتباع شكلية معينة من أجل استيثاق الحقوق،

---

[1] سليم، عصام انور، **الوكالة الساترة للبيع**، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1995، ص 94.

[2] سورة البقرة، من الآية 282.

ومع هذا فإن الفقه الإسلامي بشكل عام، لم يجعل الشكلية ركناً أساسياً في العقود بل جعل العقد منعقداً بتمام الإيجاب والقبول الصحيحين، ولم يشترط الشكلية إلا في بعض العقود كعقد الزواج عند بعض الفقهاء لاعتبارات خاصة[1].

وأما عن رأي القانون في شكلية عقد الوكالة، فإن القاعدة العامة في العقود هي الرضائية، إلا أن القانون قد يشترط لبعض العقود شكلاً خاصاً حتى يعتبرها عقوداً صحيحة منتجة لآثارها.

(والقاعدة في القانون الحديث، وكانت دائماً كذلك في الشريعة الإسلامية هي رضائية العقود، ويجب التفرقة فيما يتعلق بالعقود الرضائية بين انعقاد العقد وإثباته، فالعقد الرضائي كالبيع ينعقد بمجرد توافق الإيجاب والقبول، ولو أن القانون يشترط وجود الدليل الكتابي لإثبات العقد إذا زادت قيمته عن عشرة دنانير في قانون البينات الأردني (م1/28) من قانون البينات رقم (30) لسنة 1954.

أما العقد الشكلي فهو ما لا يكفي التراضي لانعقاده كالبيع فينقلب شكلياً بإرادة الطرفين، كما لو اتفق البائع والمشتري على أن البيع لا ينعقد إلا إذا تحرر في سند كتابي، غير أنه يجب الاحتراز عند تفسير مثل هذا الشرط، إذ قد يكون المقصود به مجرد الحصول على دليل للإثبات، كما قد يكون المقصود به تعلق انعقاد العقد على وجود محرر كتابي، فإذا تبين أن المتعاقدين قصدا الغرض الأول فيعتبر ما تم بينهما بيعاً، وإذا تبين أنهما قصدا الغرض الثاني فيعتبر ما تم بينهما مجرد مشروع يجوز لكل منهما العدول عنه"[2].

---

[1] ومن شكليات عقد الزواج المعتبرة اشتراط حضور شاهدين أو رجل وامرأتين، ووجوب تسجيل العقد أمام المحاكم الشرعية. انظر المادة (16)، والمادة (17) فقرة (أ – ب)، من قانون الأحوال الشخصية الأردني، ط2، ص 73.

[2] سلطان، **مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني**، مرجع سابق، ص 14.

(وعليه فإن القاعدة العامة التي مفادها أن العقود رضائية، وأن وجود التراضي يكفي لانعقاد العقد، ليست مطلقة، بل ترد عليها استثناءات كثيرة تجد أساسها في القانون أو في اتفاق الطرفين، وقد جاء تأكيد ذلك في نص المادتين (199، 213) من القانون المدني الأردني، ويدل كل ذلك على أن صفة الرضائية لعقد من العقود ليست من النظام العام، ويجب عدم الخلط بين ما يفرضه القانون من شكل معين لانعقاد العقد، وبين ما يفرضه من شكل معين لإثبات العقد. فالشكل الذي يتم فرضه لإثبات التصرف لا يمنع من اعتبار العقد رضائياً، ما دام يكفي رضاء العاقدين لانعقاده. أما الشكل الذي يفرضه القانون لانعقاد التصرف، فإنه يمنع من انعقاد العقد ما لم يتم تحقق الشكل المطلوب، ومثال ذلك عقود بيع المركبات، وعقود بيع العقارات الواقعة ضمن مناطق التسوية.

لذلك فإن العقد الشكلي هو العقد الذي يجب لإنعقاده أن يفرغ في شكل معين يحدده القانون بالإضافة إلى تراضي العاقدين. بمعنى أنه لا يكفي لانعقاد العقد ارتباط الإيجاب بالقبول وتوافقهما، وإنما لابد من إعراب العاقدين في العقد الشكلي عن إرادتهما وصبهما في قالب وشكل معينين يحددهما القانون. فالشكل هنا ركن في العقد لا ينعقد بدونه. ومن أمثلة العقود الشكلية عقود بيع العقارات الواقعة ضمن المناطق التي تمت تسويتها، وعقود بيع المركبات، والسفن، والطائرات، حيث يجب تسجيل العقد في دائرة خاصة حيث نص قرار محكمة التمييز الأردنية، تمييز حقوق (66، 79) منشور في مجلة نقابة المحامين، لسنة 1979 السنة (27) العدد(7 – 12)، ص1029، حيث جاء فيه: أن بيع الأموال غير المنقولة بيعاً عادياً خارج دائرة الأراضي يعد بيعاً باطلاً لا يقيد الحكم")[1].

"بالإضافة إلى أن الوكالة في البيع والشراء، والوكالة في الإيجار والاستئجار، والوكالة

---

[1] الجبوري، ياسين محمد، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، الجزء الأول، مكتبة دار الثقافة، ص 51.

في القرض والإقراض، والوكالة في عقود الصلح والمقاولة والعارية والوديعة والكفالة وغير ذلك من العقود الرضائية، تكون رضائية مثل الذي هو محل الوكالة، ولا تستوجب شكلاً خاصاً لانعقادها، كذلك الوكالة في قبول الوصية، وفي قبول الاشتراط لمصلحة الغير وفي تطهير العقار المرهون، تكون رضائية مثل التصرف القانوني الصادر من جانب واحد الذي هو محل الوكالة، ولا تستوجب شكلاً خاصاً لانعقادها، وهناك عقود شكلية تقتضي لانعقادها شكلاً خاصاً، ورقة رسمية، أو ورقة مكتوبة مثلاً، فهذه تكون الوكالة فيها أيضاً شكلية"[1].

أما القانون المدني الأردني، فلم يشر إلى الشكلية في باب الوكالة، وهذا يدفعنا إلى الرجوع إلى القاعده العامة في انعقاد العقد وهو ما نصت علية المادة (90) من القانون المدني الأردني: "ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب والقبول مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد".

لقد أشارت المادة السابقة إلى ضرورة مراعاة الشكلية في العقود التي يشترط لها القانون شكلية خاصة، وفي هذا المعنى تنص الفقرة الثانية من المادة (105) من القانون المدني: "وإذا اشترط القانون لضمان العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد".

وعليه فإن محكمة التمييز الأردنية في قراراتها، اعتبرت الكتابة تارة وتركتها تارة أخرى وهي تذكر في ذلك: "تعتبر الوكالة من الالتزامات التعاقدية غير محدودة القيمة التي لا يجوز إثباتها بالشهادة ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك عملاً بالمادة (1\28) من قانون البينات" وتقول: "لا ينصرف أثر تصرف الوكيل إلى الموكل إذا تم بدون وكالة حتى لو كان الغير حسن النية عملاً بالمادة (833) من القانون المدني، إلا أن المظهر الخارجي المنسوب للموكل يكون

---

[1] السنهوري، **الوسيط**، ج 7، مرجع سابق، ص 403.

من شأنه أن يدفع الغفي وهم وجود وكالة ويتعاقد مع الوكيل تحت تأثير هذا الوهم عندما تنصرف آثار هذا العقد إلى الموكل، والتصرف بالمقصود في ذلك هو التصرف الذي ينشأ بين طرفين"[1].

والوكالة غير القابلة للعزل حتى تكتسب صفة الرسمية لابد من تصديقها من كاتب العدل وذلك لأن القانون المدني قد خصها بالذكر عندما نص عليها بنص عام، والقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 عندما نص عليها بنص خاص في المادة (11) وأكد على ضرورة تنظيمها أمام كاتب العدل وتصديقها من قبله.

فكاتب العدل بموجب المادة (25) فقرة (1) من قانون "الكاتب العدل" رقم (11) لسنة 1952 وما جرى عليه من تعديلات يختص بتنظيم وتصديق وترجمة جميع العقود التي تنعقد بإيجاب وقبول، ومنها عقد الوكالة، لذلك فإن من اختصاص كاتب العدل المصادقة على الوكالات بين الأفراد وهذا ما نصت عليه المادة السادسة من قانون "الكاتب العدل" حيث نصت على ما يلي:

"يدخل في اختصاص الكاتب العدل ما يلي:

1. أن ينظم بذاته جميع العقود لمصلحة الأفراد والأشخاص المعنويين وأن يوثق هذه العقود بختمه الرسمي لتكون لها صفة رسمية فيحفظ الأصل عنده ويسلم نسخاً منها إلى المتعاقدين.
2. أن يسجل العقود التي نظمها من لهم علاقة بها وأن يصدق تواريخها والتواقيع عليها ويحفظها عنده ويسلم نسخاً منها لذوي العلاقة بها عند طلبهم ذلك.
3. أن يصدق على صحة ترجمة الصكوك التي تبرز إليه أياً كانت لغتها.
4. أن يقوم بإجراء التبليغات التي يطلب إليه الأفراد والأشخاص المعنيون إجراءها.

---

[1] تمييز حقوق رقم (92\563)، مجلة نقابة المحامين، سن 1994، ص 634.

5. أن يقوم بإجراء أية معاملة – غير ما ذكر – يأمره القانون بإجرائها.

إلا أن هناك بعض القوانين قد منعت كاتب العدل أن يقوم بتوثيق أو المصادقة على بعض العقود والمعاملات التي تتعلق بالأراضي والعقارات وجعلت وجوب إجرائها في دائرة الأراضي[1].

والمقصود بالأراضي هنا هي الأراضي المسجلة لدى دائرة التسجيل لأن المادة السابقة تنص على وجوب التنفيذ لدى دائرة التسجيل فيجب أن يكون العقار مسجلاً لديها أولاً.

وكذا ما جاء في قانون السير الأردني من وجوب إجراء معاملة المركبات في دائرة السير فقط[2].

---

[1] المادة (16) من قانون تسوية الاراضي والمياه.

[2] المادة (4) من قانون السير لسنة 2008.

المبحث الثاني

إشكالات تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل في ضوء التشريع الأردني

مما لاشك فيه أن أية وكالة تتعرض إلى إشكالات مختلفة ما بين المتعاقدين، وعدم الوضوح في بعض الأحيان وقد يعتريها أيضاً أسباب البطلان.

ان الوكالة غير القابلة للعزل تختلف عن الوكالة العادية بأنها تحتوي على كثير من الإشكالات عند تنظيمها أو تنفيذها لاسباب أكثر من تلك التي تشوب الوكالة العادية، وهو ما سأعمل على توضيحه تالياً.

المطلب الأول

أسباب بطلان الوكالة غير القابلة للعزل

إن البحث في بطلان الوكالة غير القابلة للعزل بشكل عام يتطلب منا البحث في القواعد العامة لبطلان العقود، فالعقد الباطل حسب المادة (168) من القانون المدني الأردني:

1. العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة.
2. ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وللمحكمة أن تقتضي به تلقاء نفسها.
3. ولا تسمح دعوى البطلان بعد مضي خمس عشرة سنة من وقت العقد.

(وبطلان العقد هو الجزاء الذي يرتبه المشرع على عدم استجماع العقد لأركانه كاملة مستوفية لشرائطها، ومقتضى بطلان العقد إنعدام آثاره من وقت إبرامه، ولقد عني القانون المدني بأن يفرد لنظرية البطلان مكاناً خاصاً جمع فيه النصوص الرئيسية، التي ترسم القواعد العامة للبطلان (168، 169) وهناك جزاءان هما (البطلان وقابلية الإبطال)، كما هو وارد في

القانون المصري[1].

"فالبطلان وهو الجزاء الذي يرتبه المشرع إما على عدم توافر ركن من أركان العقد كانعدام الرضا أو المحل، وعدم مشروعية الباعث أو لا أخلاقيته، وإما بموجب نص قانوني يقضي في حالات خاصة، ولاعتبارات تتصل بالنظام العام ببطلان التصرف، على الرغم من توافر سائر أركان انعقاده"[2].

"والعقد الباطل كما جاء في هذه المادة هو ما لم يشرع بأصله ولا بوصفه، بمعنى أن المشرع لا يعتبره موجوداً وإن كانت صورته موجودة في الخارج فلا يترتب عليه أي أثر من الآثار المقررة للعقد الصحيح.

والعقد الباطل كما سبق أن أوضحنا لا يرتب أي أثر لأنه عقد معدوم، ولا وجود له إلا من حيث الصورة فقط، ولا يستطيع أي من المتعاقدين المطالبة بتنفيذه، وإذا حدث أن نفذ فإنه لا يرتب عليه أثره"[3].

أما بالنسبة إلى عقد الوكالة غير القابلة للعزل، فإن الوكالة كعقد يقع على تصرف قانوني محدد، حيث إن المشرع وضع شروطاً على هذا التصرف فإن عقد الوكالة يشوبه البطلان إذا لم تراع تلك الشروط.

