



عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

الوكالة الدورية المتعلقة بالأموال غير المنقولة في الأراضي الفلسطينية

أنس وسيم حافظ الحموري

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1441هـ/2020م

الوكالة الدورية المتعلقة بالأموال غير المنقولة في الأراضي الفلسطينية

إعداد

أنس وسيم حافظ الحموري

بكالوريوس قانون، جامعة القدس / فلسطين

المشرف: أ. د. عثمان التكروري

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص
من كلية القانون – كلية الدراسات العليا / جامعة القدس

1441هـ/2020م



جامعة القدس
عمادة الدراسات العليا
برنامج القانون الخاص

إجازة الرسالة

الوكالة الدورية المتعلقة بالأموال غير المنقولة في الأراضي الفلسطينية

اسم الطالب: أنس وسيم حافظ الحموري

الرقم الجامعي: 21111389

المشرف: د. عثمان التكروري

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 2020 / 2 / 8م من أعضاء لجنة المناقشة المدرجة أسماؤهم وتواقيعهم:

التوقيع:
التوقيع:
التوقيع:

1- رئيس لجنة المناقشة: أ. د. عثمان التكروري

2- ممتحنا داخليا: د. محمد عمارنة

3- ممتحنا خارجيا: د. احمد سويطي

القدس - فلسطين

1441هـ / 2020م

الإهداء

إلى الذي كلّ العرق جبينه، ورُسمت على يديه خطوط سعادتنا، إلى صاحب الهمّة العالية، إلى سيد بيتنا ... إلى أبي.

إلى النّور الرقيق الذي يُشَتّ ظلام العتمة، إلى الظّل الطّويل الذي يلازمني في كلّ الأزقة، إلى سيدة بيتنا ... إلى أمي.

إلى من أشدّ بهم أزرّي، إلى الجدار الذي إليه أَسْتَدّ كلّما هبّت عواصف الدّنيا ... إلى إخواني.

إلى رفيقة الأمس، ورفيقة اليوم والغد، إلى الصّوت الذي يرافقني ... زوجتي.

إلى كل من قابلوني بابتسامة، إلى الرّفقة الطيّبة، لّلّواتي شاركوني الفرح والحزن، التعب والجَدّ ... إلى كل زملائي وأصدقائي.

إلى من مهدّوا لنا طريق العلم والمعرفة، إلى كلّ من علّمني حرفاً طوال رحلتي الدراسية منذُ طفولتي حتّى هذه اللحظة ... إلى أساتذتي الأفاضل.

إليكم جميعاً شكري وامتناني اللامتناهي أبداً ...

إقرار

أقر أنا معد الرسالة أنها قدمت لجامعة القدس لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة باستثناء ما تم الإشارة له حيثما ورد، وأن هذه الرسالة أو أي جزء منها لم يقدم لنيل درجة عليا لأي جامعة، أو معهد آخر.

التوقيع: أنس وسيم الحموري

اسم الطالب : انس وسيم حافظ الحموري

التاريخ: 2020/2/8

الشكر والتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴾. النمل 19.

صدق الله العظيم.

الحمد لله الدائم بره، النافذ أمره، الواجب حمده وشكره، وهو الحكيم الخبير، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له في الملك والتدبير، جلّ ذكره، وإليه يرجع الأمر كله، علانيته وسره، لا راد لقضائه ولا معقب لحكمه وهو على كل شيء قدير.

أما بعد،

لا يشكر الله من لا يشكر الناس، لذا أتوجه بعظيم الشكر والتقدير والعرفان إلى والداي اللذين وقفا بجانبني، أطال الله بعمرهما ومتعهما بالصحة والعافية كي يجنيا ثمرة جهدهما وكفاحهما .

وأتوجه بعظيم الشكر والامتنان إلى أستاذي ومعلمي الفاضل الأستاذ الدكتور/ عثمان التكروري ، الذي شرفت بإشرافه على هذه الرسالة، شكر التلميذ لمعلمه، وشكر المدين بالفضل لدائنه، فنعم الأستاذ، فهو دائماً بشوش الوجه، واسع الصدر مبدي النصيح في كل وقت دون كلل أو ملل. وأسأل الله العلي القدير أن يجزيه عني وعن طلابه خير الجزاء وأن يمدّه بالصحة والعافية.

والشكر موصول إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة، الدكتور أحمد سويطي والدكتور محمد عمارنة الذين شرفوني بحضورهم في مناقشة هذا الرسالة، وفي اغناءها. وأسأل الله العلي القدير أن يتولى مكافأتهم وأن يجزيهم عني خير الجزاء، وأن يحقق لي الأمل ويجنبني الخطأ والزلل فهو حسبي ونعم الوكيل وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

الملخص:

الوكالة الدورية المتعلقة بالأموال غير المنقولة هي وكالة خاصة أضفى عليها المشرع حماية قانونية خاصة لتعلقها بحق الغير، وقد استمدت الوكالة الدورية أهميتها القانونية والعملية في فلسطين تبعاً للظروف السياسية والمناهج التشريعية التي صدرت عن الإدارات المتعاقبة للبلاد، بداية بالدولة العثمانية، ثم الإنتداب البريطاني، مروراً بالقوانين الأردنية والمصرية، والاحتلال الإسرائيلي منذ عام 1967، وانتهاءً بالحكم الذاتي وسيادة السلطة الوطنية الفلسطينية.

كما وتتميز الوكالة الدورية كعقد من العقود المسماة بشروط وأحكام خاصة، ولكنها في ذات الوقت تتصل ببعض العقود اتصالاً وثيقاً نظراً لمنشئها وطبيعتها القانونية وسبل استخدامها، فهي مزيج من عقد الوكالة وعقد الرهن وعقد البيع، إلا أنها تختلف في أحكامها وآثارها عن تلك العقود، بيد أن سبب اتصالها بهم مستمد من اعتبار الوكالة الدورية في الأساس عقد وكالة خاصة، وأن سبب ظهور الوكالة الدورية هو ضمان سداد الدين باعتبارها أحد وسائل الرهن، إلا أنها تطورت بعد ذلك من خلال التعديلات التشريعية فأضحت وسيلة لبيع الأموال غير المنقولة وإتمام الصفقات العقارية.

ويأمل الباحث من خلال هذه الدراسة أن يثمر في تحديد مفهوم الوكالة الدورية وأحكامها في فلسطين، وفقاً للنصوص التشريعية النازمة والاجتهادات القضائية والفقهية ومعالجة ما تم التواتر عليه عرفاً في تنظيمها واستعمالها.

The periodic agency related to immovable property in the Palestinian Territories.

Prepared by: Anas Waseem Hafithe Alhamouri.

Supervised by: Prof. Othman Altakrori.

Abstract:

The Power of attorney related to immovable property is a private agency to which the legislator has given special legal protection to attach to the right of others. The periodic agency has derived its legal and practical importance in Palestine according to the political conditions and legislative approaches issued by successive administrations of the country, beginning with the Ottoman state and through the British mandate through the Jordanian and Egyptian laws And the Israeli occupation since 1967 until the end of self-rule and sovereignty of the Palestinian National Authority.

The researcher has reached through this study to introduce the periodic agency and review the laws that govern it and determine points of agreement and the difference between them and the private agency contract and the sale and mortgage contract, and stand on its parties, the importance of each party in it, and their impact on its organization and use, through studying the conditions and attributes related to The principal, the agent and the recipient of the agency.

The researcher hopes, through this study, to bear fruit in defining the concept of the periodic agency and its provisions in Palestine, according to the legislative texts governing and jurisprudence and jurisprudence and to address what has been customary in its organization and use.

المقدمة:

انتشر بين أوساط المجتمع الفلسطيني مصطلح الوكالة الدورية كوسيلة للتعبير عن اجراء الصفقات العقارية بشكل رسمي، وخصوصا فيما يتعلق بالعقارات غير المسجلة والتي تستند في اثبات التصرف إلى اخراج القيد الصادر عن دائرة جباية ضريبة الأملاك، وأصبحت الوكالة الدورية مصطلحا عاما راسخا في أذهان المجتمع الفلسطيني يعرف غالبيتهم دلالة استخدامها ويجهلون احكامها، حتى أضحت الوكالة الدورية دلالة على إثبات الملكية يستند اليها المواطن في تنظيم عقود البيع والايجار والمقاولة والحصول على رخص البناء والقروض وغيرها من المعاملات.

وقد برزت اهمية الوكالة الدورية في فلسطين بشكل خاص نتيجة الظروف السياسية التي عرقلت اتمام اعمال التسوية للأراضي الفلسطينية، وعلى الرغم من المحاولات العديدة عبر حقبة زمنية مختلفة في تحقيق هذه الغاية و اتمام اجراءات تسوية الأراضي والعقارات في فلسطين، الا أن هذا الأمر لم يتم انجازه حتى يومنا هذا، فقد بدأت اجراءات تسوية الأراضي في فلسطين من عهد الخلافة العثمانية، إلا أنه وبعد سقوط الدولة العثمانية فقدت العديد من السجلات، وانقسمت بين دوائر التسجيل في فلسطين والأرشفة الوطني في تركيا وحاولت الدولة البريطانية عام 1928م اعادة تسوية الأراضي الفلسطينية فترة الانتداب البريطاني على فلسطين، ولكنه لم يكتمل وتم سحب غالبية السجلات من قبل الدولة البريطانية عند انتهاء الانتداب، و حتى يومنا هذا هناك سجلات تخص الأراضي الفلسطينية في أرشفة خاص في بريطانيا.

وبعد ذلك شرعت الحكومة الأردنية في عام 1952 بأعمال التسوية من شرق الأردن إلى غربها، حيث شملت التسوية بعض المناطق الفلسطينية خلال تلك الفترة، منها مناطق الأغوار ورام الله و العديد من المناطق الشمالية مثل نابلس وجنين طولكرم وغيرها وبعض المناطق الجنوبية، ولكنها لم

تكتمل بسبب الاحتلال الاسرائيلي لباقي المناطق الفلسطينية سنة 1967، والذي يسعى منذ سنة 1948 وحتى يومنا هذا إلى الاستيلاء على أكبر مساحة ممكنة من الأراضي الفلسطينية سواء بالمصادرة أو الشراء أو وضع اليد، لذلك شرع بجميع الوسائل إلى زعزعة استقرار المعاملات وخصوصا في النواحي العقارية وتسجيل الأراضي.

وأخيراً بدأت في الأراضي الفلسطينية حالياً إجراءات أعمال التسوية للمرة الرابعة، في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية تم اعلانها بشكل رسمي، حيث شرعت سلطة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية بأعمال التسوية بشكل تدريجي لجميع المناطق التي تخضع للسيادة الفلسطينية والمناطق المشتركة المصنفة (ج)، وما زالت قائمة في أغلب مناطق الضفة الغربية، رغم العراقيل المادية والفنية واللوجستية ونقص الكوادر المهنية على جميع المستويات الهندسية والادارية والقانونية والقضائية، ورغم التحديات السياسية الراهنة لعلها تكتمل بجهود فلسطينية بإذن الله.

ولعل ما ذكر كان سبباً في اعتبار الوكالة الدورية خلال الفترات السابقة عنصراً رئيساً في تنظيم الصفقات العقارية، مما ساهم في إبراز أهميتها القانونية والعملية وانتشارها بشكل واسع يستتبع بالنتيجة دراستها، والوقوف على أحكامها واستعراضها بشكل مفصل لبيان أسس تنظيمها وأسباب استخدامها وما يترتب على ذلك من آثار والتعرف على طرق انتهائها، وفي سبيل بيان ذلك لا بد من تتبع سبب نشأتها وتطورها.

تستمد هذه الدراسة أهميتها تبعاً لما تحظى به الوكالة الدورية من اهتمام واسع احاط بها على المستوى القانوني وبين أوساط المجتمع المدني الفلسطيني، باعتبارها وسيلة قانونية رسمية لبيع وشراء الأموال غير المنقولة، وما تترتب على ذلك من إشكاليات قانونية في تنفيذها، والحاجة لوضع حلول لذلك. كما تكمن أهميتها في العديد من الأمور الأخرى والتي نجيزها فيما يلي:

- 1- مواكبة الاجتهادات القضائية في تحديد مفهوم الوكالة الدورية وأحكامها.
- 2- توضيح الآثار القانونية للوكالة الدورية وما يترتب على تنظيمها وتنفيذها.
- 3- تعزيز النظام القانوني الفلسطيني بالدراسات التي من شأنها تطوير القوانين، والأنظمة التي تحكم بيع الأموال غير المنقولة ومن ذلك الوكالة الدورية.
- 4- الإسهام في دفع عجلة البحث العلمي لمواكبة المستجدات القانونية، من النواحي الأكاديمية والتطبيقية في ظل ما تشهد فلسطين من تطورات في مختلف المجالات المرتبطة بموضوع هذه الدراسة.
- 5- الإشارة إلى أهم العقبات التي تواجه النظام القانوني الفلسطيني بخصوص هذه الدراسة، والإجابة عن التساؤلات التي تثار حول مواكبة المستجدات التنظيمية للواقع الفلسطيني في ظل التشريعات المذكورة، ومدى ملائمة هذه التشريعات لواقع الحال، والأثر المترتب على الفراغ التشريعي في سد بعض الثغرات القانونية، ومحاولة طرح الحلول في ظل الاجتهادات الفقهية والقضائية وأحكام العرف والمنطق.

أهداف الدراسة:

إن الهدف من هذه الدراسة بشكل رئيسي هو تناول مفهوم الوكالة الدورية وتحديد أطرافها، وشرط صحتها من خلال دراسة تحليلية مستمدة من التشريعات المقننة المختلفة، والفقه واجتهاد المحاكم، وذلك لرسم الحدود الناعمة لنطاق تطبيق أحكام الوكالة الدورية في فلسطين، وبيان أوجه استعمالها وطرق انتهائها وما يترتب على ذلك من آثار.

إشكالية الدراسة:

تكمن إشكالية الدراسة في الإجابة عن أثر الوكالة الدورية على الصفقات العقارية في المناطق الفلسطينية، مما يستتبع توضيح مفهوم الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وكيفية تنظيمها وسبب التعامل بها في المناطق الفلسطينية وما ترتبه من آثار، وتوضيح قيمتها القانونية والعملية، والإشارة إلى أهم العقبات التي تواجه تنظيمها وتنفيذها وتفسير التشريعات النازمة للوكالة الدورية، وكذلك المفهوم الفقهي والقضائي لنصوص هذه التشريعات وكيفية التعامل معها في فلسطين.

ومن أجل تحقيق ذلك سيحاول الباحث الإجابة عن التساؤلات التالية :

- 1- ما المقصود بالوكالة الدورية وما هي أركانها وشروطها؟
- 2- ما هو سبب نشوء الوكالة الدورية ولماذا وجدت؟
- 3- ما هي الأسباب التي أثرت في تطور الوكالة الدورية وخصوصاً في فلسطين؟
- 4- ما هي الآثار التي تترتب على تنظيم الوكالة الدورية؟
- 5- كيف تنتهي الوكالة الدورية؟

حدود الدراسة:

خصص الباحث دراسته من الناحية الجغرافية في الأراضي الفلسطينية، فاستعرض خلال دراسته جميع الحقب التشريعية التي مرت بها الوكالة الدورية في فلسطين، واسترشد في هذه الدراسة بالنصوص التشريعية النازمة للوكالة الدورية والآراء الفقهية وأحكام المحاكم والاجراءات التفصيلية المتبعة في تنظيم وتنفيذ الوكالة الدورية.

منهج الدراسة:

اعتمد الباحث في دراسته على المنهج الوصفي التحليلي، حيث قام الباحث باستقراء مختلف القوانين ذات الصلة، والآراء الفقهية والقضائية، والحقائق والمعلومات المتعلقة بالوكالة الدورية، مستنبطاً منها المواضيع والمسائل المتعلقة بموضوع الدراسة، واعتمد الباحث على المنهج التحليلي في تفنيط النصوص القانونية وأحكام المحاكم، لإرساء قواعد ناظمة تتعلق بطبيعة الوكالة الدورية وتنظيمها وتنفيذها.

تقسيم الدراسة:

في إطار بحث الوكالة الدورية المتعلقة بالاموال غير المنقولة في فلسطين، فقد جرى تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاثة فصول، تناول الباحث في الفصل التمهيدي التطور التاريخي للوكالة الدورية في فلسطين وذلك من خلال استعراض التشريعات المنظمة للوكالة الدوية وتحليلها، حيث تم تقسيم الفصل التمهيدي إلى أربعة مباحث تناول المبحث الأول دراسة الوكالة الدورية في ظل الدولة العثمانية، أما المبحث الثاني فقد تناول دراسة الوكالة الدورية في ظل القانون الاردني، وفيما يخص المبحث الثالث فقد ركز على دراسة الوكالة الدورية في فترة الاحتلال الاسرائيلي، وتناول المبحث الرابع دراسة الوكالة الدورية في ظل ادارة السلطة الوطنية والقوانين الفلسطينية.

أما الفصل الأول فتعلق بدراسة النظام القانوني للوكالة الدورية وتم تقسيمه الى مبحثين، يتعلق المبحث الأول بدراسة ماهية الوكالة الدورية حيث تفرد الباحث من خلال المطلب الأول بتعريفها اللغوي والإصطلاحي والقانوني والقضائي، ومن خلال المطلب الثاني تم تحديد أهم نقاط الاتفاق والإختلاف بينها وبين بعض العقود المشابهة كالوكالة الخاصة وعقد البيع وعقد الرهن، أما المبحث

الثاني فيتعلق بدراسة أطراف الوكالة الدورية من خلال المطلب الأول وشروط صحتها من خلال المطلب الثاني.

أما الفصل الثاني فقد خصصه الباحث لدراسة آثار الوكالة الدورية وطرق انتهائها، فتناول من خلال المطلب الأول آثار الوكالة الدورية على أطرافها والغير ودائرة تسجيل الأراضي واستشهد بأبرز القرارات الصادرة عن المحاكم الفلسطينية، أما المطلب الثاني فتناول الباحث من خلاله دراسة طرق انتهاء الوكالة الدورية.

الفصل التمهيدي:

التطور التاريخي للوكالة الدورية:

نتطرق من خلال هذا الفصل للنصوص التشريعية التي نظمت الوكالة الدورية في فلسطين والتي تعاقبت في فكرة تطور الوكالة الدورية، حتى أصبحت وسيلة مفترضة في بيع وفراغ الأموال غير المنقولة كما هي عليه في أيامنا هذه. وقد ظهرت فكرة الوكالة الدورية في الفقه الاسلامي حيث كان يطلق عليها الوكالة الساترة لعقد البيع¹، ولكنها تطورت بشكل مقنن في عهد الدولة العثمانية.

وعليه قسم الباحث هذا الفصل الى أربعة مباحث، قام من خلال المبحث الأول بدراسة الوكالة الدورية في ظل التشريعات الصادرة عن الدولة العثمانية، أما المبحث الثاني فقد تناول دراسة الوكالة الدورية في ظل القانون الاردني، وفيما يخص المبحث الثالث فقد ركز على دراسة الوكالة الدورية في فترة الاحتلال الاسرائيلي، وتناول المبحث الرابع دراسة الوكالة الدورية في ظل ادارة السلطة الوطنية والقوانين الفلسطينية.

¹الوكالة الساترة لعقد البيع كانت تعتبر عقدا صوريا يغطي عقد البيع الحقيقي تحت ستار الوكالة ، للتوسع في هذا العنوان انظر: عصام أنور سليم، الوكالة الساترة للبيع ، الإسكندرية ، منشأة المعارف ، سنة 1995 م.

المبحث الأول: الوكالة الدورية في العهد العثماني:

تعتبر التشريعات التي صدرت في العهد العثماني بخصوص المعاملات المدنية أساساً للمنظومة

القانونية في فلسطين حيث أنها لا تزال تركز على تلك القوانين حتى يومنا هذا.

واستناداً للتشريعات الصادرة إبان الحكم العثماني والتي تناولت تنظيم الوكالة الدورية، فقد قسم

الباحث هذه الدراسة إلى عدة مطالب تناول خلال المطلب الأول دراسة الوكالة الدورية في قانون

الأراضي العثماني، وفي المطلب الثاني الوكالة الدورية في نظام الطابو لسنة 1275 هجري، وفي

المطلب الثالث الوكالة الدورية في مجلة الأحكام العدلية 1293 هجري.

المطلب الأول: الوكالة الدورية في قانون الأراضي العثماني:

ظهرت الإشارة الأولى للوكالة الدورية في المادة (117) من قانون الأراضي العثماني لسنة

1274هـ (القانون الهمايوني)، التي وضحت المقصود بالوكالة الدورية في سياق الحديث عن بيع

الوفاء المشار إليه في المادة (116) من ذات القانون، والتي نصت على "أن الأراضي الأميرية

والموقوفة لا يمكن أن ترهن ولكن إن أفرغ أحد أرضه المتصرف بها بفراغ الوفاء إلى دائنه بمقابلة

دينه بمعرفة المأمور بشرط أنه متى دفع دينه يردّها إليه أو بمعنى أنه في أي وقت يدفع دينه يكون

له حق الرجوع بها سواء كان تعيينت المدة أو لم تتعين فلا يمكنه أن يسترد تلك الأراضي ما لم يف

دينه ومتى أدى دينه تماماً يمكنه أن يسترجعها"، أما بخصوص المادة (117) المذكورة فقد نصت

على ما يلي "إن إفراغ أحد أرضه المتصرف بها لآخر بمقابلة دينه بشرط على المنوال السابق، أو

بطريقة الفراغ بالوفاء ووكّل من طرفه دائنه وكالة دورية يعني في أي وقت يعزله عن الوكالة

يستمر وكيله حتى إذا لم يف ما له عليه في الوقت الفلاني، يتفرغ عن تلك الأرض لشخص آخر

ببديل المثل وبعد تنزيل المطلوب الدائن من بدلها يعطي له ما بقي وإذا لم يمكنه أن يؤدي الدين الذي

عليه لغايات انقضاء المدة المعنية، فطالما أن الشخص المدين حي يجوز للدائن ان يتفرغ بطريقة الوكالة عن الوجه المشروع عن تلك الأراضي ويؤدي من بدلها².

والمقصود ببيع الوفاء هو البيع المعلق على شرط فاسخ، وهو بيع يكون مرتبطاً بدين، وفي سبيل تأمين ذلك الدين فإن المدين يقوم ببيع عقاره لدائنه والفراغ به لدى المرجع الرسمي، وذلك بشرط فسخ البيع في حال تم دفع الدين في الميعاد المتفق عليه، فإذا تحقق الشرط الفاسخ وأعاد المدين الدين لدائنه في أجل المتفق عليه والمسمى بينهما، فإن الدائن يسترد المبيع ويعتبر كأن لم يخرج من حوزة البائع ولم يدخل في ملكية المشتري، ولذلك فقد خول القانون البائع الحق في محو قيود جميع الحقوق العينية التي رتبها المشتري على المبيع، شريطة أن يكون شرط الاسترداد مذكوراً في عقد البيع، وأن يكون هذا العقد مشهراً حتى تسري آثاره على الغير، وأن لا يكون ذلك خارج الدائرة الرسمية³.

وعليه فقد نشأت الوكالة الدورية وفقاً لما ذكر على صورة توكيل صادر عن المدين للدائن أمام المرجع الرسمي، من أجل إفراغ العقار لشخص ثالث بضمن المثل في حال لم يكن هناك وفاء للمدين في المدة المتفق عليها بين الدائن والمدين، شريطة أن يكون المدين ما زال على قيد الحياة.

وبموجب المواد المذكورة، يستنتج ما يلي:

1- الوكالة الدورية نشأت بخصوص العقارات الأميرية والموقوفة كونه لا يرد الرهن عليها،

ولم تكن تتعلق بالعقارات المملوكة التي يمكن رهنها لدى دائرة تسجيل الأراضي وفق

الأصول.

² قانون الأراضي العثمانية 1858م، ساري النفاذ في الضفة الغربية وغزة، المصدر : muqtafi.birzeit.edu/Legislation/LegSearch.aspx?mid=0

³ وقد اطلق الفقه الفرنسي على بيع الوفاء (البيع مع اشتراط حق الاسترداد) ، انظر : المحامي مورييس نخلة ، الكامل في شرح القانون المدني ، الجزء الخامس ، 2007 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ص 299.

2- الحق الذي يرد على هذا النوع من الوكالات هو حق التصرف الذي يتم من خلال معاملة الفراغ وليس البيع.

3- أطراف الوكالة الدورية هم الموكل (البائع المدين)، والوكيل الدوري (الدائن).

4- تعتبر الوكالة بموجب النص المذكور غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها.

5- يجب تحديد مدة الدين في الوكالة الدورية لكي يصار إلى الفراغ من قبل الدائن إلى شخص

ثالث (في حال عدم تمكن المدين من السداد) بعد مرور الفترة المعينة.

6- يشترط لتنفيذ الوكالة الدورية والفراغ بموجبها بقاء المدين (الموكل) على قيد الحياة.

7- يقوم الدائن بعد انقضاء المدة المحددة لدفع الدين ببيع العقار إلى شخص ثالث ويشترط أن

يكون البيع بثمن المثل.

8- يستوفي الدائن المبلغ المستحق له في ذمة المدين ويسلم المبلغ المتبقي من البيع للمدين.

المطلب الثاني : الوكالة الدورية في نظام الطابو لسنة 1275 هجري:

وردت الوكالة الدورية بعد ذلك في المادة (27) من نظام الطابو لسنة 1275هـ، حيث نصت

على ما يلي "عند وقوع فراغ الوفاء على المنوال السابق لا يقدر المفرغ ولا المفرغ له أن يفرغا

تلك الأراضي لعهد شخص آخر وإنما كما تبين المادة (117) من قانون الأراضي الهمايوني إذا

تعينت مدة وفي خلال هذه المدة المذكورة لم يقدر الشخص المفرغ أن يؤدي الدين فاذا جرى توكيل

المفرغ له أو غيره من الخارج بالوكالة الدورية لأجل بيع تلك الأراضي بمعرفة مأمورها بالمزايدة

العلنية والصحيحة بظرف مدة من الخمسة عشر يوماً إلى شهرين بالكثير بحسب جسامتها وقيمتها

ومن بدلها يمكن استيفاء الدين ولذلك وجب في هذه الحالة درج وتوضيح قضية هذه الوكالة الدورية

في السند الرسمي المذكور في المادة السابقة وإذا لم تكن مدروجة فيه لا تعتبر دعوى الوكالة

الدورية المذكورة".

وقد أوضحت هذه المادة كيفية التنازل بموجب الوكالة الدورية المشار إليها في المادة (117) من قانون الأراضي العثماني، حيث أنه بانتهاء المدة المحددة لأداء الدين وعدم أدائه من قبل المدين، فإنه يكون للدائن بصفته وكيلاً دورياً (أو أي وكيل دوري آخر يتم توكيله من قبل المدين) إمكانية بيع تلك الأراضي موضوع الوكالة بالمزايدة العلنية خلال 15 يوماً إلى شهرين (حسب مساحتها وقيمتها) ويتم استيفاء بدل الدين من ثمن تلك الأراضي وإعادة المبلغ المتبقي من ثمنها للمدين بعد استيفاء قيمة الدين، ويكون ذلك بعد مراعاة الشروط التالية:-

- 1- أن يتم ذلك الإجراء أمام دائرة الأراضي.
- 2- أن يتم تسجيل الوكالة الدورية بشكل رسمي في صحيفة العقار أمام مأمور التسجيل (ولا عبرة في هذه الحالة لإجراءات تنظيم الوكالة الدورية سواء كانت رسمية أو غير رسمية، وسواء كانت تعاقد أمام كاتب العدل أو بموجب حجة شرعية)⁴.
- 3- عدم سداد المدين للدين خلال المدة المحددة وانتهاء هذه المدة.
- 4- أن يكون البيع بالمزاد العلني.
- 5- يتم تحديد موعد المزاد والبيع خلال مدة 15 يوماً من اليوم التالي لإنتهاء المدة الممنوحة للمدين لسداد دينه، وإذا استدعت الإجراءات مدة أكثر من 15 يوماً تبعا لمساحة الأرض وقيمتها ، فيتم تحديدها من قبل مأمور التنفيذ على أن لا تزيد عن شهرين من اليوم التالي لإنتهاء المدة الممنوحة للمدين لسداد الدين.

⁴ ناجي، ابراهيم : كتاب حقوق التصرف وشرح قانون الأراضي، ج2 ، ط2 ، مطبعة الفلاح، بغداد، 1926، ص22.

المطلب الثالث: الوكالة الدورية في مجلة الأحكام العدلية 1293 هجري:

تعتبر مجلة الأحكام العدلية لسنة (1293هـ) التشريع المدني المقنن الساري المفعول في الأراضي الفلسطينية منذ عهد الخلافة العثمانية وحتى يومنا هذا، وتضم الأحكام التي تنظم العلاقة المدنية بين الأفراد بما في ذلك العقود المدنية، ومن أهم العقود التي تنظمها أحكام المجلة (عقد البيع وعقد الرهن وعقد الكفالة وعقد الإيجار وعقد الوكالة)، وقد وردت الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل في المادة (1521) والمادة (1522) من المجلة - ضمن الأحكام المنظمة لعقد الوكالة - استثناءً على القاعدة العامة التي تجيز للموكل عزل وكيله بإرادته المنفردة.

وهذا الاستثناء يتمثل في تعلق حق الغير بالوكالة⁵، حيث نصت المادة (1521) على أن: "للموكل أن يعزل وكيله من الوكالة ولكن إن تعلق به حق الغير فليس له عزله كما إذا رهن مديون ماله وحين عقد الرهن أو بعده وكل آخر ببيع الرهن عند حلول أجل الدين فليس للراهن الموكل عزل ذلك الوكيل بدون رضا المرتهن كذلك لو وكل أحد آخر بالخصومة بطلب المدعي ليس له عزله في غياب المدعي"، ونصت المادة (1522) على أن: "للكيل أن يعزل نفسه من الوكالة ولكن لو تعلق به حق الغير كما ذكر آنفاً يكون مجبوراً على إيفاء الوكالة".

ويستنتج من نص المواد المذكورة ما يلي:

- 1- لا يحق للموكل عزل الوكيل إذا تعلق بالوكالة حق للغير.
- 2- الوكيل مجبر على تنفيذ مضمون الوكالة في حال تعلق بها حق للغير ولا يجوز له إقالة نفسه.

⁵ حيدر، علي: درر الحكام، شرح مجلة الاحكام، تعريب المحامي فهمي الحسيني، الطبعة الثانية، المجلد الثالث، 2015، دار الثقافة، عمان، ص 588.

3- الوكالة غير القابلة للعزل هي عقد وكالة يخضع في قواعده للأحكام العامة المنظمة لعقد الوكالة.

4- عقد الوكالة غير القابلة للعزل المشار إليها بموجب هذه المواد يرد على الأموال المنقولة وغير المنقولة.

5- لقد قسمت مجلة الأحكام العدلية الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل إلى ثلاثة أنواع وهي⁶:

أولاً: الوكالات الخاصة غير القابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها، حيث يكون تعلق حق الوكيل بإحدى الحالات الآتية⁷:

أ- أن يكون للوكيل حق في محل الوكالة الدورية، كأن يكون الوكيل والموكل شركاء في العقار موضوع الوكالة الدورية، أو للوكيل حق خاص على محل الوكالة الدورية، ومثال ذلك طلب مالك العقار من سمسار صيانة وترميم منزله قبل بيعه على نفقة السمسار، على أن يتم استرداد المبالغ التي دفعها السمسار مع الأرباح من ثمن العقار بعد بيعه، وقام بتنظيم وكالة خاصة بالبيع لصالح السمسار غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها، باعتبارها ضماناً للمبالغ التي دفعها الوكيل على صيانة وترميم العقار.

ب- أن يكون للوكيل حق في عقد منظم بينه وبين الموكل، ويكون محل الوكالة الدورية مرتبطاً بضمان هذا العقد، ومثال ذلك قيام المدين بتنظيم وكالة دورية غير قابلة للعزل في عقاره لصالح الدائن، ضماناً لسداد الدين في تاريخ معين، بحيث يكون للدائن بموجب هذه الوكالة الحق في بيع العقار بضمن المثل في حال تخلف المدين عن السداد عند حلول الاجل، واستيفاء دينه من ثمن العقار،

⁶ دواس، أمين: قانون الاراضي، 2013، صادر عن المعهد القضائي الفلسطيني بدعم من الوكالة الامريكية للتنمية الدولية (USAID)، ص484.

وبالتالي نجد انه ليس هناك ارتباط بين العقار موضوع الوكالة وبين الدين كما هو الارتباط
الموضح في المثال الأول.

ثانيا: الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل لتعلق حق الغير بها.

وهذا النوع من الوكالات يتعلق بحماية حق نشأ لصالح الغير، وليس لصالح الوكيل ، ومن الأمثلة
على ذلك الوكالات المنظمة من قبل المالك لصالح لمشتري بعد بيع العقار وقبض الثمن ، بحيث
يقوم البائع لغايات اتمام عملية التنازل بتنظيم وكالة خاصة غير قابلة للعزل لشخص ما ، تنحصر
في اتمام اجراءات التنازل امام الدوائر الرسمية لصالح المشتري فقط ، ولا يمكن حصر الاسباب
التي قد تدفع بالبائع الى تنظيم مثل هذا النوع من الوكالات ، ومن ذلك حالة السفر او وجود مشقة
في وصول البائع الى دائرة التسجيل في موقع العقار خاصة اذا تمت الصفقة العقارية في دولة
اخرى ، او بسبب المرض او السجن وغير ذلك من الحالات تعيق تمكين البائع من تنفيذ العقد بنفسه
لدى الدوائر المختصة بعد قبض الثمن .

