للمحاماة والاستشارات القانونية

Abdelrahman Fouad for legal Consultation

كل ما يهمك عن

التوكيلات العقارية

اليه بيع الوكيل لنفسه

من الالف الي الياء

WRITTEN BY

عبدالرحمن فؤاد

محامي

باحث ماجستير

بسم الله الرحمن الرحيم

الفهرس

1- ماهيه الوكاله .
2- هل توكيل البيع للنفس والغير يغنى عن عقد البيع؟
3- بطلان البيع بتوكيل البيع للنفس والغير بدون عقد
4- هل توكيل البيع للنفس والغير ينقل الملكية ؟
5- هل يجوز الغاء توكيل البيع للنفس والغير ؟
6- شروط الغاء التوكيل بالبيع للنفس او الغير.
7- خطورة واضرار توكيل البيع للنفس والغير.
8- هل يسري توكيل البيع للنفس والغير بعد وفاة صاحب التوكيل؟
9- هل يجوز إلغاء توكيل البيع للنفس والغير حتي ولو تضمن شرطاً بعدم جواز إلغاؤه إلا بحضور الطرفين.؟
10- ما هى الإجراءات القانونية الصحيحة لعمل توكيل بيع للنفس والغير؟
11- المشكلات الخاصة بتوكيل بيع للنفس والغير.
12- ما يفرق عقد بيع الاصيل عن الوكيل

أولا : ماهية الوكالة

1. **الوكالة،** هى العلاقة التى يلتزم فيها الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب موكله، وفيها يقوم الاخير بوضع بعض او كل أملاكه تحت تصرف الوكيل لكى يخول له إدارتها فى الحدود المكلف بها. وينقسم التوكيل الى شقى العام، وفيه لا يخصص نوع عمل قانوني معين، وتُصرف حينئذ إلى أعمال الإدارة، و أعمال التصرف التي تقتضيها الإدارة.

والخاص، وفيه يخصص للوكيل عملاً قانونياً بعينه ولا يكن له صفة الا فى مباشرة ما خول فيه، ويرد على عمل محدد من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، وقد يرد على العملين معًا في آن واحد، كما يختص وحده في أمور البيع والشراء والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين.

و في بعض الأحيان يكون التوكيل عاماً مخصصًا، مثل عمل توكيل عام للتوقيع علي عقود الإيجار أو الشركات , أو التوقيع على عقود البيع سواء شراء أو بيعا , وفي هذه الحالة يجب على الوكيل أن لا يجاوز حدود الوكالة وإلا أصبح التصرف غير نافذ في حق الموكل وعلى كلٍ، فلا اهمية لمسمى التوكيل عاماً كان أو خاصاً، بقدر أهمية البنود الواردة فيه؛ إذ يتوقف ما ينتجه التوكيل من آثار على مدى صحة بنوده.

وعليه، فإذا كان ركن الثمن امرًا وجوبيًا فى عقد البيع وانعدامه من شأنه انعدام العقد برمته؛ فلا يصح التوكيل بالبيع للنفس او للغير دون تحديد ثمناً معينًا يتفق عليه الاطراف او يكن قابلاً للتحديد ببيان الأسس التي يحدد بمقتضاها؛ وبالنسبة للتوكيلات التى تصدر للبنوك بالبيع للنفس او للغير ضمانا لمديونية، لا ينعقد بها البيع ولا يُعتد بها دون تحرير عقد بيع ابتدائى يتم فيه إثبات أن المشترى قام بسداد الثمن للبائع حتى لا يتثنى للبائع الرجوع بالثمن مرة أخرى على المشتري .

ونشير هنا الى أحد القضايا التى قضت فيها محكمة النقض ببطلان عقد بيع مسجل؛ لان البيع قد تم بتوكيل لم يذكر فيه الثمن.

و قالت المحكمة فى اسباب هذا الحكم ان الموكل قد نازع فى البيع والثمن وان الوكالة التى ابرمها هى فى حقيقتها ضماناً لوفائه بمديونيته للبنك، وليس ترخيصًا له بالبيع؛ الا انه قام بموجب هذه الوكالة ببيع شقة النزاع لنفسه بالعقد وبثمن بخس لم يتفق عليه صراحةً أو ضمنًا فى التوكيل ؛ مما يبطل هذا العقد لانعدام ركن الثمن بعدم تحديده.

وقد نص القانون المدني المصري مواد منظم للوكالة المادة 699 إلى المادة 717:

- **المادة 699 مدني :**

الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكّل

الطعن رقم ١٣٦٤١ لسنة ٨٥ قضائية الصادر بجلسة ٠٥/٠٢/٢٠١٧

أن النص في المادة ٦٩٩ من القانون المدنى على أنه " الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل " بما مفاده أنه يجب أن يكون الموكل أهلا للتصرف القانونى محل الوكالة ، أما الوكيل فلا تشترط فيه هذه الأهلية لأن التصرف لا ينصرف إليه ويكفى أن يكون مميزا.

الطعن رقم ١٢٤٠٤ لسنة ٧٦ قضائية الصادر بجلسة ٢٢/٠٤/٢٠١٥

المقرر – في محكمة النقض – أن مؤدى نص المادة ٦٩٩ من القانون المدنى أن ما يجريه الوكيل من تصرفات وكل فيها هى لحساب الأصيل فإذا باشر إجراءاً معيناً سواء كان من أعمال التصرف أو الإدارة فلا يجوز مقاضاته عن هذا الإجراء وإنما توجه الخصومة للأصيل لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن جوهر النزاع بين الطاعن والمطعون ضدهما يدور حول قيامه بالبيع بصفته وكيلاً عن البائع وكان إجراء هذا التصرف إنما يكون لحساب الأصيل – المطعون ضده الثانى – مما يقتضى توجيه الدعوى في هذا النزاع الناشئ عنه إلى الأخير.

- **المادة 700 مدني :**

يجب أن يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توافره في العمل القانوني الذي يكون محلّ الوكالة، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

الطعن رقم ٨٩٧٣ لسنة ٧٨ قضائية الصادر بجلسة ٠٤/٠٥/٢٠١٠

إذ كان قانون تنظيم الشهر العقارى فيما تضمنه من تسجيل عقد بيع العقار لا يضفى على هذا العقد شكلاً رسمياً معيناً ، فهو لم يغير شيئاً من طبيعته من كونه من عقود التراضى التى تتم وتنتج آثارها القانونية بمجرد توافق الطرفين ، وإنما قد عدل فقط آثاره بالنسبة للعاقدين وغيرهما بجعل نقل الملكية غير مترتب على مجرد العقد بل متراخياً إلى ما بعد حصول التسجيل وإذ كان نص المادة ٧٠٠ من القانون المدنى يوجب أن يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توافره في العمل القانونى الذى يكون محل الوكالة ، فإن الوكالة في بيع وشراء العقار تكون هى أيضاً رضائية ولا يستوجب القانون شكلاً رسمياً لانعقادها وهذا الأمر يستوى سواء أكانت الوكالة ظاهرة سافرة أم وكالة مستترة.

الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٣٨ قضائية الصادر بجلسة ١٧/٠٥/١٩٧٣ مكتب فنى (سنة ٢٤ – قاعدة ١٣٧ – صفحة ٧٧٢)

متى كان عقد البيع في القانون المدنى المصرى – على ما أفصحت عنه المادة ٤١٨ منه – عقداً رضائياً ، إذ لم يشترط القانون لإنعقاده شكلاً خاصاً بل ينعقد بمجرد تراضى المتبايعين ، و سواء كان في حقيقته بيعاً أو يسترهبه ، فإن الوكالة في البيع تكون بدورها رضائية ، و لا تستوجب شكلاً خاصاً لإنعقادها عملاً بالمادة ٧٠٠ منه ، و بالتالى فإن الوكالة في البيع تخضع في شكلها الخارجى لقانون محل إبرامها.

- **المادة 701 مدني:**

1. الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل، لا تخوّل الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة.
2. ويُعدّ من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدّته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون.

ويدخل فيها أيضاً كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة كبيع المحصول وبيع البضاعة أو المنقول الذي يسرع إليه التلف وشراء ما يستلزمه الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه ولاستغلاله.