المطلب الثاني

بطلان الوكالة غير القابلة للعزل بسبب مخالفتها لشروط التصرف محل الوكالة

لكي يكون عقد الوكالة صحيحاً فإنه يجب مراعاة الشروط الواجب توافرها في التصرف محل الوكالة، فإذا تخلف أي شرط من تلك الشروط فإن ذلك يؤدي إلى بطلان التصرف محل

---

[1] علي، اسحاق احمد حمدان. **الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني**، مرجع سابق.

[2] سوار، **مصادر الالتزام**، ص 223.

[3] سلطان، **مصادر الالتزام**، ص 140.

الوكالة وهذه الشروط هي:

أولاً: أن يكون التصرف القانوني ممكناً:

"يجب أن يكون التصرف القانوني محل الوكالة ممكناً، فإذا كان مستحيلاً كان باطلاً لأنه لا التزام بمستحيل، وكانت الوكالة باطلة تبعاً لبطلان التصرف"[1].

أي أنه إذا كان التصرف غير ممكن أو مستحيلاً تنفيذه فإن ذلك يؤدي إلى بطلان عقد الوكالة إذ أنه لا إلزام بمستحيل، كأن يوكل أحدهم شخصاً ببيع احد العقارات الوقفية التابعة لوزارة الاوقاف مثلاً.

(فإذا كان محل الالتزام إعطاء شيء فيتشرط فيه أن يكون موجوداً أو محتمل الوجود وفقاً لقصد المتعاقدين، لأن المتعاقدين قد يقصدا التعامل في شيء موجود وقت التعاقد، وقد يقصدا التعامل في شيء محتمل الوجود.

وإذا كان محل الالتزام عملاً أو امتناعاً عن عمل فيجب أن يكون ممكناً، والتفرقة بين نوعي الالتزام على هذا النحو، ليست في الواقع إلا تفرقة مدرسية، لأن محل الالتزام إذا لم يكن موجوداً أو محتمل الوجود كان مستحيلاً، وعلى هذا نصت المادة (159) مدني أردني بقولها (إذا كان المحل مستحيلاً في ذاته وقت العقد كان العقد باطلاً))[2].

(ويصبح التصرف محل الوكالة مستحيلاً أيضاً إذا كان التصرف قد تم قبل تنفيذ الوكالة، فإذا وكل شخص شخصاً آخر في اقتراض مبلغ معين من شخص معين فاقترض الوكيل المبلغ من المقرض، وقبل أن يعلم الموكل أن المبلغ قد تم اقتراضه وكل شخصاً آخر في اقتراض نفس المبلغ من نفس الشخص، ولعله استبطأ الشخص الأول فالوكالة هنا محلها مستحيل لأن القرض

---

[1] السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، مرجع سابق، ص 421.

[2] سلطان، **مصادر الالتزام**، مرجع سابق، ص 95.

كان قد تم قبل إبرامها، فتكون باطلة، فإذا اقترض الوكيل الثاني المبلغ مرة ثانية من نفس المقرض، لم يكن للمقرض – والقروض أنه عالم بأن الوكالة الثانية محلها هو نفس محل الوكالة الأولى – أن يرجع على الموكل إذا كان الوكيل معسراً)[1].

ومن حيث الوكالة غير القابلة للعزل فإن استحالة المحل قد تأخذ غالباً ما ترد بشأن عقار أو منقول يتطلب التصرف بشأنه إجراءات وشكليات خاصة، فإعطاء وكالة غير قابلة للعزل من قبل شخص إلى شخص آخر يوكله فيها ببيع قطعة أرض تعود ملكيتها له ولكنها أستملكت من قبل الدولة ينزع ملكية العقار من المالك الأصلي فنكون أمام وكالة باطلة.

ثانياً: أن يكون محل التصرف القانوني معنياً أو قابلاً للتعين

فإذا لم يكن محل التصرف القانوني معنياً أو قابلاً للتعين فإن ذلك يعني أن الوكالة باطلة وهذا مستفاد من تعريف القانون المدني الأردني للوكالة، ومن الشروط التي وضعها لصحتها وفق ما جاء في المادتين (833، 834) منه، كما أنه مستفاد من القواعد العامه في نظرية العقد وعلى ذلك إذا وكل شخص شخصاً آخر، وجب عليه أن يعين التصرف الذي وكله فيه تعييناً نافياً للجهالة "فيوكله مثلاً في بيع أو رهن أو هبة أو صلح أو توجيه اليمين أو في زواج أو طلاق، وعلى ذلك فلا يصح التوكيل في التصرف بشيء مجهول كأحد شيئين، ولا تصح الوكالة لو قال الموكل للوكيل: وكلتك في كل قليل وكثير، وفي جميع أموري، أو فوضت إليك كل شيء، لأنه مجهول من كل جهة[2].

وقد يقع التعاقد على شيء موجود فعلاً وقت العقد في قصد المتعاقدين، وقد يقع على شيء محتمل الوجود أي على شيء مستقبل، وعلى هذا نصت المادة (160\1) مدني أردني

---

[1] السنهوري، **الوسيط**، جزء 7، المجلد الأول مرجع سابق، ص 422.

[2] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 150.

بقولها: "يجوز أن يكون محلاً للمعاوضات المالية الشيء المستقبل إذا أنتفى الغرر" والمقصود بالغرر عدم القدرة على التسليم، وقد قصر المشرع الأردني انتفاء الغرر على عقود المعاوضات، أما التبرعات فلا يشترط فيها انتفاء الغرر، والعلة في ذلك واضحة لأنه لها ضرر على المتبرع له من الغرر لأنه لم يبذل شيئاً يخشى ضياعه من جراء الغرر[1].

(وتكون الوكالة هنا باطلة بصفة أصلية بخلاف بطلانها لاستحالة التصرف أو لعدم مشروعيته فهو بطلان يأتي تبعاً لبطلان التصرف محل الوكالة، والبطلان لعدم تعيين التصرف على النحو الذي تطلبه القانون بطلان مطلق، فلا تنتج الوكالة أثراً لا من ناحية إضفاء صفة النيابة على الوكيل ولا من ناحية أخرى، ومن ثم لا يترتب أي التزام لا في ذمة الموكل ولا في ذمة الوكيل)[2].

فالوكالة ترد في أغلب الأحيان على عقارات أو منقولات ذات طبيعه خاصة على وجه التحديد، وعليه فإن طبيعة تلك الوكالة ولما تتميز فيه تقتضي أن يكون محلها محدداً ومعيناً أكثر من أي شيء آخر، فإذا كانت الوكالة متعلقة ببيع قطعة أرض مثلاً لتعليق حق الوكيل بها فلا بد من تعيين تلك القطعة تعييناً نافياً لكل جهالة.

المطلب الثالث

بطلان الوكالة غير القابلة للعزل بسبب عدم مشروعية التصرف

قد يكون التصرف محل الوكالة غير مشروع لسبب أو لآخر، إلا أن ذلك يظهر في الوكالة غير القابلة للعزل أكثر من أي نوع أخر من الوكالات، فالوكالة غير القابلة للعزل وكما رأينا قد تنصرف إلى نوع من التصريفات التي تتطلب شكلاً خاصاً وذلك للهروب من تلك

---

[1] سلطان، **مصادر الالتزام**، مرجع سابق، ص 96.

[2] السنهوري، **الوسيط**، الجزء السابع، مرجع سابق، ص 423.

الشكليات التي فرضها القانون لإتمام أي تصرف من التصرفات المتعلقة بالشيء موضوع التعاقد.

فالمشرع الأردني قد منع أي نوع من أنواع التصرفات المتعلقة بالعقارات إلا في دائرة تسجيل الأراضي، وكذلك السيارات فقد منع أي تصرف بشأنها إلا في دائرة الترخيص وكذلك السفن، وهذا ما نصت عليه المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه والمادة (4) من قانون السير والمادة (22) من قانون التجارة البحرية الأردني[1].

أما من ناحية الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الأردني فإن غالبية تلك الوكالات تتعلق بالعقارات، وقليلاً ما نجد وكالة من هذا النوع تتعلق بمنقول.

أما من ناحية السبب لإعطاء وكالة غير قابلة للعزل فإن ذلك السبب يجب أن يكون مشروعاً، فإذا كان سبباً غير مشروع فإننا نكون أمام بطلان التصرف أو عدم مشروعية ذلك التصرف دون إبطال التصرف وبقائه قائماً.

وعدم مشروعية التصرف بشأن الوكالة غير القابلة للعزل يمكن أن تظهر في الأمور التالية:

أولاً: الوكالة الساترة للبيع تهرباً من الرسوم:

وهو ما تمت الإشارة إليه سابقاً من لجوء المتبايعان إلى قيام البائع بإعطاء المشتري وكالة غير قابلة للعزل في العقار محل عقد البيع المستور بوكالة، ففي هذه الحالة لا يبطل التصرف وإنما نكون أمام حالة مختلطة من عدم المشروعية والتصرف غير المقبول في المجتمع والذي يظهر بعدم الالتزام بتأدية ما هو مستحق لخزينة الدولة.

(وقد يستر المتبايعان عقد بيع العقار في صورة توكيل رسمي صادر عن البائع للمشتري

---

[1] علي، اسحاق احمد. **الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني**، مرجع سابق، ص 138.

يجيز لهذا المشتري المستتر في صورة وكيل أن يستعمل العقار المعقود عليه ويستغله ويتصرف فيه بالبيع لنفسه أو للغير، وإذا كان هذا العقار أرضاً فقد يجيز هذا التوكيل للمشتري المستتر في صورة وكيل أن يبنيها وأن يقوم بما يقتضيه ذلك من استخراج تراخيص البناء، فنحن في الواقع إزاء عقد بيع مستور بعقد وكالة إنما عقد البيع مستور في الخفاء والمتبدي للعيان هو عقد الوكالة الصوري الذي يتيح للمشتري المستتر في صورة وكيل أن يباشر سلطات المالك على العقار، سواء مكنات الاستعمال أو الاستغلال أو التصرف، بما يغنيه في الواقع عن إبراز عقد شرائه للعقار، ثم إذ يبيع العقار بموجب التوكيل الصادر إليه يكون قد باعه باسم البائع المستتر في صورة موكل فلا يظهر اسم المشتري المستتر في صورة وكيل كمتصرف في العقار أو كمتصرف إليه، بما يتيح له فعلاً أن يتفادى أداء رسوم التسجيل على التسجيل عقد مشتراه الذي يظل مستتراً في الخفاء، كما يتهرب من أداء ضريبة التصرفات العقارية كبائع، حيث في الظاهر لا يبيع العقار باسمه بل نيابة عن البائع المستتر في صورة موكل وباسمه باعتباره وكيلاً عنه، فهذان غرضان غير مشروعين لستر الوكالة للبيع يستهدف بهما المشتري المستتر في صورة وكيل التهرب مما هو واجب للخزانة العامة)[1].

ثانياً: الوكالة غير القابلة للعزل من أجل ستر عقد التصرف في شيء ممنوع التصرف فيه:

قد يكون الشيء موضوع التصرف مقيداً بشرط مانع من التصرف، كأن يكون شخص معين آلت إليه ملكية عقار بواسطة الهبة، فاشتراط الواهب شرطاً يمنع فيه الموهوب له من التصرف في العقار الموهوب، وذلك للحفاظ عليه، وإن كان الشرط المانع من التصرف في خلافية بالرأي بشأن صحة مشروعيته فثمة اعتبارات تدعو في الأصل إلى حظر شرط المنع من التصرف أهمها أن الشرط يفضي إلى حبس الأموال عن التداول مع أن المصلحة الاقتصادية

---

[1] سليم، عصام أنور، **الوكالة الساترة للبيع**، مرجع سابق، ص 42.

تقتضي بتداول الأموال، حتى تصل إلى أيدي من يستغلها على أحسن وجه[1].

(ثم إنه يحرم المالك من سلطة التصرف في ملكه وهي السلطة التي لا تتصور الملكية دونها وبذلك يجهز الشرط على حق الملكيه ذاته، ويضع المالك في مركز المنتفع، وظاهر أن النتيجتين السابقتين تنطويان على مساس بالنظام الاقتصادي للمجتمع وهو من النظام العام ولذلك فقد رفض الفقه الإسلامي تقرير صحة شرط المنع من التصرف بما فيه المذهب الحنبلي، الذي يعد أبعد المذاهب الإسلامية تطوراً في تصحيح الشروط.

وقد قال ابن تيمية الحنبلي في هذا المعنى: إن العقد إذا كان له مقصود يراد في جميع صوره، وشرط فيه ما ينافي ذلك المقصود فقد جمع بين المتناقضين بين ثبات المقصود ونفيه، فلا يحصل شيء، ومثل ذلك الشرط باطل بالاتفاق، بل هو مبطل للعقد كما أن الفكر القانوني قد استعصى عليه في بادئ الأمر تقرير صحة شرط المنع من التصرف، ولهذا هاجم الفقهاء في فرنسا هذا الشرط، عندما تبدى في الحياة العملية، وتبعه في ذلك القضاء الفرنسي حيث قضى في أول الأمر ببطلانه، بيد أن الوضع العملي كان أقوى من منطق القانون المجرد فقد تبين للقضاء الفرنسي في أواسط القرن الماضي، أن ثمة حالات يستند فيها شرط المنع من التصرف إلى مسوغات عملية معقولة، فأخذ يقضي بصحة هذا الشرط، خلافاً للأصل القاضي ببطلانها، إذا كان لا يتضمن إهداراً كاملاً لمضمون الملكية، ولحرية تداول الأموال كأن يكون لمدة مؤقته ولتحقيق مصالح مشروعه))[2].