ثالثا: الوكالة الخاصة التي يتعلق بها حق للوكيل والغير

قد يرد هذا النوع من الوكالات في وكالة الشركات أو شركاء الدين، فعندما يكون أكثر من شريك،
يقوم المدين بتوكيل أحد الشركاء وكيلا دوريا للتنازل عن العقار لصالحه ولصالح باقي الشركاء ولا
تقبل العزل لتعلق حق للوكيل والشركاء بها.

المبحث الثاني: الوكالة الدورية في ظل القانون الأردني:

أصبحت الضفة الغربية بعد عام (1948) جزءاً من المملكة الأردنية الهاشمية حتى تم إحتلالها عام 1967، لذلك تعتبر التشريعات الأردنية المتعلقة بالوكالة الدورية نقطة تحول مركزية، في تخصيص مفهوم الوكالة الدورية المتعلقة بالعقار بإضفاء صبغة قانونية جديدة عليها، غيرت من مفهومها وطبيعتها وطريقة استخدامها وسيتم توضيح ذلك بدراسة هذه القوانين من خلال المطلب الاول الذي تناول دراسة الوكالة الدورية في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة 1958، والمطلب الثاني لدراسة الوكالة الدورية بموجب التعديلات اللاحقة للقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة 1958، وهما القانون رقم (35) لسنة 1960، والقانون المؤقت رقم (98) لسنة 1966.

المطلب الأول: الوكالة الدورية في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم

51] لسنة 1958⁽⁸⁾:

أضاف القانون المذكور أعلاه مجموعة من الخصائص التي ميزت الوكالة الدورية عما كانت عليه في القوانين السابقة، وذلك بتخصيصها في الأموال الغير المنقولة وتحديد سريان مدة الوكالة الدورية، وقابلية التنفيذ في جميع الأحوال لدى الدوائر المختصة، ومن جهة أخرى أضاف مسائل شكلية كنتظيمها أمام دوائر العدل.

وقد نصت المادة (11) من هذا القانون على ما يلي:

" أ- الوكالات ببيع أو إفراغ أموال غير منقولة التي ينظمها أو يصدقها كتاب العدل داخل المملكة أو التي ينظمها أو يصدقها قناصل المملكة الأردنية الهاشمية والقناصل الذين لهم صلاحية مماثلة

8 صدر هذا القانون بتاريخ 1958/12/21 وتم نشره بتاريخ 1959/1/1 في العدد 1410 من الجريدة الرسمية الأردنية وتم العمل به بعد شهر من تاريخ نشره، أي أنه أصبح نافذ المفعول منذ تاريخ 1959/2/1، وما زال سارياً حتى يومنا هذا.

بموجب ترتيب خاص وكتاب العدل خارج المملكة الأردنية الهاشمية لتمكين الوكيل من بيع وفراغ أموال غير منقولة إلى شخص آخر لدى دوائر تسجيل الأراضي تعمل بها دوائر التسجيل خلال سنة واحدة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى الدوائر خلال المدة المذكورة. أما الوكالات المنظمة أو المصدقة قبلاً فتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها خلال سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذا القانون وإذا كانت أية مدة مما عينتها المادة السادسة⁹ من قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (35) لسنة 1946 أخذت في المضي عند بدء العمل بهذا القانون فينتهي أجلها بانتهاء تلك المدة. ولا يدخل في حساب السنة أو المدة المتبقية أية مدة تنشأ عن تأخر يقع في معاملة البيع والفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه.

ب- الوكالات التي ينظمها أو يصدقها الموظفون المذكورون في الفقرة السابقة والمتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير كقبض الثمن واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى دوائر التسجيل والمحاكم في خلال سنة واحدة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها وكذلك الوكالات المنظمة أو المصدقة قبلاً واجبة التنفيذ خلال مدة سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذا القانون سواء أعزل الموكل الوكيل أم توفي الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم دائرة تسجيل الأراضي بإتمام معاملة البيع أو الفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه."

ويستنتج من نص هذه المادة ما يلي :

1- هذه المادة تتعلق بالوكالات الخاصة ببيع وفراغ الأموال غير المنقولة والوكالات الدورية فقط.

⁹ تنص المادة السادسة من قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (35) لسنة 1946 على ما يلي : " كتاب العدل ممنوعون من تنظيم أو تصديق وكالات بيع أو فراغ أموال غير منقولة اما الوكالات التي ينظمها او يصدقها قناصل المملكة الاردنية الهاشمية والقناصل الذين لهم صلاحية مماثلة بموجب ترتيب خاص وكتاب العدل خارج المملكة الاردنية الهاشمية لتمكين الوكيل من بيع وفراغ أموال غير منقولة الى شخص آخر لدى دائرة تسجيل الاراضي فيعمل بها ، وتعتبر ملغاة اذا لم تنفذ احكامها لدى الدائرة المذكورة خلال سنة واحدة من تاريخ تنظيمها او تصديقها ، ولا يدخل في حساب هذه المهلة اية مدة تنشأ عن تأخر يقع في معاملة البيع والفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه"

2- الفقرة الأولى من هذه المادة تخص الوكالة الخاصة ببيع الأموال غير المنقولة، أما الفقرة الثانية فتخصص الوكالات الدورية فقط.

3- تتعلق هذه المادة ببيع العقارات المملوكة و فراغ العقارات الأميرية والموقوفة.

4- تتعلق هذه المادة بالوكالات الخاصة والدورية المنظمة أو المصدقة لدى كاتب العدل الفلسطيني أو الأجنبي أو من في حكمهم.

5- الوكالة الدورية واجبة التنفيذ لدى المحاكم ودوائر التسجيل في جميع الأحوال خلال المدة القانونية الممنوحة، وهذا اطلاق لتخطي أي ظرف قد يمنع تنفيذها خلال المدة القانونية وقد ورد على سبيل التمثيل لا الحصر عبارة (سواء أعزل الموكل الوكيل أم توفي الموكل أو الوكيل) للدلالة على وجوب التنفيذ في جميع الأحوال بما في ذلك العزل أو الوفاة¹⁰.

6- أضافت هذه المادة حكماً استثنائياً على القواعد العامة النازمة لعقد الوكالة، وهو قيام دائرة التسجيل باتمام معاملة البيع في الوكالة الدورية بالرغم من وفاة الوكيل مما يؤكد على أن الأمر هنا لا يتعلق بإرادة الوكيل أو الموكل، وإنما بمصلحة المستفيد لتعلق هذه الوكالة بحقوقه.

7- يترتب على عدم تنفيذ الوكالة الخاصة خلال المدة القانونية الممنوحة اعتبارها ملغاه، بحيث لا ترتب الوكالة أي اثر بعد انقضاء المدة الممنوحة بموجب القانون، أما الفقرة الثانية فلم يتطرق المشرع للإلغاء في حال عدم تنفيذ الوكالة الدورية خلال المدة المعينة، وفي ذلك حفاظ على حقوق الغير المتعلقة بالوكالة، بحيث أن عدم القدرة على تنفيذها لعدة فوات المدة يسلبها القوة التنفيذية التي منحها المشرع للوكالة بموجب ما ورد في الفقرة (ب) من المادة

¹⁰ اتجه الفقه الى أن حل الشركة المعنوية وتصفيته تعتبر في حكم الوفاة للشخص الطبيعي بخصوص الوكالات المنظمة من قبلها أو لصالحه:

للاطلاع، نخلة، مورييس: الكامل في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن ، 2007، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، ص 139.

المذكورة، وسوف يتم الحديث بشكل أوسع عن آثار انتهاء المدة وعلاقته بمحل الوكالة الدورية في الفصول القادمة.

8- يجب على الوكيل الخاص أو الوكيل الدوري أو المستفيد من الوكالة الشروع في تنفيذها لدى دائرة الأراضي قبل انتهاء المدة المقررة بموجب القانون، وتتقطع هذه المدة في حال كان القصور في التسجيل من قبل دائرة تسجيل الأراضي.

9- حدد المشرع الوكالات الخاضعة لحكم هذه المادة بالوكالات المصدقة والمنظمة أمام كتاب العدل والقناصل ومن لهم صلاحية مماثلة فقط.

10- عبارة (كقبض الثمن) دلالة على أن تعلق حق الغير في محل الوكالة الدورية بقبض الثمن هو على سبيل المثال وليس الحصر، وبالتالي لا يعتبر قبض الثمن شرطاً لصحة الوكالة الدورية وإنما يشترط توافر حق ثابت للغير في محل الوكالة الدورية، وسوف يتم التوسع في شرح هذا الموضوع أثناء دراسة شروط الوكالة الدورية.

المطلب الثاني: الوكالة الدورية بموجب التعديلات اللاحقة للقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة 1958:

يعتبر القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة 1958 وتعديلاته، من رزمة القوانين الاردنية النافذة في المناطق الفلسطينية، والتي كان لها الاثر الواضح في بناء المنظومة القانونية الفلسطينية ، وفيما يلي التعديلات التي طرأت على القانون المذكور:

أ - قانون رقم (35) لسنة 1960: قانون معدل لقانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958، ويحتوي هذا القانون على ثلاثة مواد، وتنص المادة الثانية منه على مايلي:

"يسري مفعول أحكام الفقرتين (أ، ب) من المادة الحادية عشرة من القانون الأصلي فيما يتعلق بالوكالات المنظمة والمصدقة قبلاً إلى نهاية شهر كانون الثاني سنة 1961".

وقد صدر هذا القانون بهدف السماح لدوائر تسجيل الاراضي بتنفيذ الوكالات الدورية الصادرة قبل تاريخ 1960/12/7، بما فيها الوكالات التي مضى على تنظيمها أكثر من سنة من اجل تنفيذها قبل نهاية شهر كانون ثاني من عام 1960.

ب - قانون مؤقت رقم (98) لسنة 1966: قانون معدل لقانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وقد جاء هذا القانون لتعديل مدة العمل بالوكالة الدورية والوكالة الخاصة بالأموال غير المنقولة من سنة الى خمس سنوات إلا اذا ورد في نص الوكالة مدة اقل من خمس سنوات، وقد نص في المادة الثالثة منه على ما يلي:

"تعدل المادة (11) من القانون الأصلي على الوجه التالي:

أ- بالاستعاضة عن عبارة (سنة واحدة) حيثما وردت فيها بعبارة (خمس سنوات).

ب- بإضافة الفقرتين (ج، د) التاليتين إليها:

ج- لا يسري حكم هذه المادة على الوكالات التي انتهى أجلها قبل نفاذ هذا القانون.

د- إذا ورد نص في صك الوكالة يحدد مدة العمل بها لأقل من خمس سنوات فيعمل بهذا النص.

وفيه النص المذكور بإجازة الإتفاق بين الأطراف على تحديد مدة سريان العمل بالوكالة الدورية، إذا كانت هذه المدة أقل من المدة المحددة بموجب القانون.

المبحث الثالث: الوكالة الدورية في ظل الاحتلال الإسرائيلي:

بعد حرب عام 1967، احتلت القوات الإسرائيلية قطاع غزة والضفة الغربية بما فيها القدس الشرقية، وقد أعلن "قائد المنطقة" - رئيس القوات الإسرائيلية المحتلة السيطرة على السلطات التشريعية والتنفيذية والقضائية في المناطق المحتلة.

ثم قام بإصدار الأمر العسكري رقم 2 لسنة 1967، وقد نص على إلغاء أية قوانين سارية المفعول في المناطق المحتلة في حال تعارضها مع الأوامر الصادرة عن إدارة الاحتلال، وبعد نشر الأمر العسكري رقم 947 لسنة 1981، نقلت جميع الصلاحيات القانونية لما سمي بـ " الإدارة المدنية " التي أسست حديثاً في حينه.

وقد ظلت هذه الأوامر سارية في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية بموجب قرار رقم (1) لسنة 1994 الذي ينص على استمرار العمل بالتشريعات السارية قبل تاريخ 1967/6/5، وكذلك قانون رقم (5) لسنة 1995 بشأن نقل السلطات والصلاحيات على القوانين والتشريعات والأوامر العسكرية الصادرة قبل تاريخ 1994/5/19 باستثناء ما تم الغاؤه منها بموجب قانون خاص. وقد تناولت بعض هذه الأوامر تعديل ما ورد في قانون رقم (51) لسنة 1958، نتطرق لها من خلال المطلب الأول المتعلق بنص الأمر العسكري (رقم 811)، والمطلب الثاني المتعلق بنص الأمر العسكري (رقم 847)، والمطلب الثالث المتعلق بنص الأمر العسكري (رقم 1464).

المطلب الأول: الوكالة الدورية في الأمر العسكري (رقم 811):

ما ورد في المادة الثانية من أمر (رقم 811)، 5740 - 1979 بشأن قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (يهودا والسامرة)، يتعلق بتعديل مدة العمل بالوكالة الدورية، والتي نصت على ما يلي:

"أ.في كل مكان ذكره في المادة 11 من القانون (خمس سنوات) يأتي (عشر سنوات). ب- بدلاً مما جاء في المادة 11 ج من القانون يأتي: (تسري هذه المادة أيضاً على وكالات تم عقدها أو صدقت قبل بدء سريان هذا الأمر، ولكن بشرط أنه لم تمض عشر سنوات أو أكثر من يوم عقدها أو تصديقها)."

المطلب الثاني: الوكالة الدورية في الأمر العسكري (رقم 847):

ما ورد في المادة الأولى من أمر رقم (847) 5740 - 1980 بشأن قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (يهودا والسامرة)، ويتعلق تعديل مدة العمل في الوكالة الدورية، والتي نصت على ما يلي:

" في كل مكان ذكر به في المادة (11) من القانون لتعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958، كما عدل بالأمر بشأن قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (يهودا والسامرة) (رقم 811) 5740 - 1980 بدلاً من (عشر سنوات) يأتي (خمس عشرة سنة).

المطلب الثالث: الوكالة الدورية في الأمر العسكري (رقم 1464):

بداية يجب الإشارة أن هذا الأمر لا يعتبر نافذاً إلا في المناطق التي تخضع لسيطرة الاحتلال فقط، حيث صدر بعد قرار نقل السلطات والصلاحيات للسلطة الفلسطينية بموجب قانون رقم (5) لسنة 1995. وينص الأمر العسكري بشأن قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (تعليمات إضافية) (رقم 1464)، 5759 - 1999 على ما يلي:

"المادة (1) : في هذا الأمر:

(الأمر الأساسي)- أمر بشأن قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (يهودا والسامرة) (رقم 811)، 5740 - 1979، كما تم تعديله في الأمر بشأن قانون للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (تعديل) (يهودا والسامرة) (رقم 847)، 5747 - 1980.

(القانون) قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، رقم 51 لسنة 1958، كما تم تعديله في الأمر الأساسي.

(اليوم المحدد) يوم وضع هذا الأمر موضع التنفيذ.

(وكالة) كمفهوميته في المادة 11 من القانون، فقط إذا حرر أو صودق قبل اليوم المحدد.

(مكاتب التسجيل) كمفهوميتهم في القانون.

(وكالة قديمة) وكالة التي في اليوم المحدد ممنوع العمل حسبها في مكاتب التسجيل بسبب تغيير

الوقت من موعد تحريره أو مصادقتها ، بمقتضى المادة 11 للقانون.

(المسؤول) كمفهوميته بالأمر بشأن أحكام الأراضي (يهودا والسامرة) (رقم 450) 1971-5732.

المادة (2)

أ) بالرغم من المذكور في المادة 11 للقانون ، تعمل مكاتب التسجيل حسب وكالة التي ليست

وكالة قديمة خلال خمس سنوات من اليوم المحدد، أو خلال خمس عشرة سنة من يوم تحرير

الوكالة أو المصادقة عليها، الكل حسب الموعد الأخير.

ب) بالرغم من المذكور في المادة 11 للقانون، يجوز للمسؤول تصديق متابعة العمل في مكاتب

التسجيل حسب وكالة قديمة، بشروط تقرر على يده.

المادة (3)

يوضع هذا الأمر موضع التنفيذ من يوم توقيعه.

ويستنتج الباحث من نص هذه المواد ما يلي:

• الوكالات الدورية المنظمة قبل تاريخ 2/حزيران/1999 والتي انتهى العمل بها قبل هذا

التاريخ، تعتبر سارية ويجوز تنفيذها خلال خمس سنوات من تاريخ نفاذ هذا الأمر .

• اعطى هذا الأمر للمسؤول¹¹ سلطة تقديرية في وضع الشروط التي يراها مناسبة لتسجيل وتنفيذ أي وكالة دورية حتى لو كانت منتهية وفق القانون.

• وفقا للنص المذكور أصبحت الوكالة الدورية غير مرتبطة بمدة محدده (خمسة عشر عاما من تاريخ التنظيم أو التصديق)، وذلك لأن الأمر المذكور سمح للمسؤول بتنفيذ الوكالة الدورية المنتهية، مما غير بشكل ضمني من النص الأساسي الذي هدف إليه المشرع في المادة (11) من قانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وهو تحديد مدة معينة لتنفيذ الوكالة الدورية، (حيث أن نص المادة ليس منشأ لمفهوم الوكالة الدورية - لأنه ورد في مجلة الأحكام العدلية من قبل- وإنما جاء لتحديد مدة معينة يتم في خلالها تنفيذ مضمون الوكالة الدورية).

ولعل الهدف من هذا الأمر (1464) هو الحفاظ على الوكالات الدورية المتعلقة بتسريب العقارات الفلسطينية إلى جهات اسرائيلية، كون أساس البيع للجهات الاسرائيلية يقوم أحيانا على عنصر الزمن، بحيث يكون الإتفاق بين البائع الفلسطيني والجهة الاسرائيلية سريرا في اجراءات البيع، وقد يبقى كذلك عدة سنوات أو يمكن أن يكون معلقا في تنفيذه على وفاة البائع، وبجملة الإعتبارات التي يمكن أن تتوارى خلف هذا الأمر- فإن الهدف الاسرائيلي من القرار هو ضمان الحفاظ على الوكالات الدورية القديمة التي تعدى تاريخ تنظيمها خمس عشرة سنة، وذلك استنادا للمصلحة العليا للاحتلال الاسرائيلي المنصب على العقارات الفلسطينية.

¹¹المسؤول حسب ما ورد بالمادة الاولى من الأمر بشأن أحكام الأراضي (يهودا والسامرة) (رقم 450) 5732-1971 هو "المسؤول" من عينه قائد المنطقة مسؤولاً لمقتضى هذا الأمر. وقد وردت في المادة الثانية من القانون المذكور صلاحياته ب" كل صلاحية بموجب قانون خولت لمدير الأراضي والمساحة في المملكة الأردنية الهاشمية تخول للمسؤول مع مراعاة أحكام الأمر بشأن تحديد الأراضي ومسحها (الضفة الغربية) (رقم 451)، لسنة 5732-1971.

المبحث الرابع: الوكالة الدورية في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية:

لم تتطرق القوانين التي صدرت عن المجلس التشريعي الفلسطيني إلى تعديل قانون كاتب العدل أو مجلة الأحكام العدلية، بالرغم من إعداد مشروع القانون المدني الفلسطيني، إلا أنه لم يتم إقراره وبالتالي لم يتغير النظام القانوني للوكالة الدورية في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية بشكل مباشر، بيد أنه أثرت على هذا النظام أمور أخرى غير مباشرة تتعلق بتحديد الرسوم الخاصة بالوكالة الدورية والتي سيتم دراستها عبر القرار بقانون رقم (1) لسنة 2012 الصادر عن الرئيس الفلسطيني من خلال المطلب الأول، وكذلك تفسير النصوص القانونية للوكالة الدورية موازاة مع التطبيق العملي لها من خلال المطلب الثاني والخاص بقرارات محكمة النقض الفلسطينية، بالإضافة الى وضع تعليمات بكيفية العمل بالوكالة الدورية وطرق تنظيمها من خلال المطلب الثالث الذي يتناول التعميمات الإدارية الصادرة عن الإدارة القضائية.

المطلب الأول: القرار بقانون الصادر عن الرئيس الفلسطيني رقم (1) لسنة 2012:

نصت المادة (1) من القرار بقانون رقم (1) لسنة 2012 بشأن الرسوم المستوفاة عن الوكالات والإقرارات العدلية: "يحظر على كتاب العدل ومن في حكمهم تنظيم أو تصديق الوكالة والمتعلق بها حق الغير (الوكالة الدورية) أو الإقرار العدلي المنظمين ببيع وفراغ الأموال غير المنقولة ما لم يتم تحديد الثمن صراحةً في متن الوكالة أو الإقرار العدلي".

ويستنتج الباحث من هذه المادة ما يلي:

1- مخاطبة كتاب العدل ومن في حكمهم برفض تصديق أو تنظيم الوكالات الدورية ما لم يتم

تحديد الثمن صراحةً في متن الوكالة.

2- لقد نصت التشريعات السابقة على أن الوكالة الدورية بشكل عام لا تعتبر صحيحة إلا إذا

تعلقت بحق الغير وقد أورد المشرع (في الفقرة ب من المادة (11) من قانون رقم 15

لسنة 1958) قبض الثمن على سبيل المثال لا الحصر ليؤكد على إقرار الموكل بتعلق حق الغير بمضمون الوكالة، بينما أصبح الثمن بموجب هذا القرار شرطاً من شروط صحة الوكالة الدورية، لأن نص القانون يحظر على كاتب العدل تصديق الوكالات الدورية ما لم يتم تحديد الثمن صراحة.

3- أن قانون كاتب العدل رقم (11) لسنة 1952 حدد اختصاصات كاتب العدل في تنظيم و تصديق السندات على سبيل الحصر، ضمن ما ورد في المادة (6) والمادة (25) ولم يرد ضمن هذه الاختصاصات التصديق على السندات المتعلقة ببيع الأموال غير المنقولة، إلا أن نص المادة المذكورة أضاف اختصاص تنظيم و تصديق الإقرار العدلي المتضمن بيع أموال غير منقولة إلى جملة اختصاصات كاتب العدل.¹²

المطلب الثاني: قرارات محكمة النقض الفلسطينية

أثرت قرارات محكمة النقض الفلسطينية بشكل كبير في تحديد مفهوم الوكالة الدورية، وآلية العمل بها وآثارها، وذلك بالاستناد إلى اجتهادات محكمة النقض في معالجة المسائل المتعلقة بالخلافات التي ثارت حول تنظيم الوكالة الدورية، وتطبيقها وآثارها على الأطراف والغير وسيتم التطرق لجملة من هذه القرارات خلال الفصول اللاحقة.

المطلب الثالث: التعميمات الإدارية الصادرة عن الإدارة القضائية

صدرت عن السلطة القضائية بصفقتها الادارية مجموعة من القرارات التنظيمية للمحاكم وقد شملت هذه القرارات آلية تنظيم الوكالة الدورية والتعامل معها، في اطار التنظيم الاداري لعمل المحاكم

¹² تنص الفقرة الثالثة في المادة الثانية من القرار بقانون رقم (1) لسنة 2012 بشأن الرسوم المستوفاة عن الوكالات والإقرارات العدلية " الوكالة المنظمة ببيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير (الوكالة الدورية) والإقرار العدلي المتضمن بيع أموال غير منقولة يستوفى الرسم عن الثمن المسمى فيهما على النحو الآتي: (أ.) من (1) دينار أردني حتى (50.000) دينار أردني (0.5% نصف بالمائة (ب.) ما زاد عن (50.000) دينار أردني (1% واحد بالمائة.

ودوائر كاتب العدل، وقد أثرت هذه التعميمات في آلية تنظيم الوكالة الدورية من خلال تحديد ضوابط تقيد كاتب العدل في تنظيم هذا النوع من الوكالات، ويتضح ذلك من خلال الضوابط المتعلقة بحظر تنظيم وكالة دورية بناءً على سند تسجيل تزيد مدة استصداره عن دائرة الأراضي أكثر من سنة، واشتراط الحصول على إذن شراء قبل تنظيم الوكالة الدورية إذا كان المستفيد من حملة وثائق التعريف الشخصية غير الفلسطينية، أو من الهيئات المعنوية الأجنبية، واشتراط تنظيمها من قبل محامي مزاوّل، وتحديد طرق إلغائها.¹³

ولكن جملة هذه التعميمات الإدارية الصادرة عن رئيس مجلس القضاء الأعلى وإن كانت تقيد تنظيم وتصديق الوكالة الدورية من قبل كاتب العدل، إلا أن أثرها لا يتعدى المخالفة الإدارية ولا يكون في مخالفتها تأثير على قانونية السند المنظم. التعليمات الإدارية لدوائر كاتب العدل الصادرة بموجب نظام توحيد الإجراءات في العمل لدى المحاكم الفلسطينية: وتجدر الإشارة إلى أن هذه التعليمات هي جملة من الإجراءات التنظيمية لعمل كاتب العدل، ومنها ما يتعلق بالوكالة الدورية بخصوص إجراءات تصديقها وما تتطلبه من سندات مرفقة، وهي من الناحية القانونية لا تتعدى مرحلة الإدارة التنظيمية للسندات.

¹³ التعميم رقم 20/2248، صادر عن رئيس مجلس القضاء الأعلى، بتاريخ 2007/9/11.

الفصل الاول:

النظام القانوني للوكالة الدورية:

يتضمن هذا الفصل دراسة تفصيلية للنظام القانوني الذي يحكم الوكالة الدورية بمفهومها الواسع، وذلك من خلال التطرق لتعريفها ومقارنتها مع غيرها من العقود المسماة المشابهة في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فسيكون لدراسة أطراف الوكالة الدورية وشروط صحتها.

المبحث الأول: ماهية الوكالة الدورية:

تعتبر الوكالة الدورية من العقود المسماة التي نظمها القانون المدني، ولكنها ورغم تصنيفها من العقود المسماة إلا أنها غامضة في مضمونها وأحكامها، حيث جاءت لتشكّل استثناءً على حق الموكل في عزل الوكيل بإرادته المنفردة، وهي أيضاً استثناء يرد على حق الوكيل بإقالة نفسه عن متابعة الوكالة، كما أنها استثناء على قاعدة بطلان التصرفات الصادرة من الوكيل بإسم الموكل بعد وفاة الموكل أو فقدان أهليته، وهي كذلك قيد على ركن الشكيلة في البيوع الواقعة على الأموال غير

المنقولة والتي توجب تسجيل عقد بيع الأموال غير المنقولة لدى الدائرة الرسمية المختصة¹⁴، كما أنها استثناء على قاعدة بطلان أي عقد يتم تنظيمه خارج دائرة التسجيل في الأراضي التي تمت عليها أعمال التسوية.

لذا يجب علينا للتعرف على ماهية الوكالة الدورية والتطرق لتعريفها، والقوانين التي نظمتها، والفرق بين عقد الوكالة الدورية، وكل من عقد البيع وعقد الوكالة الخاصة وعقد الرهن، وسيتم تقسيم هذا المبحث لمطلبين: الأول عن التعريف بالوكالة الدورية من النواحي اللغوية والإصطلاحية والقانونية والقضائية، أما المطلب الثاني فسيتناول الوكالة الدورية وبعض العقود المشابهة لها.

المطلب الأول: التعريف بالوكالة الدورية:

الوكالة الدورية هو مفهوم قانوني حديث المنشأ يدور حول فكرة العزل في الوكالة الخاصة ويقيد هذا العزل بحق الوكيل أو الغير في محل الوكالة، وقد أطلق على هذه الفكرة العديد من المصطلحات للدلالة عليها مثل (الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل، الوكالة المتعلقة بحق الغير، والوكالة الساترة لعقد البيع، والوكالة الدورية، والوكالة الدورية غير القابلة للعزل)¹⁵

وفي هذا المطلب سيتم من خلال الفرع الأول التطرق لتعريف الوكالة الدورية لغويا، والفرع الثاني تعريف الوكالة الدورية إصطلاحا، والفرع الثالث نخصه للتعريف القانوني، والفرع الرابع للتعريف القضائي.

¹⁴ التصرفات العقارية الناقلة للملكية الواردة على العقار الذي تمت تسويته يلزم القانون التسجيل لانعقاد هذه التصرفات، وهذا ما أكدته قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 في المادة (3/16) منه والتي نصت على أنه: "في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل". وعليه فإن التسجيل يعد ركنا أساسيا من أركان عقد البيع العقاري، وليكون المشتري بموجب عقد البيع كافة الصلاحيات، يجب أن تراعى في بيعه شكلية التسجيل في دائرة الأراضي.

¹⁵ ورد اصطلاح الوكالة الدورية في المادة 117 من قانون الأراضي العثماني لسنة 1274هـ (القانون الهمايوني) ، وورد اصطلاح الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل في شروحات مجلة الاحكام العدلية ، وقد وردت اصطلاح الوكالة الساترة لعقد البيع في كتب الفقه الاسلامي.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للوكالة الدورية:

الوكالة الدورية لغة :-

أولاً- كلمة الوكالة: هي اسم مصدر من التوكيل وهي بفتح الواو وكسرهما تحمل معان عدة منها:

(1) الحفظ: من قوله تعالى: " وقالوا حسبنا الله ونعم الوكيل"¹⁶ : أي أن الله تعالى هو الحافظ لمن وكله توكيلاً مطلقاً".

(2) التصرف: توكيل الرجل الذي يقوم مقامه في تنفيذ أوامره يسمى وكيلاً لأن موكله قد وكل إليه الأمر.

(3) الكفالة: قال تعالى: " وآتينا موسى الكتاب وجعلناه هدى لبني إسرائيل ألا تتخذوا من دوني وكيلاً"¹⁷ : والوكيل يطلق على القيم الكفيل بأرزاق العباد

(4) التفويض: قال تعالى " وتوكل على الله وكفى بالله وكيلاً"¹⁸ أي فوض أمرك لله.

ويقصد بها أيضاً وكل يوكل وكلاً وكولاً إليه الأمر:- سلمه وتركه وفوضه إليه يقال (كلني إلى كذا) أي دعني أقوم به ووكل توكيلاً فلاناً جعله وكيلاً والإسم الوَكالة والوَكالة: اسم من التوكيل بمعنى التفويض والإعتماد، أي الإتكال على الغير وتفويض الأمر لشخص آخر، وأن يعهد الرجل إلى غيره في أن يعمل له عملاً.¹⁹

ثانياً- كلمة دورية :- ويقصد بها الاستمرار، فهي من الفعل دار حيث يقال دار يدور استدار يستدير بمعنى " طاف حول الشيء وعاد إلى الموضع الذي ابتدأ منه، وهي أيضاً بمعنى الطوفه

¹⁶ سورة آل عمران ، الآية، 173.

¹⁷ سورة الإسراء، الآية ، 2.

¹⁸ سورة الاحزاب، الآية ، 3.

¹⁹المنجد في النص والاعلام، الطبعة الثانية والعشرون ، دار المشرق، 1986 ، ص616.

التي يقوم بها الحرس (دور) جعله مدواراً (أدار الأمر) أحاط به، (دار دوراً دوراناً) تحرك وعاد إلى حيث كان أو إلى ما كان عليه²⁰.

الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي للوكالة الدورية:

يقصد بالوكالة كمصطلح قانوني: تفويض أحد أمره إلى آخر وإقامته مقامه ويقال لذلك الشخص موكل ولمن أقامه عنه وكيل ولذلك الأمر موكل به ، وتنص المادة (1449) من مجلة الأحكام العدلية: "الوكالة هي تفويض أحد أمره لآخر، وإقامته مقامه في ذلك الأمر ويقال لذلك الشخص موكل ولمن أقام عنه وكيل ولذلك الأمر موكل به".²¹

وتعرف (الوكالة الدورية) بأنها الوكالة المعلقة عن العزل، كقول الموكل لوكيله: كلما عزلتك فقد وكلتك فهي الوكالة الدورية، لأنها تدور مع العزل، فكلما عزله عاد وكيلا، وهي - أي الوكالة الدورية - صحيحة، لأن تعليق الوكالة بالشرط صحيح²².

الفرع الثالث: التعريف القانوني للوكالة الدورية:

نصت المادة (117) من قانون الأراضي العثماني لسنة 1274هـ (القانون الهمايوني) (....) وكالة دورية يعني في أي وقت يعزله عن الوكالة يستمر وكيله حتى إذا لم يف ما له عليه في الوقت الفلاني يتفرغ عن تلك الأرض لشخص آخر لبدل المثل وبعد تنزيل مطلوب الدائن من بدلها يعطي له ما بقي وإذا لم يمكنه أن يؤدي الدين الذي عليه لغايات انقضاء المدة المعنية ، فطالما أن الشخص المديون حيا يجوز للدائن ان يتفرغ بطريقة الوكالة عن الوجه المشروع عن تلك الأراضي ويؤدي من بدلها "

²⁰المنجد في النص والإعلام، المصدر نفسه ، ص 228.

²¹مجلة الاحكام العدلية لسنة 1293 هـ .

²² بن عابدين، محمد أمين، رد المحتار على الدر المختار، ط.2، مصر، مصطفى الحلبي، 1966،

ونصت المادة (863) من القانون المدني الأردني²³ "للموكل أن يعزل وكيله كما أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير، أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدھا دون موافقة من صدرت لصالحه "

ويتضح من نص المادة المذكوره أن المشرع الأردني أراد الإشارة إلى الوكالة الدورية بأنها (الوكالة التي يتعلق بها حق الغير أو الصادرة لصالح الوكيل ولا يستطيع الموكل فيها عزل وكيله بإرادته المنفردة، ولا الوكيل اعتزالها إلا بموافقة من صدرت لصالحه أو اذا كانت هناك اسباب تبرر تنازله عنها.²⁴

الفرع الرابع: التعريف القضائي للوكالة الدورية:

من خلال دراسة الأحكام القضائية في فلسطين، يلاحظ أنه لم يرد تعريف قضائي صريح للوكالة الدورية ولكن تم الإشارة في بعض الأحكام القضائية إلى تعريف ضمني يوضح المقصود بالوكالة الدورية، ومنه ما قرره المحكمة العليا في فلسطين في عهد الانتداب الإنجليزي (بصفتها محكمة استئناف في المسائل المدنية) فقد قررت في هذا الشأن أن " النقطة المهمة الواجب تحديدها هي ما إذا كانت الوكالة غير القابلة للعزل، أي وكالة دورية أم لا. وبعد الفحص الدقيق تبين أنها كذلك لتعلقها بحق الغير"²⁵.