الطعن رقم ٢٠١٣ لسنة ٥٦ قضائية الصادر بجلسة ٢٠/١١/١٩٩١ مكتب فنى (سنة ٤٢ – قاعدة ٢٦١ – صفحة ١٦٦٠)

إذ كانت الفقرة الثانية من المادة ٧٠١ من القانون المدنى قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة ، ومن ثم فإن إيجار المال الشائع وطلب إخلاء العين المؤجرة يعد من أعمال الإدارة، ومن ثم فإن إيجار المال الشائع وطلب إخلاء العين المؤجرة يدخل في سلطة متولى إدارته من الشركاء ويدخل في سلطته – تبعاً لذلك – حق التقاضى فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات.

الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ قضائية الصادر بجلسة ٠٩/٠٥/١٩٨١ مكتب فنى (سنة ٣٢ – قاعدة ٢٥٥ – صفحة ١٤٠٧)

النص في المادة ٧٣٣ من القانون المدنى على أن الحكم القاضى بالحراسة هو الذى يحدد ما على الحارس من إلتزامات و ماله من حقوق و سلطة و إلا تطبق أحكام الوديعة و الوكالة ، و كانت المادة ٧٠١ قد نصت على أن " الوكالة الواردة في ألفاظ عامة... لا تخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة و يعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات ... " كما نصت المادة ٥٥٩ على أنه لا يجوز لمن لا يملك الاحق الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات الا بترخيص من السلطة المختصة ... " و نصت المادة ٧٣٥ على أنه لا يجوز للحارس في غير أعمال الإدارة أن يتصرف إلا برضاء ذوى الشأن جميعاً أو بترخيص من القضاء ، يدل على أن نيابة الحارس تتحدد بما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد ، و أن سلطة الحارس تضيق أو تتسع بالقدر الذى يحدد ه الحكم القاضى بتعيينه و أنه إذا جاوز الحارس هذا النطاق المحدد في الحكم أو في القانون فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته.

- **المادة 702 مدني:**

1. لابد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة، وبوجه خاص في البيع والرهن والتبرعات والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء.
2. والوكالة الخاصة في نوع معيّن من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يُعيّن محل هذا العمل على وجه التخصيص، إلا إذا كان العمل من التبرعات.
3. والوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة إلا في مباشرة الأمور المحددة فيها، وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقاً لطبيعة كل أمر وللعرف الجاري.

الطعن رقم ١٨٠٢٦ لسنة ٨١ قضائية الصادر بجلسة ١٧/٠٦/٢٠١٩

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن النص في الفقرة الثالثة من المادة ٧٠٢ من التقنين المدنى على أنه " والوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة إلا في مباشرة الأمور المحددة فيها ، وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقاً لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى " يدل – وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون – على أن أعمال التصرف لا يصح أن تكون محلاً إلا لوكالة خاصة لخطورتها ، ويجب تعيين التصرف محل هذه الوكالة الخاصة تعييناً نافياً للجهالة بتحديد نوع العمل القانونى الذى خول الوكيل سلطة مباشرته ، فالوكالة التى تخول الوكيل جميع أعمال التصرف دون تخصيص تقع باطلة ولا تنتج أثراً ولا ترتب التزاماً في ذمة الوكيل ، فإذا خولت الوكالة للوكيل بيع مال الموكل والتصرف فيه بجميع أنواع التصرف لا تتناول في هذه الحالة إلا البيع دون غيره.

الطعن رقم ٢٧٦٩ لسنة ٨٣ قضائية الصادر بجلسة ٢٥/١٢/٢٠١٨

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أنه يشترط لصحة الإنابة في الحضور عن الخصم والمرافعة أمام المحكمة وفقاً لنص المادة المادة ٧٣ من قانون المرافعات والفقرة الأولى من المادة ٧٠٢ من القانون المدنى والمادة ٥٧ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ إذا كان الوكيل محامياً أن يكون قد صدر له توكيل خاص بمباشرة الحضور والمرافعة في الدعوى المنظورة أو توكيل عام يجيز له ذلك في كافة القضايا ، وأن يثبت هذا بموجب توكيل رسمى أو مصدق على التوقيع عليه فإذا لم تثبت هذه الوكالة أو كانت قد ألغيت أو انقضت بسبب انتهاء العمل المحدد فيها أو بوفاة الوكيل فإنه لا يعتد بحضور الوكيل أو من ينوب عنه ويكون الجزاء على ذلك إجرائياً فحسب يتمثل في اعتبار الخصم غائباً

الطعن رقم ١٦٢٥٨ لسنة ٨٦ قضائية الصادر بجلسة ٠٦/٠٥/٢٠١٨

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن حق التقاضى غير المرافعة أمام القضاء ، إذ إن التقاضى إنما هو رخصه لكل فرد في الالتجاء إلى القضاء ، أما المرافعة أمام القضاء التى تستلزم وكالة خاصة وفقاً للمادة ٧٠٢ / ١ من القانون المدنى – فهى النيابة في الخصومة للدفاع أمام القضاء وقد اختص بها المشرع أشخاصاً معينة حسبما تقضى المادة ٣ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فحين يختار الخصم أو نائبه الذى لا نزاع في نيابته عدم الحضور بشخصه ويوكل آخر في الحضور عنه فإنه لا يكفى أن يكون هذا الوكيل موكلاً في التقاضى أو أن يفصح عن صفته واسم الأصيل وإنما يتعين أن يكون موكلاً في الحضور بالذات توكيلاً صحيحاً طبقاً للقواعد التى تحكم الوكالة في الحضور.

الطعن رقم ٦٤٧٩ لسنة ٨١ قضائية الصادر بجلسة ٠٦/٠٢/٢٠١٧

إن مفاد النص في المادة ٧٠٢ من القانون المدنى يدل – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن أعمال التصرف لا يصح أن تكون محلاً إلا لوكالة خاصة وأن التصرف محل هذه الوكالة الخاصة يجب أن يعين تعييناً نافياً لكل جهالة بتحديد نوع العمل القانونى الذى خُول الوكيل سلطة مباشرته ولو لم يخصص بمال بذاته من أموال الموكل إلا إذا كان العمل من أعمال التبرع فيلزم في هذه الحالة أن تخصص الوكالة ليس في نوع التصرف وحده ولكن في محله أيضاً ، أى بتعيين المال الذى يرد عليه العمل القانونى ، ومن ثم فإن الوكالة التى تخول الوكيل سلطة مباشرة جميع أعمال التصرف دون تخصيص تقع باطلة لا تنتج أثراً ولا ترتب إلتزاماً في ذمة الموكل.

- **المادة 703 مدني:**

1. الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة دون أن يجاوز حدودها المرسومة.
2. على أن له أن يخرج عن هذه الحدود متى كان من المستحيل عليه إخطار الموكل سلفاً وكانت الظروف يغلب معها الظن بأن الموكل ما كان إلا ليوافق على هذا التصرف. وعلى الوكيل في هذه الحالة أن يبادر بإبلاغ الموكل خروجه عن حدود الوكالة.

الطعن رقم ١٦٢٣ لسنة ٧٤ قضائية الصادر بجلسة ٢٣/٠٦/٢٠١٤

أن البين من نص المواد ٧٠٣ ، ٧٠٤ ، ٧٠٥ من القانون المدنى أن عقد الوكالة يرتب على عاتق الوكيل التزامات يتعين عليه بمقتضاها تنفيذ الوكالة في حدودها وأن يقدم عند انتهائها حساباً مفصلاً شاملاً لجميع أعمال الوكالة مدعماً بالمستندات ، وهذا الالتزام الأخير يترتب عليه أن يقوم الموكل إلى المبادرة إبراءً لذمته أن يعرض ما في ذمته ما لم يكن قد اتفق صراحة أو ضمناً على إعفاء الوكيل من تقديم الحساب أو تقضى الظروف بالإعفاء ، ومن ثم فإن عليه بهذا الوصف عبء إثبات ما دفعه إلى الغير عن موكله.