وقد نصت المادة (1028) من القانون المدني الأردني على أنه: "ليس للمالك أن يشترط في تصرفه عقداً كان أو وصية شروطاً تقيد حقوق المتصرف إليه، إلا إذا كانت هذه الشروط

---

[1] علي، اسحاق احمد حمدان. **الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني**، مرجع سابق، ص 141.

[2] سوار، **حق الملكية في ذاته**، مرجع سابق، ص 95 + 96.

مشروعة، وقصد منها حماية مصلحة مشروعة للمتصرف إليه أو التغير لمدة محدودة".

كما نصت المادة (1029) على ما يلي: "يقع باطلاً كل شرط يمنع المتصرف إليه من التصرف ما لم تتوافر فيه أحكام المادة السابقة".

(والغالب أن يرد شرط المنع من التصرف في الهبة والوصية لأن مركز المتبرع فيهما يسمح له بإملائه، ويندر أن يقع في عقود المعاوضة، إذ المشتري الذي يدفع ثمناً لما يشتريه لا يحرص على الحصول على شيء مثقل بمثل هذا الشرط.

ويصح أن يرد الشرط المنع من التصرف على العقار والمنقول على السواء، وغالباً ما يقيد شرط المنع من التصرف حق المالك في التصرف بملكه، ولكن يجوز أن يقيد حق المنتفع، ومثله كما لو رتب المالك على ملكه حق انتفاع لآخر، واشترط عليه ألا يتصرف بهذا الحق، كما يجوز أن يرد في شأن إيراد مرتب مدى الحياة كأن يرتب شخص لآخر إيراد مدى حياته ويشترط عليه ألا تصرف في هذا الإيراد)[1]

---

[1] سوار، **حق الملكية في ذاته**، مرجع سابق، ص 98.

المبحث الثالث

المطلب الأول

الوكالة غير القابلة للعزل الساترة للبيع في العقار

من خلال ما سبق ظهر لنا أن عقد البيع بالنسبة للعقارات التي تمت فيها التسوية يقع باطلاً إذا ما تخلف عنه التسجيل لدى دائرة الأراضي، وعلى هذا أكدت محكمة التمييز حيث قضت ببطلان عمليات بيع الأراضي التي تتم خارج دائرة التسجيل، وفي ذلك تقول: ((قيام الوكالة بموجب الوكالة التي تخوله بيع حصص الموكل في قطعة أرض ببيع هذه الحصص ببيع خارجي لم يتم أمام دائرة التسجيل لا يجعله خصماً في دعوى إلغاء وإبطال تصرف الموكل بقطعة الأرض ذاتها طالما أن عقد البيع الذي يستند إليه المشتري عقد باطل طبقاً لحكم المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه))[1].

مما سبق نجد أن تسجيل عقد بيع أرض أو الوعد بالبيع في دائرة تسجيل الأراضي شرط لانعقاده، ويترتب على مخالفة ذلك البطلان.

والبطلان الذي يكتنف عقد بيع العقار الذي تمت تسويته لا ينحصر فقط بعقد البيع بل يشمل ما في ضمنه، فإذا كان المبلغ المدعى به مدفوعاً كعربون استناداً لعقد بيع أرض لم يتم أمام دائرة التسجيل فإن من حق دافعه (المشتري) استرداده حتى لو نكل هو عن البيع، ولا يرد طلب المدعى عليه تقديم البينة الشخصية أو الإضافية إثبات أن المبلغ المطالب به بموجب الكمبيالات حررها البائع للمشتري كضمان لقيمة العربون هو عربون ومن حقه الاحتفاظ به[2].

وفي ظل فرض القانون شكلية التسجيل لدى دائرة الأراضي فقد ظهرت الوكالة الساترة

---

[1] تمييز حقوق رقم 301\98، مجلة نقابة المحامين، العدد 6، سنة 1998، ص 2122.

[2] تمييز حقوق رقم 1184\97، مجلة نقابة المحاميين، العدد 12، سنة 1997، ص 4600.

للبيع والتي تجد سنداً لها في القانون بما يعرف بالوكالة غير القابلة للعزل والتي هي من المواضيع الهامة في هذه الرسالة.

فالوكالة غير القابلة للعزل يلجأ إليها المشتري باعتبارها وكالة ساترة للبيع العقاري، بحجة أن حقاً للغير قد تعلق بالوكالة، وقد تكون الوكالة منظمة لصالح لوكيل أيضاً بحجة أن للوكيل حقاً شخصياً قد تعلق بها.

فالبائع إذ يعطي الوكالة للمشتري تكون لغايات حفظ حقه في قطعة أرض مثلاً فإنه بذلك يكون قد ستر ذلك العقد بتلك الوكالة، خصوصاً وأن تلك الوكالة هي وكالة واجبة التنفيذ أمام دائرة الأراضي وذلك بموجب نص المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958.

مما يجعل من تلك الوكالة وسيلة للتحايل على القانون حيث يقوم الموكل (البائع) بإعطاء الوكيل (المشتري) وكالة غير قابلة للعزل يخوله فيها بكافة الحقوق التي يملكها المالك وله بذلك التصرف بتلك الأرض أو ذلك العقار أو رهنه أو إدارته بالرغم من عدم نقل الملكية وتسجيلها لدى دائرة الأراضي.

والهدف من ستر البيع العقاري الوارد على أرض أو على شقة لا يمكن تحديده على سبيل الحصر، إلا أنه من الممكن الإشارة إلى أهم الأسباب لذلك، ومنها:

1. قد ينظم البائع والمشتري تلك الوكالة تجنباً لدفع مبلغ من المال وتهرباً من دفع الرسوم المفروضة على كل منهما لدى دائرة تسجيل الأراضي، حيث تنص المادة (3) من قانون رسوم تسجيل الأراضي رقم (26) لسنة 1958 وتعديلاته على مايلي: ((3– تستوفي دوائر تسجيل الأراضي الرسوم المبينة في الجدول الملحق بهذا القانون عن معاملات تسجيل الأراضي التي تجريها الدوائر الحكومية وتحسب هذه الرسوم بالنسبة إلى قيمة المال غير

المنقول إلا إذا كان المطلوب تسجيله وقفاً فتستوفى عنه رسماً خاصاً مبيناً في الجدول الملحق يشار إليه آنفاً)).

وعند النظر إلى الجدول المشار إليه فإننا نجد أنه يفرض رسوم تسجيل على البيع في البند (1\ج) مقدارها 5% من بدل البيع، وتنص المادة (3) من قانون مؤقت رقم (21) لسنة 1974 قانون ضريبة بيع العقار على ما يلي: ((عند بيع أي عقار تستوفي دوائر تسجيل الأراضي من البائع أو الواهب ضريبة قدرها 4% (أربعة بالمائة) من المبلغ الذي يستوفى رسوم التسجيل على أساسه)). وذلك نرى أن هناك رسوماً فرضها القانون على نقل الملكية وتسجيلها لدى دائرة الأراضي تساوي 5% من قيمة العقار المباع إلا أن المشرع عاد ورفع ذلك الرسم في منتصف العام 2011 ليصبح 10%، وقد تصل هذه الرسوم إلى مبالغ كبيرة، بحيث يسعى المتبايعون إلى التهرب منها، وبتنظيمهم الوكالة غير القابلة للعزل والتي تخول المشتري كافة حقوق وصلاحيات المالك يقوموا بتأجيل دفع الرسوم المذكورة إلى مرحلة لاحقه قد تطول وقد تقصر.

2. وقد تنظم الوكالة من قبل المتبايعين لتجنب السير في إجراءات البيع وما يتبع ذلك من وقت وجهد، بإتمام عملية البيع أمام دائرة تسجيل الأراضي يتطلب العديد من الإجراءات
3. وقد يكون السبب لستر عقد البيع بواسطة الوكالة غير القابلة للعزل هو أن يكون الشيء المباع ممنوعاً التصرف فيه.

وبناء على ذلك هل يعتبر ستر البيع العقاري بواسطة الوكالة غير القابلة للعزل صحيحا؟.

إن مسألة ستر البيع العقاري بواسطة الوكالة غير القابلة للعزل يثير العديد من المسائل القانونية ومن أهمها مسألة الصورية أو صدق العقد.

(ويراد بصدق العقد خلوه من الصورية، والصورية كذب يتواطأ عليه المتعاقدان (وهي بذلك تختلف عن التحفظ الذهني والتدليس وهما كتمان أو كذب يصدر عن أحد العاقدين فقط) وتلتقي إرادة المتعاقدين في الصورية على إخفاء إرادتها الحقيقية تحت ستار عقد لا يخرج عن كونه مظهراً مموهاً، فالمتعاقدان في الصورية، إذن يبرمان عقدين أحدهما ظاهر، ولكنه كاذب (وهو العقد الظاهر أو العقد الصوري) والثاني صادق: ولكنه سري (وهو ورقة الضد أو العقد المستور))[1].

(والصورية كذلك معناها ستر عقد حقيقي بين الطرفين المتعاقدين (العقد المستتر بآخر ليس له في الظاهر إلا صورة العقد (العقد الصوري)، حيث يكون قصد الطرفين التمسك بالعقد المستتر والحقيقي مع التظاهر بالقصد إلى العقد الصوري. وحتى تتحقق الصورية يجب أن تتوافر أمور أربعة:

1. يجب أن يكون هناك عقدان، عقد حقيقي اتجهت إليه إرادة الطرفين وعقد صوري.
2. يجب أن يختلف العقدان من حيث الطبيعة أو الأركان أو الشروط.
3. يجب أن يتعاصر العقدان، بمعنى أن يتما في وقت واحد، وإلا كان اللاحق منهما بمثابة تعديل السابق.
4. ويجب أخيراً إخفاء التصرف الحقيقي وإبراز التصرف المصطنع)[2].

(والصورية نوعان، الأول: صورية مطلقة وهي التي ينتج عنها عقد لا وجود له في الأساس وهو عقد وهمي يرتجى منه الإفلات من قيود معينة أو التخلص من التزامات محددة كما في حالة المدين الذي يبيع أملاكه إلى شخص آخر للإفلات من مطالبات الدائنين مع إقرار ذلك

---

[1] سوار، **مصادر الالتزام**، مرجع سابق، ص 186.

[2] الفار، عبد القادر، **أحكام الالتزام، اثار الحق في القانون المدني الأردني**، جمعية عمال المطابع التعاونية، عمان، الطبعة الأولى ص 82، 84.

الشخص بورقة سرية يقدم أحقيته في ذلك البيع.

والنوع الثاني: هو الصورية النسبية إذ أن هناك عقداً خفياً وعقداً ظاهراً، وبحيث يكون العقد الظاهر مختلف في بعض الأمور عن العقد المخفي، وهذا الاختلاف قد يطال جانباً معنياً من جنب فقد يتم ستر الثمن في عقد البيع العقاري تجنباً للشفعة، وقد يستر المحامي عقد الشراكة أو التجارة لمنع ذلك عليه بموجب القانون وغيرها من الجوانب الأخرى.

وعقد الوكالة غير القابلة للعزل برز استعمال جديد مبتكر له، يتجنب به المتعاقدان غرضاً عملياً، ليس هو الغرض الطبيعي العادي المألوف لعقد الوكالة الذي يتمثل في إبرام الوكيل عقداً أو تصرفاً قانونياً من جانب واحد لحساب الموكل، بل إن هذا الغرض العملي الغريب الذي يطالعنا في نسبة لا بأس بها من عقود الوكالة، هو ستر عقد بيع حقيقي عاصر انعقاده بين الموكل والوكيل إبرام عقد الوكالة الذي يكون إذن عقداً صورياَ، صورية نسبية واردة على طبيعة العقد تتبلور في إخفاء عقد بيع حقيقي تحت ستار الوكالة)[1].

وفي هذا الصدد يرى الدكتور سليم أن: (البيع الحقيقي الذي يكون مستوراً بعقد وكالة صوري ليس باطلاً لمجرد ستره بعقد صوري آخر هو عقد الوكالة، لأن الصورية ليست في حد ذاتها، سبباً لبطلان العقد الحقيقي الذي أراده الطرفان بل توفقاً مع مبدأي سلطان الإرادة والرضائية، يكون العقد الحقيقي المستتر صحيحاً مشروعاً متوافراً على قوته الملزمة بين طرفيه ما لم يقضي القانون بالعكس، ومن ثم ففي الأحوال التي لا يكون فيها البيع محظوراً في ذاته بقاعدة قانونية آمرة، أو بشرط مانع من التصرف وارد في سند ملكية المبيع. فإن الأصل هو صحة البيع الحقيقي المستور بتوكيل مهما يكن الغرض من ستره، تحفظاً من الإجراءات أو من رسوم التوثيق ما دام غرضاً مشروعاً، وهكذا تدور صحة عقد البيع المستور بوكالة وجوداً

---

[1] سليم، **الوكالة الساترة للبيع** مرجع سابق، ص 11.