وفي هذا الصدد فقد قررت محكمة استئناف القدس أن " الوكالة الدورية هي إجراء تحضيرى يسبق عقد بيع وفراغ الأرض لدى دائرة الطابو، وعلى الرغم من أن الوكالة الدورية تعد عقدا ملزما لطرفيه إلا أنها لا تعد عقد بيع بات، ولا تعامل معاملة عقد البيع والفراغ الذي يتم في دائرة تسجيل

²³ القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976).

²⁴ أبو عرابي، غازي : الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني ، دراسات في علوم الشريعة والقانون ، المجلد 31 ، العدد 2 ، 2004م ، ص 339 - 340.

²⁵ دواس، أمين: مصدر سابق ، ص485.

الأراضي، ذلك أن لهذه الوكالة مدة يجب تنفيذ الاتفاق خلالها وهي خمس عشرة سنة، وإلا أصبح الاتفاق بعد انتهاء هذه المدة بيعاً خارجياً لا يجوز الاستناد إليه إلا بالإدعاء بالتصرف مدة مرور الزمن".²⁶

وقررت محكمة العدل العليا " الوكالة التي يتعلق بها حق الغير هي التي تنص على أن الموكل باع ماله غير المنقول إلى شخص معين وقبض الثمن وفوض غيره بإجراء معاملة البيع والفراغ لدى الدوائر المختصة نيابة عنه".²⁷

واخيراً نستنتج بأن الوكالة الخاصة التي يتعلق بها حق الغير تشمل الأموال المنقولة والغير منقولة، وأن الوكالة الدورية بمفهومها القانوني تقتصر فقط على الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل، والتي تتعلق بالأموال غير المنقولة، حيث أن الوكالة الدورية جزء من الوكالات الخاصة التي يتعلق بها حق الغير.

ويمكن تعريف الوكالة الدورية بأنها (سند وكالة خاصة يتعلق بالأموال غير المنقولة، يتضمن ثلاثة أطراف وهم الموكل (البائع) والوكيل الدوري والمستفيد من الوكالة (المشتري)، يقوم من خلاله الموكل بتفويض الوكيل جميع صلاحياته القانونية على محل الوكالة المتعلق بالمال غير المنقول المحدد بوصف ناف للجهالة، والإشارة بما يفيد ثبوت حق للمستفيد في متن الوكالة وأنه لم يتبق للموكل أي حق يستحقه في المال غير المنقول محل هذه الوكالة، متعهداً بعدم عزل الوكيل، وتكون واجبة التنفيذ طالما تعلق للمستفيد حق بها.

²⁶ الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله، استئناف حقوقية رقم 186 لسنة 1994، تاريخ الفصل: 24/1/1995،

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

²⁷ القرار الصادر عن محكمة العدل العليا المنعقدة في رام الله، الدعوى الإدارية رقم 7 لسنة 1995، تاريخ الفصل: 30/3/1996،

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

المطلب الثاني: الوكالة الدورية وبعض العقود المشابهة لها:

من خلال هذا المطلب سنبحث في نقاط الإتفاق والإختلاف بين الوكالة الدورية وبعض العقود التي قد يختلط علينا تمييزها عنها، ومن أهم هذه العقود عقد الوكالة الخاصة التي تتضمن ثلاثة أطراف، والتي قد يختلط على كثير من الناس التمييز بينها وبين الوكالة الدورية ويكون بيان ذلك من خلال الفرع الأول في هذا المطلب، وكذلك نوضح من خلال الفرع الثاني الفرق بين الوكالة الدورية وعقد البيع سيما وأن العديد من منظمي العقود يستغني عن تنظيم عقد البيع في العقار ويكتفي بتنظيم الوكالة الدورية، بل أن أغلبهم بات يطلق على الوكالة الدورية في الوقت الراهن عقد بيع، ويهملنا أيضا أن نفرق بين الوكالة الدورية وعقد الرهن سيما وأن الوكالة الدورية نشأت لتنفيذ الرهن وكانت تستخدم لضمان سداد الدين ويكون ذلك من خلال الفرع الثالث.

الفرع الأول: الوكالة الدورية والوكالة الخاصة القابلة للعزل:

الأصل أن الوكالة سواء كانت خاصة أو عامة هي قابلة لعزل الوكيل في أي وقت شاء الموكل، ويستثنى من هذه القاعدة الوكالات الخاصة غير القابلة للعزل لتعلق حق الوكيل أو الغير بها، وتجدر الإشارة أن كليهما يعتبران عقد وكالة وكليهما يخضع للنظام القانوني الذي يحكم هذا النوع من العقود المسماة، حيث وردت الوكالة الدورية في القانون كأحد أنواع عقود الوكالة²⁸، مما يستدعي وضع أهم النقاط التي تميز بين الوكالة الدورية والوكالة الخاصة وتحديدًا في إطار امكانية تنظيم وكالة دورية من طرفين (موكل ووكيل)، في حال تعلق بالوكالة الدورية حق للوكيل نفسه، وكذلك امكانية تنظيم وكالة خاصة بثلاثة أطراف (موكل ووكيل ومستفيد) في حال رغب الموكل بتحديد

²⁸وردت الوكالة الدورية في الفصل الذي يتحدث عن المسائل المتعلقة بعزل الوكيل ضمن باب الوكالة، مجلة الأحكام العدلية المواد (1521,1522).

المستفيد من الوكالة²⁹، كما أن الوكالة الدورية والوكالة الخاصة تخضع لأركان الوكالة بشكل عام (الرضا والمحل والسبب).³⁰

وبما أن الوكالة الدورية هي وكالة خاصة تعلق بها حق للغير فاكسبها صفة إلزامية وحصنها من العزل، ولذلك يجب التطرق لأهم نقاط الاختلاف بين هذين النوعين من الوكالات:

وبدراسة كلا العقدين نجد أن أهم نقاط الاختلاف بين الوكالة الدورية والوكالة الخاصة القابلة للعزل:

(1) الوكالة الدورية عقد من العقود اللازمة والوكالة الخاصة عقد من العقود غير اللازمة (فيستطيع كل من الموكل أو الوكيل إيقاع العزل وإنهائه بإرادته المنفردة)³¹.

(2) يشترط في الوكالة الدورية تعلق حق للغير في محل الوكالة، ويجب أن يشير الموكل في مضمونها بما يفيد بتنازله المسبق عن حق العزل للوكيل، وهذا ما يميزها عن الوكالة الخاصة.

(3) انتهاء الوكالة الخاصة يكون بإخطار الوكيل بالعزل مع علم الوصول، أو بوفاة الموكل أو الوكيل، أو فقدان أي منهما أهليته القانونية، أو زوال صفة الموكل أو الوكيل (كالوصي أو القيم أو الشريك)، إلا أن الوكالة الدورية لا تنتهي بتحقق هذه الأسباب، فالأهلية والحياة والصفة شرط لنشئها وليس لاستمرارها وهي تستمر بموجب أحكام القانون رغم تحقق الأسباب سالفة الذكر.

(4) مدة صلاحية الوكالة الدورية هي خمس عشرة سنة فيما يخص تنفيذها لدى دوائر التسجيل، وهذه مدة سقوط فإن لم يتم تنفيذها خلال المدة المذكورة سقط الحق في تنفيذها، أما الوكالة الخاصة فإنها تستمر طالما بقي الموكل والوكيل على قيد الحياة ولم يصبهما عارض من عوارض الأهلية أو

²⁹ ويكون في الوكالة الخاصة حينما تنصب على توكيل شخص من أجل بيع المال موضوع الوكالة لشخص معين بالذات، دون أن يتعلق لهذا الأخير أو للوكيل حق في الوكالة، فإذا تعلق لأحدهما حق بها، أصبحت وكالة دورية.

³⁰ دواس، أمين: مصدر سابق، ص 490

³¹ حسين، رعد عداي: الوكالة المدنية الغير قابلة للعزل، المؤسسة الحديثة للكتاب، 2010، طرابلس، ص 81.

العزل، كما يجب الإشارة هنا الى أن المادة (11) من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958، قد حددت بالإضافة إلى القواعد العامة للوكالة الخاصة التي تتضمن بيع الأموال غير المنقولة مدة (خمسة عشرة سنة)، من أجل استخدام هذه الوكالة أمام الدوائر الرسمية حيث تتعلق هذه المدة في استعمال حق التصرف محل الوكالة، أما حق الإدارة فإنه يخضع للقواعد العامة للوكالات الخاصة³².

(5) الوكالة الخاصة تتعقد بمجرد توافق الإيجاب و القبول بين أطرافها (كونها تعتمد على القبول الصريح أو الضمني للوكيل وإن كانت منظمة بالإرادة المنفردة للموكل)، إلا أن الوكالة الدورية يلزمها بالإضافة إلى الإيجاب والقبول شرط الشكلية وهي تصديقها أو تنظيمها لدى كتاب العدل أو من في حكمهم.³³

(6) الوكالة الخاصة قد ترد على عمل معين (مثل الوكالة بالخصومة والتفاضي) إلا أن الوكالة الدورية لا ترد إلا على المال فقط.³⁴

(7) يحق للموكل بإرادته المنفردة في الوكالة الخاص عزل الوكيل، كما يحق للوكيل اقالة نفسه عن الوكالة الخاصة، وهذا ما لا يجوز في الوكالة الدورية حيث يعتمد ذلك على إرادة جميع أطراف الوكالة.³⁵

(8) يكون للموكل في الوكالة الخاصة أن يتصرف في المال الموكل به كما يشاء بكافة أوجه التصرفات، كون المال موضوع الوكالة ما زال في إطار سلطة الموكل، أما الوكالة الدورية فإنه من تاريخ قيام الموكل بتنظيمها ترتفع يده عن العقار الموكل به، ولا يكون له أي سلطة عليه وتكون جميع

³² حق التصرف بالوكالات الخاصة يكون بالبيع والفراغ والرهن والهيبة، اما حقوق الادارة فهي تتعلق بغير ذلك من التصرفات الادارية للمال موضوع الوكالة مثل: المخاصمة القضائية وتعديل الحدود وازالة الشيوخ ومراجعة الدوائر الرسمية وغير الرسمية.

³³ المادة 11 من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 58.

³⁴ المقصود الأموال المنقولة وغير المنقولة التي يتعلق بها حق للغير.

³⁵ نخلة، مورييس : مصدر سابق، الجزء الثامن ، ص136.

تصرفاته اللاحقة لتنظيم الوكالة تصرفات قابلة للبطلان إذا تمت دون علم المستفيد، وذلك أثر تعلق حق الغير بالوكالة الدورية يستتبع بالنتيجة غل يد الموكل عن العقار محل الوكالة.

الفرع الثاني: الوكالة الدورية وعقد البيع:

تعتبر الوكالة الدورية عقد بيع وارد على عقار في مجال بيوع العقارات، إذا ما منح الموكل للوكيل سلطة القيام ببيع العقار لنفسه أو لغيره وقبض الثمن والقيام بإجراءات التسجيل لدى دوائر التسجيل العقاري وحق توكيل الغير وكالة غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل أو الغير بها³⁶.

لقد كان للقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 الأثر الرئيس في تعديل مفهوم الوكالة الدورية، ونقلها من الإطار التوكيلي الذي يعتمد على إرادة الموكل والوكيل إلى نظام البيع الذي يعتمد على ارادة البائع والمشتري، وذلك بالنص الصريح ضمن الفقرة (ب) من المادة (11) على وجوب تنفيذ الوكالة المتعلق بها حق للغير أمام دوائر التسجيل في جميع الأحوال دون الإكتراث إلى وفاة أو عزل أحد أطراف الوكالة، ويستنتج من النص التشريعي أن معاملة البيع قد بدأت بمجرد انعقاد الوكالة، وأن تنفيذها لدى الدوائر الرسمية هو إتمام لمعاملة البيع المنعقدة بين الأطراف من السابق والتي تضمنتها الوكالة الدورية وتم بموجبها الإقرار بقبض الثمن من قبل البائع.

وفي الوقت الراهن وخصوصا في بيع العقارات التي لم تشملها أعمال التسوية أصبحت الوكالة الدورية وسيلة يستعاض بها عن عقد البيع، من أجل اتمام الصفقات العقارية المتعلقة بهذا النوع من العقارات، ولذلك لا بد لنا من تحديد نقاط الاتفاق والاختلاف بين هذين النوعين من العقود.

³⁶ حسين ، رعد عداي : مصدر سابق ، ص 104.

وبدراسة كلا العقدين نجد أن أهم نقاط التشابه بين الوكالة الدورية وعقد البيع:

- 1- تتعلق الوكالة الدورية وعقد البيع بتنفيذ واقعه بيع العقار لدى دوائر تسجيل الأراضي، حيث تطلب دائرة تسجيل الأراضي لنقل الملكية من إسم البائع إلى إسم المشتري الجديد تسجيل عقد بيع لديها من البائع أو من الوكيل الدوري لصالح المشتري أو تنفيذ الوكالة الدورية في حال وفاة الوكيل الدوري الذي يقوم مقامه مأمور التسجيل.
- 2- الوكالة الدورية وعقد البيع يتم الإقرار بموجبهما بقبض الثمن، وبالتالي فهما يشكلان أول إجراء في عملية إتمام الركن الشكلي في البيع.
- 3- يجب أن يتم وصف وتحديد العقار المباع في كليهما وإلا شاب العقد عيب الجهالة الفاحشة، ومما ينفي الجهالة الفاحشة هو تمييز العقار المباع ، وذلك بالإشارة إلى نوع العقار ورقمه المميز له على مخططات التخمين والمساحة المتعلقة بالموقع وكذلك حدوده ومساحته وثنمه، وإن عدم الالتفات الى هذه الأمور في العقد أو الوكالة الدورية قد يعيق تنفيذه بسبب الجهل الفاحش في العقار المبيع.
- 4- الوكالة الدورية وعقد البيع كلاهما يعتبر ترجمة لواقعة قانونية تتعلق بإرادة البائع والمشتري بإتمام الصفقة العقارية ، وتعتبر الوكالة الدورية من الناحية العملية في فلسطين سندا يعبر عن التصرف وانتقال الملكية بين الأشخاص في الأراضي غير المسجلة، والتي لم تشملها أعمال التسوية يستعاض بها عن عقد البيع لدى البلديات والمحاكم واغلب الدوائر الرسمية.

من أهم نقاط الاختلاف :

1- الوكالة الدورية تتكون من ثلاثة أطراف (بائع ويطلق عليه الموكل، ووكيل دوري، ومشتري ويطلق عليه المستفيد من الوكالة)، أما عقد البيع فيحتوي على طرفين فقط وهما البائع والمشتري.

2- الوكالة الدورية تنشأ بمجرد توقيع الموكل " البائع " على الوكالة دون الحاجة إلى حضور أو توقيع كل من المشتري أو الوكيل الدوري ، فهي حق ينشأ للغير بالإرادة المنفردة للموكل، ويعتبر إقراراً منه بالتزامه بالتنازل للمشتري عن العقار المبيع، أما عقد البيع فإنه يترجم آلية ارتباط الإيجاب بالقبول ضمن بنود تم الإتفاق عليها بين البائع والمشتري بخصوص محل العقد وإقرارهما لما ورد في محتواه من خلال تذييل العقد بتوقيع كليهما.

3- بخصوص الأراضي التي تمت بها أعمال التسوية، أو التي تم تسجيلها لدى دائرة الاراضي، لا قيمه لعقد البيع إذا لم يتم تنظيمه أمام دائرة الأراضي وتسجيله لديها، وبالتالي يكون عقد البيع المنظم خارج دائرة الأراضي هو عقد باطل لتعلق ذلك بالنظام العام³⁷، بينما الوكالة الدورية في هذا النوع من الأراضي واجبه النفاذ لدى دائرة التسجيل في أي وقت وفي جميع الأحوال وذلك خلال خمس عشرة سنة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها.

4- في الأراضي التي لم تجر عليها أعمال التسوية أو استثنيت منها، لا يكون عقد البيع سبباً لكسب الملكية، ما لم يتصرف المشتري في العقار محل العقد مدة خمس عشرة سنة في أراضي الملك، وعشر سنوات في الأراضي الأميرية تصرفاً هادئاً دون معارضة، أما

³⁷ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 15 سنة 2009 ، تاريخ الفصل 2009/12/22 ، المصدر : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

بالنسبة للوكالة الدورية فانه يمكن طلب تسجيل هذا العقار في أي وقت خلال مدة سريان الوكالة (خمس عشرة سنة).

ويستنتج من خلال ما ذكر أن الوكالة الدورية وعقد البيع في هذا النوع من العقارات (الأميرية او التي لم تشملها أعمال التسوية) يعتبران جزءا من آلية البيع ويكملان بعضهما البعض. فالوكالة الدورية تعتبر وسيلة قانونية تفرض الحماية للمشتري خلال مدة خمس عشرة سنة من تاريخ تنظيمها والشراء بموجبها، ولا يجوز للبائع الرجوع عنها أو معارضة المشتري في العقار³⁸، وتعتبر قرينه على التصرف خلال هذه المدة ، في حين أنه وبانتهاء المدة المذكورة يكون عقد البيع هو الوسيلة القانونية لإثبات ملكية العقار موضوع الوكالة الدورية، وهذا ما يؤكد على ضرورة تنظيم عقد بيع للعقار محل الوكالة الدورية ورافقه بها، سيما وأن القانون افترض وجود عقد بيع منظم بين الموكل في الوكالة الدورية والمستفيد منها على اعتبار ان تنظيمها بصيغة عدم جواز العزل هدفه الحفاظ على حقوق المشتري الواردة في عقد البيع خلال مدة التصرف المشار إليها حسب القانون.³⁹

الفرع الثالث: الوكالة الدورية وعقد الرهن:

اختلف الفقهاء في الطبيعة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل، فمنهم من وصفها بأنها عقد يضم رهناً حيازياً للمال محل عقد الوكالة، وقد وصفها آخرون بأنها عقد يدخل في دائرة الضمانات إلا أنه لا يشكل تأمينا شخصياً ولا عينياً، ويذهب الفريق الأول إلى أن العقد الذي يتضمن رهناً للمال محل عقد الوكالة لا يعتبر عقد وكالة بالمعنى القانوني الدقيق وإنما يكون عقد رهن حيازي. وذلك

³⁸ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 100 لسنة 2004 ، تاريخ الفصل 14/9/2004 ، المصدر : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

³⁹ نصت المادة (3) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (رقم 51) لسنة 1958 على : "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة."

بالنظر إلى الهدف الذي يرمي إليه وهو منح حق خالص للوكيل مستقل وقائم بذاته، بعيداً عن صفته كوكيل، وذلك نتيجة للالتزام ثابت في ذمة الموكل، أما الفريق الثاني فإنه يعتبر أن تخويل الوكيل ببيع مال عائد للموكل مع إجازة قبض الثمن والإحتفاظ به بسبب دين قديم في ذمة الموكل يدخل في دائرة الضمان للدين، ولا يتعلق بحق في العقار موضوع الوكالة، وذلك نظراً لاحتفاظ الوكيل بحقه في قبض الثمن المتحصل من عملية البيع كضمان لما ترتب في ذمة الموكل من التزامات، وما يقصده هذا الرأي هو عدم نفاذ التصرفات التي يقوم بها الموكل على المال محل عقد الوكالة وارتباط نفاذها بإرادة الوكيل أو المستفيد.⁴⁰

وفي النتيجة يعتبر ضمان سداد الدين هو سبب ظهور الوكالة الدورية، وقد أسلفنا بالإشارة في الفصل التمهيدي للمواد القانونية التي نظمت احكام الوكالة الدورية، والتي يتبين من خلالها ان الوكالة الدورية قديما كانت وسيلة لضمان حق الدائن في مواجهة المدين المقترض، ويتم توكيل الدائن بحق التصرف بالعقار الذي يملكه المدين لغايات بيعه، في حال تخلف المدين عن السداد بحلول اجل الدين ليصار الى إستيفاء قيمة الدين من ثمن العقار، وهذا المعنى ايضا ينطبق على الرهن الحيازي⁴¹، لذلك لا بد من دراسة اهم نقاط الإتفاق والإختلاف بين الوكالة الدورية والرهن الحيازي.

⁴⁰ للتوسع في الآراء الفقهية للطبيعة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل أنظر: حسين، رعد عداي: مصدر سابق ، ص92.

⁴¹ المادة 701 من مجلة الأحكام العدلية تنص : "الرهن حبس مال وتوقيفه في مقابلة حق يمكن استغائه منه ويسمى ذلك المال مرهون ورهن".

وبدراسة كلا العقدين نجد أن نقاط الإتفاق بين عقد الرهن وعقد الوكالة الدورية:

1- عند تخلف المدين عن التزامه بسداد الدين يكون للدائن (المرتهن أو الوكيل الدوري) بيع

العقار موضوع الرهن، أو الوكالة واستيفاء الدين من الثمن ومن ثم اعادة ما تبقى من

الثمن إلى المدين.

2- لا يملك المدين (الراهن أو الموكل) حق التصرف بالمال الموكل به، أو المرتهن طالما

بقيت ذمته مشغولة بالدين.

3- لا يملك الدائن (المرتهن أو المستفيد من الوكالة) أن يتصرف بالعقار المرتهن او العقار

محل الوكالة، طالما لم يحن موعد وأجل السداد وفقاً للإتفاق المبرم بين الدائن والمدين.

من أهم نقاط الاختلاف بين عقد الوكالة الدورية وعقد الرهن:

1- إن تكييف عقد الوكالة الدورية لا يستند إلى أساس ثابت كونه ينبع عن الإرادة المفترضة

للمتعاقدين، وهذه الإرادة لا تصلح لتأسيس قاعدة عامة تفترض نشوء الوكالة الدورية على

أساس الإقراض، ويعود السبب في ذلك الى تطور عقد الوكالة الدورية كما اسلفنا بالذكر،

وخصوصاً أن المتعاقدين لا يقصدون في جميع الأحوال ترتيب رهن حيازي على المال

محل عقد الوكالة ضمناً للوفاء بحق الوكيل أو الغير المترتب بذمة الموكل، فقد تكون

الوكالة نابعة عن علاقة تجارية أو هبة أو مقايضة وبالتالي قد تتجاوز إرادة الأطراف دائرة

المديونية، بينما الرهن الحيازي ثابت في ضمان العلاقة الناشئة عن عقد المديونية، ولا

يقبل التكييف بصور أخرى سوى الغاية التي شرع لها هذا النوع من العقود.

2- إن حق المشتري بموجب الوكالة الدورية يتعلق بالعقار محل الوكالة الدورية فقط ولا يمتد إلى أموال الموكل الأخرى، بينما يكون حق المرتهن في الرهن الحيازي على العقار موضوع الرهن والأموال الأخرى للراهن.⁴²

3- إن تنفيذ أحكام الوكالة الدورية تختلف اختلافاً كبيراً في إجراءاتها عن الرهن الحيازي، حيث يتم في هذا النوع من الوكالات بيع المال محل الوكالة من قبل الوكيل دون حاجة إلى إتباع إجراءات البيع في المزاد العلني بواسطة دوائر التنفيذ القضائي، بينما إذا كان الموضوع يتعلق ببيع المال محل عقد الرهن فإنه يجب اتخاذ الإجراءات المحددة وفق أحكام القانون.

4- إن عقد الرهن الحيازي من شأنه جعل المال المرهون بيد المرتهن أو في يد شخص آخر⁴³، في حين أن المال محل عقد الوكالة الدورية لا يكون بالضرورة بحوزة الوكيل أو الغير⁴⁴.

5- المرتهن له أن يفسخ الرهن وحده⁴⁵، بينما الوكالة الدورية لا تنتهي بالإرادة المنفردة لأحد أطرافها، وانما تنتهي بإرادة الموكل والمستفيد معا مع اخطار الوكيل الدوري بالعزل.

6- في الرهن لا يجوز للمرتهن رهن المرهون لشخص آخر قبل الحصول على إذن الراهن وإلا اعتبر الرهن الثاني باطلاً، وإن تم البيع يكون موقوفاً على إجازة الراهن وتجري

⁴² نخلة، مورييس : مصدر سابق، الجزء الخامس ، ص305 .

⁴³ المادة (706) مجلة الاحكام العدلية: " ينعقد الرهن بإيجاب وقبول من الراهن والمرتهن ولا يتم ولا يلزم ما لم يوجد القبض بل للراهن أن يرجع عن الرهن قبل التسليم".

⁴⁴ حسين، رعد عداي: مصدر سابق، ص94.

⁴⁵ المادة (716) مجلة الاحكام العدلية: " المرتهن له أن يفسخ الرهن وحده لأن حبس الرهن حقه ويسعه إسقاطه ولكن لو هلك الرهن بعد الفسخ بيد المرتهن يهلك بالدين".

عليه أحكام بيع الفضولي⁴⁶ ، بينما في الوكالة الدورية المنظمة في العقارات التي لم تجري عليها أعمال التسوية يجوز للمستفيد بيع العقار محل الوكالة إلى شخص آخر بموجب وكالة دورية ثانية دون الحاجة إلى رضا الموكل في الوكالة الدورية الأولى، وهذا ما استقرت عليه اجتهادات محكمة النقض الفلسطينية وسيتم بحثه بشكل أوسع في الفصول القادمة.

7- إن من شروط انعقاد الرهن أن يكون الراهن والمرتهن عاقلين، ولا يشترط أن يكونا بالغين فيجوز رهن الصبي والمميز وارتثانه⁴⁷ ، بينما الوكالة الدورية تشترط لانعقادها كمال أهلية الموكل وأن يكون عاقلاً بالغاً.

8- تعتمد الوكالة الدورية على اللفظ الصريح في متنها بما يفيد إقرار الموكل بعدم قابليتها للعزل لتعلقها بحق الغير، بينما الرهن بطبيعته عقد مسمى لا يشترط فيه اللفظ الصريح بالرهن وإنما يكفي أن تدل الظروف على نية الأطراف وإرادتهما في انشاء عقد الرهن⁴⁸.

⁴⁶ المادة (746) مجلة الاحكام العدلية: "لو باع المرتهن الرهن بدون رضا الراهن كان الراهن مخيراً بإنشاء فسخ البيع، وإن شاء نفذه بالإجازة". والمقصود أن البيع موقوف على إجازة الراهن لأنه المالك فتجري فيه أحكام بيع الفضولي التي ذكرت في المادتين 377 و 378.

أنظر: اللبناني، سليم رستم باذ: شرح المجلة، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، دار الكتب العلمية، بيروت، ص412.

⁴⁷ المادة (708) من مجلة الاحكام العدلية: " يشترط أن يكون الراهن والمرتهن عاقلين ولا يشترط أن يكونا بالغين حتى جاز رهن الصبي المميز وارتثانه ".

⁴⁸ المادة 707 من مجلة الاحكام العدلية : " الإيجاب والقبول في الرهن هو قول الراهن رهنك هذا الشيء بمقابلة ديني أو لفظ آخر في هذا المعنى وقول المرتهن قبلت أو رضيت أو لفظ آخر ولا يشترط إيراد لفظ الرهن، فمثلاً لو اشترى واحد شيئاً مالاً وأعطى البائع مالاً وقال له أبقى هذا المال عندك إلى أن أعطيك ثمن المبيع يكون قد رهن ذلك المال ". لتلفظه بما يفيد الرهن وهو الحبس إلى إيفاء الثمن والعبرة في العقود للمعاني. اللبناني، سليم رستم باذ : نفس المصدر، المجلد الأول ، ص386.

المبحث الثاني: أطراف الوكالة الدورية وشروطها القانونية:

تعتبر الوكالة الدورية عن العقود، وعندما نشير للعقود بشكل عام يقصد وجود طرفين على الأقل، حيث لا يمكن للعقد ان ينشأ بأقل من طرفين (طرف يصدر عنه الإيجاب وطرف آخر يصدر عنه القبول لتكون أمام إنشاء عقد)، وباعتبار أن الوكالة الدورية غير قابلة للعزل لتعلق حق للغير بها، سنكون أمام طرف ثالث له حق يتعلق بهذه الوكالة وهو المستفيد الحصري من وجودها، ولذلك منحها المشرع سلطة قانونية تتمثل في عدم قابليتها للعزل إلا برضاه، لتكون أمام عقد وكالة خاصة من ثلاثة أطراف⁴⁹.

كما أن هناك شروطا افترضها القانون في هذا النوع من الوكالات وإن تخلف أحد هذه الشروط، ينفي عن الوكالة الدورية خصائصها التي تتميز بها او يجعلها قابلة للبطلان، وقد يترتب على ذلك فقدان قيمتها القانونية والحماية التي فرضتها احكام المادة (11) من القانون رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته، وفي هذا المبحث نتطرق لدراسة هذه الشروط بالتفصيل من خلال المطلب الثاني بعد التعرف على أطراف الوكالة الدورية من خلال المطلب الأول.

المطلب الأول: أطراف الوكالة الدورية:

من خلال هذا المطلب نبحث في أطراف الوكالة الدورية باعتبارها عقد ينظم من قبل الموكل، بصفته بائع العقار في مواجهة الوكيل الدوري، بصفته وكيلًا غير قابل للعزل لتأمين الفراغ والتنازل في العقار للمستفيد من الوكالة بصفته المشتري للعقار محل الوكالة. (والتي حددها نص المادة (11) من القانون رقم (51) لسنة 1958)، وفي هذا النوع من الوكالات يعتبر الالتفات عن ذكر أي طرف من أطرافها سببا جوهريا في تجريدها من الحماية القانونية التي تميزها عن

⁴⁹ حسين، رعد عداي: مصدر سابق، ص129.

غيرها من الوكالات غير القابلة للعزل، فعدم ذكر الموكل أو الوكيل في متن الوكالة الدورية، ينفي عنها صفة الوكالة، وعندما تخلو صيغتها من ذكر إسم المستفيد تصبح وكالة خاصة قابلة للعزل.

ويقسم هذا المطلب الى ثلاث فروع: الأول يتعلق بالموكل في الوكالة الدورية، والفرع الثاني بالوكيل الدور، والفرع الثالث نخصه لدراسة المستفيد من الوكالة الدورية.

الفرع الأول: الموكل (البائع):

الموكل هو منشئ الوكالة الدورية، وهو الشخص الذي يملك حق التصرف في المال غير المنقول موضوع الوكالة، ويخضع في صحة توكيله للقواعد العامة في التعاقد شأنه شأن الموكل في أي وكالة أخرى، فيجب أن تتوافر لديه الأركان والشروط العامة التي تمكنه من إتمام التصرف القانوني بصفته بائعا وموكلا بذات الوقت، فلا بد أن يكون بكامل أهليته القانونية (أهلية الأداء)⁵⁰ ، وخاليا من اي عيب يمكن أن يمسها، فلا يصح عقد الوكالة الصادر عن المجنون أو شخص لم يبلغ سن الرشد، ولا يصح عقد الوكالة ممن لا يملك الصفة القانونية في تنظيمه أو السفه أو المحجور عليه أو أي شخص اخر منعه القانون من اجراء مثل هذه العقود، وفي ذلك قالت محكمة إستئناف رام الله: " الوكالة الدورية عقد يخضع لأحكام القواعد العامة في العقود إذا ما شابه عيب من عيوب الرضا التي يجوز بالإستناد إليها إبطال تلك الوكالة وإلغاؤها، وحيث تبين من البيئة الطبية (شهادة

⁵⁰ أهلية الأداء: "هي صلاحية الشخص لاستعمال الحق وإجراء التصرفات القانونية على وجه يعتد به قانونا". السنهوري، عبدالرزاق احمد: الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، تنقيح مصطفى محمد الفقى، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، 1981، دار النهضة العربية، القاهرة، ص344.

الطبيب) أن معطي الوكالة الدورية لم يكن قبل وفاته بحالة مرضية تسلبه إرادة التعاقد والأهلية القانونية، فإن الدعوى المقدمة لإبطال هذه الوكالة تكون واجبة الرد".⁵¹

والمطلوب لكي تنشأ الوكالة الدورية صحيحة توافر الأهلية لحظة التوقيع على السند، ولا اعتبار لفقدان اهلية الموكل بعد التوقيع على سند الوكالة الدورية، حيث إن فقدان اهلية الموكل في الوكالة الخاصة أو العامة تكون سبب في إنهاء عقد الوكالة، إلا أنه لا اعتبار في الوكالة الدورية لشخص الموكل بعد اتمام إجراءات التوقيع عليها فهي تبقى قائمة في مواجهة الوكيل لتعلقها بحق الغير حتى لو فقد الموكل اهليته. وهذا ما يميز الوكالة الدورية عن أي وكالة أخرى، حيث أن التوقيع على الوكالة الدورية من قبل الموكل يمنحها قوة قانونية في بقائها لحين انتهائها بالطرق التي حددها القانون لإنهاء الوكالة الدورية، فلا إعتبار لوفاة الموكل أو رجوعه عن الوكالة أو زوال صفته بعد توقيعها وتنظيمها وفق الأصول والقانون.⁵²

كذلك يجب أن يكون للموكل صفة عند تنظيم الوكالة الدورية، فلا ينفذ امر أحد إلا في ملكه، وإن كان في غير ملكه فيجب أن يكون هناك صفة قانونية على هذا المال ويجب أن يوضح الموكل هذه الصفة من خلال نص الوكالة الدورية⁵³، كما يجب على كاتب العدل أن يتثبت من صفة الموكل عند تنظيم الوكالة الدورية، وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية : " إذا كانت الوكالة الخاصة لا تخول الوكيل توكيل غيره في الأمور التي وكل بها بموجب هذه الوكالة، فلا يحق لهذا الوكيل عمل وكالة دورية وتوكيل غيره بتسجيل حصص موكله بإسم المشتري حتى ولو كانت الوكالة الخاصة تعطي للوكيل صلاحية التصرف المطلق في حصص الموكل بالبيع أو التنازل، وذلك استنادا لنص

⁵¹ الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله ، استئناف حقوقية رقم 77 لسنة 1995 ، صادر بتاريخ 1995/7/30 .