الطعن رقم ٧٧٩٠ لسنة ٧٤ قضائية الصادر بجلسة ٠٤/٠٤/٢٠٠٦ مكتب فنى (سنة ٥٧ – قاعدة ٦٤ – صفحة ٣٠٤)

إن المقرر – طبقاً للمادتين ٦٩٩، ٧٠٣ / ١ من القانون المدنى – أن الوكالة هى عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل وأن الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة في حدودها المرسومة فليس له أن يجاوزها ، فإذا جاوزها فإن العمل الذى يقوم به لا ينفذ في حق الموكل.

- **المادة 704 مدني:**

1. إذا كانت الوكالة بلا أجر وجب على الوكيل أن يبذل في تنفيذها العناية التي يبذلها في أعماله الخاصة، دون أن يكلّف في ذلك أزيد من عناية الرجل المعتاد.
2. فإن كانت بأجر وجب على الوكيل أن يبذل دائماً في تنفيذها عناية الرجل المعتاد.

الطعن رقم ٧٧٥٧ لسنة ٨٢ قضائية الصادر بجلسة ٢١/٠١/٢٠١٩

الوكيل . التزامه بتنفيذ الوكالة في حدودها المرسومة وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية . إخلاله بذلك . أثره . مسئوليته عن الاضرار التى تلحق بالأصيل ولو اتفقا على إعفائه منها . المادتين ١٤٨ ، ٧٠٤ مدنى ومذكرته الايضاحية.

- **المادة 705 مدني :**

على الوكيل أن يوافي الموكِّل بالمعلومات الضرورية عمّا وصل إليه في تنفيذ الوكالة، وأن يقدّم له حساباً عنها.

الطعن رقم ١٦٢٣ لسنة ٧٤ قضائية الصادر بجلسة ٢٣/٠٦/٢٠١٤

أن البين من نص المواد ٧٠٣ ، ٧٠٤ ، ٧٠٥ من القانون المدنى أن عقد الوكالة يرتب على عاتق الوكيل التزامات يتعين عليه بمقتضاها تنفيذ الوكالة في حدودها وأن يقدم عند انتهائها حساباً مفصلاً شاملاً لجميع أعمال الوكالة مدعماً بالمستندات ، وهذا الالتزام الأخير يترتب عليه أن يقوم الموكل إلى المبادرة إبراءً لذمته أن يعرض ما في ذمته ما لم يكن قد اتفق صراحة أو ضمناً على إعفاء الوكيل من تقديم الحساب أو تقضى الظروف بالإعفاء ، ومن ثم فإن عليه بهذا الوصف عبء إثبات ما دفعه إلى الغير عن موكله.

الطعن رقم ٦٠٥٢ لسنة ٨٣ قضائية الصادر بجلسة ٠٧/٠٥/٢٠١٤

المقرر في قضاء محكمة النقض أنه يلتزم الوكيل بتقديم حساب عن إدارة عمله وحساب المبالغ التى قبضها على ذمة موكله كما يلتزم بأن يرد ما في يده من مال للموكل وهو رصيد الحساب ونتيجته طوال فترة الوكالة وكان هذا الرصيد هو الإيراد الصافى المستحق للموكل في فترة إدارة الوكيل ، وأنه ليس للوكيل أن يستعمل مال الموكل لصالح نفسه.

- **المادة 706 مدني:**

1. ليس للوكيل أن يستعمل مال الموكِّل لصالح نفسه.
2. وعليه فوائد المبالغ التي استخدمها لصالحه من وقت استخدامها، وعليه أيضاً فوائد ما تبقى في ذمته من حساب الوكالة من وقت أن يعذر.

- **المادة 707 مدني:**

1. إذا تعدد الوكلاء كانوا مسئولين بالتضامن متى كانت الوكالة غير قابلة للانقسام، أو كان الضرر الذي أصاب الموكِّل نتيجة خطأ مشترك. على أن الوكلاء ولو كانوا متضامنين لا يُسألون عمّا فعله أحدهم مجاوزاً حدود الوكالة أو متعسّفاً في تنفيذها.
2. وإذا عُيّن الوكلاء في عقد واحد دون أن يرخص في انفرادهم في العمل، كان عليهم أن يعملوا مجتمعين إلا إذا كان العمل مما لا يحتاج فيه إلى تبادل الرأي كقبض الدين أو وفائه.

الطعن رقم ٧٩٦٥ لسنة ٨١ قضائية الصادر بجلسة ١٧/٠٤/٢٠١٣

المقرر في قضاء محكمة النقض وفقاً للمادة ٧٠٧ من القانون المدنى أنه إذا تعدد الوكلاء كانوا مسئولين بالتضامن متى كانت الوكالة غير قابلة للانقسام ، أو كان الضرر الذى أصاب الموكل نتيجة خطأ مشترك على أن الوكلاء ولو كانوا متضامنين لا يسألون عما فعله أحدهم مجاوزاً حدود الوكالة أو متعسفاً في تنفيذها .(٦) وأنه إذا عُيَّن الوكلاء في عقد واحد دون أن يرخص في انفرادهم في العمل ، كان عليهم أن يعملوا مجتمعين إلا إذا كان العمل مما لا يحتاج فيه إلى تبادل الرأى كقبض الدين أو وفائه ، مفاد ذلك أن الوكلاء لا يكونون متضامنين في التزاماتهم قبل الموكل إلا إذا كانت الوكالة غير قابلة للانقسام ، أو كان الضرر الذى أصاب الموكل قد وقع نتيجة خطأ مشترك بين الوكلاء جميعاً.

الطعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٢ قضائية الصادر بجلسة ٠٣/٠٥/١٩٧٧ مكتب فنى (سنة ٢٨ – قاعدة ١٩٣ – صفحة ١١١٨)

مفاد نص المادة ١ / ٧٠٧ من القانون المدنى أن الوكلاء لا يكونون متضامنين في إلتزاماتهم قبل الموكل إلا إذا كانت الوكالة غير قابلة للإنقسام ، أو كان الضرر الذى أصاب الموكل قد وقع نتيجة خطأ مشترك بين الوكلاء جميعاً.

- **المادة 708 مدني:**

1. إذا أناب الوكيل عنه غيره في تنفيذ الوكالة دون أن يكون مرخصاً له في ذلك، كان مسئولاً عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو، ويكون الوكيل ونائبه في هذه الحالة متضامنين في المسئولية.
2. أما إذا رُخِّص للوكيل في إقامة نائب عنه دون أن يُعيّن شخص النائب، فإن الوكيل لا يكون مسئولاً إلا عن خطئه في اختيار نائبه، أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات.
3. ويجوز في الحالتين السابقتين للموكل ولنائب الوكيل أن يرجع كل منهما مباشرةً على الآخر.

الطعن رقم ٦٧١٧ لسنة ٦٦ قضائية الصادر بجلسة ١٤/١٢/٢٠٠٨

المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن النص في المادة ٧٠٨ / ١ من القانون المدنى "..." يدل على أنه يجوز للوكيل أن ينيب عنه غيره في تنفيذ جميع ما وكل فيه أو في جزء منه ما لم يكن ممنوعاً من ذلك بنص خاص في سند وكالته و يترتب على تلك الإنابة متى قامت صحيحة متوافرة الأركان قيام علاقة مباشرة بين نائب الوكيل و الموكل ينصرف بموجبها إلى الأخير كافة التصرفات التى يبرمها النائب متى تحققت شروط إعمال هذا الأثر.

الطعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٢ قضائية الصادر بجلسة ٠٣/٠٥/١٩٧٧ مكتب فنى (سنة ٢٨ – قاعدة ١٩٣ – صفحة ١١١٨)

تنص المادة ١ / ٧٠٨ من القانون المدنى على " أنه إذا أناب الوكيل عنه في تنفيذ الوكالة دون أن يكون مرخصاً له في ذلك ، كان مسئولاً عن عمل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو ، و يكون الوكيل و نائبه في هذه الحالة متضامنين في المسئولية ، مما مفاده أن الوكيل لا يسأل عن عمل نائبه طبقاً لهذه الفقرة إلا إذا كان قد أنابه في تنفيذ الوكالة دون أن يكون مرخصا له في ذلك من الموكل.

- **المادة 709 مدني:**

1. الوكالة تبرّعية، ما لم يتفق على غير ذلك صراحةً أو يستخلص ضمناً من حالة الوكيل.
2. فإذا اتفق على أجر للوكالة كان هذا الأجر خاضعاً لتقدير القاضي، إلا إذا دفع طوعاً بعد تنفيذ الوكالة.