وعدماً مع مشروعية الغرض من ستره)[1].

وفي القانون اللبناني نجد أن (القيمة العملية للوكالة غير القابلة للعزل المقرونة بإقرار بالبيع في الاجتهاد اللبناني، فإن غالبية القرارات تعتبر أن هذا الإقرار هو عقد بيع، أو بمثابة عقد بيع، إلا أن قراراً صادراً عن محكمة التمييز المدنية الغرفة الأولى اعتبر أن السند المتضمن لإقرار بالبيع مقروناً بتوكيل غير قابل للعزل هو باطل لأن المشتري لم يكن فريقاً في العقد ولم يوقعه فلا ينشأ عن السند المذكور بيع تم بإيجاب وقبول بين البائع والمشتري، وإنما نشأت عنه وكالة دورية بإجراء البيع على عقاراته، ولا يمكننا الأخذ برأي محكمة التمييز لجهة بطلان السند المذكور. فإذا كان سند البيع العادي يعطي المشتري حقاً شخصياً بطلب التسجيل في السجل العقاري رضاء، أم بواسطة القضاء فمن باب أولى فإن الاقرار بالبيع بوكالة غير قابلة للعزل والذي ينظم لدى كاتب العدل ويعتبر بذلك سنداً رسمياً، وإن كان لا ينقل الملكية بحد ذاته فهو لا يحتاج إلا لإجراء عقد بيع ممسوح فيما بين الوكيل الدوري عن البائع وبين المشتري حيث يقترن الإيجاب بالقبول وتنتقل الملكية للمشتري، ويترتب على اعتبار الوكالة غير قابلة للعزل عقد بيع، أو بمثابة عقد بيع، جواز تسجيل إشارتها على صحيفة العقار العينية كقيد احتياطي، على أن يسقط هذا القيد بمرور ستة أشهر على تدوينه إذا لم يتم التسجيل خلال هذه المهلة، وذلك مثلما هي الحال في عقد البيع الصحيح إذا لم يستكمل جميع الشروط والأصول التي يتطلبها القيد النهائي في السجل العقاري)[2].

أما بالنسبة للموقف القانوني في ظل القانون الأردني بالنسبة لستر البيع العقاري بواسطة الوكالة غير القابلة للعزل فهو موقف يشوبه بعض الغموض، فقد ثار جدل كبير في القضاء

---

[1] سليم، **الوكالة الساترة للبيع**، مرجع سابق، ص 35.

[2] فارس، علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 210.

الأردني بشأن مسألة الوكالة غير القابلة للعزل وإمكانية كونها عقداً ساتراً لعقد البيع، كل هذا الجدل بالرغم من أن نصوص القانون الأردني سواء القانون المدني أم القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، قد نصت صراحة على جواز تنظيم تلك الوكالة وقد أجبر القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة دائرة الأراضي على تنفيذ مضمون تلك الوكالات.

ومحاكم المملكة على اختلاف درجاتها تنتظر قضايا مختلفة تتعلق بتلك الوكالات ولكن الفيصل في أي خلاف يثور بشأن تلك الوكالات أمام القضاء هو محكمة التمييز والتي أصدرت العديد من القرارات المتعلقة بالوكالة غير القابلة للعزل والتي تمت الإشارة إلى الكثير منها في هذه الرسالة.

وبمراجعة قرارات محكمة التمييز الموقرة المشار إليها في هذه الرسالة وغيرها نجدها قد أكدت على مسألة المادة (863) من القانون المدني، فإننا نجد أن نص المادة المذكورة ينص على ما يلي: "للموكل أن يعزل متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه".

فنجد أن المشرع حدد حالتين في القانون المدني لا يجوز معهما عزل الوكيل من قبل الموكل وهما حالتين:

1. إذا تعلق بالوكالة حق للغير.
2. إذا تعلق بالوكالة حق شخصي للوكيل.

وبالنتيجة فإن نصوص القانون الأردني وقرارات محكمة التمييز الموقرة قد جاءت موسعة لمسألة الوكالة غير القابلة للعزل خصوصاً في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، مما أعطى المجال لستر عقد البيع العقاري بتلك الوكالة، وذلك من خلال عدم

مراعاة نصوص قانونية ملزمة يجب إتباعها في البيوع العقارية خصوصاً إذا تم الأخذ بالبطلان المطلق على عدم اتباع تلك الشكليات وعدم احترام تلك النصوص.

المطلب الثاني

الوكالة الساترة للبيع في المنقول

في المبحث السابق وجدنا أن العقارات تمثل مجالاً واسعاً للوكالة غير القابلة للعزل بصفتها وكالة ساترة للبيع العقاري، أما في هذا المبحث سيكون حول إمكانية تنظيم الوكالة غير القابلة للعزل بشأن المنقول ومن ثم مدى اعتبارها وكالة ساترة للبيع في المنقول.

والقاعدة في انتقال الملكية بشكل عام هي بمجرد انعقاد العقد، إلا أن هنالك قيوداً فيما يتعلق بالعقارات، إذ أن المشرع قيد انتقال الملكية في العقار على الصورة التي تم بحثها سابقاً في هذه الرسالة، بينما خفف المشرع من القيود المفروضة على انتقال الملكية بالمنقولات، مع بعض الاستثناءات المتعلقة بالسيارة والسفن.

كما هو الحال في القانون اللبناني فتجد أنه (فيما يتعلق بالوكالة غير القابلة للعزل التي ينظمها كتاب العدل بخصوص بيع السيارات والتي يعطي فيها الموكل للوكيل كافة الصلاحيات من بيع ورهن وصلح وإسقاط وإبراء وتنازل وقبض وإقرار، فمع أن هذه الوكالة تعتبر بمثابة عقد بيع نهائي تام، ويجري التعامل بها على هذا الأساس فيسأل كاتب العدل الموكل عن قبضه للثمن قبل التوقيع على هذه الوكالة، فإن محكمة التمييز المدنية تعتبر أن هذه الوكالة لا تتضمن بعضاً من عناصر عقد البيع إذ ليس فيها على الثمن، ولا على قبضه)[1].

ويجري انتقال ملكية السفن في سجل خاص لدى مؤسسة الموانئ وهذا ما نصت عليه المادة (22) من قانون التجارة البحرية الأردني، بقولها: أما السيارات فتنتقل ملكيتها بالتسجيل

---

[1] فارس، علي فارس، **سلطات وموجبات الوكيل**، مرجع سابق، ص 211.

لدى دائرة الترخيص وهذا مستفاد من نص المادة (4) من قانون السير الأردني.

وتنص المادة (1146) من القانون المدني الأردني على ما يلي: ((تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد متى استوفى أركانه وشروطه طبقاً لأحكام القانون)).

(ويتضح من ذلك أن نقل الملكية في المنقول والعقار تنتقل بحكم القانون، إذا انعقد البيع صحيحاً مستوفياً لأركانه، إلا أن المنقول قد يكون من المنقولات المعينة بالذات أو من المنقولات المعينة بالنوع، بينما لا ينعقد العقد الوارد على العقار إلا بتسجيله في دائرة الأراضي، ولا ينعقد العقد الوارد على بعض المنقولات الخاصة إلا بمراعاة الشكلية القانونية الرسمية[1]، وفي هذا السياق نشير إلى نص المادة (485) من القانون المدني الأردني التي جاء فيها:

1. تنتقل ملكية المبيع بمجرد تمام البيع إلى المشتري ما لم يقضي القانون أو الاتفاق بغير ذلك.
2. ويجب على كل من المتابعين أن يبادر إلى تنفيذ التزاماته إلا ما كان منها مؤجلاً)).

وانتقال الملكية يقسم إلى قسمين، فيما إذا كان منقولاً معنياً بالنوع أو منقولا معنياً بالذات، وبناء عليه سوف يتم البحث في هذا الموضوع في:

أولاً: الوكالة الساترة للبيع في المنقول المعين بالنوع:

تنص المادة (1147) من القانون المدني على أن ملكية المنقول المعين بالنوع لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد أن يقوم البائع بإفراز الكمية من المنقول المتفق عليه، فلو اشترى شخص من آخر عشرة كيلو غرامات من السكر من ضمن كمية كبيرة يملكها البائع، فإن ملكية هذه الكمية لا تنتقل للمشتري بمجرد التعاقد وحسب القاعدة العامة، وإنما تنتقل بعد أن يقوم البائع بإفراز هذه الكمية عن الكمية التي لديه، فإذا ما قام بإفرازها أصبحت من هذه اللحظة ملكاً

---

[1] الفضل والفتلاوي، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 87.

للمشتري ولو لم يقم بتسليمها إليه، بحيث لو قام البائع ببيع هذه الكمية بعد إفرازها لوقع بيعه على ملك الغير وكان تصرفه موقوفاً على إجازة المالك (وهو المشتري في مثالنا) فإذا أجاز أصبح نافذاً في حقه من وقت التصرف، وإذا رفضه أصبح باطلاً وبعد تصرف البائع في المبيع بدون رضاء المشتري واقعاً تحت طائلة قانون العقوبات باعتباره قد خان الأمانة، لأن وجود المبيع عنده يعد أمانة في يده إلى حين قبضه من قبل المشتري[1].

وملكية الأشياء المعينة بنوعها لا تنتقل إلا بإفراز وما ذلك إلا لأن الإفراز هو الذي يعين الشيء وبالتالي يجعله صالحاً لتعلق حل الملكية به، ويتم الفرز عادة بأية طريقة تؤدي إليه كوضع علامة على المبيع، أو تجنيبه مع بقائه في مخزن البائع، فإذا ما تم الإفراز بهذه الوسائل، أو بأية وسيلة أخرى تؤدي إليه، انتقلت الملكية، ولو لم يتم تسليم البائع[2].

والقضاء اخذ بالوكالة غير القابلة للعزل في البيوع التي تحصل بالمنقولات فذهبت محكمة التمييز إلى القول بأن: ((الوكالة المتضمنة حق الوكيل بالتصرف بحصة وحقوق الموكل بالشركة بيعاً ورهناً وفراغاً وهبة وتنازلاً وفي قبض الأرباح، وأن الوكالة صدرت لوجود حقوق والتزامات وديون مترتبة بذمة الموكل لصالح الوكيل وآخرين، فإن مؤدي هذه الوكالة ومضمونها يتعلق بأموال غير منقولة يجعلها وفقاً لنص المادة (863) من القانون المدني غير القابلة للعزل، إضافة إلى أن نص المادة (863) المشار إليه هو نص عام وقابل للتطبيق على الأموال المنقولة وغير المنقولة[3].

وعليه فملكية المنقولات المعينة بالنوع لا تنتقل إلا بالفرز وما دام أن المنقول يصح أن يكون محلاً للوكالة غير القابلة للعزل فإن تلك الوكالة بشأن المنقول وبيعه بل تتعدى ذلك إلى

---

[1] الزعبي، **عقد البيع**، مرجع سابق، ص 224.

[2] سوار، محمد وحيد الدين (1993)، **الحقوق العينة الأصلية**، مطبعة الروضة، دمشق ص 518.

[3] تميز حقوق رقم 98/61، مجلة نقابة المحامين، العددان 10، 11، سنة 1998، ص 3577.

رهنه وهبته والتنازل عنه واستغلاله واستعماله وتأجيره إلى غير ذلك من التصرفات التي يمكن أن ترد عليه.

لذا فإن المنقول المعين بالنوع يصلح لأن يكون محلاً للوكالة غير القابلة للعزل ولكن لا تعتبر تلك الوكالة وكالة ساترة للبيع إذ لا حاجة عملية تتطلب ستر عقد البيع في مثل هذا النوع من المنقولات طالما إن ملكيتها تنتقل فور العقد ولا حاجة لأي إجراء شكلي سوى إفرازه، وإذا ما أعطى شخص شخصاً آخر وكالة غير القابلة للعزل تخوله التصرف في منقول معين بالنوع، فإنه لا يستطيع التصرف فيه والحصول على حقه أو حق الغير، بموجب الوكالة إلا بإفراز ذلك المنقول، إذ لا يمكن أن تنتقل الملكية إلا بإفرازه وذلك بموجب المادة (1147) من القانون المدني والتي تنص: ((لا تنتقل ملكية المنقول المعين بالنوع إلا بإفرازه طبقاً للقانون)).

ثانياً: الوكالة الساترة للبيع في المنقول المعين بالذات.

جاء في المادتين (1/199 و1/485) من القانون المدني ما يشير إلى انتقال الملكية في هذا النوع من المنقولات، فالمادة (1/199) نصت على ما يلي: "يثبت حكم العقد في المعقود عليه وبدله بمجرد انعقاده دون توقف على القبض أو شيء آخر ما لم ينص القانون على غير ذلك".