المصدر : 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

⁵² اللبناني، سليم رستم باذ : شرح المجلة، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، دار الكتب العلمية، بيروت، ص774.

⁵³ حيدر، علي: مرجع سابق، ص575.

المادة (1466) من مجلة الأحكام⁵⁴، كذلك قضت محكمة الاستئناف الفلسطينية: "إذا صدرت الوكالة الدورية عن وكيل لا تشمل وكالته بيع قطعة الأرض موضوع الدعوى، فإن بيع قطعة الأرض المذكورة بموجب تلك الوكالة الدورية يكون قد تم ممن لا يملك الحق في ذلك".⁵⁵، وكذلك قضت محكمة العدل العليا: "عدم تنفيذ الوكالة الدورية بداعي مرور أكثر من خمس عشرة سنة على تنظيم الوكالة العامة التي انبثقت عنها الوكالة الدورية لا يستند إلى أساس قانوني سليم، طالما أن تنظيم الوكالة الدورية تم أثناء سريان الوكالة العامة وقبل انتهاء مدة الخمسة عشر عاما، وبالتالي فإن قرار دائرة الأراضي بعدم تنفيذ الوكالة الدورية يكون مخالفا للقانون مما يتوجب الغاؤه"⁵⁶.

وكذلك قضت محكمة النقض الفلسطينية: "ما دام أن الخصوص الموكل به الوكيل انحصر في الوكالة الخاصة المذكورة ببيع حصصه الإرثية بالعقار المذكور وفي حال قام الوكيل ببيع حصص الموكل فيغدو خارج عن نطاق الوكالة الوكيل مقيد بحدود وكالته في نطاق الخصوص الموكل به، وأي إجراء يقوم به خارج النطاق يعتبر مقدم من غير ذي صفة وفق ما استقر عليه قضاء محكمة النقض بهذا الخصوص نقض مدني رقم 2005/277 بتاريخ 2006/04/111".⁵⁷

بالإضافة إلى ذلك فقد قررت محكمة النقض الفلسطينية: "لا يجوز للوكيل أن يبيع مال موكله لمن لا يجوز شهادتهم له إلا إذا باعه بأكثر من ثمن المثل حتى ولو أذن الموكل له بالبيع لمن يجوز

54 الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2007/128، صادر بتاريخ 2010/6/1. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

55 الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله ، استئناف حقوقية رقم 674 لسنة 1996 ، صادر بتاريخ 1998/3/2. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

56 القرار الصادر عن محكمة العدل العليا المنعقدة في رام الله ، الدعوى الإدارية رقم 2 لسنة 1997 ، صادر بتاريخ 1997/11/11. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

57 الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2014/202، صادر بتاريخ 2016/12/15. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

شهادتهم له فإن الشرط يبقى قائماً وهو أن يكون المبيع أكثر من ثمن المثل وذلك استناداً للمادتين (1497) و(1700) من مجلة الأحكام العدلية.⁵⁸

الفرع الثاني: الوكيل الدوري:

وهو الشخص المكلف بإتمام اجراءات التنازل والفراغ في أموال الموكل لصالح الغير (المستفيد)، ويجب ان يتمتع الوكيل الدوري بجميع الصفات التي تمكنه من إتمام العمل الموكل إليه، والتي يتطلبها القانون في الوكيل حتى تنشأ الوكالة صحيحة، ومن أهم هذه الصفات الأهلية والرضى، كما يجب أن يكون الموكل مقتدراً على إيفاء الموكل به⁵⁹، إلا أنه لا يشترط في الوكيل سن الرشد، فيجوز أن يكون الصبي المميز وكيلاً وإن لم يكن مأذوناً⁶⁰، وذلك لأن التعاقد في الوكالة الدورية يكون بإسم الموكل لصالح المستفيد.

ولا يوجد في القانون ما يمنع من أن يقوم الموكل بموجب الوكالة الدورية الواحدة بتوكيل أكثر من وكيل دوري مجتمعين أو منفردين⁶¹، كما لا يوجد ما يجبر الوكيل الدوري على تنفيذ مضمون الوكالة بذاته، مما يؤكد على حق الوكيل الدوري في توكيل غيره من الاشخاص لتنفيذ مضمون الوكالة الدورية لصالح المستفيد بموجبها، (وذلك في حالة وجود نص في مضمون الوكالة الدورية يمنحه الحق في توكيل غيره من الاشخاص لتنفيذ مضمون الوكالة بموجب أحكام المادة (1466)

⁵⁸ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله، نقض مدني رقم 2013/436، صادر بتاريخ 2015/3/18. المصدر:

<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

⁵⁹ مجلة الأحكام العدلية، المادة 1457:

المصدر : <https://maqam.najah.edu/legislation/158>

⁶⁰ اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، المجلد الثاني، ص775.

⁶¹ حيدر، علي: مرجع سابق، ص516.

من مجلة الأحكام العدلية)، وقد يلجأ الوكيل الدوري إلى توكيل غيره في حالة السفر والمرض أو غير ذلك من الأعذار التي لا تمكنه من إتمام العمل الموكل إليه⁶².

كذلك لا يكون للموكل أن يعزل الوكيل، كما لا يكون للوكيل أن يقلل نفسه عن الوكالة الدورية قبل تنفيذها، حيث نصت المادة (1522) من مجلة الأحكام العدلية على: "للكيل أن يعزل نفسه من الوكالة ولكن لو تعلق به حق الغير يكون مجبوراً على إيفاء الوكالة"، وبما أنه لا يحق للوكيل الدوري بموجب هذه المادة إقالة نفسه أو الإمتناع عن تنفيذ الوكالة الدورية، لذلك يجب أن يكون الوكيل الدوري قد وافق ابتداءً على توكيله بموجب الوكالة الدورية.

تجدر الإشارة أن هذه المسألة جدية بالبحث في ظل الواقع العملي المتبع أمام كاتب العدل في تصديق الوكالات الدورية، كون الكاتب العدل عند تنظيم أو تصديق الوكالة الدورية يستند إلى حضور الموكل وتوقيعه على سند الوكالة الدورية، دون التثبت من إرادة الوكيل الدوري أو الإشارة على الوكالات الدورية المنظمة بما يفيد حضور الوكيل الدوري لدائرة الكاتب العدل أو قبوله للوكالة الدورية، وإستناداً لتعلق حق المستفيد بالوكالة الدورية لا يكون للوكيل الدوري حق إقالة نفسه عن الوكالة الدورية، أو الإدعاء بعدم قبوله الوكالة وعدم رضاه المسبق على تنظيمها.

في هذه الحالة نحن أمام مصلحة مشمولة بالحماية القانونية تتمثل في وجود حق للغير بالمال محل الوكالة الدورية، ومانع من تنفيذ هذه الوكالة بموجب أحكام القانون يتمثل في حق الوكيل الدوري اثبات عدم قبوله لمبدأ التوكيل في الوكالة الدورية عند تنظيمها، لذا في ظل وجود وكالة منظمة بالوضع المشار إليه يكون من الواجب تحديد المصلحة الأجدر بالحماية، أما وبخصوص الوكالات المنظمة في الأراضي التي لم تتم فيها أعمال التسوية فإنه وفق الواقع العملي يمكن تدارك هذه

⁶² الحكم الصادر عن محكمة التمييز الاردنية ، تمييز حقوق رقم 77/238 صفحة 1491 سنة 1977 ، المصدر : مدغمش، جمال (معد). (1994): احكام الوكالة في اجتهادات محكمة التمييز الاردنية، الطبعة الاولى، دار البشير، عمان، صفحة 92.

النقطة المثارة، في ظل جواز إنشاء وكالة دورية جديدة استناداً إلى الوكالة الأولى واستبدال الوكيل الدوري بآخر، إلا أنه لا يمكن تدارك هذه المسألة في الوكالات الدورية المنظمة بخصوص عقار تمت عليه أعمال التسوية، وبالتالي يكون الحكم الفاصل في تحديد المصلحة الأولى بالرعاية للقضاء وفقاً لمعطيات القضية المنظورة أمامه لتحديد القيمة القانونية للوكالة، وجواز طلب الوكيل الدوري إقالة نفسه عن الوكالة من عدمه.

ويرى الباحث أنه يجب التثبت من رضا الوكيل عن تنظيم الوكالة الدورية قبل الشروع في تصديقها، والإشارة على الوكالة بما يفيد ذلك، وأنه في ظل مبدأ استقرار المعاملات القانونية وحماية حقوق الغير المترتبة على تنظيم الوكالة الدورية، يكون للوكالات الدورية المنظمة من السابق قوة قانونية مفترضة في تنفيذها وأن ثبوت عدم القبول الصريح المعلن من طرف الوكيل الدوري السابق لتنظيم هذه الوكالات واللاحق لعلمه بها، لا يجوز أن يكون سبباً في بطلان الوكالة الدورية، ذلك أن الموكل هو الشخص المستفيد من حالة إقرار البطلان، ولا يكون لمن سعى في تحقيق البطلان مصلحة للتمسك به، ويكون على دائرة التسجيل تنفيذ هذه الوكالة الدورية باعتبارها واجبة التنفيذ في جميع الأحوال.

الفرع الثالث: المستفيد:

هو الغير وهو كل شخص تعلق له حق في الوكالة الدورية⁶³، ويستمد حقه من الوكالة مباشرة بغض النظر عن إرادة الموكل أو الوكيل بعد انعقادها، كما أنه ليس للموكل عزل وكيله عن الوكالة إذا تعلق بها حق للغير ولو كان الغير هو الوكيل نفسه، وبالتالي يكون للوكالة غير القابلة للعزل قوة قانونية تتمثل في حماية حق من شرعت لمصلحته، وهو المستفيد فلا يجوز للبائع العدول عن الوكالة وعزل الوكيل الدوري بإرادته المنفردة كما أنه ليس للوكيل الدوري أن يتصرف بمحل

⁶³ انظر: حيدر، علي: مرجع سابق، ص 642-643

الوكالة لشخص آخر غير المستفيد منها وهذه الحماية شرعت على أساس تعلق حق المستفيد بمحل الوكالة الدورية.

وقد يكون المستفيد شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا ويجب أن تتوافر في المستفيد أهلية الوجوب⁶⁴ عند تنظيم الوكالة الدورية، وبالنسبة للقاصر يكون وليه أو وصيه ممثلا عنه عند تنفيذها لدى الدائرة المختصة باعتبار أن تنفيذ الوكالة الدورية لصالحه هو عمل نافع نفعا محضا.

والمستفيد من الوكالة الدورية قد يكون شخصا واحدا أو أكثر، وفي حال كان هناك أكثر من مستفيد فيجب على الموكل أن يحدد للوكيل في مضمون الوكالة النسبة أو الجزء أو الحصة التي يرغب في تخصيصها لكل مستفيد بموجب الوكالة، حيث يمكن أن تكون نسبة مئوية في العقار وقد تكون مساحة معينة وقد تكون أسهما أو حصصا.

المطلب الثاني: شروط صحة الوكالة الدورية:

بما أن الوكالة الدورية لها أحكامها الخاصة، التي تتميز فيها عن باقي الوكالات الأخرى الخاصة والعامة على حد سواء؛ لأن الوكالة الدورية لها طبيعة قانونية متفردة عدا عن كونها غير قابلة للعزل كصفة أساسية لها ويتعلق بها حق للغير، فقد رسم لها المشرع اجراءات خاصة يجب أن تتم في سياق ظلالتها، فتحكمها شروط خاصة لا بد من توافرها حتى تتمتع بالصفة القانونية اللازمة وتحقق الأهداف المنوطة بها، وحتى تكون منتجة للآثار التي رتبها ورسمها المشرع لها.

نصت المادة (11) من القانون رقم (51) لسنة 1958 المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة ومجلة الأحكام العدلية، على شروط معينة يجب توافرها في الوكالة الدورية الخاضعة

⁶⁴ "أهلية الوجوب : هي صلاحية الشخص لثبوت الحقوق له ولتحمل الالتزامات ومناطها الوجود. " ، السنهوري، عبدالرزاق احمد: مصدر سابق، المجلد الاول، ص342.

للمحماية القانونية بموجب أحكامه، وإن تخلف أحد هذه الشروط يفقدها الحماية المفترضة بموجب أحكام القانون⁶⁵، وسنعمد من خلال الفروع الآتية إلى دراسة هذه الشروط والقاء الضوء عليها.

الفرع الأول: شرط الصفة:

ويتعلق هذا الشرط بالموكل الذي يقوم بالتوقيع على الوكالة الدورية ، وحتى يكون توقيعه صحيحا وناظا يجب ان يكون الموكل بكامل اهليته القانونية، وكذلك يجب ان يتمتع بالصفة الموضوعية التي تنصب على صلته بالعقار موضوع الوكالة الدورية، وتتمثل بحق الملكية وحق التصرف والقرار، اضافة الى ذلك يجب أن يتمتع بالصفة الذاتية للتوكيل، وهذه الصفة يجب أن تحدد في متن الوكالة الدورية كشرط من شروط صحتها.

يجب أن يحدد الموكل صفته عند تنظيم الوكالة الدورية وهذه الصفة توضح صلة الموكل بالعقار موضوع الوكالة الدورية، فقد يكون الموكل مالكا بموجب سند تسجيل صادر عن دائرة الأراضي، أو متصرفا بموجب إخراج قيد صادر عن دائرة ضريبة الأملاك أو دائرة المساحة، أو وريثا (للمالك او المتصرف⁶⁶)، أو شريكا على الشيوخ، وقد يكون متخارجا له، أو وكيلًا عن البائع، أو مشتريا بموجب وكالة دورية (في العقارات غير المسجلة لدى دائرة الأراضي)، أو ممثلا لجهة معنوية (مفوضا بالتوقيع)، أو وليا أو وصيا (مأذونا له بالبيع بموجب إذن بيع صادر عن المحكمة

⁶⁵ وفي ذلك قررت محكمة التمييز الاردنية : (...ان احكام المادة 11 من القانون المعدل لاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقولة حددت المدة المتعلقة بالوكالة الدورية ولم تبحث في انعقادها وشروط صحتها وان احكام المجلة بقيت نافذه بهذا الخصوص...) ، تمييز حقوق 81/40، منشور على مجلة نقابة المحامين صفحة 1290، سنة 1981 ، المصدر: مدغمش، جمال (معد)، مصدر سابق ، ص 92.

⁶⁶ وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: (.. إما كون إخراج قيد ضريبة الأملاك يبين أن الأرض مملوكة لمورث المدعي وإنها انتقلت للمذكور إرثاً ، فذلك قرينة على التصرف بالعقار تصلح إذا ما اقترنت بالتصرف مدة مرور الزمن لإثبات حق المنفعة سيما وأنه ينصب على أرض أميريه تكون رقبتهما للخرينة وينتقل حق التصرف فيها بالإرث ..)، الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2003/31 ، صادر بتاريخ 2003/12/10. المصدر:

<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

الشرعية)، أو ممثلاً لشخص معنوي، أو محكوماً له بحق الملكية أو التصرف بموجب حكم محكمة منفذ حسب الأصول.

وقد تجتمع في شخص الموكل أكثر من صفة، فقد يكون وارثاً ومتخارجاً له في ذات الوقت، وقد يكون مالكا لحصص مشاعيه في عقار وبذات الوقت وكيلًا عن شركائه ، وقد تتجه إرادة الموكل في الوكالة الدورية إلى التوكيل بالتنازل عن حصص شركائه أو حصص شريك واحد فقط دون المساس بحصصه الشخصية في العقار أو حصص باقي الشركاء، وقد تتجه إرادة الوارث إلى التنازل عن حصصه الإرثية الشخصية دون الحصص المتخارج بها.

لذلك يجب على الموكل توضيح صفته التي بموجبها قرر تنظيم الوكالة الدورية، وقد يترتب على عدم تحديد صفة الموكل في متن الوكالة الدورية تعذر تنفيذها ، خاصة إذا كان للموكل أكثر من صفة ذاتية على العقار موضوع الوكالة، مما يستتبع الجهالة في صفة البائع عند تنفيذها. كما يجب تحديد الصفة أو الصفات التي تربط الموكل في العقار موضوع الوكالة عند تنظيمها، لأن هذه الصفات قد تزول بعد إنشاء الوكالة الدورية، إلا أن زوالها لا يؤثر في استمرار الوكالة ونفاذها طالما كانت هذه الصفات قائمة في شخص الموكل عند تنظيم الوكالة الدورية وتم الإشارة إليها بشكل نافي للجهالة.

الفرع الثاني: أن يكون موضوع الوكالة واقعا على عقار محدد ومعلوم:

الوكالة الدورية المتعلقة بالأموال غير المنقولة وغير القابلة للعزل قابلة للتنفيذ في جميع الأحوال ولكن يجب أن يكون الموكل به معلوماً وقابلًا للتنفيذ⁶⁷، وبشكل عام فيما يتعلق بالأموال غير المنقولة لا ينعقد الإتفاق بإبرام عقد معين أو وكالة إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد

⁶⁷ الحكم الصادر عن محكمة التمييز الاردنية، تمييز حقوق رقم 2009/3837 ، هيئة خماسية، بتاريخ 2010/1/31م.
المصدر: <http://www.lawjo.net/vb/showthread.php>

المراد إبرامه، وعليه يشترط لصحة الوكالة الدورية أن يتم تحديد العقار موضوع الوكالة وتعيينه بشكل ينفي عنه أي جهالة، فلا تصح الوكالة الدورية الشاملة للعقارات المملوكة للموكل دون بيان أوصافها، ولا تصح الوكالة في العقارات الموجودة في دولة ما أو مدينة معينة، كذلك لا تصح الوكالات المنظمة بجميع الحصص الإرثية للموكل دون بيانها.

وفي ذلك قضت محكمة النقض الفلسطينية: "والذي نراه على ضوء ما جاء في الوكالة الدورية حسبما بينا أعلاه أنها خلت فعلاً من ذكر العقارات المباعة بموجبها رغم أن الوكالة الدورية تتضمن بطبيعتها اتفاقاً على عقد بيع عقار، ويجب بالتالي تعيين العقار المبيع وتحديد شكل ينفي أية جهالة وليس من المقبول قانوناً أن يرد البيع على كامل الشركة بموجب وكالة دورية كما هو الحال في الوكالة الدورية موضوع الدعوى وقد أصاب قاضي الموضوع في الحكم باعتبار تلك الوكالة باطلة، استناداً إلى ذلك طالما إن شرط بيان العقار المبيع من حيث أوصافه وموقعه وحدوده يجب أن يكون متوفراً لانعقاد الوكالة الدورية موضوع وبيع العقار ولزومه"⁶⁸.

ويجب عند تنظيم الوكالة الدورية تخصيص العقار أو العقارات محل الوكالة ووصفها بشكل دقيق، ليصار إلى تطبيق نصوص قانون رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته عليها وشمولها بالحماية القانونية، فيجب أن يحدد العقار في متن الوكالة بدقة متناهية ويوصف وصفاً نافياً للجهالة بعيداً عن كل اشتباه أو لبس، وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "إذا كانت الوكالة الدورية موضوع الدعوى لم يذكر فيها موقع الأرض، ومشوبة بعيب الجهالة، فإنها لا تصلح أساساً للحكم بموجبها،

⁶⁸ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 211 / 99 ، صادر بتاريخ 2000/4/19م.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

ولو ذكر في لائحة الدعوى حدود الأرض وموقعها وأوصافها، لأن ما ذكر في لائحة الدعوى لا ينفي الجهالة الموجودة في الوكالة الدورية أصلاً.⁶⁹

ويكون تحديد العقار بالاشارة إلى رقم الصحيفة والقطعة والحوض والموقع والبلدة والدولة، وتحديد حدوده ومساحته وبيانات السند القانوني المسجل بموجبه هذا العقار لدى الدوائر الرسمية.

والسندات العقارية المستخدمة في آلية تنظيم الوكالات الدورية في فلسطين تقسم إلى ما يلي:

- سندات التسجيل الصادرة عن دائرة الأراضي : وهي تتعلق بالعقارات التي جرت عليها أعمال التسوية أو التي سجلت لدى الدائرة تسجيلاً جديداً بناء على طلب أصحابها، وهذه العقارات يتم تحديدها وفق البيانات الواردة في صحيفة العقار الصادرة عن دائرة تسجيل الأراضي، ويعتبر وصف سند التسجيل وذكر بياناته كافياً لوصف العقار وتمييزه وتحديد موقعه وحدوده.
- سندات إخراج القيد الصادر دائرة ضريبة الأملاك : وهي تتعلق بالعقارات غير المسجلة لدى دائرة الأراضي ولم تجرِ عليها أعمال التسوية، وبالتالي يتم اثبات التصرف فيها بموجب القرينة التي تتمثل في سند إخراج القيد الصادر عن دائرة ضريبة الأملاك ، وهذه العقارات يجب أن تحظى بدقة أعلى في وصفها عند تنظيم الوكالة الدورية، وسند إخراج القيد الخاص بهذه العقارات يتضمن بيانات تشير إلى تحديدها، كرقم قطعة الأرض، ورقم الحوض، والمساحة، والتصنيف، والموقع، والبلدة، ويجب ذكرها جميعاً عند تنظيم الوكالة الدورية بخصوص العقارات الواقعة ضمن الأحواض التخمينية، أما بخصوص العقارات الواقعة ضمن الأحواض الطبيعية فيجب الإستعانة بالإضافة إلى ما ذكر بمخطط مساحة

⁶⁹ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 46 / 2008، صادر بتاريخ 2009/1/11 . المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

منظم حسب الأصول، ويحمل احداثيات للقطعة المراد بيعها بموجب الوكالة الدورية موقع من المجاورين، وذلك لأن رقم القطعة في الأحواض الطبيعية لا يدل على موقع الأرض فهو عبارة عن رقم مالي⁷⁰، أما في الأراضي الواقعة ضمن حدود البلدية (الخاضعة للتخمين العقاري السنوي) فإن تحديد رقم الحوض والقطعة يمكن الاستعانة به في تحديد موقعها وفقا للمخططات المودعة لدى الجهات الرسمية المختصة بتخمينها وتسجيلها وهي ضريبة الأملاك بالتعاون مع البلدية.

- السندات المتعلقة بتسجيل العقارات فترة الحكم العثماني، وهذه السندات في مجملها غير دقيقة الوصف لكونها تستند إلى حدود طبيعية وليس احداثيات مساحة، وهي بذلك تستدعي بعد ترجمتها من مترجم معتمد لدى وزارة العدل إدراج جميع بياناتها في الوكالة الدورية، بالإضافة إلى إدراج البيانات الحديثة للعقار وفقا لتقرير تطبيق السند (الكوشان القديم) الصادر عن الخبير المختص، من أجل وصفها وصفا دقيقا وفقا للإحداثيات الحالية للدوائر المختصة، وامكانية الإستفادة من الوكالة الدورية وتعيين العقار محل تلك الوكالة.
- وهذه السندات تقسم إلى :

- 1- (اليوقلما): وهي السندات الصادرة عن السجل المتعلق بحق التصرف في العقارات إبان الحكم العثماني ، وهي تقابل في الوقت الحالي سجلات ضريبة الأملاك .
- 2- (الدفتر الخاقاني): وهي السندات الصادرة عن السجل المتعلق بالطابو العثماني .

⁷⁰ الحوض الطبيعي : يحدد الحدود الادارية للقرية او المدينة ، ويعتمد على المعالم الطبيعية مثل الشوارع الرئيسية والسيول والوديان، ويتكون من مواقع معلومة الحدود ، اما القطع في الحوض الطبيعي فهي غير معلومة الحدود بحيث يتم التعرف على حدودها من خلال المجاورين ، والمساحة تقريبية وغير دقيقة ، اعدت في عهد الانتداب البريطاني عام 1936 وكان الهدف من اعدادها معرفة مساحة فلسطين ومعرفة ملاكها لدفع الضرائب وتبيان طبيعة الارض (صخرية ، زراعية) وكانت تسمى قديما (سجلات وهمية) . دليل الاجراءات الموحدة لأعمال التسوية ، صادر عن هيئة تسوية الاراضي والمياه الفلسطينية ، تمت المصادقة عليه من قبل رئيس الهيئة بتاريخ 2018/2/11 ، ص18.

• السندات المتعلقة بتسجيل العقارات فترة الانتداب البريطاني ، وهذه السندات تقسم إلى:

1- السندات الصادرة عن السجلات الإنجليزية المنقولة عن السجلات التركية، وهي أيضا في مجملها غير دقيقة الوصف لكونها تستند إلى سجلات اعتمدت على حدود طبيعية وليس احداثيات مساحة، وهي بذلك تستدعي إتخاذ ذات الاجراءات المشار اليها بخصوص السند العثماني.

2- السندات الصادرة عن أعمال التسوية في فلسطين من قبل الحكومة البريطانية في عام 1928 وهي مرتبطة بمخططات مساحة حسب اجراءات التسوية.

• السندات المتعلقة بتسجيل العقارات بموجب أعمال التسوية التي تمت من قبل الحكومة الأردنية في عام 1952 ، وقد شملت العديد من المناطق الفلسطينية وهي تنقسم إلى:

1- السندات الصادرة عن أعمال التسوية المنتهية، وهي سجلات رسمية صادرة بموجب أعمال التسوية مرتبطة بمخططات مساحة شملت العديد من المناطق الفلسطينية خصوصا منطقة الأغوار ورام الله والمحافظات الشمالية.

2- السجلات المتعلقة بأعمال التسوية غير المنتهية وهي لا تعتبر سندات رسمية كونها لم تتم عليها أعمال التسوية بشكل نهائي، ولكنها تعتبر قرينة على التصرف مع السندات الصادرة عن ضريبة الأملاك وهي شائعة في بعض المحافظات الوسطى مثل العيزرية والمحافظات الجنوبية.

الفرع الثالث: أن تنظم الوكالة لدى كتاب العدل أو من في حكمهم:

اشترط القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة رقم (51) لسنة 1958 أن تكون الوكالة الدورية منظمة أو مصدقة لدى كاتب العدل، أو من في حكمه في الخارج من القناصل والسفراء، أو كتاب العدل في الدول الأخرى، ولا تسري أحكام القانون المذكور على أي وكالة تم

تنظيمها أو تصديقها خارج الإطار المذكور، وفي ذلك قالت محكمة العدل العليا الفلسطينية : " حصرت المادة 11 من القانون رقم 51 لسنة 1958 تنظيم الوكالات التي يتم بموجبها بيع أو فراغ أموال غير منقولة بكتاب العدل داخل الوطن وقناصل فلسطين والقناصل الذين لهم صلاحية مماثلة بموجب ترتيب خاص وكتاب العدل خارج فلسطين. وعليه وحيث أن القاضي الشرعي ليس من عداد الموظفين المنصوص عليهم في المادة (11) المذكورة، فإن القرار الصادر عن مأمور تسجيل أراضي رام الله والمتضمن رفض إجراء البيع والفراغ لقطعة الأرض بموجب الوكالة الشرعية الصادرة عن القاضي الشرعي في الأردن في محله كون مثل هذه الوكالة لا تصلح لأغراض البيع والفراغ " ⁷¹، وهذا لا يعني أن الوكالة أصبحت باطلة وانما خرجت من إطار الحماية التي فرضها لها القانون المذكور، وتبقى بوصفها المذكور خاضعة لنصوص مجلة الأحكام العدلية. ⁷²

كما أن من واجبات كاتب العدل التثبت من صفة الموكل بموجب الوكالة الدورية، وفي ذلك قررت محكمة التمييز الأردنية أنه " ما يثبتته كاتب العدل الاجنبي في سند الوكالة عن صفة موقع الوكالة والصلاحيات المخولة اليه بهذه الصفة يعتبر بينة كاملة بهذا الشأن " ⁷³

ويقع على كاتب العدل واجب تلاوة سند الوكالة على الأطراف وشرح مضمونها لهم وكذلك التثبت من ارادتهم لتنظيمها وكذلك أهليتهم القانونية، وقد نصت المادتان (12) و (17) من قانون كاتب العدل رقم 11 لسنة 1952 على وجوب التثبت من هوية المتعاقدين وأهليتهم للتعاقد بمقتضى القوانين العامة، والتأكد من صحة رضاهم ووجوب حضورهم أمام كاتب العدل بالذات. ⁷⁴

⁷¹ القرار الصادر عن محكمة العدل العليا المنعقدة في رام الله ، الدعوى الإدارية رقم 88 لسنة 2004 ، صادر بتاريخ 2005/3/31 . المصدر : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

⁷² تطبق عليها أحكام المادة 1521 من مجلة الاحكام العدلية.

⁷³ الحكم الصادر عن محكمة التمييز الاردنية ، تمييز حقوق 71/30 ، مجلة نقابة المحامين، صفحة 951، سنة 1971، المصدر: مدغمش، جمال (معد)، مصدر سابق، ص91.

⁷⁴ تنص المادة (12) من قانون الكاتب العدل رقم (11) لسنة 1952 على ما يلي : " يجب على الكاتب العدل أن يثبت من هوية الفريقين وأهليتهم للتعاقد بمقتضى أحكام القوانين العامة وأن يتأكد من صحة رضاهم وأن يذكر بوضوح، اسم وشهرة ومحل إقامة كل واحد من=

كما يجب أن يثبت كاتب العدل من مضمون الوكالة الدورية، وأن لا يكون موضوعها مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة (كبيع عقار لإدارة أعمال المقامرة أو لغايات بيع المخدرات أو أن يكون الثمن أعضاء من جسم الانسان كالكلية أو العين)، وكذلك يجب أن يكون نص الوكالة ومضمونها متفقا وأحكام القانون وضمن الاختصاص المحلي والنوعي لكاتب العدل⁷⁵.

كما يمكن أن تنظم الوكالة الدورية لدى الكاتب العدل الأجنبي (غير الفلسطيني) وتعتمد وتسجل لدى كاتب العدل الفلسطيني بعد تصديقها حسب الأصول وفق الإجراءات القانونية المعتمدة.⁷⁶

الفرع الرابع: أن يتعلق بها حق للغير:

لم يوضح المشرع في القوانين التي تحكم الوكالة الدورية ما هو المقصود بتعلقها بحق الغير، وقد أشارت المادة 11 فقرة ب من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة 1958 الى قبض الثمن كمثال على تعلق الوكالة بحق الغير حيث نصت: "...الوكالات التي ينظمها أو يصدقها الموظفون المذكورون في الفقرة السابقة والمتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير كقبض الثمن...".

وحيث أن تعلق الوكالة الدورية بحق الغير لا يمكن أن يتم حصره بحالة معينة، لذا فإن الأصل في تنظيم الوكالة الدورية واعتبارها غير قابلة للعزل يفترض تعلق هذه الوكالة بحق للغير في العقار

=أصحاب العلاقة في السندات والأوراق التي ينظمها أو يصدق عليها والشهود والمترجم -إذا كان هنالك من يقوم بالترجمة- وتاريخ التنظيم أو التصديق بالحروف والأرقام معاً ويوقع جميع ذلك ويختمه". ، فيما تنص المادة (17) من ذات القانون على : " يجب على ذوي العلاقة أو وكلائهم أن يحضروا أمام الكاتب العدل بالذات وأن تكون محال إقاماتهم الدائمة أو المؤقتة ضمن دائرة اختصاص الكاتب العدل وأن يكون الشهود راشدين وعاقليين عالمين بهوية ذوي العلاقة، وأن لا يكون بينهم أعمى أو أخرس ويشترط أن لا يكونوا من أصول أو فروع ذوي العلاقة أو أزواجهم ويجب أن يكون المعروفون عالمين بهوية ذوي العلاقة أما الترجمان فيكفي أن يكون عاقلأً بالغاً ".⁷⁵ وفي ذلك قالت محكمة العدل العليا الفلسطينية: (إذا تضمنت الوكالة الدورية إقراراً من الموكل بأنه يتصرف تصرفاً هادئاً ومستقلاً من زمن معين بقطعة الأرض موضوع الوكالة فإن إثبات هذا الأمر يكون من اختصاص القضاء وليس من اختصاص كاتب العدل ويحق لكاتب العدل عدم التصديق على تلك الوكالة.) قرار رقم 414 في الدعوى رقم 2007/22 صادر عن محكمة العدل العليا المنعقدة في رام الله بتاريخ 2007/12/3، المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

⁷⁶ يتطلب لاعتماد الوكالة السندات المنظمة لدى كاتب العدل في الخارج أو تسجيلها ان تكون الوكالة مصدقة من وزارة العدل والخارجية التابعة للبلد الاجنبي وكذلك سفارة دولة او قنصلية او ممثلية فلسطين في تلك الدولة ومن ثم يجب تصديقها من وزارة الخارجية والعدل في دولة فلسطين .

موضوعها ما لم يثبت خلاف ذلك ، وفي ذلك قررت محكمة التمييز الاردنية: " لا تعتبر الوكالة صدرت لصالح الوكيل بالمعنى القانوني الا اذا كان من شأنها ان تؤمن حق ثابت له فاذا لم تصدر لصالح الوكيل ولم يتعلق بها حق الغير فانه من حق الموكل ان يعزل متى اراد دون ان يؤثر في ذلك ما ورد في متن الوكالة من انه لا يحق للموكل عزل الوكيل "77 .