الطعن رقم ٣٩٧ لسنة ٨٦ قضائية الصادر بجلسة ٢٢/٠٤/٢٠١٧

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أنه وإن كان لقاضى الموضوع بمقتضى الفقرة الثانية من المادة ٧٠٩ من القانون المدنى الحق في تعديل أجر الوكالة المتفق عليه سواء بتخفيضه أو بالزيادة عليه إلى الحد الذى يجعله مناسباً إلا أنه لما كان هذا الحق هو استثناء من القاعدة العامة التى تقضى بأن الاتفاق شريعة المتعاقدين فإنه يشترط لاستعماله أن تكون هناك ظروف قد أثرت في الموكل تأثيراً حمله على التعهد للوكيل بمقابل يزيد كثيراً عما يقتضيه الحال أو أثرت في الوكيل فجعلته يقبل أجراً بخساً لا يتناسب مع العمل الذى أسند إليه أو كان الطرفان قد أخطأ في تقدير قيمة العمل موضوع الوكالة قبل تنفيذه بحيث إذا انتفت هذه الاعتبارات تعين احترام إرادة المتعاقدين واتباع القاعدة العامة التى تقضى بأن ما اتفق عليه الخصوم يكون ملزما لهم وهو ما يوجب على القاضى إذا ما رأى تعديل الأجر المتفق عليه بالزيادة أو بالنقص أن يعرض في حكمه للظروف والمؤثرات التى أحاطت بالتعاقد وأدت إلى الخطأ في الاتفاق على مقابل غير مناسب حتى يتسنى لمحكمة النقض مراقبة ما إذا كان إطراحه لإرادة المتعاقدين يستند إلى اعتبارات مقبولة أم لا.

- **المادة 710 مدني :**

على الموكِّل أن يردّ للوكيل ما أنفقه في تنفيذ الوكالة التنفيذ المعتاد مع الفوائد من وقت الاتفاق، وذلك مهما كان حظ الوكيل من النجاح في تنفيذ الوكالة. فإذا اقتضى تنفيذ الوكالة أن يقدّم الموكِّل للوكيل مبالغ للإنفاق منها في شؤون الوكالة، وجب على الموكِّل أن يقدّم هذه المبالغ إذا طلب الوكيل ذلك.

- **المادة 711 مدني :**

يكون الموكِّل مسئولاً عمّا أصاب الوكيل من ضرر دون خطأ منه بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذاً معتاداً.

الطعن رقم ٧٢ لسنة ١٩ قضائية الصادر بجلسة ٠١/٠٢/١٩٥١ مكتب فنى (سنة ٢ – قاعدة ٥٦ – صفحة ٢٩٤)

إن الشارع المصرى إذ أوجب على الموكل في المادة ٥٢٨ مدنى – قديم – أن يؤدى المصاريف المنصرفة من وكيله المقبولة قانوناً أياً كانت نتيجة العمل إذا لم يحصل من الوكيل تقصير فيه كان يعنى حتما تعويض الوكيل تعويضاً كاملا ويرمى إلى تحقيق هذا الغرض الذى لن يتوافر إلا بإحاطة الوكيل بسياج من الضمان يكفل له الحصول على مقابل الضرر الذى يتحمله في شخصه وفى ماله . ولئن كانت هذه المادة منقولة عن المادة ١٩٩٩ من المجموعة المدنية الفرنسية التى تليها المادة ٢٠٠٠

وفيها نص صريح على أن الموكل عليه تعويض الوكيل عن الخسارة التى يتحملها بغير تقصير منه بسبب قيامه بأعمال الوكالة ، إلا أنها في الواقع شاملة لكلتا الحالتين فالمصاريف نوع من الخسائر وخروجها من مال الوكيل من شأنه أن ينقص هذا المال و يلحق به خسارة تعادل النقص الذى حل به . و إذا كان المشروع الفرنسى قد عمد إلى الإسهاب و الإيضاح فقد نحا المشرع المصرى في القانون المدنى القديم منحى طابعه الإيجاز فقرر مبدأ التعويض وترك الباب مفتوحا أمام القاضى في مجال التطبيق العملى ليسير بالمبدأ إلى غايته و يحمل الموكل تبعة تعويض الوكيل ما دام هذا الأخير يعمل في حدود الوكالة . و مادام الضرر لم يكن ناشئا عن خطئه و تقصيره ، و ايراد المشرع المصرى لهذا المبدأ في المادة ٧١١ – مدنى جديد – التى تنص على أن الموكل يكون مسئولا عما أصاب الوكيل من ضرر دون خطأ منه بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا لم يقصد به الاستحداث بل زيادة الإيضاح.

- **المادة 712 مدني :**

إذا وكّل أشخاص متعددون وكيلاً واحداً في عمل مشترك كان جميع الموكِّلين متضامنين قبل الوكيل في تنفيذ الوكالة ما لم يتفق على غير ذلك.

- **المادة 713 مدني :**

تطبق المواد من 104 إلى 107 الخاصة بالنيابة في علاقة الموكِّل والوكيل بالغير الذي يتعامل مع الوكيل.

الطعن رقم ٥٥٥١ لسنة ٨٠ قضائية الصادر بجلسة ٢٤/١٢/٢٠١٧

أن النص في المواد ١٠٤ إلى ١٠٧ ، ٧١٣ مدنى يدل على أنه يجوز للوكيل أن يبرم العقد الذى تخوله الوكالة إصداره لا بصفته وكيلاً ولكن بصفته أصيلاً ذلك أن وكالته في هذه الحالة تكون مستترة ويعتبر وكأنه قد أعار اسمه للأصيل الذى وكله في إبرام العقد ، وحكم هذه الوكالة المستترة أنها ترتب قبل الأصيل جميع الآثار القانونية التى ترتبها الوكالة السافرة فينصرف أثر العقد المبرم إلى الأصيل وإلى من يتعاقد مع الوكيل المستتر.

الطعن رقم ١٢١٨٧ لسنة ٨٥ قضائية الصادر بجلسة ٢٢/٠٤/٢٠١٧

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أنه ولئن كان الأصل وفقاً لنص المادتين ٧١٣ ، ١٠٥ من القانون المدنى أن ما يبرمه الوكيل في حدود وكالته ينصرف إلى الأصيل إلا أن نيابة الوكيل عن الموكل تقف عند حد الغش فإذا تواطأ الوكيل مع الغير للإضرار بحقوق موكله فإن التصرف على هذا النحو لا ينصرف أثره إلى الموكل.

الطعن رقم ٧٥٠ لسنة ٧١ قضائية الصادر بجلسة ٢٥/٠٦/٢٠٠٢ مكتب فنى (سنة ٥٣ – قاعدة ١٦٦ – صفحة ٨٤٩)

مفاد المادتين ٧١٣, ١٠٦ من القانون المدني أن من يعير اسمه ليس إلا وكيلا عمن أعاره وحكمه هو حكم كل وكيل فيمتنع عليه قانوناً أن يستأثر لنفسه بشيء وكل في أن يحصل عليه لحساب موكله وهو ما يستتبع أن تعتبر الصفقة فيما بين الموكل والوكيل قد تمت لمصلحة الموكل ولحسابه فيكسب كل ما ينشأ عن التعاقد من حقوق ولا يكسب الوكيل من هذه الحقوق شيئا,

بما مؤداه أنه وإن كانت للوكيل المسخر ملكية ظاهرة في مواجهة الكافة فإنها ملكية صورية في علاقته بالأصيل تمنعه من الاحتجاج بها عليه.

- **المادة 714 مدني :**

تنتهي الوكالة بإتمام العمل الموكّل فيه أو بانتهاء الأجل المعيّن للوكالة وتنتهي أيضاً بموت الموكِّل أو الوكيل.

الطعن رقم ١٣٢٨٥ لسنة ٨٧ قضائية الصادر بجلسة ٢٤/١٢/٢٠١٨

الوكالة . انتهائها بإتمام العمل الموكل فيه وبانتهاء الأجل المعين للوكالة أو بموت الموكل أو الوكيل. نطاقها . عقد غير لازم . مؤداه . جواز للموكل أن يعزل الوكيل في أي وقت قبل انتهاء العمل محل الوكالة وبإرادة منفردة تصدر من الموكل موجهة للوكيل . أثره . سريان القواعد العامة في شأنها . عدم جواز للموكل أن ينهى الوكالة أويقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه . شرطه . إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح الغير. م ٧١٤ ، ٧١٥ ، ٧١٦ مدنى.