وحكم العقد هو انتقال الملكية في عقد البيع وأثر العقد هو دفع الثمن وما يتبع ذلك من آثار أخرى كالتسليم والمادة (485) من القانون المدني تنص على: "تنتقل ملكية المبيع بمجرد تمام البيع إلى المشتري ما لم يقضي القانون أو الاتفاق بغير ذلك".

(وحكم العقد هو الغرض والغاية منه ويراد به هنا الأثر الذي يترتب على العقد شرعاً ففي عقد البيع: يكون الحكم هو ثبوت ملكية المبيع للمشتري واستحقاق الثمن للبائع، وفي عقد الإجارة: الحكم هو تملك المستأجر المنفعة، واستحقاق الأجرة للمؤجر.

وقد اتفق الفقهاء على أن حكم العقد الذي يتم بواسطة وكيل: يقع مباشرة للموكل نفسه، لا الوكيل يعمل في الحقيقة لموكله وبأمره فهو قد استمد ولايته منه.

وحقوق العقد هي الأعمال والالتزامات التي لا بد منها للحصول على حكمه أو الغاية أو الغرض منه، مثل تسليم المبيع وقبض الثمن، والرد بالعيب، أو بسبب خيار الشرط أو الرؤية وضمان رد الثمن، إذا استحق المبيع مثلاً.

فإذا باشر المرء العقد بنفسه ولمصلحته عاد إليه حكم العقد وحقوقه، وأما أن توسط وكيل في إجراء العقد وإبرامه، عاد إليه حكم العقد إلى موكل كما عرفنا، وأما حقوق العقد فتارة ترجع إلى الموكل وتارة ترجع إلى الوكيل بحسب نوع التصرف الذي يتولاه الوكيل)[1].

فنجد أن المنقول المعين بالذات تنتقل ملكيته فور انعقاد العقد للمشتري وبذلك يكون هذا النوع من المنقولات يشكل مجالاً أكثر من أي نوع آخر لعدم إعطاء وكالة غير قابلة للعزل بشأنه إذ أن ملكيته تنتقل فوراً ولا شكليات لذلك.

(على أنه إذا كان انتقال ملكية المنقول المعين بالذات يتم بمجرد التعاقد ولو لم يقترن ذلك بالتسليم فإن هناك التزام على البائع وهو أن يقوم بتسليمه، فإن لم يسلمه للمشتري، ولا يجوز للبائع أن يبيع هذا الشيء مرة ثانية فإن فعل هذا فيكون تصرفه قد وقع على ملك الغير وهو المشتري، ويكون تصرفه غير نافذ في حقه، لأنه فضولي فيما فعل، ومثل هذا التصرف إما أن يجاز من قبل المشتري فيصبح باطلاً نافذاً في حقه وتكون الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة، وإما أن يرفض فيصبح لا أثر له، وهنا يود المشتري على البائع بقواعد المسؤولية فيحصل منه على كل التعويضات عن الأضرار التي لحقت به بالإضافة لثمن الشيء في السوق وليس الثمن الذي اشتراه به، مع حقه بالتعويض عما فعله البائع بالإضافة إلى وقوع فعل البائع تحت طائلة

---

[1] الزحيلي، وهبة (1984)، **النظريات الفقهيه والعقود**، الجزء الرابع، دار الفكر، الطبعة الأولى، ص 162.

قانون العقوبات)[1].

(وحتى تنتقل ملكية المنقول بمجرد التعاقد، لا بد من توافر الشرائط الثلاث الآتية:

1. أن يكون المنقول شيئاً معيناً بالذات، إذ الحق العيني لا قرار له على شيء معين بالنوع.
2. أن يكون المنقول مملوكاً للمتصرف، إذ أن القاعدة أن الإنسان لا يستطيع أن يملك أكثر مما يملك.
3. أن يكون موجوداً وقت العاقد، وهذه الشريطة الأخيرة نتيجة للشريطة السابقة، فإذا ما توافرت هذه الشرائط، انتقلت الملكية في المنقول بمجرد العقد، دون حاجة إلى أي إجراء آخر، وعلى الأخص دون أن يتوقف انتقال الملكية تسليم المنقول)[2].

ومدى ستر الوكالة غير القابلة للعزل للبيع في المنقولات مسألة نسبية، فإذا ما نظرنا لتلك الوكالة على أن المقصود منها ستر عقد بيع فإن ذلك يصح بالعقارات والمنقولات ذات الطبيعية الخاصة، وعليه فإن من الممكن أن يتم إعطاء وكالة غير قابلة للعزل بشأن منقول معين بالذات لشخص معين من أجل بيع ذلك المنقول بحيث يتقاضى من ثمن تلك المنقولات ديناً له في ذمة الموكل أو يقوم بسداد دين على الموكل لشخص آخر، أو أن يقوم بإدارة تلك الأموال واستغلالها على أن يقوم بتقاضي حقه من غلة تلك المنقولات، ومن ثم يرد عينها إلى مالكها الأصلي.

ولكن إذا ما قام المالك الأصلي بعد أن يعطي الوكالة للوكيل سواء لتعلق حقه الشخصي بها أو لتعلق حق الغير بها فإنه من واجبه أن يمكن للوكيل من ذلك المنقول بحيث يسلمه إياه ويجعله تحت تصرفه ويكون في ذلك الوكيل مسؤولاً عن كل عيب أو نقص في عين المال

---

[1] الزعبي، **عقد البيع**، مرجع سابق، ص 229.

[2] سوار، **الحقوق العينية الاصلية**، مرجع سابق، ص 517.

المنقول المسلم له.

أما إذا كانت الوكالة المعطاة بشأن التصرف بالمال المنقول فإن الموكل في تلك الحالة ملزم بتمكين الوكيل من المال المنقول إلا أنه يكون مسؤولاً عن ذلك المال وعن أي نقص أو عيب يصيبه، وبالنتيجة فإن المنقول سواء أكان معيناً بالنوع أو بالذات فإنه يصلح لأن يكون محلاً للوكالة غير القابلة للعزل في جميع حالات التعامل من الإدارة والتصرف وغيرها[1].

لذلك نجد أن هناك هدفاً معيناً يبتغيه كل من الموكل والوكيل في الوكالة غير القابلة للعزل، أو عدة أهداف، ولكن الهدف الرئيسي من ذلك هو ستر عقد البيع خصوصاً في البيع العقاري، أو بعض أنواع المنقولات التي تطلب شكلاً خاصاً لإتمام بيعها ونقل ملكيتها وذلك أمام الدوائر المختصة ومنها السيارات، حيثُ قضت محكمة التمييز ببطلان بيع السيارة خارج دائرة الترخيص وفي ذلك تقول: ((يعتبر تسجيل العقود الخاصة بالمركبات بما في ذلك عقود بيعها ورهنها وسائر التصرفات بها لدى إدارة ترخيص المركبات شرطاً لانعقادها عملاً بالمادة (3/أ/4) من قانون السير ويترتب على عدم التسجيل البطلان عملاً بالمادة (168) من القانون المدني))[2].

(فستر عقد البيع في المنقول قد يعتبر في بعض الفروض من الصورية وعليه فإن: "البيع الذي يكون مستوراً بعقد وكالة صوري ليس باطلاً لمجرد ستره بعقد صوري آخر هو عقد الوكالة الصورية ليست في ذاتها سبباً لبطلان العقد الحقيقي الذي أراده الطرفان، بل توافقا مع مبدأ سلطان الإرادة والرضائية، يكون العقد الحقيقي المستتر صحيحاً مشروعاً متوافراً على قوته الملزمه بين طرفيه ما لم يقضي القانون بعكس ذلك. ومن ثم ففي الأحوال التي يكون فيها البيع

---

[1] علي، اسحاق احمد حمدان. **الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني**، مرجع سابق، ص 130.

[2] تمييز حقوق رقم 2196\98، مجلة نقابة المحامين، العدد 5، سنة 1999، ص 1447.

محظوراً في ذاته بقاعدة قانونية آمرة أو بشرط مانع من التصرف وارد في سند ملكية المبيع، فإن الأصل هو صحة البيع الحقيقي المستور بتوكيل مهما يكن الغرض من سترة تخفيفاً من الإجراءات أو من رسوم التوثيق ما دام الغرض مشروعاً، وهكذا تدور صحة عقد البيع المستور بوكالة وجوداً أو عدماً مع مشروعية الغرض من ستره)[1].

وخلاصة القول فإن الوكالة ترد على كل حق مشروع قابل للنيابة، سواء أكان منقولاً أم غير منقول، كما أن الحق قد يكون شخصياً أو عينياً أو معنوياً، والوكالة غير القابلة للعزل صورة من صور عقد الوكالة إلا أنها تختلف عنها في صفة عدم العزل لتعلق حق الغير فيها.

فنجد أن الفقه الإسلامي لم يفرق بين المنقول وغير المنقول بالنسبة للوكالة غير القابلة للعزل بل علق عدم العزل بتعلق حق الغير بها. وكذلك فعل القانون المدني الأردني حين أورد نصاً عاماً بالنسبة للحقوق ولم يفرق بين المنقول وغير المنقول بقوله في المادة (863): "للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذ تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالحه". فلم يخصص نوعاً دون غيره من الحقوق بل جعل النص عاماً يشمل كل الحقوق.

والمنقولات منها ما يحتاج إلى شكلية معينة عند نقل الملكية ومنها نقل ملكية السيارات عند البيع حيث اشترطت المادة (1/4) من قانون السير الأردني لإتمام عملية البيع أو الرهن أو أي تصرف آخر، أن يتم أمام دائرة تسجيل وترخيص المركبات، وأي تصرف خارج تلك الدائرة هو تصرف باطل.

وعلى ذلك فإن كل منقول يحتاج إلى شكلية معينة قد تكون محلاً لتنظيم وكالة غير قابلة للعزل بسبب تعقيدات الشكلية، فالبائع الذي يقوم ببيع سيارته إلى شخص آخر ويقوم بقبض الثمن دون أن يقوم بنقل ملكية السيارة لدى دائرة ترخيص السيارات، فإن مثل هذا التصرف يكون

---

[1] سليم، عصام أنور، **الوكالة الساترة للبيع**، مرجع سابق، ص36.

باطلاً لمخالفته شرط الشكلية التي يشترطها القانون مادة (4) من قانون السير الأردني حيث اشترط أن تكون إجراءات نقل ملكية المركبات أمام دائرة السير وغير ذلك يكون التصرف باطلاً، وعليه فإنه من الممكن تنظيم وكالة غير قابلة للعزل للمحافظة على حق المشتري بواسطة تلك الوكالة ويستطيع المشتري بهذه الوكالة أن يتنازل عن السيارة لمن يشاء ويقوم بناء على ذلك بقبض الثمن، وذلك بموجب الوكالة غير القابلة للعزل التي قد أعطاه الموكل الذي هو في الحقيقة بائع.

ومنقولات لا تحتاج إلى شكلية معينة ولكن يمكن أن تكون محلاً للوكالة غير القابلة للعزل، مثل أن يقوم شخص بشراء أدوات زراعية من مؤسسة زراعية ويرغب في عدم الاستلام حتى يحين موسم الزراعة، فيترك المشتري المبيع وديعة في يد البائع (المؤسسة الزراعية) ولضمان حقه يطلب من البائع إعطاءه وكالة دورية قابلة للعزل تكون مستنداً لحقه، فإن ذلك يدخل تحت مفهوم النص العام للمادة القانونية (863) من القانون المدني الأردني. والقضاء الأردني يذهب إلى الأخذ بالوكالة غير القابلة للعزل في المعاملات التي تحصل بالمنقولات وتقول محكمة التمييز: "الوكالة المتضمنة حق الوكيل بالتصرف بحصة وحقوق الموكل في الشركة بيعاً ورهناً وفراغاً وهبة وتنازلاً وفي قبض الأرباح، وأن الوكالة صدرت لوجود حقوق والتزامات وديون مترتبة بذمة الموكل لصالح الوكيل وآخرين، فإن مؤدى هذه الوكالة ومضمونها يتعلق بأموال غير منقولة يجعلها وفقاً لنص المادة (863) من القانون المدني غير القابلة للعزل[1]... إضافة إلى أن نص المادة (863) المشار إليه هو نص عام وقابل للتطبيق على الأموال المنقولة وغير المنقولة[2].

---

[1] محمد داود حسين، **أحكام الوكالة الدورية غير القابلة للعزل في الفقة الاسلامي، القانون المدني الأردني**، رسالة ماجستير، صفحة 110.

[2] تمييز حقوق رقم 61\98، مجلة نقابة المحامين، العددان 10، 11، سنة 1998، ص 3577.

المطلب الثالث

انتهاء الوكالة

نصت المادة (862) من القانون المدني على ما يلي: تنتهي الوكالة:

1. بإتمام العمل الموكل به.
2. بانتهاء الأجل المحدد لهما.
3. بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير.
4. بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، غير أن الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية، فعليه أن يُخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال المصلحة للموكل.