ويعتبر هذا الشرط هو الأساس القانوني لغاية المشرع في استثناء هذه الوكالة من حق العزل، ذلك ان تعلق حق الغير بالوكالة هو نتاج عقد مسبق بين الموكل والمستفيد من الوكالة (كعقد البيع أو عقد الرهن)، بحيث تتصرف إرادة الموكل لتوكيل شخص معين من أجل تنفيذ مضمون العقد لصالح الطرف الآخر بعد استيفاء الموكل لجميع الإلتزامات المترتبة له في ذمة الطرف الآخر، وبالتالي يجب أن يكون هناك عقد صحيح قائم بذاته بين كل من الموكل والمستفيد من الوكالة الدورية، وأن يتعلق هذا العقد بأموال غير منقولة، وأن يكون المستفيد قد نفذ جميع الإلتزامات المترتبة بذمته لذات الموكل.

وقد تطرقت العديد من قرارات المحاكم إلى هذا الشرط في تحديد الوكالة الدورية. ومن أمثلة ذلك ما قرره المحكمة العليا في فلسطين في عهد الانتداب البريطاني وبصفتها محكمة استئناف في المسائل المدنية : "أن تلك النقطة المهمة الواجب تحديدها في ما إذا كانت الوكالة غير قابلة للعزل وكالة دورية أم لا، وبعد الفحص الدقيق تبين أنها كذلك لتعلقها بحق الغير ويقصد بالغير في هذا المقام كل شخص تعلق له الحق في هذا العقد، فهو ليس طرفا فيه وإنما يستمد حقه مباشرة من الوكالة بغض النظر عن إرادة الموكل أو الوكيل بعد انعقادها"⁷⁸. وكذلك قرار محكمة التمييز الاردنية الذي جاء فيه: "أما بخصوص الوكالة الدورية المتعلقة بتنفيذ عقد البيع، يعتبر قبض الثمن

⁷⁷الحكم الصادر عن محكمة التمييز الاردنية ، تمييز حقوق 82/455، مجلة نقابة المحامين، صفحة 1533، سنة 1982، المصدر:

مدغمش، جمال (معد)، مصدر سابق، ص78.

⁷⁸دواس ، أمين : مصدر سابق ، ص 485

هو المسوغ القانوني الذي يعطي المشتري الحق في الحماية المفروضة بموجبها، وأن عدم الإقرار بقبض الثمن يجعل كلا من الموكل والوكيل والمشتري في إطار التعاقد القانوني غير الملزم، فيحق للبائع الرجوع عن وكالته ويحق للمشتري أن يعود عن الشراء ويحق للوكيل أن يطلب اعفائه من تنفيذ مضمون الوكالة⁷⁹.

المشرع لم يحصر أنواع الحقوق في إطار تحديد تعلق الوكالة الدورية بحق الغير، ولم يقصر ذلك على معاملة البيع فقط، بل جعل قبض الثمن مثالا وليس حصرا⁸⁰، وتجدر الإشارة إلى أن هناك العديد من الحالات الأخرى التي يمكن تنظيم الوكالة الدورية بموجبها في إطار الحفاظ على حق الغير، ومن ذلك الرهن كحالة الوكالة ببيع المال المرهون لصالح المرتهن عند حلول أجل الدين⁸¹، وكذلك الوصية والمقايضة والمبادلة⁸²، والمهر وسداد الدين والقسمة الرضائية الإتفاقية أو الفعلية بين الورثة أو الشركاء⁸³، وأجرة العمل أو بدل خدمة أو مقابل القيام بعمل كالبناء أو الحفر⁸⁴،

⁷⁹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز الاردنية، تمييز حقوق 80/473، مجلة نقابة المحامين، صفحة 987، سنة 1981، المصدر: مدغمش، جمال (معد)، مصدر سابق، ص32.

⁸⁰ وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: (... إذا كان توقيع الطاعن على الوكالة الدورية موضوع الدعوى تنفيذا لمصالحة بينه وبين شقيقته المطعون ضدها، أقرت بموجبها أمام كاتب العدل أنها قبضت كامل حقوقها وتخالصت مع شقيقها الطاعن، فإن ذلك يعتبر مصالحة موافقة للقانون وملزمة لطرفيها...)، الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله، نقض مدني رقم 36 - 2009، صادر بتاريخ 2009/6/3. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

⁸¹ اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، المجلد الثاني، ص821.

⁸² انظر: الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله، نقض مدني رقم 271/2015، صادر بتاريخ 2017/7/12.

⁸³ " تكون القسمة الرضائية: (1) قسمة اتفاقية: وهي القسمة المنظمة بين الشركاء بموجب عقد مكتوب وهي تخضع لاحكام انشاء العقد (2) قسمة فعلية: وهي القسمة التي تقوم على تقسيم العقار بين الشركاء بشكل رضائي بالتصرف الفعلي دون كتابة، فهو اتفاق ضمني يتم بين الشركاء من خلال تصرف كل شريك بجزء معين من العقار يعادل حصته تصرفا فعليا دون معارضة"، السنهوري، عيد الرزاق احمد، تنقيح المستشار مصطفى احمد الفقى: الوسيط في شرح القانون المدني، 1991، الجزء الثامن، حق الملكية، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، ص1182-1185.

⁸⁴ وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: (...إذا كان المشتري بموجب وكالة دورية قد تعهد باقامة بناء للمدعي البائع مقابل ثمن الارض المباعة بموجب تلك الوكالة وقام بالالتزام الذي عليه مقابل الثمن وهو تسليم البائع البناء المطلوب منه فلا يقبل من المدعي بعد اكثر من تسعة سنوات من استلامه للمبنى ان يطلب ابطال الوكالة الدورية على اساس من الادعاء بان البناء الذي استلمه واستعمله المدة المذكورة غير مطابق للمواصفات فان هذا وعلى فرض صحته لا ينتصب سببا لابطال الوكالة الدورية. وان كون البناء غير مطابق للمواصفات فللمدعي ان يطلب التعويض او الزام المدعى عليه باكمال هذه المواصفات اذا كان له حق بذلك ولا يطلب الغاء الوكالة الدورية....)، الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله، نقض مدني رقم 129/2014، صادر بتاريخ 2015/2/4. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

وغير ذلك من الحالات التي يمكن أن ترتب حق الغير على العقار موضوع الوكالة الدورية ولكن يشترط في الحق أن يكون واضحا معلوما ومحددا غير معلق على شرط أو أجل، كما يجب على الموكل إدراج مصدر الحق المتعلق بالعقار في متن الوكالة الدورية، أو الإشارة إليه في إطار إثبات تعلقها بحق الغير، وإن عدم الإشارة لذلك في متنها ينفي عنها صفتها المتعلقة بضمان الحماية القانونية لحقوق الغير.

كما تجدر الإشارة أن ذكر الثمن صراحة في الوكالة الدورية أصبح من متطلبات تنظيمها، حيث لا يستطيع كاتب العدل التصديق عليها إذا خلت من تحديد الثمن⁸⁵، وأن تحديد الثمن في الوكالة الدورية قد يكون وفقا لما يلي:

- قد يكون الثمن مالا منقولاً او نقدا بالعملة المتداولة قانونا، وقد يكون معدنا كالذهب أو الفضة، أو مركبة أو أي مال منقول آخر.
- قد يكون الثمن بدلا على مال غير منقول، الا انه يشترط في هذه الحالة ذكر قيمة البديل في متن الوكالة .
- قد يكون سداد دين محدد القيمة ، ويمكن أن يكون شيكا مقبول الدفع (شيك بنكي) لأن ذلك يعتبر مبلغا محددا مقبوضا⁸⁶، الا ان هناك مبالغ محدده ولكنها مؤجلة وغير مقبوضة كالأوراق التجارية (الشيك والكمبيالة)، فهي لا ترتب حقا للغير في العقار قبل استحقاق قيمتها وبالتالي فإنه لا يجوز تنظيم الوكالة الدورية قبل استحقاق قيمتها وعلى غير ذلك تكون الوكالة الدورية قابلة للعزل طالما لم يثبت تعلقها بحق للمستفيد جدير بالحماية.

⁸⁵ نصت المادة (1) من القرار بقانون رقم 1 لسنة 2012 بشأن الرسوم المستوفاة عن الوكالات والإقرارات العدلية على أنه " يحظر على كاتب العدل ومن في حكمهم تنظيم أو تصديق الوكالة والمتعلق بها حق الغير (الوكالة الدورية) أو الإقرار العدلي المنظمين ببيع وفراغ الأموال غير المنقولة ما لم يتم تحديد الثمن صراحة في متن الوكالة و/أو الإقرار العدلي".

⁸⁶ فضل، منذر، الفتلاوي، صاحب : شرح القانون المدني الاردني، العقود المسماة ، مكتبة دار الثقافة ، عمان ، ص 76-79.

• في الوكالات الدورية المتعلقة بتنفيذ عقد البيع، يجب أن يكون الثمن محددا ومقبوضا لغايات البيع وليس الإعاشة، (والمقصود بالإعاشة العقد الذي ينشأ دون تحديد الثمن وإنما يكون الثمن هو راتب شهري أو سنوي يتلقاه البائع من المشتري بشكل مستمر لحين وفاته، فإذا توفي البائع استحق المبيع للمشتري الذي التزم بعقد الإعاشة)، وعليه إذا كانت الوكالة الدورية منظمة لغايات البيع بقصد الإعاشة فإنه لا يمكن تحديد الثمن بها، كما أن الإلتزام بدفع الثمن هو إلتزام دوري مستمر من قبل المستفيد، مما يتنافى مع طبيعة الوكالة الدورية، إضافة الى ذلك فهي غير محددة المدة في تنفيذها لتعلقها بحياة الموكل، فقد تنتهي مدة تنفيذها والموكل ما زال على قيد الحياة، وفي حال تنظيمها بقصد الاعاشة فهي بالتالي لا تعدو أن تكون بيعا خارجيا، ولا يعتبر نافذا ما لم يقترن بتصرف المشتري تصرفاً فعلياً بالعقار مدة خمس عشرة سنة في الأراضي الملك وعشر سنوات في الأراضي الأميرية.⁸⁷ وإن كان عقد البيع الذي يرتبط بالإعاشة مقابل راتب هو عقد صحيح ونافذ، إلا أن العقد المرتبط بالإعاشة مقابل العمل والذي يكون فيه الإلتزام بتقديم الكسوة والطعام لا يرد عليه وصف البيع أو المقايضة، وإنما هو عقد معاوضة غير مسمى لا ترد عليه الوكالة الدورية.⁸⁸

وفي إطار الحديث عن قبض الثمن، يثور التساؤل بخصوص الوكالة الدورية المنظمة لغايات التبرع بالعقار (الهبة)، فهي تتناقض مع قاعدة عدم قابلية الوكالة الدورية للعزل بالارادة المنفردة ذلك ان من حق الواهب ان يرجع عن الهبة باردته المنفردة في أي وقت يشاء.⁸⁹

⁸⁷ الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله، استئناف حقوق رقم 578 لسنة 1998.

المصدر: 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

⁸⁸ السنهوري، عبد الرزاق احمد: مصدر سابق، الجزء الرابع، البيع، ص 462-465.

⁸⁹ نخلة، مورييس، مصدر سابق، الجزء السادس، ص 97، انظر ايضا: المواد (862، 864)، مجلة الاحكام العدلية.

أن تنظيم الوكالة الدورية بعوض زهيد يعتبر من قبيل الهبة التي لا يجوز الرجوع عنها⁹⁰، وبالتالي تصح الوكالة الدورية المنظمة بقصد التبرع، عند تحديد ثمن زهيد للعقار (مثل أن يكون الثمن ديناراً أردنياً واحداً)، حيث أن زهد المبلغ دلالة على الهبة ولكن يعتبر عوضاً ويتعلق بالوكالة الدورية حق للغير ولا يكون للواهب أو الموكل الرجوع عنها⁹¹، ويطلق عليها في هذه الحالة (الهبة المستترة)⁹².

الفرع الخامس: أن تتضمن الوكالة نصاً صريحاً على عدم العزل:

قد يثور الجدل حول الحماية القانونية التي تتمتع بها الوكالة الخاصة المتعلقة بحق الغير، التي يخلو متنها من إقرار الموكل بعدم جواز العزل بموجب نص صريح، ذلك أن الأصل في الوكالة هو العزل، ولكن إن تعلق بها حق الغير فإن الأصل عدم جواز العزل وعليه تعتبر وكالة غير قابلة للعزل مايلي:

➤ الوكالة الخاصة المتعلقة بحق الغير، والمعنونه بوكالة خاصة ولكنها احتوت في مضمونها

على إقرار الموكل الصريح بعدم جواز العزل (إسقاط حقه بالعزل).

➤ الوكالة المعنونة بوكالة دورية أو وكالة غير قابلة للعزل، اذا تعلق بها حق للغير حتى لو لم

يكن في مضمونها ما يشير إلى إقرار الموكل بعدم جواز العزل، وهذا ما استقر عليه

القضاء الأردني أن موضوع تحديد قابلية الوكالة للعزل أم لا هي مسألة موضوعية تحددها

محكمة الموضوع حتى لو لم يتم النص عليها صراحة في متن السند⁹³.

⁹⁰ المادة 868 مجلة الاحكام العدلية .

⁹¹ السنهوري، عبد الرزاق احمد : الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود التي تقع على الملكية، تنقيح المستشار مصطفى محمد الفقي الجزء الخامس ، الطبعة الثانية ، 1987 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ص 239.

⁹² السنهوري، عبد الرزاق احمد : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود التي تقع على الملكية ، الكتاب الرابع ، الطبعة الثالثة الجديدة ، 2015 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ص 383-385.

93 ابو عرابي، غازي: مصدر سابق ، ص 342.

ولكن إذا تعلق بالوكالة الخاصة حق للغير وخلا عنوانها وممتنها من الإشارة إلى عدم جواز العزل، فلا يجوز اعتبارها وكالة دورية أو وكالة غير قابلة للعزل حتى لو تعلقت بحق الغير، لأنه لا يجوز أن نُحمّل النص تأويلاً ضمنياً طالما كان ذكره ممكناً، أو نفترض على الموكل قولاً لم يصدر عنه.⁹⁴

الفرع السادس: أن تكون وكالة خاصة:

الوكالة الدورية من الوكالات الخاصة المقيدة، وتخضع لحماية قانونية خاصة تميزها عن سائر الوكالات الخاصة الأخرى، ويجب أن يكون محل الوكالة الدورية معيناً ومحدداً وموصوفاً وصفاً نافياً للجهالة، وبالتالي لا يجوز تنظيم وكالة عامة دورية غير قابلة للعزل، كون الوكالة العامة غير القابلة لعزل الوكيل تعتبر تنازلاً من الموكل عن أهليته القانونية، وهذا لا يقبل ويعتبر مخالفاً للنظام العام.

الأصل انه لا يجوز التوسع في تفسير الاستثناء أو القياس عليه، والوكالة الدورية هي إستثناء على القاعدة العامة بجواز العزل للوكالة، وتتحصر فقط بحالة الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل لتعلق حق الغير بها، وبالتالي لا تصح الوكالة الدورية إلا إذا كانت وكالة خاصة ، وذلك لطبيعة الوكالة الدورية وعدم قابليتها للعزل.⁹⁵

الوكالة العامة تشمل جميع أموال الموكل وتخول الوكيل القيام بجميع التصرفات القانونية التي يجوز فيها التوكيل⁹⁶، إلا أن بعض فقهاء القانون الفرنسي مثل (أو بري ورو)، اعتبر أن الوكالة التي لا تشمل على إجازة جميع التصرفات القانونية، (المستثناء منها بعض التصرفات كالبيع والهبة

⁹⁴ دواس، أمين: مصدر سابق ، ص490.

⁹⁵ دواس، أمين: المصدر نفسه ، ص 491

⁹⁶ الوكالة العامة تكون بكل شيئاً إلا أنها لا تصلح للطلاق والوقف والهيئة والصدقة وسائر التبرعات وكذلك الإبراء والخط من الديون والهيئة بشرط العوض ، اللبناني، سليم رستم باز : مرجع سابق ،المجلد الثاني، ص 769 .

والإيجار والرهن ..) تعتبر وكالة خاصة في نظرهم ، بينما يرى غالبية الفقه أن تحديد الوكالة العامة يعتمد على الأموال الموكلة بها والتصرفات القانونية التي تشملها، فهي تعتبر وكالة عامة إذا وقعت على جميع أموال الموكلة وكانت تشمل جميع التصرفات القانونية بشكل مطلق أو مقيد بصيغة الاستثناء الوارد في نص الوكالة على بعض التصرفات (مثل/ وكالة عامة جائزة على جميع التصرفات باستثناء البيع والرهن)، أما الوكالة الواردة على جميع التصرفات في بعض الأموال المحددة أو بعض التصرفات فقط فإنها تعتبر وكالة خاصة، ويرجع تحديدها إلى خصوصيتها بحيث تقع على أمر أو أمور محددة يكون للوكيل حق التصرف بها، فإذا لم تكن كذلك وأطلقت على عمومها فإنها تخضع للقواعد الخاصة بالوكالة العامة.⁹⁷

والأصل في الوكالة الدورية انها وكالة خاصة غير قابلة للعزل، أي يجب تحديد الخصوص الموكلة به الوكيل الدوري، ويجب أن يكون في هذا التحديد وصفا دقيقا للعقار محل الوكالة الدورية والمهمة الموكلة إلى الوكيل الدوري، وأن لا يكون في هذا الوصف ما يدعوا للإلتباس في تحديد العقار كي لا يكون هناك جهالة فاحشة في الوكالة الدورية، فيجب الإستعانة بالأوصاف الدقيقة التي لا تخلق ارتيابا في تحديد مضمون الوكالة الدورية.

كما أن اعتماد النماذج الدارجة في صياغة الوكالات الدورية أدى إلى تكرار العديد من الأخطاء التي سادت هذه النماذج وأهمها ما تضمنته الديباجة النهائية في نص الوكالة الدورية، حيث تتضمن العديد من النماذج عبارة (وكالة دورية غير قابلة للعزل يتعلق بها حق الغير مفوضة لقوله ورأيه وعمله وفعله وشاملة لجميع ما يحق لي التوكيل فيه شرعاً وقانوناً وعرفاً وعادة)، وهذا يتعارض مع الأصل في عدم تعميم حق التوكيل إلا بخصوص ما تم ذكره في الوكالة الدورية.

⁹⁷ حسين, رد عداي: مصدر سابق , ص100.

الفصل الثاني:

آثار الوكالة الدورية وطرق انتهائها:

في هذا الفصل نستعرض الآثار القانونية التي تترتب على تنظيم الوكالة الدورية في مواجهة الأطراف، والغير، ودائرة التسجيل المختصة، وذلك من خلال الاجتهادات القضائية الصادرة بهذا الخصوص في اطار دراسة المبحث الأول، أما المبحث الثاني فقد خصصه الباحث لدراسة الحالات التي من خلالها يمكن انتهاء عقد الوكالة الدورية سواء كانت تتعلق بالطرق العادية التي تشمل الاتفاق أو التنفيذ أو انتهاء المدة القانونية لتنفيذها، أو تتعلق بالطرق الاستثنائية وتشمل استحالة التنفيذ وتقرير البطلان واللجوء للمحكمة.

المبحث الأول : آثار الوكالة الدورية:

تعتبر الوكالة الدورية في فلسطين الوسيلة الرسمية المتعارف عليها لبيع العقارات غير المسجلة لدى دائرة تسجيل الأراضي، وذلك بسبب الاجراءات التي اتخذها الاحتلال الاسرائيلي لتعطيل مشاريع تسوية الأراضي الفلسطينية بهدف تسهيل تسريبها للجهات الصهيونية، مما ساهم في تعزيز أهمية الوكالة الدورية لدينا.

وعليه نقسم هذا المبحث لدراسة الأثر المترتب على تنظيم الوكالة الدورية في مواجهة الموكل في المطلب الاول، والوكيل الدوري في المطلب الثاني، والمشتري في المطلب الثالث، والغير في المطلب الرابع، ودائرة تسجيل الأراضي في المطلب الخامس، ونوضح المركز القانوني لكل منهم من الناحية العملية في ظل الإجراءات التنظيمية المتبعة للتعامل مع الوكالة الدورية، وما استقرت عليه محكمة النقض الفلسطينية من قرارات بهذا الشأن.

المطلب الأول: آثار الوكالة الدورية على الموكل:

بمجرد توقيع البائع وهو بكامل أهليته وصفاته المعتبرة قانونا على سند الوكالة الدورية أمام كاتب العدل أو من يقوم مقامه، يترتب على هذا الاجراء الأمور التالية:

1-رفع يد الموكل (البائع) عن المال غير المنقول موضوع الوكالة الدورية، وعليه فإن يد المالك تعتبر مغולה عن التصرف بالعقار موضوع الوكالة الدورية بمجرد التوقيع على السند المذكور، ولا يحق له بيع العقار مرة أخرى أو التصرف فيه بأي شكل من الاشكال، لأن الوكالة الدورية وإن لم تكن سنداً لنقل الملكية الا ان المستقر عليه فقها وقضاء انها سند يغل يد البائع عن العقار لحين إتمام إجراءات التنازل أو إنتهاء هذا السند بالطرق المحددة قانونا.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: " لم يكن المالك الأصلي ليملك الحق في بيعها أو بيع أي جزء منها لأي شخص آخر وفتح صفقات عقارية من أجل تنفيذ هذا البيع، سواء كان ذلك بإعطاء وكالة دورية أخرى لاحقه أو مباشرة أمام دائرة تسجيل الأراضي، طالما أنه كان في وقت سابق قد أعطى وكالة دورية أقر بموجبها أنه باع تلك الأراضي للطاعنة وآخر وأنه ليس له أو لأي من ورثته الرجوع عن تلك الوكالة غير القابلة للعزل والتي يجب تنفيذها وفق أحكام القانون، ولأن في إعطاء وكالة لاحقه للوكالة الأولى السارية المفعول والواجبة التنفيذ يشكل اعتداء على حق لمن نظمت الوكالة الأولى لمصلحته وهي الطاعنة، وهو حق ثابت بموجب الوكالة الدورية الأولى المعطاة لها من السابق، ويتمثل هذا الحق في تنفيذ تلك الوكالة في أي وقت من الأوقات ضمن مدة الخمسة عشر سنة المنصوص عليها في القانون، ولا يرد القول مطلقاً أن العبرة فيما يتعلق ببيع الأراضي التي تمت فيها التسوية هي لأسبقية تسجيل هذا البيع بداعي أن المادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 هي واجبة التطبيق، والتي تنص على (في الأماكن التي تمت التسوية فيها لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل)، لأن الإشارة لهذه المادة إنما يكون في حالة ما إذا كان البيع قد تم خارج دائرة التسجيل بسند بيع عادي (خارجي) أما البيع الذي يتم بالوكالة الدورية سواء كانت الأرض مشمولة بالتسوية أم لا، فهو يخرج من نطاق تطبيق تلك المادة ليدخل ضمن قصد المشرع من جعل الوكالة الدورية سنداً له قوته التنفيذية أمام دوائر التسجيل وبين طرفيه باعتبار الوكالة الدورية عقداً ملزماً واجب التنفيذ بحكم القانون لا يجوز التعدي عليه والإخلال به وإلغائه والتصرف خلافاً لما جاء فيه من التزام للبائع بتنفيذ ما تعهد به وبالتالي فإن مسألة الأسبقية في التسجيل لا تكون وارده على الإطلاق.⁹⁸

⁹⁸ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله، نقض مدني رقم 15 لسنة 2009، تاريخ الفصل 2009/12/22.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

وكذلك قضت في قرار آخر: "تعتبر الوكالة الدورية عقدا ملزما لطرفيه لا يجوز الرجوع عنه أو الغاؤه ولا يسقط بالوفاة لتعلق حق الغير به، كما يعتبر صدور الوكالة الدورية عن البائع بمثابة قيد يمنعه من التصرف بالعقار المسجل باسمه في دائرة التسجيل، وقد أسبغ المشرع على الوكالة الدورية حماية لمصلحة المشتري تحول دون قيام البائع بالتصرف بالعقار سواء بالتنازل عنه لآخرين أو رهنه أو حجزه." 99

وكذلك قضت في قرار آخر: "إذا نظم المالك وكالة دورية لصالح شخص ما، فلا يحق له إعطاء وكالة دورية ثانية لشخص آخر إذ ليس للموكل في الوكالة التي يتعلق بها حق الغير أن يلغي الوكالة دون موافقة من صدرت لصالحه، ويكون المشتري في الوكالة الدورية الثانية قد اشترى من شخص يعتبر مسلوبا حق التصرف فيما باعه له." 100

وكذلك قضت في قرار آخر: "أن أية بيعات يقوم بها البائع تلي إعطاء الوكالة الدورية الأولى وخلال مدة سريانها تقع باطلة مستوجبة الإلغاء. ولا يرد القول بأن البائع عند قيامه بالبيع الثاني باع ما يملك طالما أنه هو المالك المسجل في الموقع الرسمي وأن الملكية لا تثبت إلا بالتسجيل في حين ان المستفيد بموجب الوكالة الدورية الأولى لا يعتبر مالكا ذلك أن إعطاء وكالة دورية بالعقار لصالح المستفيد يرتب له حقاً صانه القانون بل جعل منه واجب التنفيذ في جميع الأحوال في الميعاد المقرر بما يغل يد المالك المسجل عن بيع العقار مرة ثانية، كما أن البيوع التي تتم بموجب وكالة دورية لا تشكل بيعا خارجياً بموجب سند عادي طالما أن المشرع أسبغ عليها حماية خاصة خلال مدة سريانها بأن نص على وجوب تنفيذها في جميع الأحوال وفق مؤدى أحكام المادة 11/ب من القانون المعدل للاحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) سنة 1958، ولا يمكن القول بأن

⁹⁹الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 100 / 2004 ، تاريخ الفصل 2004/9/14 . المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁰⁰الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 22 / 2004، تاريخ الفصل 2004/5/2 . المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

المشتري الأسبق بالتسجيل هو الأولى بالحماية لان استقرار المعاملات هو الأولى بالرعاية ويقدم على غيره من الإعتبارات¹⁰¹

وكذلك قضت في محكمة الاستئناف الفلسطينية: "لا يجوز للبائع بموجب الوكالة الدورية أن يبيع العقار محل الوكالة لشخص آخر حتى أمام دائرة تسجيل الأراضي ، لأن البائع لا يملك الحق بعد إعطاء الوكالة الدورية للمشتري الأول أن يبيع العقار لآخر بسبب تعلق حق الغير فيها"¹⁰².
2- استثناء من القواعد العامة في الوكالة، فإنه لا يجوز للموكل عزل الوكيل أو الرجوع عن هذه الوكالة لتعلق هذه الوكالة بحق الغير (المشتري).

وفي ذلك قالت محكمة التمييز الأردنية: " إن للموكل أن يعزل وكيله في أي وقت أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت صدرت لصالح الوكيل، فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدھا دون موافقة من صدرت لصالحه"¹⁰³.

3- تعتبر الوكالة الدورية ملزمة وواجبة النفاذ بمجرد تنظيمها، ولا يجوز للبائع الرجوع عنها إلا بموافقة المستفيد أو بناء على حكم من المحكمة المختصة.

4- لا أثر لوفاة الموكل أو فقدانه أهليته بعد تنظيم الوكالة الدورية على حق الوكيل في إتمام عملية التنازل، وذلك لعدم تعلق الوكالة الدورية بشخص الموكل¹⁰⁴.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "إن وفاة الموكل أو الوكيل لا تنال من سلامة وصحة الوكالة الدورية ومن باب أولى أن التعجيل بإجراء معاملة انتقال بالإرث للعقار المباع بموجب

¹⁰¹ - الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني 464 / 2011، صادر بتاريخ 2014/6/3 . المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁰² الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله ، استئناف حقوق رقم 263 لسنة 1996، صادر بتاريخ 1997/1/28. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁰³ الحكم الصادر عن محكمة التمييز الأردنية ، تمييز حقوق رقم 86/290 ، مجلة نقابة المحامين، صفحة 1601، سنة 1988 م . المصدر : حجاوي، بسام (معد). (2003) : المبادئ القانونية المتعلقة بالاموال غير المنقولة التي قررتها محكمة التمييز الاردنية خلال عشرين عاما (1979-1999)، الطبعة الاولى، مطبعة النصر، نابلس، ص172

¹⁰⁴ المادة 1527 مجلة الاحكام العدلية - (ينعزل الوكيل بوفاة الموكل. ولكن إذا تعلق به حق الغير فلا ينعزل).

وكالة دورية إلى ورثة الموكل المتوفى لا ينال من الوكالة الدورية وصلاحياتها لغايات التنفيذ ضمن المدة المحددة بالقانون، وأن معاملة الانتقال بالإرث بالنسبة للعقار المباع بموجب وكالة دورية تكون باطلة ومشوبة بعيب البطلان، طالما أن مدة الوكالة لم تنتهِ والبالغة خمسة عشر عاماً، وذلك عملاً بالمادة 11/أ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة لسنة 1958 المعدل بالأمر العسكري رقم (847) لسنة 1980 الساري المفعول.¹⁰⁵

المطلب الثاني: آثار الوكالة الدورية على الوكيل الدوري:

بما أن الوكيل الدوري يقع على عاتقه تنفيذ أحكام الوكالة الدورية والعمل الموكل له محل الوكالة، وإذا لم يتم بتنفيذ هذه الوكالة يتحمل الآثار الناتجة عن ذلك، وفي سبيل تحديد آثار الوكالة الدورية بالنسبة للوكيل، لا بد من دراسة علاقة كل من الوكيل والموكل والغير وتحديد التزاماته والآثار المترتبة عليها، وهذا ما سنعمد لتسليط الضوء عليه في الآتي:

1- إن تنظيم الوكالة الدورية يستتبع التزام الوكيل الدوري بإتمام الإجراءات المتعلقة بالتنازل عن العقار لصالح المستفيد، ويكون نص الوكالة هو نطاق صلاحية الوكيل الدوري وإلتزامه محصوراً في تنفيذ مضمون الوكالة، بحيث ينتهي أثر الوكالة الدورية في مواجهته بمجرد تنفيذ مضمونها أو إنتهاء مدتها القانونية أو الإتفاقية أو العزل من قبل الموكل بموافقة المستفيد.

2- الوكالة هي عقد يترتب إلتزامات في مواجهة كلا الطرفين وبالتالي فإن أحد الشروط الجوهرية في نشوء هذا العقد هو قبول الوكيل الدوري للوكالة، والتوقيع أو التأشير أمام كاتب العدل على قبول الوكالة وذلك لتعلق حق الغير بهذه الوكالة، وهذا المبدأ مستتب من

¹⁰⁵ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2011/569، صادر بتاريخ 2012/2/29.

المصدر: 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

القواعد العامة لإنشاء العقود والمادة (17) من قانون الكاتب العدل التي توجب على الأطراف بالحضور أمام كاتب العدل¹⁰⁶.

3- ليس هناك أي تأثير على وفاة الوكيل الدوري بعد تمام التوكيل من قبل البائع في إتمام تنفيذ مضمون الوكالة¹⁰⁷، لأن المشرع قد أشار في المادة (11) من قانون رقم 51 لسنة 1958 ما يفيد بأن الوكالة الدورية واجبة التنفيذ في جميع الأحوال، وأن مأمور التسجيل هو المسؤول عن إتمام تنفيذ مضمون الوكالة الدورية لدى دائرة التنفيذ في حالة الوفاة، ويقاس على ذلك حالة فقدان الأهلية كذلك¹⁰⁸.

ولكن ما ذكر لا يقاس على تنفيذ الوكالة الدورية لدى دائرة ضريبة الأملاك، وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "إن الذي يقوم مقام الوكيل الدوري المتوفى في إتمام وتسجيل البيع والفراغ هي دائرة تسجيل الأراضي المختصة استناداً للمادة 11/ب من القانون رقم 51 لسنة 1958 المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وأن هذا النص لا ينطبق على دائرة المالية؛ لأنه جاء بحكم استثنائي لا يقاس عليه"¹⁰⁹.

ونجد انه ليس هناك أي تأثير على غياب الوكيل الدوري في تنفيذ الوكالة الدورية لدى دائرة ضريبة الأملاك (من الناحية العملية ووفق الاجراءات المتبعة)، وأنه في حال وفاة الوكيل الدوري في الوكالة الأولى أو فقدان أهليته، يمكن للمستفيد من الوكالة الأولى تنظيم وكالة دورية جديدة امام كاتب العدل معطوفة على الوكالة الأولى لصالح شخص اخر، بصفته المستفيد من الوكالة الأولى، اضافة لذلك فإن سجلات دائرة ضريبة الأملاك لا تعتبر

¹⁰⁶ انظر: نقض مدني رقم 2004/106، صادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله، بتاريخ 2004/10/16.

¹⁰⁷ دواس، أمين: مصدر سابق، ص 516.

¹⁰⁸ حسين، رعد عداي: مصدر سابق، ص 165.

¹⁰⁹ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله، نقض مدني رقم 452 / 2010، صادر بتاريخ 2010/10/5.

المصدر: 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

سندات رسمية لاثبات الملكية، وانما تعتبر سجلاتها قرينة على التصرف في العقار كونها دائرة جباية ضريبية، وبالتالي الموقع الرسمي لتنفيذ الوكالة الدورية حسب القانون هو دائرة تسجيل الاراضي فقط، ولكن ما درج عليه العمل بخصوص العقارات غير المسجلة لدى دائرة الاراضي، هو نقل إسم المتصرف على سجلات ضريبة الاملاك بموجب الوكالة الدورية، وفيما يتعلق بالعقارات المخمنة ضمن حدود البلدية فقط.