الطعن رقم ٣٠٩٩ لسنة ٨١ قضائية الصادر بجلسة ٠٣/١٠/٢٠١٢

أن مفاد نص المادة ٧١٤ من القانون المدنى يدل على انتهاء الوكالة بموت الموكل ومن ثم فلا ينصرف أثار عقد الوكالة بعد وفاة الموكل أو الوكيل إلى ورثته بوصفهم خلفاً عاماً باعتبار أن هذا العقد من العقود التى تراعى فيها شخصية كل متعاقد.

- **المادة 715 مدني:**

1. يجوز للموكِّل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيّدها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك. فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الموكِّل يكون ملزماً بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول.
2. على أنه إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي، فلا يجوز للموكِّل أن ينهي الوكالة أو يقيّدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه.

الطعن رقم ١٢٨٦٢ لسنة ٨٢ قضائية الصادر بجلسة ١٥/٠٦/٢٠١٩

المقرر في قضاء محكمة النقض أن مؤدى ما تقضى به المادتان ٧١٥ ، ٧١٦ من القانون المدنى وعلى ما ورد بمجموعة الأعمال التحضيرية أن الوكالة عقد غير لازم فإنه يجوز للموكل أن يعزل الوكيل في أى وقت قبل انتهاء العمل محل الوكالة ، وعزل الوكيل يكون بإرادة منفردة تصدر من الموكل موجهة إلى الوكيل فتسرى في شأنها القواعد العامة ، ولما كان القانون لم ينص على أن تكون في شكل خاص فأى تعبير عن الإرادة يفيد معنى العزل وقد يكون هذا التعبير صريحاً كما قد يكون ضمنياً فيعين الموكل وكيلاً آخر لنفس العمل الذى فوض فيه الوكيل الأول بحيث يتعارض التوكيل الثانى مع التوكيل الأول يعتبر عزلاً ضمنياً للوكيل الأول ، وسواء كان العزل صريحاً أو ضمنياً فإنه لا ينتج أثره إلا إذا وصل إلى علم الوكيل طبقاً للقواعد العامة.

الطعن رقم ١٣٢٨٥ لسنة ٨٧ قضائية الصادر بجلسة ٢٤/١٢/٢٠١٨

المقرر– في قضاء محكمة النقض – أن مؤدى نص المواد ٧١٤ ، ٧١٥ ، ٧١٦ من القانون المدنى أن الوكالة تنتهى بإتمام العمل الموكل فيه وبانتهاء الأجل المعين للوكالة أو بموت الموكل أو الوكيل . كما أن الوكالة عقد غير لازم فيجوز للموكل

أن يعزل الوكيل في أي وقت قبل انتهاء العمل محل الوكالة ، وعزل الوكيل يكون بإرادة منفردة تصدر من الموكل للوكيل موجهة للوكيل فتسرى في شأنها القواعد العامة ، على أنه إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح الغير فلا يجوز للموكل أن ينهى الوكالة أو يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه.

الطعن رقم ٤٥١٧ لسنة ٨٧ قضائية الصادر بجلسة ١٨/٠٢/٢٠١٨

أن مفاد النص في المادة ٧١٥ من القانون المدنى يدل على أن إنهاء الوكالة في حالة ما إذا كانت صادرة لصالح الوكيل أو الأجنبى لا يتم بالإرادة المنفردة للموكل بل لابد أن يشاركه في ذلك من صدرت لصالحه الوكالة وهو الوكيل في الحالة الأولى أو الأجنبى الذى صدرت الوكالة لصالحه في الحالة الثانية. " ....

الطعن رقم ٢٤٦٠ لسنة ٨٧ قضائية الصادر بجلسة ٠٣/٠٢/٢٠١٨

أن مؤدى ما تقضى به المادتان ٧١٥ ، ٧١٦ من القانون المدنى وعلى ما ورد بمجموعة الأعمال التحضيرية أن الوكالة عقد غير لازم فإنه يجوز للموكل أن يعزل الوكيل في أى وقت قبل إنتهاء العمل محل الوكالة ، وعزل الوكيل يكون بإرادة منفردة تصدر من الموكل موجهة إلى الوكيل فتسرى في شأنها القواعد العامة ، ولما كان القانون لم ينص على أن تكون في شكل خاص فأى تعبير عن الإرادة يفيد معنى العزل وقد يكون هذا التعبير صريحاً كما قد يكون ضمنياً فيعين الموكل وكيلاً آخر لنفس العمل الذى فوض فيه الوكيل الأول بحيث يتعارض التوكيل الثانى مع التوكيل الأول يعتبر عزلاً ضمنياً للوكيل الأول ، وسواء كان العزل صريحاً أو ضمنياً فإنه لا ينتج أثره إلا إذا وصل إلى علم الوكيل طبقاً للقواعد العامة.

- **المادة 716 مدني:**

1. يجوز للوكيل أن ينزل في أي وقت عن الوكالة ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، ويتم التنازل بإعلانه للموكِّل. فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الوكيل يكون ملزماً بتعويض الموكِّل عن الضرر الذي لحقه من جراء التنازل في وقت غير مناسب وبغير عذر مقبول.
2. غير أنه لا يجوز للوكيل أن ينزل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح أجنبي إلا إذا وجدت أسباب جدّية تبرر ذلك على أن يخطر الأجنبي بهذا التنازل، وأن يمهله وقتاً كافياً ليتخذ ما يلزم لصيانة مصالحه.

الطعن رقم ١٧٩١ لسنة ٨١ قضائية الصادر بجلسة ٠٦/٠٧/٢٠١٣

أن مؤدى ما تقضى به المادتان ٧١٥ ، ٧١٦ من القانون المدنى وعلى ما ورد بمجموعة الأعمال التحضيرية أن الوكالة عقد غير لازم فإنه يجوز للموكل أن يعزل الوكيل في أى وقت قبل إنتهاء العمل محل الوكالة ، وعزل الوكيل يكون بإرادة منفردة تصدر من الموكل موجهة إلى الوكيل فتسرى في شأنها القواعد العامة ، ولما كان القانون لم ينص على أن تكون في شكل خاص فأى تعبير عن الإرادة يفيد معنى العزل وقد يكون هذا التعبير صريحاً كما قد يكون ضمنياً فيعين الموكل وكيلاً آخر لنفس العمل الذى فوض فيه الوكيل الأول بحيث يتعارض التوكيل الثانى مع التوكيل الأول يعتبر عزلاً ضمنياً للوكيل الأول ، وسواء كان العزل صريحاً أو ضمنياً فإنه لا ينتج أثره إلا إذا وصل إلى علم الوكيل طبقاً للقواعد العامة.

الطعن رقم ٧٣١ لسنة ٦٠ قضائية الصادر بجلسة ٢٥/١٢/١٩٩٤ مكتب فنى (سنة ٤٥ – قاعدة ٣١١ – صفحة ١٦٦١)

الوكالة بالعمولة تخضع في إنعقادها وإنقضائها وسائر أحكامها للقواعد المتعلقة بعقد الوكالة في القانون المدنى فيما عدا ما تضمنه قانون التجارة من أحكام خاصة بها، وإذ لم ينظم قانون التجارة طرق إنقضاء عقد الوكالة بالعمولة فإنه ينقضى بنفس الأسباب التى ينقضى بها عقد الوكالة المدنية وكان مفاد ما تقضى به المادتين ٧١٥، ٧١٦ من القانون المدنى – وعلى ما ورد بمجوعة الأعمال التحضرية – أن الوكالة عقد غير لازم فإنه يجوز للموكل – بإرادته المنفرده – عزل الوكيل في أى وقت قبل إنتهاء العمل محل الوكالة.