وساقوم بالبحث في هذه الاسباب تباعاً على النحو التالي:

أولاً: بإتمام العمل الموكل به

إن إتمام العمل الموكل به هو الطريق الطبيعي والمألوف لإنهاء كل العقود، حيث تنتهي به الوكالة انتهاء مألوفاً عن طريق تنفيذ التصرف الذي تم التوكيل فيه، لأن إنجاز العمل يجعل العقد غير ذي موضوع، وكما تنتهي الوكالة بإتمام العمل تنتهي كذلك بعدم النجاح في العمل، حيث تنتهي مهمة الوكيل، فإن ثار خلاف حول مدى نجاح الوكيل أو عدم نجاحه في تنفيذ الوكالة، كان قاضي الموضوع هو الفيصل في ذلك، وقد يرتبط بإتمام العمل محل الوكالة بأجل محدد، وقد يستفاد هذا الارتباط من طبيعة المعاملة وقصد المتعاقدين كما لو وكل شخص يريد السفر غيره في شيء يحتاج إليه في سفره وكان موعد السفر محدداً بأجل معين، فيكون المقصود من تحديد الأجل في هذه الحالة أن تنتهي الوكالة إما بشراء الشيء المطلوب، أو بإنقضاء الأجل وسفر الموكل قبل شرائه. إما بالنسبة لانتهاء الأجل المحدد للوكالة فقد تكون الوكالة في أعمال

مستمرة كالتوكيل في إدارة مزرعة أو مصنع أو متجر لمدة سنة مثلاً، والوكالة في هذه الحالة إنما تكون عقداً زمنياً كالإيجار، فتنقضي بانقضاء الأجل المحدد لها، فإن استمر الوكيل بعد انقضاء الأجل في تنفيذ الوكالة بعلم الموكل ودون معارضته، عدا ذلك تجديداً ضمنياً للوكالة كما هو الحال في التجديد الضمني للإيجار[1].

إن الوكالة غير القابلة للعزل لا شك أنها تختلف عن الوكالة بشكل عام وذلك بشأن انتهاء أجلها، فالوكالة تلك قيدها المشرع الأردني بقيد يحدد فيه مدتها سنة واحدة فقط، إذ جاء في المادة (11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة حيث تنص: "الوكالات ببيع أو فراغ أموال غير منقولة التي ينظمها أو يصدقها كتاب العدل داخل المملكة أو التي ينظمها... تعمل بها دوائر التسجيل خلال سنة واحدة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى تلك الدوائر خلال المدة المذكورة.....).

وكذلك الفقرة (ب) من المادة (11) المذكورة فقد نصت على مدة السنة وقصرتها على الوكالات التي يتعلق بها حق الغير فقط ويكون موضوعها بيع وفراغ أموال غير منقولة.

وعليه فإن الإشكالية تثور بشأن الوكالة غير القابلة للعزل وفيما يتعلق بالمدة بأن مدة تلك الوكالة هي مدة محدودة أولاً وإن تلك المدة متعلقة بنوع واحد فقد هو الوكالة التي تتضمن بيع وفراغ أموال غير منقولة ويتعلق بها حق الغير فقط، وتنطبق تلك المدة وبموجب نص الفقرة (أ) من المادة (11) المذكورة على الوكالات العادية التي موضوعها بيع وفراغ أموال غير منقولة، ويتعلق بها حق الغير كما أشرت فقط.

إن التطبيق العملي على جميع الوكالات غير القابلة للعزل تكون مدتها سنة فقط ولو نص الموكل على مدة أطول من ذلك وهذا لا سند له في القانون إذ أن القانون المدني سكت عن

---

[1] السرحان، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص 172.

تحديد مدة الوكالة غير القابلة للعزل وترك ذلك لإرادة الموكل بينما جاء نص المادة (11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة مقصوراً فقط على الوكالات التي تتعلق ببيع وفراغ الأموال غير المنقولة سواء كانت وكالة عادية أو وكالة غير قابلة للعزل، ويستثنى من ذلك الحكم على تصرف سوى البيع والفراغ فتعلق بالعقارات مثل الرهن إذ أن الوكالة تبقى سارية بعد انقضاء مدة السنة حتى ولو لم يتم تنفيذ مضمونها بهذا الشأن إلا إذا تم النص بمتنها من قبل الموكل على مدة أقصر فتكون تلك المدة محل رعاية واحترام.

وعليه فإن مدة السنة أو العشر سنوات بين الأصول والفروع والأزواج مقصورة فقط ومتعلقة بشأن الوكالات غير القابلة للعزل التي تتعلق ببيع وفراغ الأموال غير منقولة.

ثانياً: انتهاء الاجل المحدد للوكالة

إن الأصل العام لدى ورود مدة محددة لأي عقد أن ينتهي بمجرد بلوغ ذلك العقد الأجل المحدد له لانتهائه، إلا أن الحديث عن انتهاء مدة الوكالة غير القابلة للعزل كنت قد تناولته سابقاً في هذه الرسالة، وخشية التكرار فإنني أحيل هذا الموضوع إلى الفصل الثالث لدى شرح النص المتعلق بالوكالة غير القابلة للعزل في قانون كاتب العدل رقم (11) لسنة 1952 والقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958.

ثالثاً: وفاة الموكل:

إن وفاة الموكل هي أحد أسباب انتهاء عقد الوكالة بشكل عام إلا أنها ليست كذلك في الوكالة غير القابلة للعزل.

فقد نصت المادة (3/863) من القانون المدني على ما يلي: تنتهي الوكالة: "وفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير".

نلاحظ من النص السابق أن الوكالة تنتهي بوفاة الموكل واستثنى من ذلك حالة واحدة

وهي إذا تعلق بالوكالة حق للغير.

(وتنتهي الوكالة بوفاة الموكل ذلك أن عقد الوكالة من العقود التي تقوم بالاعتبار الشخصي فإذا ما توفي الموكل انتهت الوكالة، على أن انتهاء الوكالة لا يكون اعتباراً من تاريخ الوفاة وإنما من تاريخ علم الوكيل بها، فإذا تعاقد الوكيل مع الغير إسنادا لعقد الوكالة بعد وفاة الموكل وهو يعلم بحصول الوفاة وكان الغير حسن النية فإن الوكالة تعتبر لا زالت قائمة وينصرف أثر هذا التصرف إلى ورثة الموكل.

على أن القانون أوجب على الوكيل أن يتم العمل الذي بدأه إلى الحالة التي لا يخشى معها حصول الضرر حتى ولو كان يعلم بموت موكله، وهذا ثابت من المادة (865) من القانون المدني الأردني والتي تنص على: "للوكيل أن يقيل نفسه من الوكالة التي لا يتعلق بها حق الغير وعليه أن يعلم موكله وأن يتابع القيام بالأعمال التي بدأها حتى تبلغ مرحلة لا يخشى معها ضرر على الموكل". علماً أن انتهاء الوكالة بوفاة الموكل ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على ما يخالفها، فيجوز للموكل الوكيل الاتفاق على بقاء الوكالة واستمرارها إذا توفي الموكل ويكون هذا الاتفاق صحيحاً فتبقى الوكالة قائمة رغم الوفاة)[1]".

أما الوكالة غير القابلة للعزل فلا يمكن إنهاؤها بوفاة الموكل إذ استثنى المشرع تلك الوكالة من حكم الانتهاء في حالة الوفاة، وكما رأينا بالفقرة الثالثة من المادة (862) من القانون المدني، وعليه فإن تلك الوكالة تبقى قائمة ومستمرة ومنتجة لآثارها حتى ولو توفي الموكل، ويقع عبء تنفيذ مضمونها على الوكيل، وإذا قصر في ذلك يكون مسؤولاً في مواجهة الغير المستفيد من تلك الوكالة.

ونلاحظ أن المادة (3/862) قد أشارت فقط إلى تعلق حق الغير بالوكالة حتى لا تنتهي

---

[1] أبو قمر، **الوكالة غير القابلة للعزل**، مرجع سابق، ص 54.

بوفاة الموكل، فما هو الموقف إذا تعلق حق الوكيل الشخصي بتلك الوكالة؟

نجد أن المادة (863) من القانون المدني أشارت إلى أن الوكالة غير القابلة للعزل هي نوعان، الأول: إذا تعلق حق الغير بها، والثاني: إذا تعلق حق الوكيل بها

ونلاحظ هنا أن المادة (3/863) قد قصرت عدم انتهاء الوكالة بوفاة الموكل على الوكالة الغير قابلة للعزل لتعلق الغير بها فقط، وأغفلت الوكالة التي يتعلق بها حق الوكيل، بالرغم من النص في المادة (863) على عدم جواز عزل الوكيل في كلتا الحالتين فهل ذلك يعني أن المشرع قد فرق بين العزل والوفاة بشأن انتهاء الوكالة غير القابلة للعزل بنوعيتها، على اعتبار أن العزل والوفاة يجتمعان من حيث كونهما وسيلتين لإنهاء الوكالة؟

ففي معرض الإجابة على هذا السؤال نجد المشرع قد خلط في بعض الأحيان في موضوع الوكالة غير القابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها وحق الغير، ففي المادتين (3/862 و863) من القانون المدني، والمادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة نجد أن النص العام الذي يحكم الوكالة غير القابلة للعزل قد جمعها في نوعين وهما تعلق حق الغير وتعلق حق الوكيل بها، ونجد أن النصوص الأخرى قد قصرتها على الوكالة التي يتعلق بها حق الغير فقط، وقد بحثت ذلك سابقاً في أحكام المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، فالمشرع نص بوضوح على عدم جواز عزل الموكل للوكيل، وعلى عدم انتهاء الوكالة في حالة وفاة الموكل أو الوكيل، وألزم دائرة تسجيل الأراضي بإتمام معاملة البيع والفراغ لصالح المشتري في تنفيذ مضمون تلك الوكالة.

وعليه فإن نص المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة قد جاء قاصراً عن معالجة تلك المسألة المتعلقة بشأن نوعي الوكالة غير القابلة للعزل، ولم يعالج إلا جانباً واحد منها وهو تعلق حق الغير بالوكالة، وكذلك نص المادة (862) فقرة (4) من

القانون المدني، ولا بد في هذا الشأن من تدخل المشرع الأردني لمنع هذا التناقض في أحكام القانون، وأن يشمل في تلك الأحكام نوعي الوكالة الغير قابلة للعزل على حد سواء، ولا شك أنه في حالة وفاة الموكل فإن الالتزام بتنفيذ تلك الوكالة ينتقل إلى الورثة ويكون ذلك ملزماً لهم بحيث لا يجوز لهم الاعتراض على تنفيذ الوكالة بحق التركة، والتي يكون عادة موضوع الوكالة جزءاً منها[1].

رابعا: وفاة الوكيل.

لاحظنا أن وفاة الموكل هي أحد أسباب انتهاء الوكالة بشكل عام ولكنها لا تكون كذلك في الوكالة غير القابلة للعزل لتعلق حق الغير بها. أما بالنسبة لوفاة الوكيل فإن الأمر مختلف بعض الشيء حيث (تنتهي الوكالة بموت الوكيل لأن الموكل قد اختاره وكيلاً لاعتبار شخصي فيه، فلا يحل ورثته محله بعد موته وإذا كان الوكيل شركة أو شخصاً معنوياً آخر انتهت الوكالة بحله، ولو كان هذا الحل اختيارياً، لأن الحل بالنسبة إلى الشخص المعنوي هو بمثابة الموت بالنسبة للشخص الطبيعي. وإذا تعدد الوكلاء ومات أحدهم، لم تنته الوكالة إلا بالنسبة إلى من مات منهم إذا كان الباقون يملكون أن يستقلوا بتنفيذ الوكالة، أما إذا كان على الوكلاء أن يعملوا مجتمعين فإن موت أحدهم ينهي الوكالة بالنسبة لهم جميعاً، ولا تنتهي الوكالة بمجرد موت الوكيل، بل يجب على ورثته، إذا توافرت فيهم الأهلية وكانوا على علم بالوكالة أن يبادروا إلى أخطار الموكل بموت مورثهم وأن يتخذوا من التدبيرات ما تقتضيه الحال لصالح الموكل، وتبقى الوكالة قائمة فيما يتعلق بهذه الأعمال التحفظية)[2].

أما بالنسبة للوكالة غير القابلة للعزل والتي يتعلق بها حق الوكيل الشخصي فإنها لا

---

[1] علي، اسحاق احمد حمدان، **الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني**، مرجع سابق، ص 150.

[2] السنهوري، **الوسيط**، الجزء السابع، المجلد الأول، مرجع سابق، ص 655.

تنتهي حسب اعتقادي بوفاة الوكيل ولو كانت ببيع وفراغ أموال غير منقولة وذلك أن نص المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة قد قصد الوكالة تلك بتعلق حق الغير بها، وقياساً على ذلك فإنه من باب أولى ان يتمتع ورثة الوكيل بتلك الحماية التي اضفاها المشرع على ذلك النوع من الوكالة.