4- لا يملك الموكل عزل الوكيل الدوري، كذلك لا يجوز للوكيل الدوري إقالة نفسه عن الوكالة قبل تنفيذ مضمونها، كون الوكيل الدوري مجبر بموجب أحكام القانون على تنفيذ مضمون الوكالة الدورية.

وفي ذلك قضت محكمة الاستئناف الفلسطينية: "..... للمستفيد في الوكالة الدورية الحق بمراجعة المحكمة المختصة لإلزام الوكيل بإتمام البيع في حال تمنعه عن ذلك...."¹¹⁰.

وليس له طلب إقالة نفسه قبل إكمال اجراءات التنفيذ.¹¹¹ مما يعتبر إستثناء على القاعدة العامة في تنظيم الوكالات والتي تجيز إنهاء عقد الوكالة بالإرادة المنفردة باعتبارها قائمة على الإرادة الضمنية للمتعاقدین في إعطاء الحق للأصيل في مباشرة شؤونه بنفسه وحق الموكل في التنازل عن الحق الممنوح له بموجب الوكالة¹¹²، وهذا يؤكد أيضا على ضرورة وأهمية قبول الوكيل الدوري للوكالة الدورية ابتداء حال تنظيمها لدى كاتب العدل والإشارة بما يفيد ذلك كما أسلفنا بالذكر.

5- في حال تحقق أي سبب قد يمنع الوكيل الدوري من إتمام المهمة الموكلة إليه بموجب الوكالة الدورية كالمرض أو السفر البعيد أو السجن، فإنه يكون للوكيل الدوري توكيل

¹¹⁰ الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله ، استئناف حقوقية رقم 324 لسنة 1998 ، صادر بتاريخ 1996/11/5 .

المصدر: 1 http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=

¹¹¹ حيدر ، علي : مرجع سابق، ص588.

¹¹² عبد الرحمن ، احمد شوقي محمد : مدى سلطة الموكل في إنهاء عقد الوكالة ، مجموعة البحوث القانونية والاقتصادية ، 1981، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، المطبعة العربية الحديثة ، القاهرة ، ص8-9.

شخص آخر للقيام بالمهمة الموكلة إليه بموجب الوكالة الدورية وضمن إطار الخصوص الموكل به، شريطة أن يكون هناك نص في مضمون الوكالة الدورية يسمح له بتنظيم وكالة خاصة لإتمام ذلك، وفي حال عدم وجود نص فإنه من حق المستفيد من الوكالة الدورية اللجوء إلى القضاء من أجل الحصول على قرار من المحكمة المختصة بتنفيذ الوكالة الدورية.

6- لا يكون الوكيل الدوري خصماً حقيقياً في الدعاوي الناشئة بين الموكل والمستفيد من الوكالة بخصوص موضوع الحق ومحل الوكالة، ولا يكون أيضاً للوكيل الدوري حق المخاصمة القضائية عن الموكل بهذه الصفة بموجب وكالته في الدعاوي الناشئة بين الموكل والمستفيد. وفي ذلك قالت محكمة النقض: "ولما كان يشترط لإنعقاد الخصومة بين الطاعن والمطعون ضده (المدعي) أن يتم تبليغ المدعى عليه لائحة الدعوى ومرفقاتها تبليغاً صحيحاً. ولما كان الطاعن قد تبليغ لائحة الدعوى ومرفقاتها بواسطة محمد داود أبو هلال بصفته وكيلاً دورياً، ولما كانت الوكالة الدورية المبرزة في الدعوى ضمن بيانات المدعي المطعون ضده تخول الوكيل الدوري ليقوم بكافة الإجراءات والأمور اللازمة لنقل فراغ وتسجيل المبيع باسم المشتري، فإن تبليغ الوكيل الدوري لائحة الدعوى التي موضوعها إبطال البيع وإثبات ملكية عقار على فرض صحته، يعد والحال هذه تبليغاً لمن ليس له صفة ولا تتعقد به الخصومة بين الطاعن والمطعون ضده وتكون جميع إجراءات الدعوى بما فيها الحكم المستأنف سابقة لأوانها وقد كان على محكمة الاستئناف أن تعالج هذه المسألة المتعلقة بصحة الخصومة ولما لم تفعل فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور وحريراً بالنقض"¹¹³.

¹¹³ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2010/407 ، صادر بتاريخ 2011/5/31. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

ويستثنى مما ذكر ما يتعلق بشخص الوكيل وصفته مثل طلب تنفيذ الوكالة الدورية، وفي ذلك قالت محكمة النقض: "لا يوجد أي مانع قانوني يحول دون أن يحصل الطاعن على حكم لتنفيذ الوكالة الدورية وإختصام الوكيل الدوري ما دام هذا الأخير على قيد الحياة كونه يحل محل البائع من أجل الفراغ والتنازل عن العقار المباع إلى المشتري الطاعن بموجب الوكالة الدورية التي تخوله القيام بذلك" ¹¹⁴.

7- لا يملك الوكيل الدوري حق إقامة دعوى منع معارضة بالنيابة عن البائع الموكل لتناقض ذلك مع مضمون الوكالة الدورية التي تعتبر اجراء تحضيريا لنقل الملكية من الموكل للمستفيد، وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "ولما كانت صحة الخصومة من النظام العام وتثيرها المحكمة من تلقاء ذاتها، ولما كانت محكمة الاستئناف قد بينت في حكمها المطعون فيه أن الوكيل الدوري تقتصر صلاحياته على إتمام نقل الملكية وتسجيلها في السجلات الرسمية، ولا يملك إقامة دعوى منع معارضة في حصص شائعة بالنيابة عن البائع الموكل لتناقض ذلك مع مضمون الوكالة الدورية، وأن الدعوى مقدمة ممن لا يملك الحق في تقديمها، ولما كان هذا الذي قرره محكمة الاستئناف موافق للقانون" ¹¹⁵.

8- إن الوكيل في الوكالة الدورية لا يملك اللجوء للتحكيم، إلا إذا ورد نص خاص في سند التوكيل يخوله ذلك.

حيث جاء في قرار محكمة النقض الفلسطينية: "وبالتدقيق في هذه الوكالة تبين أنها تخلو من تفويض الوكيل الدوري بالتوقيع على إتفاق تحكيم واختيار محكم، ولما كانت محكمة الاستئناف إذ قضت برد الاستئناف موضوعاً قد بنت حكمها على أن الوكيل لا يملك تنظيم اتفاقية تحكيم إلا إذا

¹¹⁴ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2009/306 ، صادر بتاريخ 2010/2/7. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹¹⁵ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 194 / 2010 ، صادر بتاريخ 2011/3/27 . المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

ورد نص خاص في سند التوكيل يخوله ذلك، وأن الوكالة الدورية التي استند إليها المطعون ضده الثاني جاءت خالية من الإشارة إلى حق الوكيل باللجوء إلى التحكيم وتنظيم اتفاقية تحكيم الأمر الذي يغدو معه أن اتفاق التحكيم باطل لصدوره من شخص لا يملك توقيعه وغير مأذون فيه، فإن حكمها هذا جاء موافقاً للقانون¹¹⁶.

المطلب الثالث: آثار الوكالة الدورية على المشتري:

إن أهم آثار الوكالة الدورية تنعكس على المشتري بشكل مباشر فهو الشخص الذي يجب تنفيذ أحكام الوكالة الدورية لصالحه، وبما أنها عبارة عن مرحلة انتقالية للملك فلا يثبت للمشتري إلا بتنفيذها، وفي هذا السياق لا بد لنا من الإشارة إلى علاقة المشتري بكل من الموكل (البائع) والوكيل والالتزامات المترتبة له وعليه في مرحلة ما قبل تنفيذ الوكالة الدورية ومرحلة ما بعد تنفيذ الوكالة الدورية، وهذا ما سنسلط الضوء عليه في دراستنا اللاحقة.

1- يكون للمشتري بموجب الوكالة الدورية حقاً في العقار موضوع الوكالة الدورية باعتباره خلفاً خاصاً للموكل على العقار¹¹⁷، ويكون له حق التصرف فيه ويكون له طلب نقل الملكية لصالحه متى أراد خلال المدة القانونية.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: " إن انتقال ملكية الأرض موضوع الدعوى من المالك السابق إلى المدعي وتسجيل ذلك في الموقع الرسمي تجعله صاحب مصلحة لغايات

¹¹⁶ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 198 / 2005 ، صادر بتاريخ 2007/1/9 . المصدر:

<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹¹⁷ التكروري، عثمان، وسويطي ، احمد (2019) : مصادر الالتزام - مصادر الحق الشخصي - الطبعة الثانية - المكتبة الأكاديمية - فلسطين - صفحة 160.

إقامة الدعوى بمنع المعارضة المتعلقة بتلك القطعة وأن المدعي قد أصبح خلفاً خاصاً للمالك السابق يملك الحقوق المتصلة بها ويتحمل الإلتزامات المترتبة عليها.¹¹⁸

2- المشتري بموجب الوكالة الدورية لعقار شملته أعمال التسوية أو صدر بخصوصه شهادة تسجيل من قبل سلطة الأراضي، لا يكون له الحق بتنظيم وكالة دورية ثانية استناداً إلى وكالته الدورية، ويجب عليه أولاً تنفيذ وكالته الدورية لدى الدوائر الرسمية المختصة وفق الأصول¹¹⁹.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "إن بيع العقار بموجب وكالة دورية لاحقة بناء على وكالة دورية سابقة تخص نفس العقار في الوكالتين هو بيع باطل، لأنه يجب تنفيذ الوكالة الدورية الأولى لدى دائرة تسجيل الأراضي وتسجيل العقار بإسم المشتري، ومن ثم يستطيع هذا المشتري أن يبيع نفس العقار بموجب وكالة دورية جديدة."¹²⁰

وكذلك ورد في قرار آخر صادر عنها : "حصرت المادة (2) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953) والمادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952) جميع اجراءات البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأراضي أو المياه بدائرة تسجيل الأراضي، والمستفيد بموجب الوكالات الدورية لا يعد مالكا ما لم يتم التسجيل بدائرة الأراضي ولا يستطيع التنازل لغيره عما لا يملك، طالما أن الملكية لا تثبت إلا بالتسجيل، والوكالة المعطاة منه للغير يوكل بموجبها وكيله عنه لا ترتب أي أثر ، وأن الفرق بين البائع الذي رتب حقا

¹¹⁸ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2010/121، صادر بتاريخ 2010/9/23.

¹¹⁹ دليل الاجراءات الموحدة للمحاكم - مجلس القضاء الاعلى صفحة 75. المصدر:

<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹²⁰ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني 172 / 2011، صادر بتاريخ 2013/6/16. المصدر:

<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

للغير بموجب وكالة دورية وبين هذا الغير أن الأخير ليس مالكا ولا يستطيع أن يرتب حقا لغيره ما لم يتم التسجيل بدائرة الأراضي.¹²¹

وكذلك ورد عن محكمة النقض الفلسطينية: " وحيث أن نقطة الفصل في الدعوى تتصل في السؤال الثاني هل يملك ورثة المشتري بموجب الوكالة الدورية 93/844 أن ينظموا الوكالة الدورية رقم 2006/67 تاريخ 2006/09/09؟ وللوصول إلى الحقيقة فإن ذلك يستلزم استعراض النصوص ذات العلاقة والوقوف على مقصد المشرع منها فالمادة 11/أ من قانون رقم 51 لسنة 1958 قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة نصت على أنه:

[الوكالات ببيع أو إفراغ أموال غير منقولة التي ينظمها أو يصدقها كتاب العدل داخل المملكة الأردنية الهاشمية والقناصل الذين لهم صلاحية مماثلة بموجب ترتيب خاص، وكتاب العدل خارج المملكة الأردنية الهاشمية لتمكين الوكيل من بيع وفراغ أموال غير منقولة إلى شخص آخر لدى دوائر تسجيل الأراضي تعمل بها دوائر التسجيل خلال خمس عشرة سنة (حسب التعديل طبقاً للأمر العسكري) من تاريخ تنظيمها أو تصديقها ... الخ] ، والمستفاد من هذا النص أن المشرع أعطى لمالك العقار المسجل في الطابو صلاحية توكيل شخص آخر مقام نفسه لكي يقوم بالبيع أو إفراغ المال غير المنقول للمشتري الذي اشترى منه العقار وهذه الصلاحية استثناء من الأصل تسهياً للمالك البائع الذي لا تسعفه الظروف بالتنازل عن العقار المبيع باسم المشتري في الموقع الرسمي، وحيث من المقرر أن الوكالة الدورية هي أداة ووسيلة لنقل الملكية بواسطة الوكيل إلى المشتري من خلال تسجيل العقار المبيع باسم المشتري وبأن الوكالة الدورية لا ترقى إلى مستوى سند الملكية بمعناه القانوني، وبأن القول بخلاف ذلك فيه تحميل للنصوص القانونية ذات العلاقة بأكثر مما لا تحتمل وهذا غير جائز قانوناً وبالتالي فإن المشتري ذاته بموجب الوكالة الدورية أو ورثته من بعده

¹²¹ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 162 / 2005 ، صادر بتاريخ 2006/9/18 .

المصدر : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

ليس لهم صلاحية تنظيم وكالة دورية أخرى للمشتري آخر قبل أن يتم تسجيل العقار بإسم المشتري أو بإسم ورثته فالذي يملك تنظيم الوكالة الدورية هو المالك المسجل بإسمه العقار ليس إلا فالملكية تدور وجوداً وعدمياً مع التسجيل فمن لا يملك ليس لديه أية صلاحية بتنظيم دورية لمشتري آخر".¹²²

3- أما بخصوص الأراضي التي لم تتم عليها أعمال التسوية أو المستثناه وغير المسجلة لدى دائرة تسجيل الأراضي، فإنه يكون للمشتري بموجب وكالة دورية، الحق في تنظيم وكالات دورية ثانية استناداً إلى الوكالة الأولى، ولكن بشرط أن يكون الموكل (البائع) في الوكالة الدورية الاولى أعطاه الحق بذلك.

وهذا ما ذهبت اليه محكمة النقض الفلسطينية في تعليقها على كلمة (أو لأمره) التي تلحق بإسم المشتري في الوكالات الدورية حيث قررت : " وبناء على هذه الوكالة الدورية الصحيحة والواجبة التنفيذ عملاً بالمادة 11 فقرة 2 من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958، نظم المطعون ضده الأول الوكالة الدورية الثانية للطاعن. فهل كان يملك المطعون ضده الأول تنظيم هذه الوكالة قانونياً؟ للإجابة على هذا السؤال نعود إلى ما ورد في الوكالة الدورية الأولى التي ورد فيها (تسجيل المبيع الموصوف أعلاه بإسم المشتري (المطعون ضده الأول) أو من يريده المشتري، فالمقصود بهذه العبارة؟ لا يرد القول إن عبارة (أو من يريده المشتري) لا قيمة و لا أثر لها، لأن القاعدة أن أعمال الكلام أولى من إهماله (المادة 60 من المجلة)، ولم ترد هذه العبارة في الوكالة الدورية الأولى عبثاً، وكان على محكمة الاستئناف أن تبحث عن إرادة الموكل في هذه الوكالة وما قصده بهذه العبارة. ولما كانت العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني (المادة 3 من المجلة)، وكان استعمال الناس حجة يجب العمل بها (المادة 37 من

¹²² الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 267 / 2017 و 2017/400، صادر بتاريخ 2017/6/18. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

المجلة)، فإن عبارة (لمن يريده المشتري) تتصرف إلى أن الموكل (البائع) قد أذن للمشتري في أن يطلب من الوكيل فراغا والتنازل عن العقار الموصوف في الوكالة الدورية الأولى إلى شخص آخر غيره، وقد جرى استعمال الناس على أن المشتري في الوكالة الدورية له أن يبيع ما اشتراه لشخص آخر وينظم له وكالة دورية جديدة، بمعنى أن عبارة (أو لمن يريده المشتري) يقصد بها البائع الموكل للمشتري أن يتصرف بالعقار موضوع الوكالة الدورية لشخص آخر. ولما كان الإذن والإجازة توكيلاً عملاً بالمادة (1452) من المجلة، فإن مقتضى ذلك أن المشتري في الوكالة الدورية الأولى، نظم الوكالة الدورية الثانية رقم بناء على صلاحيته المستندة إلى الأذن (التوكيل) الوارد في الوكالة الدورية الأولى، وبذلك فإن الوكالة الدورية الثانية محل الدعوى تكون وكالة صحيحة صادرة عن شخص له صفة في تنظيمها".¹²³.

وأن الباحث يرى أن ذكر عبارة (أو لأمره) تتعلق بتصرف الوكيل بأمر المستفيد، في حين أن الواقع العملي لتنظيم الوكالات اللاحقة يكون من قبل المستفيد وليس الوكيل الدوري، ولا يوجد أي ربط بين قرار المحكمة ومضمون تصرف المستفيد، ويشير الباحث إلى أن الأساس القانوني لتفسير حق المستفيد بتنظيم وكالة دورية لاحقة هو حق المستفيد بالتصرف استناداً للوكالة الدورية الأولى باعتبارها قرينة على التصرف، وينحصر ذلك في حق المستفيد في تنظيم وكالة دورية لاحقة بخصوص العقارات غير المسجلة والتي استند البائع بداية في تنظيمها على قرينة التصرف بموجب إخراج القيد الصادر عن دائرة ضريبة الأملاك.

4- الوكالة الدورية هي وسيلة قانونية لرد أي إدعاء يصدر عن الغير ويتعلق بالعقار موضوع الوكالة، ودفع قانوني يحق للمشتري التمسك به من أجل إثبات يده المشروعة على العقار.

¹²³ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2005/147 ، صادر بتاريخ 2006/6/21 .

المصدر : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

وفي ذلك قالت محكمة الاستئناف الفلسطينية: " أن يد المدعي عليه بمنع المعارضة تستند إلى وكالة دورية فإن يده على العقار تكون مشروعة، ولا يرد القول بأنه لا يحق للمدعي عليه الإحتجاج بالوكالة الدورية كونها لم تنفذ في الموقع الرسمي أو أنه لم يتصرف بموجبها مدة مرور الزمن لأن ذلك يكون في حالة إقامة دعوى الملكية من قبل من يتمسك بالوكالة الدورية وليس ممن يتمسك بالوكالة الدورية لدفع دعوى منع المعارضة.¹²⁴

5- الوكالة الدورية لا تصلح سبباً للإدعاء بالملكية،¹²⁵ وبالتالي لا يكون للمشتري بموجب الوكالة الدورية في قطعة أرض مسجلة لدى دائرة الأراضي، الحق في إقامة دعوى اثبات ملكية أو منع معارضة إستناداً للوكالة طالما لم يتم تنفيذها وتسجيلها لدى الدوائر المختصة، لأن ذلك يجعل من الدعوى مقامة من غير ذي صفة على اعتبار أنه ليس مالكا للأرض.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: " وفي القانون نجد أن البيوعات التي تتم خارج دوائر التسجيل تعتبر باطلة طبقاً لأحكام المادتين 4 و11 من قانون انتقال الأراضي لسنة 1920 والمادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، أما فيما يتعلق بالوكالة الدورية غير القابلة للعزل التي تتضمن بيع العقار فقد جرى الإجتهد القضائي بشأنها على أنها تعتبر سنداً ناقلاً للملكية ولا تقوم مقام سند التسجيل لأن التوكيل بموجبها لا يخرج عن كونه إجراءً تحضيرياً لإتمام الفراغ ونقل الملكية من البائع إلى المشتري، وبالتالي لا يجوز الإستناد إليها في إثبات الملكية

¹²⁴ الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله ، استئناف حقوق رقم 187 لسنة 1995، صادر بتاريخ 1996/4/4 .

المصدر: 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹²⁵ الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله ، استئناف حقوق رقم 403 لسنة 2001، صادر بتاريخ 2004/3/14.

المصدر: 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

والتصرف وأنه إذا ما أقيمت دعوى إثبات ملكية أو منع معارضة بالإستناد إلى هذه الوكالة فإن الدعوى والحالة هذه لا تكون قائمة على سبب قانوني صحيح يصلح للإدعاء.¹²⁶

وكذلك عقت على حكم آخر بقولها: "ولما أن الدعوى ابتداء تأسست على غير سند من القانون ولا يجوز رفع دعوى منع معارضة بموجب وكالة دورية من شخص اشترى جزءا من هذه الأرض بموجب وكالة دورية ويدعي من خلالها بأن المدعى عليهم يعارضونه في هذه الأرض وهم أساساً جزء من هذه الأرض ويملكون الإثبات ... إذ نتفق مع النتيجة برد الدعوى".¹²⁷

وفي قرار آخر لها قالت: "ولما كان الطاعن قد أسس دعواه على أنه المالك لقطعة الارض استنادا للوكالة الدورية ولما كانت الوكالة الدورية لا تملك ما لم يتم التسجيل في الموقع الرسمي وحيث أن دعوى المدعي تتعلق بإثبات ملكيته للأرض بمنع معارضة المدعى عليه (المطعون ضده) للمدعي في العقار، فإن دعواه والحالة هذه تفتقد إلى مقومات قبولها ذلك أن طلب منع معارضة انصرف إلى الملكية لا الى الإنتفاع والتصرف"¹²⁸.

6- لا يكون للمستفيد من الوكالة الدورية الحق في مخاصمة المستأجر بموجب وكالته الدورية بصفته مالكا ما لم يتم تنفيذها في دائرة الاراضي، وذلك بخصوص العقارات المسجلة أو التي جرت عليها أعمال التسوية.

وفي ذلك قضت محكمة النقض الفلسطينية: "إن المشتري لعقار بموجب وكالة دورية لا ينطبق عليه وصف المالك الوارد في المادة (2) من الامر رقم (1271) المعدل لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، وأن تحديد صفة المالك طبقا للتعريف القانوني الوارد في المادة المذكورة أعلاه انما

¹²⁶ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2010/34 ، صادر بتاريخ 2011/2/9. المصدر:

<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹²⁷ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2014/135 ، صادر بتاريخ 2016/12/8.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹²⁸ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2007/46 ، صادر بتاريخ 2008/4/15.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

جاء لأغراض من يملك الحق في إقامة دعوى التخلية وله حق التأجير ابتداء إن الوكالة الدورية بحد ذاتها لا تشكل سنداً للملكية، وإنما هي أداة لنقل الملكية بواسطة الوكيل إلى المشتري في الموقع الرسمي واكتساب صفة المالك لا تكون إلا بالتسجيل إذا توافر شرط المادة الثانية من الأمر العسكري المذكور، بأن يملك أكثر من نصف العقار.¹²⁹

وكذلك في قرار آخر لها: "ولما كان هذا الذي توصلت إليه المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه قد أصاب صحيح القانون فيما خلصت إليه، إذ أن استناد الطاعن " المدعي " في إقامة دعواه "باعتباره المالك " للوكالة الدورية واتخذ صفة المالك للعقار " المأجور " وفق ما أورده في البند الأول من لائحة دعواه دون أن تكون الحقوق التي آلت إليه بموجب هذه الوكالة قد سجلت بإسمه لدى الموقع الرسمي، يجعل من دعواه مقامة من غير ذي صفة، وبالتالي تغدو الخصومة غير متحققة في هذه الدعوى، ولا يغير من الأمر شيئاً أن يكون الطاعن يحمل سنداً " عقد الوكالة المذكورة" ما لم يتحقق في هذه الوكالة مدة التصرف التي قررها المشرع في المادة الثانية من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 58¹³⁰.

بيد أنه وإستثناء على ما ذكر يكون للمشتري (المستفيد من الوكالة الدورية) الحق بالمخاصمة القضائية للمستأجر في حال كانت المخاصمة ناشئة عن عقد إيجار تم تنظيمه بين المستأجر والمستفيد من الوكالة الدورية بصفته المالك، بموجب تعريف المالك حسب أحكام قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته، والذي ينصرف إلى المتصرف وصاحب حق الإدارة.

¹²⁹ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2010/467 ، صادر بتاريخ 2012/2/13.

المصدر: 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹³⁰ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2014/202، صادر بتاريخ 2016/12/15.

المصدر: 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "إذا كانت الوكالة الدورية تخول المشتري بموجبها أن يكون له حق الإدارة والتصرف في المأجور المباع لغايات الخصومة في دعوى التخلية، فإنه يحق لهذا المشتري إقامة دعوى التخلية¹³¹".

هذا ما استقرت عليه محكمة النقض بخصوص المستفيد من الوكالة الدورية، أما الوكيل الدوري فإن من حقه المخاصمة في القضايا باسم المالك (الموكل)، في حال تضمن الوكالة نصا يفيد بتحويله حق المخاصمة القضائية وما يلزم لإجراءاتها.

المطلب الرابع: آثار الوكالة الدورية على الغير

ان القاعدة العامة تقضي بأن الغير لا يتأثر بالعلاقات الناشئة والتي لا يكون طرفا مباشرا فيها، ولكن نظرا لخصوصية الوكالة الدورية والآثار التي ترتبها فإن الغير يتأثر بتنفيذها أو عدم تنفيذها عند تعامله مع أطرافها الأساسيين وهما البائع (الموكل) والمشتري والوكيل، وهذا ما سنتعرض لدراسته في هذا المطلب.

1- في العقارات المسجلة لدى دوائر الأراضي لا تنتقل ملكية المبيع للمشتري المستفيد من الوكالة الدورية ما لم يتم تنفيذ الوكالة الدورية لدى دائرة الأراضي، وذلك بموجب عقد بيع بين الوكيل الدوري والمشتري وبناء عليه لا تعتبر الوكالة الدورية حجة على الغير إلا من تاريخ تنفيذها وتسجيلها.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "إن المادة 11/ب من القانون رقم (51) لسنة 1958 اعتبرت الوكالة الدورية واجبة النفاذ بحق عاقيدها وملزمة لطرفيها ويلتزم البائع بالتقيد بها، ولا يملك أن يجري أي تصرف بالمال غير المنقول موضوع الوكالة. وقد قضت محكمة التمييز

¹³¹ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2010/567 ، صادر بتاريخ 2011/5/5.

المصدر: 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

الأردنية بقرارها 56/10 أن البيع الخارجي لا ينقل الملكية ولا يجوز اتخاذه حجة تجاه الغير ما لم يتم التسجيل الرسمي لهذا البيع، وهذا ما ورد في كتاب الوسيط للسنيهوري في باب أسباب كسب الملكية صفحة 353 حيث يقول (البيع غير المسجل لا ينقل الملكية بالنسبة للغير ولا حتى بين المتعاقدين ويترتب على ذلك أن المشتري لا يصبح مالكا للعقار المبيع ما لم يسجل، ولا يستطيع هذا المشتري أن ينقل الملكية إلى مشتري منه) وبهذا أيضاً قضت محكمة التمييز الأردنية، ومحكمة النقض المصرية في العديد من القرارات.¹³²

2- تبدأ مدة تقادم حق الغير بالمطالبة بالعقار المباع بناء على الأولوية أو الشفعة من تاريخ تنفيذ الوكالة الدورية لدى دائرة التسجيل.

وفي تأكيد ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "الوكالة الدورية لا تعد بيعاً هو إجراء يخول المشتري تسجيل العقار، والعبرة في ملكية الأموال غير المنقولة التي نشأت عن البيع بثبوت واقعة التسجيل في صحيفة بيع الأموال غير المنقولة على اعتبار التسجيل (الفراغ) هو المعتبر لغايات المطالبة بالتملك بحق الشفعة وليس مجرد تقرير عقد البيع بين الطرفين، لأن حق الشفعة لا ينشأ بتاريخ اقامة الدعوى وليس بتاريخ عقد البيع وإنما من تاريخ الفراغ القطعي إذ أن المادة (1021) من مجلة الأحكام العدلية قد نصت صراحة على أن الشفعة لا تثبت إلا بعقد البيع (البات صحيح)، بمعنى أن حق الشفعة ينشأ بمجرد الفراغ النهائي والمادة (2/أ) من القانون رقم (51) لسنة 58 المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة التي نصت على أنه لا يمارس حق الأولوية والشفعة بعد مرور ستة أشهر من

¹³² قرار رقم 71 في النقض المدني رقم (22 ، 26 ، 28) لسنة 2004، صادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله بتاريخ 2004/5/2. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

تاريخ الفراغ النهائي أو البيع في دوائر التسجيل، ولما أن العقار لا زال مسجلاً في دائرة

الأراضي بإسم المدعى عليه الأصلي ولم يتم الفراغ أو البيع في دوائر الأراضي.¹³³

3- الوكالة الدورية عند تنظيمها حسب الاصول، تعتبر حجة في مواجهة البائع وورثته وخلفه،

وترتب أثرها القانوني في مواجهتهم طالما صدرت صحيحة ولم يتم إلغائها من قبل المحكمة

المختصة.

وفي ذلك قررت محكمة النقض الفلسطينية: "لأن الوكالة الدورية والصحيحة من الناحية الشكلية

والموضوعية واجبة النفاذ أمام المرجع المختص وهي دائرة تسجيل الأراضي، وهي ملزمة

للطرفين ولا يحق للبائع أو ورثته الرجوع عن هذه الوكالة ما دامت هذه الوكالة بقيت محتفظة

بشروطها وأركانها ومدة تنفيذها".¹³⁴

4- يكون للخلف العام والخلف الخاص للمتوفي الحق في الطعن في الوكالات الدورية المنظمة

من مورثهم إذا كانت صادرة في مرض الموت¹³⁵، أو بهدف حرمانهم من الميراث، أو

كانت صادرة بشكل مخالف لما نصت عليه المادة (12) والمادة (17) من قانون كاتب

العدل رقم 11 لسنة 1952، بشأن وجوب التثبت من هوية المتعاقدين وأهليتهم للتعاقد

بمقتضى القوانين العامة والتأكد من صحة رضاهم ووجوب حضورهم أمام كاتب العدل

¹³³ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2014/49 ، صادر بتاريخ 2014/12/1.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹³⁴ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2019/15 ، صادر بتاريخ 2009/12/22.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹³⁵ وفي ذلك قررت محكمة التمييز الاردنية " اذا كان الموكل المتوفي يعتبر خلال الفترة التي اجري فيها التوكيل والفراغ في مرض الموت بالمعنى المنصوص عليه في المادة 543 من القانون المدني فان الوكالة التي اصدرها بخصوص بيع الاراضي المملوكة له الى اولاده تعتبر باطلة " ، تمييز حقوق رقم 84/165 ، مجلة نقابة المحامين، صفحة 710 ، سنة 1984 .

المصدر: مدغمش، جمال (معد)، مصدر سابق صفحة 41 .

بالذات¹³⁶، كذلك يكون لكل صاحب مصلحة ممن تم ذكرهم أو من الدائنين الطعن بصورية

الوكالة الدورية ويعود تقدير الصورية لمحكمة الموضوع، وفق البيانات المقدمة.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "أن محكمة الموضوع تستقل بتقديرها للصورية التي تدعيها الطاعنة من خلال القرائن التي أيدها وأن قاضي الموضوع له السلطة في تقدير أدلة الصورية ... إن مجرد الطعن بالتواطؤ لا يمنع من جدية التعاقد وإحداث آثاره القانونية التي رتبها، لأن تصرفات الوكيل تتسحب على الموكل ونافذة بحقه، فإذا ثبت تناسب الثمن المدفوع مع القيمة الحقيقية للأرض التي باعها الوكيل فإن هذا البيع يكون قد استوفى أركانه والشروط اللازمة لصحته".¹³⁷

5- يكون لدائن المستفيد من الوكالة الدورية الحق بموجب أحكام القانون، في إلقاء الحجز التحفظي على العقار موضوع الوكالة الدورية، لتعلق حق لمدينه بهذا العقار بموجب الوكالة الدورية، ويكون الحجز التحفظي ضمن حدود الحصص التي آلت للمدين بموجب الوكالة الدورية، ولا يجوز تنفيذها لصالح المستفيد قبل إلغاء الحجز التحفظي، كما يكون للدائن اتباع الطرق القانونية المنصوص عليها بموجب احكام المادة (110) والمادة (111) والمادة (112) من أحكام قانون التنفيذ رقم (23) لسنة 2005 لإستيفاء حقه من العقار موضوع الوكالة بعد القاء الحجز التنفيذي على العقار.¹³⁸

¹³⁶ وفي ذلك قالت محكمة الاستئناف الفلسطينية: "... الوكالة الدورية عقد يخضع لأحكام القواعد العامة في العقود إذا ما شابه عيب من عيوب الرضا التي يجوز بالإستناد إليها إبطال تلك الوكالة وإلغائها . وحيث تبين من البيئة الطبية (شهادة الطبيب) أن معطي الوكالة الدورية لم يكن قبل وفاته بحالة مرضية تسلبه إرادة التعاقد والأهلية القانونية فإن الدعوى المقدمة لإبطال هذه الوكالة تكون واجبة الرد...". الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله ، إستئناف حقوق رقم 77 لسنة 1995، صادر بتاريخ 1995/7/30.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹³⁷ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 928 لسنة 2014 ، صادر بتاريخ 2015/6/4.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹³⁸ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 286 لسنة 2014 ، صادر بتاريخ 2017/1/22.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

المطلب الخامس: آثار الوكالة الدورية على دائرة التسجيل:

بما أن الوكالة الدورية تنظم بشكل رسمي لدى كاتب العدل، وترتب جملة من الآثار والأحكام على أطرافها والغير، فإن هذه الوكالة لها أحكامها القانونية التي تتميز فيها والتي تمر بمرحلتين؛ المرحلة الأولى قبل عملية تسجيلها لدى دائرة تسجيل الأراضي وفي هذا المقام فإنها لا ترتب من حيث المبدأ والأصل أي أثر بالنسبة لدائرة التسجيل. والمرحلة الثانية وهي التي يتم تنفيذها خلالها لدى دائرة تسجيل الأراضي ويترتب على تسجيلها مجموعة من الآثار التي سيقوم الباحث بدراستها في متن هذا المطلب.