- **المادة 717 مدني:**

1. على أي وجه كان انتهاء الوكالة، يجب على الوكيل أن يصل بالأعمال التي بدأها إلى حالة لا تتعرض معها للتلف.
2. وفي حالة انتهاء الوكالة بموت الوكيل يجب على ورثته، إذا توافرت فيهم الأهلية وكانوا على علم بالوكالة، أن يبادروا إلى إخطار الموكّل بموت مورثهم وأن يتخذوا من التدبيرات ما تقتضيه الحال لصالح الموكّل.

ثانياً: هل توكيل البيع للنفس والغير يغنى عن عقد البيع؟

- ركن الثمن امرًا وجوبيًا فى عقد البيع وانعدامه من شأنه انعدام العقد برمته،وتوكيل البيع للنفس والغير ، فلا يصح توكيل البيع للنفس أو الغير دون تحديد ثمناً معينا يتفق عليه الاطراف أو يكن قابلاً للتحديد ببيان الأسس التي يحدد بمقتضاها وبالنسبة للتوكيلات التى تصدر للبنوك بالبيع للنفس او للغير ضمانا لمديونية،لا ينعقد بها البيع ولا يعتد بها دون تحرير عقد بيع ابتدائى يتم فيه إثبات أن المشترى قام بسداد الثمن للبائع حتى لا يتثنى للبائع الرجوع بالثمن مرة أخرى على المشتريهل توكيل البيع للنفس والغير يغنى عن عقد البيع ، ركن الثمن امرًا وجوبيًا فى عقد البيع وانعدامه من شأنه انعدام العقد برمته،وتوكيل البيع للنفس والغير ، فلا يصح توكيل البيع للنفس أو الغير دون تحديد ثمناً معينا يتفق عليه الاطراف أو يكن قابلاً للتحديد ببيان الأسس التي يحدد بمقتضاها وبالنسبة للتوكيلات التى تصدر للبنوك بالبيع للنفس او للغير ضمانا لمديونية،لا ينعقد بها البيع ولا يعتد بها دون تحرير عقد بيع ابتدائى يتم فيه إثبات أن المشترى قام بسداد الثمن للبائع حتى لا يتثنى للبائع الرجوع بالثمن مرة أخرى على المشتري ، خطورة واضرار توكيل البيع للنفس والغير فتوكيلات البيع للنفس والغير هو أمر شديد الخطورة،للاسباب الاتية

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

– كما أن قيام المشترى بالبيع لنفسه بموجب التوكيل فى حال توقيعه على العقد النهائي فانه يوقع بما يفيد قبض الثمن كوكيل للبائع بموجب توكيل البيع للنفس والغير ،وبالتالي صار مسئولا أمام البائع عن سداد الثمن له إعمالا للوكالة ومن هنا فأن وجود عقد ابتدائي يفيد قبض البائع للثمن يحمى المشترى عن استخدام توكيل البيع للنفس والغير والتوقيع على العقد النهائي.وقد قضت محكمة النقض (قضاء الحكم برفض دعوى الطاعنة ببطلان عقد البيع سند التداعي لانعدام ركن الثمن بعدم الاتفاق عليه صراحة أو ضمناً تأسيساً على أن تصرف البنك المطعون ضده بالبيع لنفسه بموجب التوكيل الصادر له منها في حدود تلك الوكالة وأنها لم تشترط ثمناً أو الموافقة المسبقة على البيع، وعلة ذلك أنه قصور مبطل) طعن رقم 7201 لسنة 78 جلسة 9 مارس 2017.

– أن المشترى بتوكيل البيع للنفس والغير قد يتعرض لأمر احتمالي خطير ألا وهو اذا توفى الموكل البائع أو فقد أهليته أو توفى الوكيل نفسه المشترى قبل نقل الملكية فوفقا للمادة 174 من القانون المدني تنتهي الوكالة بموت الموكل أو الوكيل ،في حالة الوفاة ينتهي التوكيل على أقل الفروض لو توفى المشترى المحرر له التوكيل وليس هناك عقد بيع ابتدائي مثبت لواقعة البيع كيف يثبت الورثة واقعة البيع وسداد كامل الثمن.

– أن البائع الذي يحرر توكيل البيع للنفس والغير وكلمة الغير هنا تتيح للوكيل أن يبيع باسم موكله أكثر من مرة، وهو الأمر الذى قد يؤدى ان يتم البيع باسم البائع للغير وهنا يحمل البائع الضرائب وعلى رأسها ضرائب التصرفات.

لابد من تحرير عقد ابتدائي متضمن سداد الثمن مع النص فيه على إلزام البائع بتحرير توكيل البيع للنفس وأهم ما يجب أن يتضمن التوكيل النص عليه: (تحديد المبيع تحديد وافى ،وحق الوكيل في قبض الثمن لنفسه ، والتوقيع على العقد النهائي،استمرار الوكالة بعد وفاة الموكل بشأن العين محل التوكيل فقط، الوكالة لصالح الموكل، هذا بخلاف الباقي مما هو متعارف عليه).

ثالثاً : بطلان البيع بتوكيل البيع للنفس والغير بدون عقد

أكدت محكمة النقض أنه إذا كان البيع بتوكيل البيع للنفس والغير فيلزم ذكر ثمن المبيع في التوكيل وإلا ترتب على ذلك بطلان عقد البيع حتى ولو تم تسجيله وتوكيل البيع للنفس والغير لا يذكر فيها ثمن فبالتالى تكون باطلة وايضا التوكيلات الصادرة للبنوك بالبيع للنفس والغير ضماناً لمديونية لا ينعقد بها البيع.

ومحكمة النقض استندت فى حكمها الى مفاد نصوص المواد ٤١٨ ، ٤٢٣ ، ٤٢٤ من القانون المدنى ، أنه إذا لم يتفق المتعاقدان صراحة ولا ضمناً على تحديد الثمن أو على جعله قابلاً للتحديد ، فإن البيع يكون باطلاً لفقده ركناً أساسياً من أركانه.

واشارت محكمة النقض أن على قاضى الموضوع التثبت من توافر ركن الثمن فى عقد البيع ، وأن يورد ما يجريه من هذا التثبت فى أسباب حكمه ليقوم هذا الإيراد شاهداً على أنه لم يغفل أمر هذا الركن من أركان العقد المنازع فيه.

رابعاً : هل توكيل البيع للنفس والغير ينقل الملكية ؟

- توكيل البيع للنفس والغير فى ذاته لاينقل الملكية والا يعد سندا للملكية فهو وسيلة من وسائل نقل الملكية يتم البيع من خلاله للنفس والغير ويتم التسجيل ونقل الملكية به عندما يقوم الوكيل ببيع الشي لنفسه او لغيره ويقر بقبض الثمن.

خامساً : هل يجوز الغاء توكيل البيع للنفس والغير ؟

- محكمة النقض المصرية تمكنت من التصدي لهذا الأمر الخاص بتوكيلات البيع للنفس والغير الذي كان بدوره أن يؤثر علي عملية البيع والشراء من خلال الحكم المُقيد برقم الطعن رقم 4999 لسنة 71 ق جلسة 9 يونيو 2014 بشأن التوكيل بالبيع للنفس أو للغير، قالت فيه: "جواز إلغاء التوكيل بالبيع للنفس أو للغير حتي ولو تضمن شرطاً بعدم جواز إلغاؤه إلا بحضور الطرفين، كما أن التوكيل الخاص بالبيع للنفس أو للغير يدور وجودا وعدما مع عقد البيع ويجوز إلغاؤه إذا لم يكتمل البيع.".

سادساً : شروط الغاء التوكيل بالبيع للنفس او الغير.

التوكيل بالبيع هو اتفاق بموجبه يمنح الموكل الى الوكيل صلاحية ببيع شيء ما بالنيابة عنه، سواء كان ذلك لصالح الوكيل نفسه (بيع للنفس) أو لصالح طرف ثالث (بيع للغير).

وفقا للقانون الوكالة الواردة فى الفاظ عامة لا تخصيص فيها لا تخول الوكيل صفة الا فى اعمال الادارة، ويجوز للموكل فى اى وقت ان يلغى الوكالة او يقيدها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك.

اذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل او للغير فلا يجوز للموكل ان ينهى الوكالة او يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه، ويقصد بالمصلحة كل منفعة تعود على الوكيل او للغير من استمرار الوكالة ويجب ان تكشف عنها نصوص عقد الوكالة بشكل قاطع وصريح ويقع على عاتق الوكيل اثبات هذه المصلحة وتقديم الدليل عليها.