خامساً: فقدان أهلية الموكل أو الوكيل.

كنت قد بحثت هذا الموضوع في الفصل الثاني من هذه الرسالة، وعليه فإنني وباختصار لذلك من ناحية سابحث في تأثير فقدان أهلية الموكل أو الوكيل على الوكالة غير القابلة للعزل، فوجدنا أنه لا بد من توافر الأهلية القانونية اللازمة في الوكيل حتى يتمكن من إعطاء الوكالة بشكل عام، وإذا ما فقد الأهلية فإنه يكون غير أهل لإعطاء الوكالة، وبذلك فإن الوكالة تصبح منتهية بمجرد فقدانه لأهليته.

والوكالة بصفتها عقد مثل باقي العقود لا بد لكل طرف من أطرافها أن يتمتع بأهلية الأداء القانونية حيث أن أهلية الأداء تختلف عن أهلية الوجوب.

وأهلية الوجوب التي تثبت للإنسان عبارة عن أهلية ساكنة بمعنى أنها تقرر للشخص حقاً أو تجعله يتحمل التزام ما، ولكن الممارسة الفعلية للحق وترتيب الإنسان الالتزام على نفسه مردها إلى ما يسمى في القانون بأهلية الأداء، وإذا أردنا أن نعرف هذه الأهلية لقلنا أن أهلية الأداء عبارة عن صلاحية الإنسان لممارسة حقوقه بنفسه وإلزام نفسه بالتزامات مالية بنفسه أيضاً وفي الواقع من الأمر فإن أهلية الأداء هي أهلية إبرام التصرفات القانونية[1].

ولكن الموقف بالنسبة للوكالة غير القابلة للعزل يختلف عنه في الوكالة العادية فنجد أن طبيعة تلك الوكالة تختلف اختلافاً واضحاً عن طبيعة الوكالة بشكل عام، وقد ميز المشرع

---

[1] الصراف، حزبون، **المدخل إلى علوم القانون**، مرجع سابق، ص 154.

الأردني بشأن الوكالة الغير قابلة للعزل بين الموكل والوكيل في حال فقدان أحدهما لأهليته فتنص المادة (862) من القانون المدني على ما يلي: تنتهي الوكالة:

1- بإتمام العمل الموكل به.

2- بانتهاء الأجل المحدد لهما.

3- بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير.

4- بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، غير أن الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية، فعليه أن يخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال المصلحة للموكل.

من خلال النص السابق في الفقرتين الثالثة والرابعة نجد أنهما ميزتا فيما بين فقدان أهلية الموكل وفقدان أهلية الوكيل إذ أن الأصل أن الوكالة تنتهي بفقدان أهلية الموكل، إلا أن المادة (3/862) قد استثنت من ذلك الانتهاء فيما إذا كانت الوكالة قد تعلق بها حق الغير فقد نصت تلك المادة على عدم انتهاء تلك الوكالة بفقدان الموكل لأهليته بل تبقى نافذة مرتبة لآثارهما وواجبة التنفيذ من قبل الوكيل إذا كانت متعلقة بمنقول، ومن قبل دائرة الأراضي إذا كانت متعلقة بعقار.

أما بالنسبة لفقدان أهلية الوكيل فإننا نجد أن المادة المذكورة قد أوردت حكماً مختلفاً بشأنه عن الحكم السابق، إذ أقرت أن الوكالة تنتهي بفقدان الوكيل لأهليته حتى ولو تعلق بها حق الغير، مشيرة إلى أن الورثة أو الوصي إذا علموا بالوكالة وكانت تتوافر فيهم الأهلية أن يخطروا الموكل في حالة الوفاة فقط ولم تشر المادة إلى حالة فقدان الأهلية بحيث لم تنص على وجوب قيام الوارث أو الوصي بإعلام الموكل بذلك وعليه فإن حكم تلك الحالة يختلف بشأن العقار عنه بشأن المنقول.

فالمادة (862) من القانون المدني هي النص العام الذي يحكم جميع حالات الوكالة غير

القابلة للعزل سواء كانت متعلقة بعقار أو بمنقول، إلا أن المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة قد حسمت بشأن العقار إذ نصت على وجوب تنفيذ مضمون تلك الوكالات حتى في حالة وفاة الموكل أو الوكيل على حد سواء، وعليه فمن باب أولى أن يبقى مفعول تلك الوكالات قائماً في حال فقدان أي من الموكل أو الوكيل لأهليته.

سادساً: امتناع الورثة عن تنفيذ مضمون الوكالة:

تبين لنا أن الوكالة غير القابلة للعزل لا تنتهي بوفاة الموكل أو الوكيل، فما هو الموقف بالنسبة للورثة في هذه الحالة؟

إن الإجابة تتمثل بأن الوكالة تنتهي بموت الموكل فلا يحل الورثة محل المتعاقد في تنفيذ التزاماته إلا في حدود ضيقة، والوكيل إنما يعبر عن إرادة الموكل لا عن إرادته هو، حيث يترتب انتهاء الوكالة بموت الموكل، على أن إرادة الوكيل قد زالت بموته، فلا يستطيع أن يعبر عن إرادة زالت ويمكن القول أيضاً بأن ورثة الموكل قد لا يثقون بالوكيل ثقة مورثهم"[1].

وبالنتيجة فإنه ليس للورثة الاعتراض على إنفاذ الوكالة التي يتعلق بها حق الغير وتتعلق بأموال غير منقولة في حالة وفاة مورثهم.

المطلب الرابع

الوكالة التي يتعلق بها حق الوكيل ورفض دائرة الأراضي التسجيل باسم الوكيل

قد تكون الوكالة غير القابلة للعزل معطاه للوكيل من قبل الموكل لتعلق حق الوكيل الشخصي بها ويفوض الموكل الوكيل بالتصرف بقطعة أرض معينة وتسجيلها باسمه لدى دائرة الأراضي إلا أن دائرة الأراضي ترفض ذلك بحجة أنه لا يجوز للوكيل ان يبيع لنفسه.

(ويتصل بأهلية الوكيل انه لا يجوز له ان يتعاقد مع نفسه، ولكن ذلك لا يرجع إلى

---

[1] السنهوري، **الوسيط**، جزء 7، مجلد 1، مرجع سابق، ص 656.

الأهلية، بل يرجع إلى مجاوزة الوكيل لحدود وكالته، فلا ينفذ في حق الموكل تعاقده مع نفسه)[1].

فقد نصت المادة (115) من القانون المدني الأردني على: "لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصيل على أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد وهذا كله مع مراعاة ما يخالفه من أحكام القانون أو قواعد التجارة.

نلاحظ على المادة السابقة أنها أجازت للنائب أن يتعاقد مع نفسه وذلك بترخيص من الأصيل، والوكالة غير القابلة للعزل بتعلق حق الوكيل بها خير مثال على ذلك، خصوصاً إذا أجاز الموكل صراحةً للوكيل أن يقوم بتسجيل العقار لنفسه، ولكن دائرة الأراضي ترفض ذلك بالرغم من أن نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953 الصادر بمقتضى الفقرة (3) من المادة (27) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، يمنع من أن يتولى العاقد طرفي العقد وكل ما جاء في المادة الثالثة منه بأن معاملة البيع تجري بواسطة عقد بيع في دائرة تسجيل الأراضي حيث تنص المادة (3/أ) على ما يلي: (تجري معاملة بيع الحقوق والمنافع في الأرض في دائرة تسجيل الأراضي بموجب عقد بيع لكل مشتر وعندما يتم البيع.....".

نلاحظ على النص السابق أنه حدد كيفية البيع في دائرة الأراضي أنها بموجب عقد بيع، وقد أجازت المادة (115) من القانون المدني للوكيل أن يتولى طرفي العقد إذا أجاز له الموكل ذلك بحيث يتصرف الوكيل لنفسه بإذن من الموكل، بحيث تتجسد في هذه الحالة أوضح صور الوكالة غير القابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها، بحيث لا يكون هناك غير يقوم الوكيل بالتصرف له إذ لا سبيل إلا بالتصرف للوكيل، وهذا إعمال للوكالة المعطاة له، تلك الوكالة التي

---

[1] السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، مرجع سابق، ص 419.

لم تعطى أصلاً إلا لحفظ حق الوكيل فكيف تمتنع دائرة الأراضي بعد ذلك وأمام وضوح النصوص من تنفيذ مضمون الوكالة بحجة أن العقد لا يجوز أن يتولاه شخص واحد؟ ونحن هنا أمام نائب أو وكيل يتصرف بنفسه بإذن من الوكيل، وهذا من الأمور التي يجب على المشرع إعادة النظر فيها مرة أخرى، حتى نصل في النهاية إلى إرساء أسس واضحة لمفهوم تعاقد الشخص مع نفسه.

الفصل الخامس

الخاتمة والنتائج والتوصيات

في نهاية هذا البحث فإنني بداية أحمد الله عز وجل الذي مكنني من إتمام هذا الموضوع، والذي كان في كثير من الأحيان يصل إلى حد التشابك وعدم الوضوح بسبب قلة المراجع من ناحية، وتضارب الآراء الفقهية من ناحية أخرى، هذا بالإضافة إلى الاختلاف الكبير بين الواقع والقانون، في موضوع الوكالة غير القابلة للعزل الشيء الذي نلمسه من خلال مراجعة الدوائر المختصة، فالتفسيرات لنصوص القانون تختلف من شخص لآخر، هذا بالإضافة إلى عدم وجود نصوص قانونية محكمة وواضحة تحسم الخلاف والجدل حول هذا الموضوع، ومما زاد الأمور تعقيداً التضارب الحاصل في القرارات الصادرة عن محكمة التمييز الموقرة حول الكثير من الإشكاليات المتعلقة بهذا الموضوع.

هذا بالإضافة إلى عدم وجود الإجابات الشافية والمقنعة حول الكثير من الأمور غير الواضحة والتي تدور حول مدة الوكالة، ومصيرها بعد انقضاء مدتها، فهذا الأمر يرجع إلى مزاجية الموظف لدى دائرة الأراضي مثلاً، فتارة تجدهم يرفعون قيد الوكالة غير القابلة للعزل منتهية المدة عن صحيفة العقار من تلقاء أنفسهم، وتارة يرفضون ذلك بحجة أن ذلك القيد لا يرفعه إلا الوكيل حتى وإن انقضت مدة الوكالة غير القابلة للعزل نظراً لكونها غير قابلة للعزل وتعلق حق الوكيل بها.

وبرغم ذلك، فقد حاولت أن أحيط بأكبر قدر ممكن من المعلومات والقرارات والأبحاث والدراسات حول هذا الموضوع، لكي تخرج هذه الرسالة بشكل يكون فيه أكبر فائدة للقارئ والباحث، والتوصيات الهامة للمشرع.

النتائج

لقد توصلت في نهاية هذا البحث إلى عدة نتائج هامة أوردها تالياً:

1- إن عدم الوضوح التشريعي حول الوكالة غير القابلة للعزل أدى في كثير من الاحيان إلى صدور قرارت قضائية متضاربة.

2- تبين لي من خلال هذا البحث أن موضوع الوكالة غير القابلة للعزل يشوبه الغموض وعدم الوضوح حتى بين اوساط القانونيين من محامين وقضاة وكتاب عدل وموظفين عاملين لدى دائرة كاتب العدل.

3- وجدت أن المشكلة الكبرى تتمثل في الإجراءات لدى دائرة الأراضي عندما يصبح موضوع الوكالة غير القابلة للعزل مدار بحث وجدل وخلاف بين الموظفين العاملين فيها – من غير القانونيين – إذا تعلق الأمر بنقطة قانونية تتعلق بالوكالة مما يؤدي في النهاية – للأسف – إلى الرضوخ والإنصياع لأمر الموظف والذي يكون بعيداً كل البعد عن الواقع القانوني الصحيح لموضوع الوكالة غير القابلة للعزل.

4- بالإضافة إلى أن المشرع وبسبب عدم الوضوح في التشريعات الخاصة حول موضوع الوكالة غير القابلة للعزل، قد أدى إلى ظهور العديد من القضايا بين أطراف الوكالة غير القابلة للعزل والتي لا نجد حلاً لها في غالب الأحيان.

5- كذلك فإن محكمة التمييز الموقرة أيضاً كانت سبباً في زيادة الامر تعقيداً من خلال تضارب القرارت الصادرة عنها، وعدم معالجة تلك القرارت لموضوع هام وهو الوكالة الساترة للبيع، والذي يعتبر أساس موضوع الوكالة غير القابلة للعزل.