1- من المستقر عليه فقها وقضاء أن الوكالة الدورية ليست سنداً للملكية ما لم يتم تنفيذها في دائرة تسجيل الأراضي، وأنها طالما لم تنفذ بدائرة التسجيل لا تصلح أساساً للملكية حسب نص المادة (2) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953، والمادتان (1/4 و 11) من قانون انتقال الأراضي لسنة 1920¹³⁹، كذلك من المستقر عليه قضاء أن صدور سند التسجيل بصفة نهائية بموجب قرار اللجنة البدائية لتسجيل الأراضي (لجنة التسجيل الجديد)، يحول دون قبول أي طعن بموجب أحكام المادة (8/ج) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 والتي تنص: "إذا تم التسجيل في قيود دائرة التسجيل فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم من قبل المعارض أو المعارضين، إنما يحق للغائب والمجنون والمعتوه والقاصر حق إقامة الدعوى على من سجلت الأرض بإسمه أو على أصوله أو فروعه وعلى الزوج والزوجة، وذلك في حالة انتقال ملكية الأرض إلى أي من هؤلاء بأية صورة من الصور".

¹³⁹ انظر: حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى المدنية رقم 244 لسنة 2005، صادر بتاريخ 2007/4/23، انظر أيضاً: حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى المدنية رقم 87 لسنة 2004، صادر بتاريخ 2004/7/14.

وفي ذلك قضت محكمة النقض: "أن هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه وحمل عليه جاء تطبيقاً سليماً لأحكام القانون بخاصة، وأن الطاعن كان قد تقدم باعتراض لدى اللجنة البدائية وتم رد اعتراضه كما تقدم باستئناف لدى اللجنة الإستئنافية، وتم رد الإستئناف وصدور شهادة تسجيل بالعقار محل الدعوى الأمر الذي يغدو معه الطعن مستوجبا الرد موضوعاً.¹⁴⁰

2- تعتبر الوكالة الدورية استثناء على قاعدة التصرفات المتعلقة بالأموال غير المنقولة المسجلة أو التي جرى عليها أعمال التسوية، والتي توجب توثيق العقود المتعلقة بها لدى دائرة تسجيل الأراضي مباشرة ودون تأخير، وأن كل ما يتم من تصرفات أو بيع خارج دوائر تسجيل الأراضي المختصة تعتبر تصرفات باطلة بطلاناً مطلقاً لتعلق ذلك بالنظام العام.¹⁴¹ أما بخصوص الأراضي غير المسجلة والتي لم تعلن فيها التسوية، أو التي استثنيت منها، تطبق عليها أحكام التصرف المنصوص عليها في المادة الثالثة من القانون رقم 51 لسنة 58 والمتعلقة بالبيع الخارجية الواقعة على الأراضي غير المسجلة.¹⁴²

3- إن جميع القرارات التي تصدر عن مأمور التسجيل فيما يتبع بقبول أو رفض تسجيل الوكالة الدورية هي قرارات إدارية مرجعها محكمة العدل العليا، وذلك أن الوكالات التي ينظمها أو يصدقها كاتب العدل المتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى دوائر التسجيل والمحاكم في خلال خمس عشرة سنة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها، وعلى مأمور تسجيل الأراضي تنفيذ الوكالات الدورية بحكم القانون وأن

¹⁴⁰ انظر: حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى المدنية رقم 203 لسنة 2016، صادر بتاريخ 2017/5/29.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁴¹ انظر: حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى المدنية رقم 2009/15، الصادر بتاريخ 2009/12/22م.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁴² انظر: حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى المدنية رقم 2009/78، الصادر بتاريخ 2009/9/2م.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

ما يتخذه من قرارات في هذا الشأن بحكم وظيفته لا تعدو أن تكون قرارات إدارية لا تقبل الطعن فيها لدى المحاكم العادية بل لدى محكمة العدل العليا.¹⁴³

4- الوكالة الدورية واجبة النفاذ أمام دائرة تسجيل الأراضي وملزمة لطرفيها، ومن المتفق عليه أن تنظيم الوكالة الدورية من قبل البائع تغل يده عن العقار ولا يكون له الحق في تنظيم وكالة دورية أخرى على ذات العقار، كون أن الوكالة الدورية وإن كانت لا تعتبر سند ملكية إلا أنها وسيلة قانونية لنقل الملكية، وقد أشار الفقه إلى هذا الإجراء وأطلق عليه (البيع غير المسجل) والذي يتحمل البائع فيه الإلتزامات المترتبة على البيع المسجل¹⁴⁴.

كما أنه في حال تم تنظيم أكثر من وكالة دورية على ذات العقار ولم تكن أي من الوكالتين قد تم تنفيذها بالفعل، ثم تقدم المستفيدان لدائرة التسجيل بطلبين يطلب كل منهما في طلبه تنفيذ وكالته، فالأولوية في هذه الحالة للوكالة الدورية المنظمة أولاً، ولا يملك المستفيد في الوكالة الثانية سوى الرجوع على البائع بالفسح والتعويض إن كان له محل.

ولكن يثور التساؤل فيما إذا نظمت أكثر من وكالة دورية على ذات العقار وتم تسجيل وتنفيذ الوكالة اللاحقة فما هو حكم الوكالة السابقة بالتنظيم؟

حيث يتمثل ذلك بقيام البائع (الموكل) بعد تنظيم الوكالة الدورية الأولى بتنظيم وكالة دورية ثانية لشخص آخر، ويقوم الشخص المستفيد من الوكالة الدورية اللاحقة بتنفيذها وتسجيلها لدى دائرة تسجيل الأراضي.

¹⁴³ انظر: حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى المدنية رقم 2008/211، الصادر بتاريخ 2009/2/28 م .

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁴⁴ "البائع يضمن في البيع غير المسجل التعرض الصادر منه والتعرض الصادر من الغير والاستحقاق، ولا يكون له أن يبيع العقار مرة ثانية، وإذا سجل المشتري الثاني قبل أن يسجل المشتري الأول ضمن البائع للمشتري الأول التعرض الصادر منه وضمن استحقاق المشتري الثاني للعقار". انظر: السنهاوي، عبد الرزاق أحمد: مرجع سابق، الكتاب الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، 2015، ص 504.

أشارت محكمة النقض الفلسطينية في العديد من قراراتها¹⁴⁵، على أن الوكالة الدورية الأسبق بالتاريخ هي الواجبة التنفيذ، ويتوجب شطب أية قيود لدى دائرة تسجيل الأراضي تتعارض معها¹⁴⁶.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "لا يملك البائع ولورثته من بعده أن يكتسبوا لهاتين الوكالتين المتصلتين بالجهة المدعية، هذا ولطالما الأمر كذاك وكانت الوكالتان المتصلتين بالجهة المدعية صالحتان للتنفيذ خلال المدة القانونية، ولا ولاية للبائع أن ينظم وكالة دورية أخرى لمشتري آخر كون الولاية بذلك لا تكون إلا لمرة واحدة والقول بخلاف ذلك يؤدي إلى نتائج غير منطقية غير مقبولة، ولا يغير من الأمر شيئاً أن تكون صحيفة العقار المبيع خالية من أية إشارة تدل على تعرف سابق من المالك للعقار، طالما أن الوكالة الدورية لها أساس قانوني ولها مدة صلاحية وقابلة للتنفيذ ولم تنته المدة لكي يصار إلى القول أن المشتري الأول بموجب الوكالة الدورية الأولى قصر بحق نفسه، بل على المشتري الثاني بموجب الوكالة الدورية الثانية أن يتحقق وبالوسائل المتاحة أن من أعطاه الوكالة الدورية لم يسبق أن نظم وكالة دورية سابقة ولا يكون مقصراً، والحالة هذه بحق نفسه والمقصر أولى بالخسارة، الأمر الذي يجعل من الوكالتين المتصلتين بالجهة المدعية هما المعول عليهما قانوناً وبأن الوكالتين اللاحقتين المتصلتين بالمشتري الآخر تعتبران صادرتين من شخص لا ولاية له في إعطائهما، وبأن تنظيم عقدي البيع بالاستناد إلى ذلك بحدود الحصص المباعة للجهة المدعية وما تبعهما من تسجيل في الموقع الرسمي ينحدران إلى البطلان بما في ذلك التسجيل، مضيفين أن لا يرد القول مطلقاً أن العبرة فيما يتعلق ببيع الأراضي التي تمت فيها التسوية هي لأسبقية التسجيل بداعي أن المادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40

¹⁴⁵ دواس ، أمين : مصدر سابق ، ص 508.

¹⁴⁶ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 15 لسنة 2009 ، تاريخ الفصل 2009/12/22.

المصدر : 1 : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

لسنة 1952 هي واجبة التطبيق، لأن الإشارة إلى هذه المادة إنما يكون في حالة ما إذا كان البيع قد تم خارج دائرة التسجيل بسند بيع عادي (خارجي)، أما البيع بالوكالة الدورية فهو يخرج من نطاق تطبيق هذه المادة ليدخل ضمن قصد المشرع من جعل الوكالة الدورية سنداً له قوته التنفيذية أمام دوائر التسجيل وبين طرفيه، باعتبار الوكالة الدورية عقداً ملزماً واجب التنفيذ بحكم القانون لا يجوز التعدي عليه والإخلال به وإلغائه.¹⁴⁷

• وفي تحليل هذه النقطة وتوضيحها بشكل مفصل قال أستاذنا الدكتور عثمان التكروري

حول نقطة الخلاف، حال تنفيذ الوكالة الدورية الثانية وتسجيل العقار بإسم المستفيد في هذه

الوكالة في سجل دائرة الأراضي، ثم قيام المستفيد في الوكالة الدورية الأولى بتقديم طلب

لتنفيذ وكالته ورفض طلبه، ولجوءه لإقامة دعوى لدى المحكمة المختصة، يطلب فيها إلغاء

الوكالة الدورية الثانية وإبطال تسجيل العقار بإسم المشتري، أي إلغاء معاملة البيع

والتسجيل التي تمت لدى دائرة التسجيل بموجب هذه الوكالة.

للفصل في هذا الخلاف والوصول إلى حكم القانون فيه يلزم الأخذ في عين الاعتبار القواعد

القانونية الآتية:

1- إن الملكية في العقارات لا تثبت إلا بالتسجيل في السجل الرسمي لدى دائرة الأراضي.

2- إن الوكالة الدورية غير القابلة للعزل هي وسيلة لنقل الملكية وليست سنداً للملكية.

3- إن العقد شريعة المتعاقدين، وآثاره نسبية بين طرفيه ولا تسري في حق الغير حسن النية.

وفي ضوء هذه القواعد الثلاثة نعود لبحث مدى أثر تنفيذ الوكالة الدورية الثانية على حق المستفيد

في الوكالة الدورية الأولى، ولبيان حكم ذلك نفرق بين فرضين:

¹⁴⁷ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2010/34 ، صادر بتاريخ 2011/2/9.

المصدر: 1 <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

الفرض الأول: كون العقار المباع مسجلا في السجل الرسمي لدى دائرة الأراضي.

وفي هذا الفرض يكون على المستفيد في الوكالة الدورية في حال عدم رغبته في تنفيذها مباشرة لدى الدائرة الرسمية لأي سبب من الأسباب، أن يؤشر بوجودها وبحصوله على تلك الوكالة في صفحة السجل الخاصة بالعقار موضوع وكالته الدورية، حتى يتمكن كل من يرغب بشراء هذا العقار لدى مراجعة دائرة الأراضي للإستفسار عن العقار قبل إقدامه على شرائه، من العلم بوجود تلك الوكالة وسبق بيعه، فيعدل عن الشراء.

فإذا لم يقم المشتري المستفيد في الوكالة الدورية الأولى بالتأشير بذلك في السجل، وأقدم مشتري آخر على شراء العقار بعد أن اطمأن إلى أنه خال من أي حق للغير، ونفذ عملية الشراء بنقل الملكية وتسجيل العقار باسمه، فإنه يكون حسن النية، ولا يملك المستفيد في الوكالة الدورية الأولى الاحتجاج في مواجهته بسبق حصوله على وكالته الدورية لأنه يكون قد قصر في حق نفسه، ولا يبقى له سوى الرجوع على البائع بالفسخ والتعويض إن كان له محل.

الفرض الثاني : كون العقار المباع غير مسجل لدى دائرة التسجيل.

وفي هذا الفرض فإن تنفيذ الوكالة الدورية الثانية يتم من خلال تقديم طلب تسجيل جديد، وهو بالإضافة إلى إجراءات ومعاملات أخرى، يستوجب النشر في الصحف المحلية لفترة محددة في القانون لغاية إعلام الغير، وإتاحة الفرصة لكل صاحب حق في العقار موضوع طلب التسجيل للإعتراض وإثبات حقه، ولذلك يكون على المستفيد في الوكالة الدورية الأولى أن يبادر إلى الاعتراض خلال المدة القانونية، فإن لم يعترض وتم تسجيل العقار باسم المستفيد في الوكالة الدورية الثانية، لا يملك بعد ذلك التمسك بوكالته الأولى في مواجهة المالك الجديد، ولا يبقى له أيضا سوى الرجوع على البائع بالفسخ والتعويض إن كان له محل.

ذلك أنه من المسلم به أن نقل ملكية العقارات موضوع الوكالة الدورية لا يتم إلا في حالة تنفيذ هذه الوكالة لدى دائرة تسجيل الأراضي خلال المدة القانونية، وبالتالي فإن الوكالة الدورية الأولى التي لم تنفذ لا تنقل ملكية العقار الوارد فيها من اسم المالك إلى اسم المستفيد، بل تبقى للمالك الأصلي، وبما أن هذا المالك قد باع العقار إلى مشتر حسن النية هو المستفيد في الوكالة الدورية الثانية، بموجب وكالة تم تنفيذها بموجب عقد بيع رسمي نظم ووقع أمام الموظف المختص في دائرة تسجيل الأراضي، وسجل في سجلاتها حسب أحكام القانون، وبما أن عقد البيع هذا عقد صحيح في ذاته بين مالك لم يفقد ملكيته للعقار وبين مشتر حسن النية، ومحل عقار خلت صحيفته في السجل العقاري من أي قيود تحول دون العقد وتسجيله.

وبالتالي فإن تقديم الوكالة الدورية الأولى إلى دائرة الأراضي لتنفيذها بعد أن كانت الملكية قد انتقلت للمالك الجديد (المستفيد في الوكالة الدورية الثانية)، يعني أنها وردت على عقار لم يعد ملكا للبائع في تلك الوكالة، وعليه فقد أصبح تنفيذ هذه الوكالة مستحيلا لهلاك العقار المباع هلاكا قانونيا بخروجه من ملك البائع الموكل، فلا يبقى أمام المستفيد في هذه الوكالة سوى الرجوع على من باعه بطلب الفسخ والتعويض إن كان له محل، ذلك أن هذه الوكالة الأولى تبقى آثارها نسبية بين البائع والمشتري ولا تسري في حق الغير حسن النية الذي انتقلت إليه الملكية بالتسجيل في دائرة التسجيل بعد أن اطمأن إلى أن العقار مسجل باسم من باعه وفقا للقانون.

والقول بغير ذلك يتناقض مع غاية المشرع من تنظيم عملية تسجيل العقارات، ويفتح الباب من جديد للخلافات والمنازعات التي سعى المشرع لوضع حد لها، بالنص في المادة 8/ج من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 على أنه (إذا تم التسجيل في قيود دائرة التسجيل فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم من قبل المعارض أو المعارضين، إنما يحق للغائب والمجنون والمعتوه والقاصر حق إقامة الدعوى على

من سجلت الأرض بإسمه، أو على أصوله أو فروعه وعلى الزوج والزوجة وذلك في حالة انتقال ملكية الأرض إلى أي من هؤلاء بأية صورة من الصور).¹⁴⁸

أما الباحث فإنه يجد أن الوكالة الدورية الأسبق بالتنظيم هي الوكالة الأولى بالتنفيذ، كقاعدة عامة مستقر عليها ولكن نطاق تطبيق هذه القاعدة طالما بقي العقار مسجلاً لدى دائرة تسجيل الأراضي بإسم الموكل (البائع)، أما في حال تمت معاملة البيع على سجل العقار لشخص آخر أوتنفيذ وكالة دورية لاحقة، ولم يعترض المستفيد من الوكالة الدورية السابقة على معاملة البيع أوالتنفيذ بعد اعلانها، فإنه لا يكون له الحق بعد ذلك في طلب تنفيذ وكالته على سجل مختلف قيده لصالح شخص آخر، طالما عجز المستفيد من الوكالة الدورية السابقة عن إثبات سوء النية في اجراءات نقل القيود على صحيفة العقار لإسم المشتري في الوكالة اللاحقة ، ولا يكون أمامه سوى الرجوع على البائع بالتعويض والضمان لأن في ذلك حفاظاً على مبدأ استقرار المعاملات العقارية ومراعاة لحقوق المشتري حسن النية.

ويرى الباحث بخصوص اعتراض المستفيد في الوكالة الدورية الأولى على تنفيذ الوكالة المنظمة لاحقاً، أنه يمكن خلال مدة ست شهور من تاريخ تسجيل المعاملة ان يعترض على تسجيلها ويطلب شطب القيد وتنفيذ وكالته، وان هذه المدة هي المدة المحددة للحق في طلب الشفعة حيث يجد الباحث ان هذه المدة هي مدة اعتراض لا تؤثر على قاعدة استقرار المعاملات العقارية وان المستفيد من الوكالة الدورية الاولى أولى من الشفيع في المطالبة بشطب القيد وتسجيل العقار باسمه.

4- الوكالة الدورية المنظمة في عقار مسجل أو تمت عليه أعمال التسوية، والتي لا يتم تنفيذها لدى دائرة تسجيل الأراضي خلال المدة القانونية (خمس عشرة سنة من تاريخ تنظيمها)، تفقد

¹⁴⁸ التكروري - عثمان ، مذكرة بخصوص المفاضلة بين الوكالة الدورية الاولى والوكالة الدورية الثانية، غير منشورة.

قوتها التنفيذية ولا تعتبر حجة لأغراض التسجيل كون المدة المحددة لتنفيذ الوكالة الدورية هي مدة سقوط وليست مدة تقادم.

وفي ذلك قضت محكمة النقض الفلسطينية " إن الوكالة الدورية تعتبر ملغاة في حال عدم تنفيذها خلال مدة خمسة عشر عاماً من تاريخ تنظيمها مما يعني أن المدة المشار إليها هي مدة سقوط وليست مدة تقادم، وذلك عملاً بأحكام المادة (1/11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 والمعدلة بالأمر رقم (748) ¹⁴⁹، إذ لا يستطيع الوكيل بها من ممارسة صلاحياته بإنهاء هذه المدة وتنتهي الوكالة بإنتهائها.

ويرى الباحث أن قرار المحكمة المذكور قد جانب الصواب باعتبار الوكالة الدورية ملغاه بعد مرور المدة القانونية، حيث أن أحكام الفقرة (أ) من المادة 11 تتعلق بالوكالات الخاصة التي تتضمن بيع الأموال غير المنقولة ولا تتعلق بحق الغير ، وأن هذه الوكالات تعتبر ملغاه في حال عدم تنفيذها خلال المدة القانونية ، في حين تفرد المشرع بالحديث عن الوكالات الدورية في الفقرة (ب)، ولم يذكر ما يشير إلى اعتبارها ملغاة في حال عدم تنفيذها خلال المدة القانونية، وفي ذلك حفاظ على حق المستفيد المتعلق بهذه الوكالة وإن كان من المتفق عليه أن مرور المدة القانونية يفقد الوكالة الدورية قوتها التنفيذية لدى دوائر التسجيل إلا أنها لا تعتبر ملغاة ويمكن اعتبارها قرينة على ثبوت حق للمستفيد في ذمة الموكل، أما القول بأنها ملغاة فإنه يعتبر تعسفاً في تقرير ثبوت حق المستفيد في مواجهة الموكل.¹⁵⁰

5- يستفاد من أحكام المادة (11/ب) من القانون رقم 51 لسنة 1958 أن المقصود بتنفيذ الوكالة الدورية هو إتمام معاملة البيع والفراغ باسم المشتري لدى دوائر تسجيل الأراضي المختصة،

¹⁴⁹ الحكم الصادر عن محكمة النقض المتعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2011/852 ، صادر بتاريخ 2013/12/28.

المصدر : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁵⁰ راجع في ذلك: المادة 11 من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة 1958 ، وكذلك المبحث الثاني من الفصل التمهيدي في هذه الرسالة والمتعلق بالوكالة الدورية في ظل القانون الاردني.

ولا يعد تنفيذاً للوكالة الدورية عطف وكالة دورية أخرى عليها¹⁵¹، ويجب تنفيذها خلال المدة القانونية ما لم يكن التأخير بسبب خارج عن إرادة المستفيد ، كما أن قيام المستفيد بمراجعة المحكمة المختصة خلال المدة القانونية من أجل الحصول على قرار بتنفيذ الوكالة الدورية يقطع هذه المدة.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية : " إذا كان تنفيذ الوكالة الدورية مرتبطاً بقيام المدعى عليهم بإجراء معاملة الانتقال بالإرث وتسجيل الإفراز، وان ذلك منوط بإرادة المدعى عليهم، ولا دخل في ذلك لإرادة المدعين الذين لم يهملوا أو يقصروا في القيام بتنفيذ تلك الوكالة الدورية خلال المدة القانونية لتنفيذها، فإن المطالبة القضائية لتنفيذ تلك الوكالة تقطع مدة نفاذ الوكالة الدورية بحيث تبدأ مدة نفاذ جديدة من تاريخ الانقطاع¹⁵².

إنّ فتح الصفقة العقارية من قبل المستفيد من الوكالة الدورية، وتعطل التنفيذ بسبب دائرة التسجيل، يعتبر أيضاً سبباً قاطعاً للمدة القانونية بموجب أحكام القانون، ويقع على عاتق المستفيد إثبات ذلك. وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية : " إن فتح الصفقة العقارية لا يقطع مدة تنفيذ الوكالة الدورية إذا لم يتم تنفيذها لأن التنفيذ يكون بنقل ملكية العقار للمشتري تطبيقاً لنص المادة (11) من القانون رقم (51) لسنة (58) المعدل بالقانون رقم (98) لسنة (66) ما دام لم يثبت بأن دائرة التسجيل مسؤولة عن عدم التنفيذ¹⁵³.

6- بخصوص الوكالات الدورية المتعلقة بالعقارات غير المسجلة لدى دائرة الأراضي، والمعطوفة في تنظيمها على إخراج صادر عن دائرة ضريبة الاملاك، فإن مرور مدة خمس عشرة سنة على تنظيمها لا ينهي العمل بها، وإنما يرفع عنها الحماية المكتسبة بموجب أحكام القانون رقم

¹⁵¹ القرار الصادر عن محكمة العدل العليا الفلسطينية المنعقدة في رام الله ، رقم 7 / 1995 ، صادر بتاريخ 1996/3/30 .

المصدر : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁵² الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2014/331 ، صادر بتاريخ 2015/5/13 .

المصدر : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁵³ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2014/487 ، صادر بتاريخ 2015/2/26 .

المصدر : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

(51) لسنة 1958 ، فلا يمكن القول بسقوط الحق في العقار موضوع الوكالة بانتهاء المدة

المذكورة، فالبيع بموجبها يقع على حق المنفعة والتصرف في العقار، واخراج القيد قرينة

لإثبات التصرف وبالتالي انتهاء الوكالة الدورية المعطوفة عليه لا يعتبر سببا في فقدان الحق

بعد مرور مدة الخمسة عشر عاما على تنظيمها¹⁵⁴، كما أن البيانات المدرجة في القيود (قيود

ضريبة الاملاك) استندت في تسجيلها إلى جباية الضرائب، دون اتباع الاسس القانونية السليمة

في تحديد المالك الحقيقي للعقارات اومساحاتها وحدودها¹⁵⁵

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: " وحيث أن الوكالة الدورية فيما يتصل بوجوب تنفيذها

لدى دائرة تسجيل الأراضي وذلك كسند ناقل للملكية سنداً للمادة (11/ب) من القانون رقم 51 لسنة

58 المعدلة بالأمر رقم 847 لسنة 1980 تفقد هذه الميزة والقدرة بمرور تلك السنوات، إلا أن

انتهاء صلاحيتها كسند يعمل به لنقل الملكية لا يعني فقدان حاملها للحقوق الناشئة له بموجبها سنداً

لأي قانون آخر، إذ أنها في هذه الحالة تنقلب إلى سند بيع عادي يكون له ذات القوة من حيث النفاذ

في حال إقترانها بالتصرف المنصوص عليه في المادة الثالثة من ذات القانون سالف الذكر، إذ أنه

في حالة سكوت المستفيد عن تنفيذ الوكالة الدورية مدة خمس عشرة عاماً فعليه بعد ذلك لغايات

تنفيذها أن يثبت تصرفه بالمبيع محلها المدة المنصوص عليها في المادة الثالثة السالف ذكرها، لا

سيما وأن تلك العقارات لم تخضع لأعمال التسوية، وعليه فإن مرور المدة المذكورة لا يعني عدم

صلاحية الوكالة لإثبات الحقوق الواردة بها بطريق التصرف المقترن بوجودها....ولما كان الأمر

كذلك فلا يرد القول أن مرور ما يزيد على خمس عشرة سنة على تصديق الوكالة الدورية مانعاً من

¹⁵⁴ دواس، أمين ، دودين ، محمود (2013) : عقد البيع في مجلة الاحكام العدلية ، برنامج تعزيز العدالة بدعم من الوكالة الامريكية للتنمية الدولية (USAID)، ص290.

¹⁵⁵ تم الاستدلال على الطريقة التي كانت متبعة في تسجيل العقارات لدى دائرة ضريبة الاملاك في فترة الخمسينات والستينات من القرن الماضي من خلال إفادة مدير ضريبة الاملاك (السيد يوسف الحوامدة)، حيث افاد ان الملاك في ذلك الوقت كانوا يتهربون من تسجيل العقارات باسمائهم خوفا من دفع الضرائب عنها، وكانوا ايضا يتهربون من ذكر المساحات الحقيقية لاملاكهم بهدف التقليل من نسبة الضرائب التي يمكن ان يتم فرضها عليهم.

سماع الدعوى كما لا يرد القول بأن عقد البيع (الوكالة الدورية) عقداً فاسداً لعدم معلومية المبيع ما يقتضي معه رد هذا السبب من أسباب الطعن¹⁵⁶.

وبما أن القضاء استقر على جواز تنظيم وعطف وكالة دورية لاحقة على وكالة دورية سابقة في هذا النوع من العقارات، وجواز اثبات الملكية بالتصرف الهادئ لمدة خمس عشرة سنة استناداً للوكالة الدورية ، وجواز طلب تسجيل العقار لدى دائرة الأراضي استناداً للوكالة الدورية المنتهية، فإن ذلك يؤكد أن إنتهاء مدة الوكالة الدورية في العقارات غير المسجلة لدى دائرة الأراضي لا يلغي الوكالة الدورية، وإنما يجعلها سنداً مكتوباً يمكن الإدعاء به أمام المحكمة في اثبات الملكية، ودليل على التصرف خلال هذه الفترة.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "إن البيوعات والوكالات الدورية التي تتعلق بأراض غير مسجلة في الموقع الرسمي لا تعتبر ناقلة للملكية ولا تصلح حجة لإثبات الملكية، إلا أن يكون عقد البيع الخارجي بموجب سند، وأن يمر على تصرف المشتري فعلياً مدة خمس عشر سنة في أراض الملك، وعشر سنوات بالنسبة للأرض الميري، وذلك استناداً للمادة (3) من قانون المعدل للأحكام المتعلقة بالاموال غير المنقولة لسنة 1958"¹⁵⁷.

وكذلك قضت محكمة النقض الفلسطينية: "إن سريان التصرف القانوني المكسب للملكية المستند إلى بيع أرض بموجب وكالة دورية يقتصر على الأرض غير المسجلة، بموجب أحكام قانون تسوية الأراضي..... ، إلا أننا نرى أن الوكالة الدورية لبيع أرض لم يتم فيها التسجيل يسري عليها التصرف القانوني، بخلاف الأرض المسجلة، والصادر بها سند تسجيل."¹⁵⁸.

¹⁵⁶الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2014/40، صادر بتاريخ 2017/3/20.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁵⁷ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 517 / 2012، صادر بتاريخ 2014/2/19 .

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁵⁸ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 100 / 2004، صادر بتاريخ 2004/9/14.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

وكذلك قضت محكمة الاستئناف: "الوكالة الدورية لا تعد بيعاً وفراغاً تاماً ولا تعد سنداً ناقلاً للملكية ما مادام أنها لم تنفذ في دائرة الطابو، وإنما هي إجراء تحضيرى يسبق عقد بيع وفراغ الأرض لدى دائرة الطابو، وعلى الرغم من أن الوكالة الدورية تعد عقداً ملزماً لطرفيه إلا أنها لا تعد عقد بيع بات ولا تعامل معاملة عقد البيع والفراغ الذي يتم في دائرة تسجيل الأراضي، ذلك أن لهذه الوكالة مدة يجب تنفيذ الاتفاق خلالها وهي خمس عشر سنة وإلا أصبح الاتفاق بعد انتهاء هذه المدة بيعاً خارجياً لا يجوز الاستناد إليه إلا بالإدعاء بالتصرف مدة مرور الزمن".¹⁵⁹

7- يكون للمستفيد من الوكالة الدورية في العقارات غير المسجلة، وبموجب أحكام القانون واجتهادات محكمة النقض، أن يتقدم لدائرة الأراضي خلال خمس عشرة سنة بطلب لتنفيذ الوكالة الدورية. وفي ذلك قالت محكمة النقض: "إن المستفيد في الوكالة الدورية يملك الحق بتقديم طلب لدائرة تسجيل الأراضي لتنفيذ وكالته، حتى ولو لم يكن العقار مسجلاً في سجلاتها عملاً بأحكام القانون رقم (6) لسنة 1964 المتعلق بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها"¹⁶⁰، وأن تقديم طلب لتنفيذ الوكالة الدورية في عقار غير مسجل لدى دائرة الأراضي ينقل الالتزام بالتنفيذ لدائرة الأراضي، باعتبار أن عدم تسجيل العقار هو نتيجة تقصير الحكومة وليس الفرد، لأن المشرع عندما اشترط التسجيل كركن من أركان عقد البيع افترض أن جميع العقارات تحمل قيوداً وسجلات لدى دائرة الأراضي، ذلك أن تسوية الأراضي وتسجيلها هو أحد الإلتزامات التي تقع على عاتق الدولة وليس الفرد.¹⁶¹

8- دائرة التسجيل هي المرجع المختص في الإشارة إلى كل تصرف يتعلق بالعقار المسجل لديها، بما في ذلك الرهن والوقف، وأن المشتري بموجب الوكالة الدورية لا يعتبر مالكا ما لم يتم

¹⁵⁹ الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله ، استئناف مدني رقم 186/1994 ، صادر بتاريخ 1995/1/24.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁶⁰ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 106/2010 ، صادر بتاريخ 2011/6/12.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

¹⁶¹ تنص الفقرة (أ) من المادة 11 من قانون قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51 لسنة 1958] (.....) ولا يدخل في حساب السنة أو المدة المتبقية أية مدة تنشأ عن تأخر يقع في معاملة البيع والفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه).

تنفيذ الوكالة لدى دائرة الأراضي، وأن الإشهاد على الوقف لدى المحكمة الشرعية بموجب

الوكالة الدورية لا يجعل الوقف لازماً مالم يسجل في دائرة الأراضي.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "أن المشرع وفق صريح نص المادة الثانية من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953، والمادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952. حصر جميع إجراءات البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو المياه بدائرة تسجيل الأراضي، فيما رتب في المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 للوكالات المتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير وجوب تنفيذها لدى دائرة التسجيل خلال خمس عشرة سنة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها. إلا أن المستفيد بموجب تلك الوكالة لا يعتبر مالكا ما لم يتم التسجيل في دائرة الأراضي، وبذلك فإن هذا الأخير لا يستطيع التنازل لغيره عن ما لا يملك، طالما أن الملكية لا تثبت إلا بالتسجيل بمعنى أن أية وكالة تعطى منه للغير يوكل بموجبها وكيلاً عنه لا ترتب أثراً، أما بالنسبة لإنشاء الوقف وطالما أن الشارع حصر معاملات التصرف بالأموال غير المنقولة بدائرة تسجيل الأراضي، فإن تسجيل الأرض بإسم الورثة بعد وفاة مورثتهم (الواقفة) بموجب معاملة الانتقال بالإرث وقبل أن يسجل الوقف لدى دائرة الأراضي، ليس من شأنه أن يرتب بطلاناً على معاملة الانتقال، ذلك أن الإشهاد على الوقف لدى المحكمة الشرعية لا يجعل الوقف لازماً ما لم يسجل في دائرة الأراضي".¹⁶²

¹⁶² الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله، نقض مدني رقم 162 لسنة 2005، صادر بتاريخ 2006/9/18.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

المبحث الثاني: انتهاء الوكالة الدورية:

إن الأصل في الوكالة الدورية عدم قابليتها للعزل، وهي بذلك مستمرة ولا تتأثر في استمرارها بالعوامل الشخصية للأطراف كالموت أو فقدان الأهلية، وكذلك لا يقع عليها العزل أو الإقالة لأنها تتجدد كلما عزل الموكل وكيله أو أقال الموكل نفسه، وفي هذا المبحث نتناول دراسة الطرق التي تنتهي بها الوكالة الدورية غير القابلة للعزل وذلك بتنفيذ مضمونها في المطلب الأول، والمطلب الثاني لدراسة انتهاء مدة الوكالة الدورية، والمطلب الثالث المتعلق بالإتفاق بين الأطراف على إنهاء الوكالة الدورية، والمطلب الرابع بطلان الوكالة الدورية، والمطلب الخامس إلغاء الوكالة الدورية بموجب قرار محكمة، والمطلب السادس ندرس من خلال استحالة التنفيذ.