فى القضية التالية؛ تم بيع قطعة ارض بموجب عقد بيع واصدر البائع توكيلا للمشترى يبيح البيع لنفسه وغير قابل للالغاء الا بحضور الطرفين، واخل المشترى ببعض بنود العقد..وقضت المحكمة بفسخ عقد البيع والغاء التوكيل.

وقالت المحكمة ان الوكالة صدرت لصالح المشترى استنادا على عقد بيع عقار تم فسخه ومن ثم فلا يوجد مصلحة للوكيل فى استمرار الوكالة، فالوكالة لا تعتبر عقدا مستقلا بذاته بل جزء من عقد البيع الذى يتم ابرامه بين البائع والمشترى ويدور فى فلكه وجودا وعدما وعند فسخ عقد البيع يجوز انهاء تلك الوكالة بطلب فسخها لاخلال احد المتعاقدين بالتزامه.

الهدف من هذا المقال؛ أنه يجب على الأشخاص الذين يتعاملون في صفة الوكيل أو الموكل أن يفهموا جيدًا شروط التوكيل والمصلحة المترتبة عليه، ويجب أن يتم توضيح هذه الشروط بوضوح في عقد التوكيل. وعند فسخ العقد الذي تم توليد التوكيل بموجبه، يجب إنهاء التوكيل أيضًا بطلب من أي من الأطراف المتعاقدة. وهذا يشير إلى أهمية كتابة عقود وتوثيق الاتفاقيات بشكل جيد، حتى يتم تجنب الخلافات والنزاعات في المستقبل

سابعاً : خطورة واضرار توكيل البيع للنفس والغير.

توكيلات البيع للنفس والغير هو أمر شديد الخطورة للاسباب الاتية :-

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

– كما أن قيام المشترى بالبيع لنفسه بموجب التوكيل فى حال توقيعه على العقد النهائي فانه يوقع بما يفيد قبض الثمن كوكيل للبائع بموجب توكيل البيع للنفس والغير ،وبالتالي صار مسئولا أمام البائع عن سداد الثمن له إعمالا للوكالة ومن هنا فأن وجود عقد ابتدائي يفيد قبض البائع للثمن يحمى المشترى عن استخدام توكيل البيع للنفس والغير والتوقيع على العقد النهائي.**وقد قضت محكمة النقض (** قضاء الحكم برفض دعوى الطاعنة ببطلان عقد البيع سند التداعي لانعدام ركن الثمن بعدم الاتفاق عليه صراحة أو ضمناً تأسيساً على أن تصرف البنك المطعون ضده بالبيع لنفسه بموجب التوكيل الصادر له منها في حدود تلك الوكالة وأنها لم تشترط ثمناً أو الموافقة المسبقة على البيع، وعلة ذلك أنه قصور مبطل) طعن رقم 7201 لسنة 78 جلسة 9 مارس 2017.

– أن المشترى بتوكيل البيع للنفس والغير قد يتعرض لأمر احتمالي خطير ألا وهو اذا توفى الموكل البائع أو فقد أهليته أو توفى الوكيل نفسه المشترى قبل نقل الملكية فوفقا للمادة 174 من القانون المدني تنتهي الوكالة بموت الموكل أو الوكيل ،في حالة الوفاة ينتهي التوكيل على أقل الفروض لو توفى المشترى المحرر له التوكيل وليس هناك عقد بيع ابتدائي مثبت لواقعة البيع كيف يثبت الورثة واقعة البيع وسداد كامل الثمن.

– أن البائع الذي يحرر توكيل البيع للنفس والغير وكلمة الغير هنا تتيح للوكيل أن يبيع باسم موكله أكثر من مرة، وهو الأمر الذى قد يؤدى ان يتم البيع باسم البائع للغير وهنا يحمل البائع الضرائب وعلى رأسها ضرائب التصرفات.

لابد من تحرير عقد ابتدائي متضمن سداد الثمن مع النص فيه على إلزام البائع بتحرير توكيل البيع للنفس وأهم ما يجب أن يتضمن التوكيل النص عليه: (تحديد المبيع تحديد وافى ،وحق الوكيل في قبض الثمن لنفسه ، والتوقيع على العقد النهائي،استمرار الوكالة بعد وفاة الموكل بشأن العين محل التوكيل فقط، الوكالة لصالح الموكل، هذا بخلاف الباقي مما هو متعارف عليه)

ثامناً : هل يسري توكيل البيع للنفس والغير بعد وفاة صاحب التوكيل؟

نعم ، يسري توكيل البيع للنفس والغير لتضمينه على حقوق حتى بعد وفاة الموكل وفقًا لتعليمات مصلحةالشهر العقاري والتوثيق (منشور 2 لسنة 2021).

ويفضّل أن يرد نص في التوكيل بتلك العبارة: (استمرار التوكيل بعد وفاة الموكل) ولكن إذا لم ينص التوكيل على ذلك وكان التوكيل بالبيع للنفس وللغير فلا مانع ويسري التوكيل حتى بعد وفاة الموكل وفقًا لتعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق المنوه عنها.

وأيضًا المنشور رقم 15 لسنة 2006 تعليمات الشهر العقاري والذى نص على عدم الإلغاء.

تاسعاً : هل يجوز إلغاء توكيل البيع للنفس والغير حتي ولو تضمن شرطاً بعدم جواز إلغاؤه إلا بحضور الطرفين.؟

بحث خبراء القانون كثيرا عن وجود مخرج قانونى لالغاء التوكيل الصادر بالبيع للنفس او للغيرخاصة في ظل الاحكام الصادره من محاكم الدرجه الاولى اومحاكم الاستئناف وكذلك فتوى الجمعية العموميه لقسم الفتوى والتشريع بعدم جواز الغاء توكيل البيع للنفس او الغير بارادة منفرده فجاءت محكمة النقض بحلا قانونيا قالت فيه ان عقد الوكاله بالبيع للنفس او للغير لا يعد عقداً مستقلا عن عقد البيع بل تابعاً له ويدور في فلكه وجوداً وعدماً ، ففسخ توكيل البيع للنفس والغير لعدم إبرام البيع لعدم سداد باقى الثمن مما يجيز له طلب إنهاء تلك الوكالة بطلب فسخها لإخلال احد المتعاقدين بالتزامه.

وجاء باسباب حكم محكمة النقض(وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون أنه تمسك بأنه أصدرالتوكيل الخاص موضوع الدعوى للمطعون ضده الأول ليقوم ببيع الأرض المملوكة له ونقل ملكيتها لنفسه أو للغير عقب سداده لمقدم الثمن فيحق له طلب إلغاء ذلك التوكيل وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ..برفض الدعوى على سند مما أورده بأسبابه من عدم جواز إلغاء تلك الوكالة الصادرة لصالح الوكيل إلا باتفاق الطرفين دون استجلاءظروف تحريرها وطبيعتها ومداها فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه وحيث إن هذا النعى في محله ،ذلك أن عقد الوكالة يلزم الوكيل بمقتضاه بأن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل ،وكان الطاعن قد أقام دعواه بطلب الحكم بالغاء التوكيل الخاص الصادر منه للمطعون ضده الأول والذى يخوله في بيع الأرض المملوكة له والمبينة بهذا التوكيل لنفسه أو للغير واتخاذ ما يلزم لإتمام البيع وقد بادر الوكيل (المطعون ضده)بسداد مقدم الثمن وتعهد بسداد الباقى في أجل معلوم وحرر إقراراً بذلك بيد أنه أخل بالتزامه ، فإنه يبين

بجلاء أن إرادة الطرفين الحقيقة قد اتجهت لإبرام تلك الوكالة بقصد إتمام البيع ومن ثم فإن ذلك التوكيل لا يعد عقداً مستقلا بين الطرفين عن ذلك البيع بل تابعاً له ويدور في فلكه وجوداً وعدماً ومن ثم يضحى للتكييف الصحيح للطلبات المطروحة في الدعوى أنها بطلب فسخ تلك الوكالة لعدم إبرام البيع لعدم سداد باقى الثمن مما يجيز له طلب إنهاء تلك الوكالة بطلب فسخها لإخلال أخد المتعاقدين بالتزامه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ووقف عند ظاهر عبارات تلك الوكالة وقضى برفض الدعوى بمقولة عدم جواز إلغاء تلك الوكالة إلا باتفاق الطرفين ، فإنه يكون أخطا في فهم الواقع في الدعوى ولم يلتفت لدلالة ما أورده المطعون ضده بمذكرة دفاعه وأثره على الطلبات المطروحة في الدعوى مما يعيبه بالخطا في تطبيق القانون ويوجب نقضه .