التوصيات

من خلال ما تقدم ولدى محاولتي المتواضعة إلى طرق أساس المشكلة التي نعاني منها

في موضوع الوكالة غير القابلة للعزل فإنني أطرح بين يدي المشرع ومحكمة التمييز الموقرة بعضاً من المقترحات والتوصيات التي أتمنى أن يكون لها أثر في إعادة هيكلة التشريعات المتعلقة بموضوع الوكالة غير القابلة للعزل، ومنها:

1- يتوجب على المشرع إعادة النظر في موضوع الوكالة غير القابلة للعزل، فأبسط قاعدة غفل عنها المشرع (أنها غير قابلة للعزل) فكيف له أن ينهيها أو يحدد مدة لانتهائها؟؟؟ وبالتالي، إما أن تكون غير محددة المدة أو يصار إلى اصدار تشريع يحظر التعامل بها.

2- ضرورة مراجعة القرار رقم (2007/2617) الذي قضى تماماً على الوكالة غير القابلة للعزل والذي نص على أنه "يعتبر إعطاء المالك وكالة غير قابلة للعزل لآخر وتثبيتها على صحيفة العقار لا ينفي الخصومة عن المالك طالما أن الأرض لا زالت مسجلة على اسمه"، لما يشكل من هدر لحقوق الغير أو الوكيل بعد أن يكون قد دفع ثمن ذلك العقار، بالإضافة إلى تعارضه الواضح مع مبدأ تثبيت الوكالة على صحيفة العقار لضمان حقوق الوكيل وهو ما نصت عليه المادة (11) من قانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 في الفقرة (و): 1- يجب تسجيل الوكالة المشار إليها في هذه المادة لدى مديرية التسجيل المختصة مقابل رسم نسبته (16) بالألف (ستة عشر بالألف) من القيمة المقدرة للمال غير المنقول الموكل به وتوضع إشارة بهذا الخصوص على صحيفة السجل العقاري العائدة لذلك المال ويحسم هذا الرسم من الرسوم والضرائب المقررة قانوناً على بيع العقار. 2- لا يجوز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة المشار إليها في هذه المادة بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الأموال لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة. فهل يعقل أن يخالف

قرار محكمة التمييز نصاً في القانون؟؟؟!!!

3- أن تتم إجراءات الوكالة المتعلقة بالعقارات أمام كاتب العدل الموجود في دائرة الأراضي المختصة التابع لها ذلك العقار، وذلك لكي تتم إجراءات تثبيت تلك الوكالة مباشرة على صحيفة العقار، حفاظاً على حقوق الوكيل أو الغير. أو أن يصار إلى الربط الإلكتروني المباشر بين دائرة كاتب العدل ودائرة الأراضي المختصة لتثبيت تلك الوكالة مباشرة على صحيفة العقار، وتحصيل رسوم التثبيت التي نص عليها القانون مباشرة.

4- أن يتم إعادة النظر في الرسوم المفروضة على تثبيت الوكالة بحيث تصبح رسماً رمزياً، حتى يتمكن صاحب المصلحة من تثبيت الوكالة التي يحصل عليها ضماناً لحقه لدى دائرة الأراضي المختصة.

5- التأكيد على جميع دوائر الأراضي عدم رفع إشارة الحجز عن صحيفة العقار بعد انتهاء مدة الوكالة غير القابلة للعزل حفاظاً على حقوق الوكيل أو الغير في العقار أو الأرض موضوع الوكالة، حيث إن هذا الموضوع أصبح يتبع لمزاجية الموظفين لدى دوائر الأراضي دون مراعاة للنتائج التي تتبع رفع إشارة الحجز، فهل يستطيع ذلك الموظف أن يتحمل نتيجة هذا الإجراء وأن يكون مسؤولاً عن خسارة الوكيل أو الغير مبالغ مالية قد تصل إلى مئات الآلاف أو ملايين الدنانير جراء اعتقاده أن وكالة انتهت مدتها يستطيع بكل بساطة أن يرفع قيدها عن صحيفة ذلك العقار؟؟؟؟

6- وعلى فرض عدم اتجاه المشرع إلى ما أوردته سابقاً حول مدة الوكالة، فإنني أرجو ان يتخذ ولو إجراءاً بسيطاً حول انتهاء مدة الوكالة، بحيث لا تكون هذه المدة مدة انتهاء، وإنما اعتبارها مدة يمكن للوكيل اثنائها أن يتصرف بالعقار دون أن يكون ملزماً بدفع رسوم التسجيل لحفظ حقه بالعقار، وبعد انتهاء مدة الوكالة يصار إلى تحويل ملف العقار

أو الأرض موضوع الوكالة إلى دائرة تحصيل الأموال العامة، بحيث يتم إجبار الوكيل على دفع رسوم التسجيل القانونية، وبالتالي تسجيل العقار باسمه وتحصيل تلك الرسوم بالطرق التي فرضها القانون لتحصيل الأموال العامة، ومنها على سبيل المثال إلقاء الحجز التحفظي على العقار بعد أن يصبح ملكاً للوكيل، وبعدها التنفيذ على ذلك العقار لتحصيل الحقوق المالية للدولة في تلك الرسوم (باعتبار أن ذلك أخف الأضرار التي يمكن أن تلحق بالوكيل في الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل مقبوضة الثمن)

7- أن يقوم المشرع بسن نص قانوني يستثني من خلاله منع الوكيل من التعاقد مع نفسه في حالة الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل لتعلق حق الوكيل أو الغير بها، لما للتشابه الكبير بينها وبين عقد البيع، فابتداء الموكل يقف أمام كاتب العدل أثناء تنظيم الوكالة غير القابلة للعزل ويقول (قبضت الثمن)، والوكيل إذا أراد أن يبيع العقار محل الوكالة يتوجب عليه أن يتم ذلك أمام كاتب العدل في دائرة الأراضي المختصة، فنجد أن كلاً من الموكل والوكيل يقفان أمام كاتب العدل ولكن ليس في نفس الوقت، فنجد أن العبارات التي يتم استعمالها في هذه الحالة هي نفس العبارات التي يتم استعمالها بين البائع والمشتري أثناء وجودهما أمام كاتب العدل لدى دائرة الأراضي لإتمام عملية بيع أو شراء عقار.

8- أن يصار إلى الحد من التعاميم الموجهة إلى كتاب العدل والتي تتغير باستمرار، الأمر الذي أدى إلى التغير المستمر في الأنظمة والتعليمات لدى كتاب العدل وبالتالي تضارب الآراء لديهم حول الوكالة غير القابلة للعزل.

- تمت بحمد الله -

قائمة المراجع LIST OF REFERENCES:

- **الكتب:**

1- **القرآن الكريم.**

2- ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين، **لسان العرب**، دار صادر، بيروت.

3- ابن قدامة، عبد الله بن أحمد بن محمد: **المغني**، بيروت، طبعة دار الكتب العلمية، والطبعة الثالثة، القاهرة، دار المنار.

4- ابن كثير، إسماعيل بن كثير القرشي الدمشقي: **تفسير القرآن العظيم**، طبع مكتبة الدعوة الإسلامية، شباب الأزهر، سنة 1400هـ.

5- ابن نجيم، زين الدين: **البحر الرائق**، طبع المطبعة العلمية.

6- البخاري، أبو عبد الله اسماعيل بن ابراهيم المغيرة: **الصحيح**، ط 1378هـ.

7- بدر جمال مرسي (1980) **النيابة في التصرفات القانونية**، طبيعتها وأحكامها وتنازع القوانين فيها، الطبعة الثالثة، مطابع الهيئة العامة المصرية للكتاب

8- الجبوري، ياسين محمد، (2011). **المبسوط في شرح القانون المدني**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى.

9- الجبوري، ياسين محمد، (2011). **الوجيز في شرح القانون المدني- مصادر الالتزامات**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الثانية.

10- الجبوري، ياسين محمد، (2003). **الوجيز في شرح القانون المدني – أحكام الالتزامات**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى.

11- الخطيب الشربيني، الشيخ محمد بن أحمد الشربيني: **مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج**، القاهرة، ط مصطفى الحلبي، سنة 1958 م.

12- الرازي، محمد بن أبي بكر (1985). **مختار الصحاح**، دائرة المعاجم في مكتبة لبنان، بيروت.

13- الزحيلي، وهبة (1984) **النظريات الفقهيه والعقود**، الجزء الرابع، دار الفكر، الطبعة الأولى

14- الزعبي، محمد يوسف، (1993). **العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى.

15- السرحان، عدنان ابراهيم، (2009). **شرح القانون المدني العقود المسماة – المقاولة، الوكالة، الكفالة**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى.

16- سلطان، انور محمد، (2010). **مصادر الالتزام في القانون المدني**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الرابعة.

17- سليم، عصام انور، **الوكالة الساترة للبيع**، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1995

18- السنهوري، عبد الرزاق، **الوسيط في شرح القانون المدني**، الجزء السابع، دار إحياء التراث، بيروت.

19- سوار، محمد وحيد الدين (2001). **الاتجاهات العامة في القانون المدني**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الثانية.

20- سوار، محمد وحيد الدين (1978) **النظرية العامة للالتزام**، مصادر الالتزام الجزء الأول، المطبعة الجديدة بدمشق، الطبعة الثانية

21- سوار، محمد وحيد الدين (1993) **الحقوق العينة الأصلية**، مطبعة الروضة، دمشق

22- شلالا، نزيه نعيم، (2010). **دعاوى إبطال الوكالات**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى.

23- الصراف، عباس، وحزبون، جورج (2008). **المدخل إلى علم القانون**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى.

24- الصنعاني، محمد بن إسماعيل الكحلاني: **سبل السلام**، ط دار الفتح الإسلامي

25- فارس، علي فارس (2004). **سلطات وموجبات الوكيل وانتهاء وكالته في القانون المقارن**. منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى.

26- الفار، عبد القادر محمد (2010). **أحكام الالتزام**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الثانية عشرة.

27- الفضل، منذر، والفتلاوي، صاحب (1993). **العقود المسماة**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى.

28- الفضل، منذر، والفتلاوي، صاحب (1996). **النظرية العامة في الالتزامات– مصادر الالتزام**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى.

29- الفضل، منذر، والفتلاوي، صاحب (1998). **النظرية العامة في الالتزامات– أحكام الالتزام**، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى.

30- القرطبي، أبي عبد الله محمد بن احمد بن أبي بكر بن فرج: **الجامع لأحكام القران**، ط دار الشعب.

31- مسلم، الإمام مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري: **صحيح مسلم بشرح النووي**، الطبعة الثانية، بيروت، طبع دار إحياء التراث العربي، 1404هـ 1984 -م.

32- مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة التمييز الأردنية في القضايا الحقوقية، مجلة نقابة المحامين.

33- ابو قمر، عبد الرحيم محمد، (1994). **الوكالة غير القابلة للعزل**، (بحث مقدم للمعهد

القضائي الأردني)، عمان.

34- علي، اسحاق احمد حمدان (2000). **الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني،** (رسالة ماجستير)، الجامعة الأردنية، عمان.

35- الشخانبة، طارق مسلم علي (2004). **الوكالة غير القابلة للعزل،** (بحث مقدم للمعهد القضائي الأردني)، عمان.

36- حسين، محمد داوود (2009) أحكام الوكالة الدورية في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني (رسالة ماجستير) جامعة النجاح الوطنية، فلسطين

- **القوانين والانظمة:**

1- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

2- قانون الكاتب العدل رقم (11) لسنة 1952.

3- قانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958.

الملاحق

ملحق رقم (1)

وكالة خاصة غير قابلة للعزل

أنا الموقع أدناه:

الاسم:..... الرقم الوطني: □□□□□□□□□□

أفوض السيد:..... الرقم الوطني: □□□□□□□□□□

ليقوم مقام نفسي وينوب عني في بيع وفراغ ما مساحته ..... شقة رقم..... في قطعة الارض رقم ..... من حوض رقم ..... المسمى ..... لوحة رقم ..... من القرية المسماة ..... من أراضي ..... لمن يشاء بالبدل والثمن الذي يراه مناسباً وأفوضه في البيع والهبة والرهن وفك الرهن والافراز والمبادلة في الحصص المذكورة أعلاه وضمها وتوحيدها مع أية قطعة أخرى يراها مناسبة وأفوضه باستلام المخططات وسندات التسجيل الخاصة بهذه القطعة وله حق الاشراف والمناظرة والإدارة وقبض الإيجارات وفي إنشاء الأبنية عليها واستصدار التراخيص اللازمة لذلك وزراعتها والتوقيع على الإقرارات العدلية والتعهدات أمام كتاب العدل لغايات الإفراز والتوقيع على نظام الجمعيات السكنية وله الحق بتوجيه الإنذارات العدلية وإقامة الدعاوى باختلاف أنواعها أمام جميع المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها وتمثيلي أمام كافة المحاكم، كما يحق له التوقيع على كل ما يلزم من الأوراق أمام دوائر الأراضي والمساحة وجميع الدوائر الرسمية وغير الرسمية في المملكة الأردنية الهاشمية المتعلقة بهذا الخصوص، وكالة غير قابلة للعزل كوني قبضت الثمن كاملاً وفقاً لأحكام المادة (863) من القانون المدني.

حررت بتاريخ:..... م **الموكل**