(الطعن رقم 4999 لسنة 71 ق جلسة 9 /6/ 2014)

عاشراً : ما هى الإجراءات القانونية الصحيحة لعمل توكيل بيع للنفس والغير؟

يجب اتباع هذه الخطوات عند تحرير توكيل بيع للنفس والغير حتى يَكتسب هذا العقد صفة قانونية:

1-يجب عمل عقد ابتدائي بين طرفي التوكيل وإلزام المشتري بدفع هذا المبلغ للبائع، بالإضافة إلى إلزام البائع بعمل توكيل بيع للنفس للمشتري أيا كانت الممتلكات التي قام ببيعها له.

2-يجب أن يتضمن التوكيل تحديد بعض النقاط المهمة به مثل السعر المتفق عليه من قبل طرفي عملية البيع، وضمان حق البائع في الحصول على هذا المبلغ بنفسه من المشتري، بالإضافة إلى ضرورة توقيع طرفي البيع على العقد النهائي لعملية البيع.

3-يجب الأخذ في الاعتبار أنه في حالة وفاة إحدى طرفي التوكيل فإنه يعتبر مستمرًا بالنسبة لما سبق الاتفاق عليه فقط من قبل طرفي التوكيل.

4-يجب الأخذ في الاعتبار أن التوكيل دائمًا في صالح الموكل مما لا يلحق الضرر بالطرف الآخر.

الحادي عشر : المشكلات الخاصة بتوكيل بيع للنفس والغير.

- يُمكن للمُكلف بإدارة المُمتلكات بعمل أكثر من عملية للبيع مع أكثر من شخص لنفس الأصل الخاص بالمالك مما يعرض المالك الأصلي للمشكلات القانونية واتهامه بالنصب والاحتيال .
- ولتفادي مثل هذه المشكلة يُمكن حذف كلمة البيع للغير من التوكيل لحماية البائع أو المالك من أي مشكلات يُمكن أن يتعرض لها من سوء تصرفات الوكيل .
- ويجب على الموكل أن يطلب من الوكيل كشف حساب مُفصل بعد انقضاء مدة التوكيل وتحقيق الهدف من ورائه، كما يجب أن يكون هذا الحساب مُدعمًا بالوثائق والمُستندات الرسمية التي تُثبت صحته.
- انتهاء الوكالة بمُجرد وفاة إحدى طرفي التوكيل مما يُعرقل عملية البيع التي كان من المُفترض إتمامها بين الطرفين، وفي هذه الحالة يُمكن التفاوض مع ورثة طرفي البيع من أجل إتمام العملية .
- ويتم تجنب ذلك من خلال الاتفاق بين طرفي التوكيل على ضرورة انتهاء الوكالة بمُجرد انقضاء السبب الخاص به حتى في حالة وفاة إحدى طرفي التوكيل وذلك توفيرًا للوقت والجهد.

الثاني عشر : ما يفرق عقد بيع الاصيل عن الوكيل

عقد بيع صادر من وكيل

ما يتميز به هذا النموذج ، ينحصر فى الطرف الأول " البائع " فيذكر اسم الوكيل ويوضح قرينه انه يبرم العقد بصفته ووكيلا عن ..... الأصيل بموجب التوكيل رقم .... بتاريخ / / توثيق.

\ويكون البند الأول متضمنا " أن الطرف الثاني اطلع على التوكيل سالف البيان ووجده يجيز للطرف الأول التصرف في المبيع " وأن الطرف الأول يفر بنفاذ التوكيل وانه لم يلغ الأصيل.

ثم تستكمل البنود على هدى النماذج السابقة ، ويوقع الطرف الأول على العقد بصفته وكيلا بموجب التوكيل سالف البيان .

نموذج توكيل بيع عقار (شقة / قطعة ارض)

توكيل رسمي عام (في بيع عقار فقط)

انه فى يوم ..... الموافق..... /..... / .....

بمكتب توثيق ..... فى تمام الساعة أمامنا نحن / ..... موثق العقود بالمكتب المذكور

حضـــر

السيد ..... / الجنسية .....الديانة ..... المهنة.....

الثابت الشخصية بموجب / بطاقة قومية رقم.....

(كتابة ال 14 رقم كاملين) الصادرة بتاريخ (الشهر/السنة)

والمقيم.....

وقــرر أنه وكل عنه/

السيد / .....– الجنسية ..... الديانة ..... المهنة.....

المقيم.....

وذلــك فــي التصرف الكامل للنفس وللغير في كامل قطعة أرض وبناء العقار (شقة) أو (قطعة أرض) رقم .... شارع – .....قسم/مركز ..... – محافظة..... ناحية .....– قطعة الأرض رقم ..... تقسيم..... بالمنطقة (....) من تخطيط ..... مسطحها .... م2 والمكون من أرضي وعدد أدوار.....

)يفضل ذكر وصف تفصيلي للعقار او الشقة او الأرض محل التعامل(

وللوكيل حق البيع والتنازل عن العقار المذكور لنفسه وللغير واشهار حق الإرث والتوقيع لنفسه وللغير على كافة العقود الابتدائية والنهائية المتعلقة به و الإقرار بهذا البيع و التنازل أمام مصلحة الشهر العقاري و التوثيق والتنازل عن عقود المرافق من الكهرباء والتليفون و خلافه والتوقيع على أي عقود أمام تلك الجهات بشأن التنازل عن العقود الحالية لنفسه أو للغير وبصفة عامة له حق التعامل مع كافة الجهات الحكومية وغير الحكومية بشأن العقار المذكور والتوقيع أمام كافة الجهات الرسمية لإنهاء كافة الموضوعات المتعلقة بالعقار وإشهار عقوده أمام كافة الجهات الحكومية وللوكيل الحق في استخراج تراخيص الهدم والتعامل مع حي ..... ومحافظة ..... وكافة

الاجهزة الحكومية ووحدات الادارة المحلية في شأن ترخيص الهدم للعقار المذكور وللوكيل الحق فى توكيل الغير فى كل او بعض ما ذكر ولا يجوز الغاء هذا التوكيل الا بحضور الطرفين، وبما ذكر تحرر هذا التوكيل وتم التوقيع عليه

الموكل الموثق

17 نموذج لتوكيلات المعاملات العقارية

1 -توكيل عام ببيع شقة.

2 -توكيل رسمى عام بيع قطعة أرض.

3 -عقد وكالة رسمي شراء أو بيع أرض بالمدن الجديدة.

4 - توكيل رسمى عام عقار فقط بيع عقار شقة قطعة أرض.

5 -توكيل رسمى عام إدارة صيدلية محل أرض صناعية.

6 -توكيل إيجار: عقد إيجار محضر تصديق إثبات تاريخ موثق رسمي مذيل بالصيغة التنفيذية.

7 -توكيل رسمى عام بيع شقة بالمدن الجديدة.

8 -توكيل بيع أرض زراعية توكيل رسمي عام بيع أرض زراعية توكيل بيع ارض بالمدن الجديدة.

9 -عقد وكالة بيع ارض صحراوية وزارة الزراعة.

10 -توكيل بيع ارض صناعية توكيل إدارة ارض صناعية.

11 -توكيل بيع ارض سكنية توكيل رسمي عام بيع ارض مباني أملاك دولة بيع ارض سكنية.

12 - عقد وكالة بيع أرض.

13 - توكيل بيع محل تجاري توكيل رسمي عام إدارة محل.

14 عقد وكالة بيع محل تجاري.

15 - توكيل رسمي عام للإدارة فقط لقطعة أرض بالمدن الجديدة.

16- توكيل خاص في الإقرار بصحة التوقيع.

17 - توكيل رسمي عام في بيع حصة شائعة في شقة .

للمحاماة والاستشارات القانونية

Abdelrahman Fouad for legal Consultation

Abdelrahman law firm & legal Consultation

FOR MORE