المطلب الأول: تنفيذ مضمون الوكالة الدورية:

تنشأ الوكالة الخاصة بشكل عام على قيام الوكيل بمنح صلاحياته للموكل، بهدف تنفيذ مهمة لصالح الموكل وبإسمه وتنتهي بتنفيذ المهمة المطلوبة¹⁶³، وهذا الأمر يعتبر نقطة جوهرية في التمييز بين الوكالة الخاصة والوكالة العامة التي لا تنحصر في تنفيذ أمر مخصص، وكلاهما ينتهي بالعزل أو الإقالة أو الموت أو فقدان الأهلية أو انتهاء المدة المتفق عليها.

أما بالنسبة للوكالة الدورية فهي وكالة خاصة غير قابلة للعزل، تنظم في سبيل نقل ملكية العقار من اسم الموكل إلى اسم المشتري، وتخول الوكيل الدوري السلطة المطلقة في تنفيذ الخصوص الذي حررت لأجله، وهو قيام الموكل بتنفيذ الأمر المكلف به بموجب الوكالة والتنازل أو الفراغ عن العقار الموصوف في الوكالة الدورية لصالح المستفيد، وبإتمام ذلك ينتهي دوره ولا يكون لوكالته أي قيمة بعد تنفيذ مضمونها وتنتهي ضمناً.

¹⁶³ المادة (1526) مجلة الاحكام العدلة تنص: " تنتهي الوكالة بختام الموكل به وينعزل الوكيل من الوكالة بالطبع".

بخصوص الوكالة الدورية المتعلقة بعقار مسجل لدى دائرة تسجيل الأراضي فإن تنفيذها يكون بشطب اسم البائع عن صحيفة العقار وتسجيل اسم المشتري، بعد اتمام معاملة البيع امام دائرة الأراضي حسب الاصول المتبعة بموجب العقد الموقع بين الوكيل الدوري والمشتري، اما بخصوص الوكالة الدورية المتعلقة بالعقارات المسجلة لدى دائرة ضريبة الأملاك، والمعطوفة على اخراج قيد بإثبات التصرف صادر عن الدائرة المذكورة، فإنها تنتهي من خلال تنفيذها بأحد الطرق التالية:

1- تنفيذها لدى دائرة الأراضي (فتح معاملة تسجيل جديد): ويكون ذلك من خلال تقديم طلب

إلى دائرة الأراضي بتسجيل العقار وتسجيله لدى دائرة تسجيل الأراضي، وبإتمام تنفيذها وتسجيلها لدى دائرة الأراضي باسم المشتري ينتهي العمل بها.

2- تنفيذها لدى دائرة ضريبة الأملاك: وذلك من خلال طلب تغيير إسم المتصرف بالعقار

موضوع الوكالة الدورية الى إسم المشتري، حيث يتم تسجيل إسم المشتري كمتصرف في العقار على قيود وسجلات دائرة ضريبة الأملاك، وهذه الحالة تطبق على الأراضي التي تقع ضمن أحواض التخمين حسب سجلات دائرة ضريبة الأملاك وسجلات البلدية (داخل حدود البلدية أو تم تخمينها ضمن حدود البلدية).

3- الاستناد إلى الوكالة الدورية في تنظيم وكالة دورية أخرى: وفي هذه الحالة يتم تنظيم

وكالة دورية من قبل المستفيد من الوكالة الدورية الأولى لصالح شخص آخر، (ودون أن يكون للوكيل الدوري في الوكالة الأولى أي دور في تنظيم الوكالة الثانية)، حيث يكون تنظيم الوكالة الدورية الثانية بالإستناد إلى صفة التصرف بموجب الوكالة الدورية الأولى، وهذه الطريقة وليدة الضرورة وقد درجت في مناطق الضفة الغربية لنقل التصرف بين المواطنين في الأراضي غير المسجلة، وقد استمدت الصبغة القانونية في تنظيمها من خلال

قرارات المحاكم باعتبار الوكالة الدورية الأولى سنداً لإثبات التصرف، وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية " استعمال الناس حجة يجب العمل بها، وقد جرى استعمال الناس على أن للمشتري في الوكالة الدورية أن يبيع ما اشتراه لشخص آخر وينظم له وكالة دورية جديدة".¹⁶⁴

وينتهي دور الوكالة الدورية الأولى بتنظيم الوكالة الثانية المستندة لها، ويعتبر استخدامها بعد ذلك مخالفة تستوجب الملاحقة الجزائية والمطالبة المدنية، باعتبار أن المشتري في الوكالة الدورية السابقة قد تنازل عن جميع حصصه وحقوقه في العقار موضوع الوكالة إلى المستفيد بموجب الوكالة الدورية اللاحقة.

المطلب الثاني: انتهاء مدة الوكالة الدورية:

تعتبر مدة الوكالة الدورية من أهم النقاط الجوهرية التي أثارت جدلاً واسعاً على مدار تطور الوكالة الدورية من خلال التشريعات التي أشارت إليها، والتعديلات التي طرأت عليها، وبشكل عام الوكالة الخاصة المتضمنة بيع وفراغ الأموال الغير منقولة، والمتعلق بها حق للغير تعتبر غير قابلة للتنفيذ بعد خمس عشرة سنة من تاريخ تنظيمها، وذلك بموجب الفقرة (ب) من المادة (11) لقانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال الغير منقولة [رقم 51] لسنة 1958 وتعديلاتها ، فهي تنتهي بمرور خمس عشرة سنة على تنظيمها، وذلك ما لم يتم الإتفاق بين أطرافها على موعد محدد لانتهائها.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية : " ولما كانت مدة سريان الوكالة الدورية هي خمس عشرة عاماً من تاريخ تنظيمها وقد انتهت هذه المدة وأصبحت الوكالة كأن لم تكن، فإنه يترتب على ذلك عدم صلاحية الوكيل الدوري بتنفيذ الوكالة الدورية أو المصالحة بخصوصها لإنهاء وكالته بحكم

¹⁶⁴ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2005/147، صادر بتاريخ 2006/6/21.

المصدر: 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

القانون ويكون ما خلصت إليه المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه واقعا في محله ومتفقا وصحيح

القانون¹⁶⁵

وبموجب ما تم ذكره فإن القوانين الخاصة بالمنظمة للوكالة الدورية حددت مدة انتهاء العمل بهذا النوع من الوكالات، وهذه المدة كانت سنة بموجب القانون رقم 51 لسنة 1958م، ومن ثم عدلت إلى خمس سنوات، ومن ثم إلى عشر سنوات، ومن ثم إلى خمس عشرة سنة بموجب ما ورد في المادة الأولى من الأمر العسكري رقم (847) 5740 - 1980 بشأن قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال الغير منقولة (يهودا والسامرة).

وسنبحث في هذا المطلب حالة انتهاء الوكالة الدورية غير المقيدة بمدة من خلال الفرع الأول، وإنهاء الوكالة الدورية المقيدة بمدة معينة من خلال الفرع الثاني.

الفرع الاول: انتهاء الوكالة الدورية غير المقيدة بمدة:

كما وضعنا سابقا فإن الوكالات التي ينظمها أو يصدقها كاتب العدل المتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير، واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى دوائر التسجيل والمحاكم في خلال خمس عشرة سنة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها، وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى الدوائر خلال المدة المذكورة، وبالتالي فإن المدة القانونية التي تنتهي بموجبها الوكالة الدورية هي مرور خمسة عشر سنة من تاريخ تنظيمها، وعليه يجب الإشارة في هذا الخصوص إلى النقاط التالية:

¹⁶⁵ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 2012/3 ، صادر بتاريخ 2013/2/18.

المصدر: 1: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

1- تبدأ مدة الخمس عشرة سنة من يوم تنظيم الوكالة الدورية أو تصديقها، أي التاريخ الذي يصادق عليه كاتب العدل في متن الوكالة، أو من يقوم مقامه في الخارج (القنصل أو السفير)، أو كاتب العدل الأجنبي، أو أي شخص أجنبي تمنحه دولته صلاحيات مماثلة للقنصل أو السفير في تصديق الوكالات، وعليه في حال كانت الوكالة الدورية قد نظمت لدى كاتب عدل أجنبي مثلاً (الوكالات المنظمة لدى الكاتب العدل الاسرائيلي)، فإن هذه الوكالات لا يتم قبولها أو العمل بها من قبل الدوائر الفلسطينية ما لم تسجل وتحفظ في سجلات كاتب العدل الفلسطيني بعد مراعاة تصديقها من الدوائر والوزارات المختصة، وبعد ذلك تحمل تاريخاً ورقماً جديداً حسب سجلات كاتب العدل الفلسطيني، إلا أنه يجب تنفيذ هذه الوكالات خلال خمس عشرة سنة من تاريخ تنظيمها لدى كاتب العدل الاسرائيلي، وليس من تاريخ تسجيلها لدى كاتب العدل الفلسطيني.

2- بالنسبة لحساب السنة فإنه يتم حسابها وفقاً للتقويم الغريغوري ويسمى هذا التقويم في أغلب الدول العربية بالتقويم الشمسي أو الميلادي، لأن عدّ السنين فيه يبدأ من سنة ميلاد المسيح، ويسمى بالتقويم الغريغوري نسبة إلى البابا غريغوريوس الثالث عشر بابا روما في القرن السادس عشر، الذي قام بتعديل النظام في التقويم اليولياني ليصبح على النظام المتعارف عليه حالياً وهو السنة الميلادية سنة شمسية بمعنى أنها تمثل دورة كاملة للشمس في منازلها، وهي مدة (365.2425) يوماً ولذلك فالسنة الميلادية 365 يوماً في السنة البسيطة و366 في السنة الكبيسة، وهي تتألف من 12 شهراً.¹⁶⁶

¹⁶⁶ تنص المادة 14 من القانون رقم 51 لسنة 1958 : " يتبع التقويم الغريغوري عند حساب المدد الواردة في هذا القانون أو في أي قانون يتعلق بالأموال غير المنقولة."

3- مدة الخمسة عشر سنة مدة سقوط حق في تنفيذ الوكالة الدورية وليست مدة تقادم للوكالة

بحيث لا يستطيع الوكيل ممارسة هذه الصلاحية بانقضاء المدة المذكورة¹⁶⁷، ويجب أن يتم

استعمال الوكالة الدورية خلال هذه المدة والتي تبدأ بحساب اليوم الاول الذي يتم فيه تنظيم

أو تصديق الوكالة الدورية، وتنتهي بانتهاء اليوم الأخير من هذه المدة وفقا للتقويم الميلادي،

وإذا صادف اليوم الأخير عطلة رسمية فإنها لا تمتد لأول يوم عمل، لأن هذه المدة كما

اسلفنا هي مدة صلاحية استعمال وليست مدة تقادم.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: " جاء في قرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز الأردنية

رقم 93/595 المنشور صفحة 1280 من مجلة نقابة المحامين (.. بأنه يستفاد من أحكام المادة

11/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، أن الوكالات التي تنظمها أو

يصدقها الموظفون المذكورون في تلك المادة من القانون رقم 58/51 المتضمن بيع وفراغ الأموال

غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ، (خلال المدة القانونية...) وهي خمس عشرة

سنة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها، وأن هذه المدة ليست مدة تقادم وإنما هي مدة صلاحية استعمال

الوكالة بحيث لا يستطيع الوكيل ممارسة هذه الصلاحية بانقضاء المدة المذكورة، وتنتهي الوكالة

بانتهاء أجلها المحدد.¹⁶⁸

الفرع الثاني: الوكالة الدورية المقيدة بمدة معينة:

في الوكالات الدورية المتعلقة بالأموال الغير منقولة لا يجوز الإتفاق على تحديد بداية مدة سريانها،

وفق ما نص عليه قانون معدّل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة 1958، كما

أنه لا يجوز أن يتفق الأطراف على مدة تتجاوز خمس عشرة سنة من تاريخ تنظيم الوكالة.

¹⁶⁷ دواس ، أمين : مصدر سابق ، ص 498.

¹⁶⁸ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 100 / 2004 ، قرار رقم (123)، تاريخ الفصل

2004/9/14م. المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

إلا أن القانون سمح للأطراف بالإتفاق على مدة أقل من المدة القانونية المذكورة على أن يتم ذكر هذه المدة صراحة في متن الوكالة الدورية¹⁶⁹. وعليه فإن الوكالة الدورية تعتبر منتهية بانتهاء المدة المتفق عليها بين الأطراف ولا يجوز تنفيذها بعد هذه المدة أو قبول طلب تنفيذها من قبل الدوائر المختصة.

المطلب الثالث: الإتفاق بين الأطراف على إنهاء الوكالة الدورية:

إن الأصل في مبدأ عدم جواز العزل في الوكالة الدورية هو تعلقها بحق الغير، وعليه فإن إقرار المستفيد من الوكالة بزوال حقه المتعلق بمحل الوكالة الدورية، أو إقراره بعدم ممانعته في العزل يترتب عليه جواز عزل الموكل لوكيله في الوكالة الدورية لانتهاء تعلقها بحق الغير.¹⁷⁰

كذلك ليس للوكيل أن يقلل نفسه إذا تعلق بالوكالة حق للغير، ويكون مجبراً على القيام بالوكالة إلا أنه يكون له الحق في عزل وإقالة نفسه عن الوكالة الدورية برضى المستفيد، ويشترط إبلاغه وقبوله قبل الإقالة.¹⁷¹

يكون إلغاء الوكالة الدورية باتفاق الأطراف من خلال إقرار عدلي ينظم أمام الكاتب العدل، يصرح من خلاله الموكل والمستفيد من الوكالة عن إرادتهما في إنهاء الوكالة الدورية وإزالة جميع آثارها القانونية، ويوقع عليه الموكل (البائع) والمستفيد (المشتري) أمام كاتب العدل، ومن ثم يقوم البائع بناء على هذا الإقرار بإخطار الوكيل الدوري بالعزل عن هذه الوكالة، ويعتبر هذا الإقرار من ناحية

¹⁶⁹ قانون مؤقت رقم (98) لسنة 1966: قانون معدل لقانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة حيث جاء هذا القانون لتعديل مدة العمل بالوكالة الدورية والوكالة الخاصة بالأموال غير المنقولة من سنة إلى خمسة سنوات إلا إذا ورد في نص الوكالة مدة أقل من خمسة سنوات، وقد نصت الفقرة (د) في المادة الثالثة منه على ما يلي: (إذا ورد نص في صك الوكالة يحدد مدة العمل بها أقل من خمس سنوات فيعمل بهذا النص) .

¹⁷⁰ نخلة، مورييس، مصدر سابق، الجزء الثامن، ص116.

¹⁷¹ حيدر، علي: مرجع سابق، ص591.

قانونية دليلاً على إنهاء تعلق حق الغير بالوكالة الدورية، وبالتالي يجوز للموكل إخطار الوكيل بالعزل وفق القواعد العامة في القانون.¹⁷²

المطلب الرابع: بطلان الوكالة الدورية:

تعتبر الوكالة الدورية باطلة إذا تخلف أحد أركانها أو الشروط الجوهرية التي تحيط بتنظيمها، والتي سبق الإشارة إليها في شروط تنظيم الوكالة الدورية، وأن تخلف هذه الشروط قد يجردها من صفتها كوكالة دورية حتى لو كانت معنونة بعبارة (وكالة دورية غير قابلة للعزل)، وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "لا يعتبر وكالة دورية السند الذي يتضمن بيع وفراغ وتأجير العقار للوكيل نفسه"¹⁷³.

وكذلك من المتفق عليه أن الوكالة الدورية غير قابلة للعزل وذلك لتعلقها بحق الغير، وهذا الحق يثبت في نص الوكالة بإقرار الموكل، وعليه إذا خلت الوكالة الدورية في مضمونها من إقرار صريح للبائع بتعلقها بحق الغير كإقراره بإستلام الثمن مثلاً، فإن يكون للموكل الحق في عزل الوكيل الدوري متى شاء، لأن سلطة العزل مرتبطة بحق الغير وجوداً وعدمًا. كما أن عدم ذكر أوصاف العقار موضوع الوكالة الدورية أو سردها بشكل يشوبه الجهالة الفاحشة في تحديد العقار يؤدي أيضاً إلى بطلان الوكالة الدورية لعيب الجهالة أو استحالة تنفيذها.

إلا أنه يجب التنويه إلى أن هذا البطلان هو بطلان نسبي وليس مطلقاً، حيث يعتمد على تقدير امكانية تنفيذها وفق الشروط القانونية لتنظيمها واستعمالها وفقاً للظروف المحيطة في تنظيم الوكالة وتنفيذها، ويكون القرار في تحديد البطلان للدائرة المختصة في تنفيذها، أو المحكمة المختصة وفقاً

¹⁷² لقد ورد الاقرار العدلي بإلغاء الوكالة الدورية في القرار بقانون رقم (1) لسنة 2012 بشأن الرسوم المستوفاة عن الوكالات والقرارات العدلية ، حيث تم تحديد رسومه بموجب القانون المذكور بمبلغ (20 دينار اردني) .

¹⁷³ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 175 لسنة 2004، صادر بتاريخ 2005/1/25.

المصدر: <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

لظروف الحال، ويكون للمحكمة في حال تحقق البطلان في سند الوكالة أن تقرر من تلقاء نفسها.¹⁷⁴

المطلب الخامس : الغاء الوكالة الدورية بموجب قرار محكمة:

إن أحد طرق انتهاء الوكالة الدورية هي صدور قرار من المحكمة المختصة بإلغائها، وهذه الحالة تتمثل بأي سبب قد يكون أخل في شكلها أو مضمونها أو أركانها، فقد تكون الوكالة الدورية قد نظمت دون الإخلال بالشروط الشكلية المطلوبة ولكن شابها أثناء تنظيمها عيب يتعلق بالإرادة أو الرضى، وبالتالي فإن اثبات هذا العيب يكون أمام المحكمة المختصة من خلال دعوى تقام حسب الاصول ليصار الى الغاء الوكالة بموجب قرار قضائي.

ومن أمثلة ذلك ايضا واقعة قبض الثمن، فقد تتضمن الوكالة إقرارا من الموكل بقبض ثمن العقار من المستفيد خلافا للواقع ، وحيث ان واقعة قبض الثمن لا تعتبر رسمية الا اذا تمت في مجلس العدل اما الكاتب العدل ، وان من حق المقر اللجوء للمحكمة، من أجل إلغاء الوكالة الدورية لعدم قبض الثمن وللمحكمة أن تقرر ابطال الوكالة الدورية في حال ثبوت هذه الواقعة وبعد حلف المقر له يمين عدم كذب الاقرار¹⁷⁵.

وفي ذلك قالت محكمة النقض الفلسطينية: "إن السند الرسمي والذي لا يطعن به إلا بالتزوير ينصرف إلى ما قام به الموظف المختص أو عاينه شخصياً فقط، أما ما ورد في السند مما قرره أطرافه كقبض الثمن فإنه يعتبر إقراراً غير قضائي".¹⁷⁶

وكذلك حالة الإكراه والخطأ والغلط والتدليس وفقدان الأهلية، جميعها أمور يجب أن تثبت أمام المحكمة عند الإدعاء بها لإلغاء الوكالة الدورية، وليس شرطاً أن يكون الطاعن أحد اطراف الوكالة

¹⁷⁴ التكروري، عثمان ، وسويطي ، احمد (2019) : مصدر سابق، ص154.

¹⁷⁵ مجلة الاحكام العدلية ، المادة (1589) تنص : " إذا ادعى أحد كونه كاذباً في إقراره الذي وقع فيحلف المقر له على عدم كون المقر كاذباً. مثلاً إذا أعطى أحد سنداً لآخر محرراً فيه أنه قد استقرضت كذا دراهم من فلان ثم قال وإن كنت أعطيت هذا السند لكنني ما أخذت المبلغ المذكور منه فيحلف المقر له بعدم كون المقر كاذباً في إقراره هذا."

¹⁷⁶ الحكم الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله ، نقض مدني رقم 255 / 2011 ، صادر بتاريخ 2011/11/1.

المصدر : <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJSearch.aspx?mid=1>

الدورية، بل يكفي أن يكون صاحب مصلحة فالمستفيد من الوكالة الدورية السابقة يحق له اللجوء للمحكمة للحصول على قرار ببطلان وكالة دورية اخرى نظمت على ذات العقار من قبل البائع بعد تاريخ وكالته، لأنها نظمت ممن ليس له سلطة على العقار كذلك دائن البائع الذي تصرف بأمواله اثناء فترة الريبة في حال أعلن افلاسه، وغير ذلك من الحالات التي اثباتها أمام المحكمة المختصة.

المطلب السادس: استحالة التنفيذ / هلاك المحل:

يتعلق ذلك بأي سبب طبيعي يتعلق بمحل الوكالة الدورية (العقار موضوع الوكالة) يؤدي إلى استحالة تنفيذ الوكالة الدورية، ومنها هلاك المحل فمثلا تنظيم وكالة دورية في بناء غير موجود مثل شقة سكنية أو انهيار البناء الذي تعتبر الشقة جزءا منه، أو تنظيم وكالة دورية في شقة سكنية بالطابق السابع في بناء قيد الإنشاء، وعدم القدرة على بناء الطابق السابع بسبب تعذر الحصول على ترخيص، أو مرور خمس عشر عاما دون بناء هذا الطابق، أو الوكالة الدورية المتعلقة بأرض أصبحت بحيرة بفعل العوامل الطبيعية¹⁷⁷.

كذلك يمكن أن يكون استحالة التنفيذ بسبب قانوني، مثل الوكالة الدورية المنظمة من شخص ليس له صفة في العقار موضوع الوكالة الدورية، كأن يكون غير مالك للعقار ولا يملك حق التصرف فيه¹⁷⁸، أو الوكالة المنظمة من قبل الشخص في عقار يعود للدولة (أمالك الحكومة)، أو تم استملاكه للمنفعة العامة، أو الوكالة الدورية المنظمة بالأموال العامة مثل الشارع العام، أو الحديقة العامة¹⁷⁹، أو الوكالة الدورية بعقار على سطح القمر.

¹⁷⁷ السنهاوري، عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي تقع على الملكية، تنقيح المستشار مصطفى احمد الفقى، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، 1986، دار النهضة العربية، ص772-780.

¹⁷⁸ انظر: استئناف مدني رقم 1994/38 صادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله بتاريخ 1996/11/28، وكذلك استئناف مدني رقم 1995/212 صادر عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله بتاريخ 1996/7/11.

¹⁷⁹ " كما ان الفقه قد فرق بين الاموال العامة والاملاك العامة فاعتبر ان الاملاك التي تعود للحكومة ويمكن للحكومة التصرف بها مثل المباني الحكومية تعتبر املاك عامة اما الاموال العامة فهي الاموال التي خصصت للنفع العام مثل الانهار والشوارع والحدائق وتكون ملك للشعب وادارة الحكومة عليها هي ادارة حراسة " : السنهاوري، عبد الرزاق احمد، مرجع سابق، الجزء الثامن، الطبعة الثانية، 1991، ص111-137.

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة تم التعرض إلى التعريف بالوكالة الدورية واستعراض القوانين التي تحكمها وتحديد نقاط الاتفاق والاختلاف بينها وبين عقد الوكالة الخاصة وعقد البيع وعقد الرهن، والوقوف على أطرافها، وأهمية كل طرف فيها، وتأثيرهم على تنظيمها واستخدامها، وذلك من خلال دراسة الشروط والصفات المتعلقة بالموكل والوكيل الدوري والمستفيد من الوكالة.

إن أهمية الوكالة الدورية برزت نتيجة للحماية القانونية التي فرضها المشرع لهذا النوع من الوكالات، كونها وردت إستثناءً على القاعدة العامة المتعلقة بسلطة الموكل في إنهاء الوكالة متى شاء (العزل)، وتقيد حرية الوكيل في إقالة نفسه عن تنفيذ الوكالة، إضافة للعديد من الامتيازات التشريعية التي احاطت بتنظيمها وتنفيذها على جمع الأحوال لدى الدوائر المختصة خلال المدة القانونية، لذا حدد المشرع شروط وأحكام تميز هذه الوكالة عن غيرها من العقود وأوجب الالتزام بها لكي تحظى هذه الوكالة بالحماية المفروضة، وقد استعرض الباحث أهم هذه الشروط بتفاصيلها فبحث شرط الصفة ووضح الصفة الذاتية لمنظم الوكالة والصفة الموضوعية على محل الوكالة، كما استعرض الباحث أنواع العقارات في فلسطين وسبل تحديدها لنفي الجهالة عن موضوع الوكالة، وأشار إلى الجهة المختصة بتنظيم هذه الوكالة وكيفية تنظيمها لدى كاتب العدل، بالإضافة إلى سبب تعلق الوكالة بحق الغير كشرط لتنظيمها إضافة إلى الشرط المتعلق بعدم جواز العزل.

وقد توصل الباحث من خلال هذه الدراسة إلى أهم الآثار المترتبة على هذا النوع من الوكالات في مواجهة الموكل والوكيل الدوري والمستفيد والغير ودائرة تسجيل الأراضي، مستشهداً بالقرارات الصادرة عن محكمة النقض الفلسطينية وكيفية معالجتها لأحكام الوكالة الدورية في مواجهة كل مما ذكر، وأهم النقاط المثارة والإشكاليات التي ترتبت في هذا الشأن.

النتائج:

- 1- الوكالة الدورية هي الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل لتعلق حق الغير بها، وهي تصرف قانوني يقوم من خلاله الموكل بتفويض الوكيل الدوري جميع صلاحياته القانونية على محل الوكالة المتعلق بالمال غير المنقول، من أجل إتمام اجراءات التنازل لصالح المستفيد من الوكالة وتكون واجبة التنفيذ في جميع الأحوال خلال مدة خمسة عشر عاما من تنظيمها.
- 2- الوكالة الدورية نشأت بخصوص تأمين سداد الدين، وكانت تشمل في موضوعها الأموال المنقولة وغير المنقولة، ولكنها تطورت بعد ذلك بموجب القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة 1958، الذي فرض لها حماية قانونية وخصائص في تنظيمها وتنفيذها، فأصبحت تتعلق بالأموال غير المنقولة فقط.
- 3- اكتسبت الوكالة الدورية أهمية خاصة في فلسطين نتيجة للظروف السياسية المحيطة بتنظيم الملكية، والحاجة الملحة لإيجاد بديل قانوني في حفظ الحقوق، وخصوصا في العقارات غير المسجلة لدى دائرة تسجيل الأراضي، فأصبحت الوسيلة العرفية في اتمام الصفقات العقارية بخصوص هذا النوع من الأراضي.
- 4- الوكالة الدورية عقد منظم رسم له القانون خصائص تميزه عن العقود المشابهة لها، حيث أنه يتميز عن الوكالة الخاصة بكونه غير قابل للعزل بالإرادة المنفردة، ويتميز عن عقد البيع من خلال وسيلة تنظيمه وتنفيذه، ويتميز عن عقد الرهن بأصل الحق باعتبار أن الحق في عقد الرهن يتعلق بدين في ذمة الراهن، ويشمل جميع أمواله في حين أن الحق في الوكالة الدورية عيني يقع على المال غير المنقول محل الوكالة الدورية، ولا ينصرف الى أي مال آخر خارج نطاق الوكالة.

5- لتعلق الوكالة الدورية بحق الغير وحفاظا عليه، يجب أن تنظم أمام كاتب العدل بحضور الأطراف كما يجب التثبت من صفة منظم الوكالة وأهليته، وسندات الملكية أو التصرف، وأن يحدد العقار موضوع الوكالة الدورية بشكل دقيق ناف للجهالة، اضافة إلى تضمين الوكالة الخاصة في متنها نصا يفيد بتنازل الموكل عن حق العزل لتعلقها بحق الغير.

6- الوكالة الدورية لا تنقل الملكية للمستفيد، ولكنها تغل يد الموكل عن العقار، فلا يكون للموكل أن يتصرف بالعقار بعد تنظيمها، ولا يحق للمستفيد الإدعاء بملكيته طالما لم ينفذ الوكالة الدورية لدى دائرة تسجيل الأراضي.

7- وفاة أحد أطراف الوكالة الدورية أو فقدان أهليته بعد تنظيمها، لا يكون له أي تأثير سلبي في عرقلة اجراءات تنفيذها.

8- هناك تباين في تنفيذ أحكام الوكالة الدورية تبعا لطبيعة العقار، فأحكام الوكالات المتعلقة بالعقارات المسجلة لدى دائرة تسجيل الأراضي أو التي تمت عليها أعمال التسوية، تختلف عن أحكام الوكالة الدورية المتعلقة بالأراضي غير المسجلة، والتي تتضمن التنازل عن حق التصرف، حيث يعتبر مرور خمس عشرة سنة على تنظيم وكالة دورية في العقارات المسجلة، سببا في اسقاط الحماية القانونية المفروضة لها بموجب أحكام القانون، كما أنه لا يجوز تنظيم وكالة دورية لاحقة بناء على وكالة سابقة إلا بعد تنفيذها لدى دائرة تسجيل الأراضي، لأن نفاذ البيع يتعلق بتنفيذ الوكالة الدورية، أما بخصوص العقارات غير المسجلة والتي تتضمن بيع حق التصرف فإن نفاذ البيع يتوقف على إثبات التصرف الهادئ بموجب احكام المادة (3) من القانون [رقم 51] لسنة 1958، وأن مرور خمس عشرة سنة على تنظيمها يعتبر سببا في الإدعاء وإثبات التصرف، وبالتالي فإن تنظيم وكالة دورية

لاحقة بعد مرور خمس عشرة سنة بناء على الوكالة الدورية السابقة في هذا النوع من الأراضي يستند للتصرف.

9- يجوز الإتفاق على تحديد مدة انتهاء الوكالة الدورية، على أن لا تزيد المدة المتفق عليها عن خمس عشرة سنة، كما انه يمكن إنهاء الوكالة الدورية بالإتفاق بين الموكل والمستفيد وفق الإجراءات القانونية المعتمدة لذلك.

10- الوكالة الدورية المنظمة من قبل كاتب العدل تعتبر سنداً رسمياً لا يطعن به إلا بالتزوير طالما تم تنظيمها من قبله وفي حدود اختصاصه، أما الوكالة الدورية المصدقة من قبله فإنها تكون رسمية من حيث التاريخ والتوقيع فقط.

التوصيات:

1- يوصي الباحث بضرورة نشر الوعي بين أوساط المجتمع الفلسطيني حول مفهوم الوكالة الدورية، وأهمية تنفيذها لدى دوائر تسجيل الأراضي، وذلك للحد من ضياع الحقوق المترتبة على فوات فرصة تسجيل وتنفيذ الوكالة الدورية لدى دائرة تسجيل الأراضي بسبب الاعتقاد السائد بأنها سند ملكية.

2- إيجاد آلية تنظيمية بين دائرة كاتب العدل والسفارات الفلسطينية، وبين دوائر تسجيل الأراضي ودوائر ضريبة الأملاك والبلديات، من أجل تسجيل جميع الوكالات الدورية المنظمة بخصوص الأموال غير المنقولة، أو الإشارة على سجلات تلك الأموال بالوكالة المنظمة منعا من التحايل وحفاظا على حقوق حسن النية، ذلك أنه ولغاية الآن لا يوجد سبيل للثبوت من تنظيم وكالات دورية سابقة على العقارات قبل الشروع في الشراء.

3- التثبت من مضمون الوكالات الدورية عند الشروع في تنظيمها، والتأكيد على ضرورة حضور جميع الأطراف الى دائرة كاتب العدل أو وكلاء عنهم، من أجل افهامهم

مضمون الوكالة الدورية فيما إذا كان موضوعها يتعلق ببيع عقار أو حصص مفرزة أو مشاعية، وكذلك التثبت من مضمونها عند تنفيذها كون مضمون الوكالة الدورية هو جوهر الإتفاق ولا يجوز تسجيل ما يزيد عن ارادة الموكل.

4- الغاء القرار بقانون رقم (1) لسنة 2012 بشأن الرسوم المستوفاة عن الوكالات والإقرارات العدلية، وذلك بسبب الثغرات التشريعية التي صاحبت اصداره، فترتب على ذلك تسجيل الأطراف مبالغ وهمية زهيدة في متن الوكالة الدورية، للتهرب من الرسوم مما أدى إلى خفض الإيرادات الناتجة عن تنظيم الوكالات الدورية، وكذلك صورية الثمن وما ينتج عنها من تبعات قانونية في حال نشوب أي خلاف حول موضوع الوكالة الدورية أو تنفيذها.

5- ضرورة اصدار التعليمات لدى دوائر كاتب العدل والسفارات الفلسطينية بالعمل على تنظيم الوكالات الدورية من خلال نماذج صادرة عن الجهات المختصة، وتحت إشراف موظف قانوني مختص وعدم الإكتفاء بتصديق الوكالات المنظمة من قبل أطرافها، وذلك نابع من أهمية الوكالة الدورية وتعلقها بحق الغير، ويعتبر هذا الإجراء خطوة ايجابية في الحد من الأخطاء الشائعة التي ترد على بعض الوكالات الدورية، فتفقدتها صفتها أو قانونيتها أو تعرقل تنفيذها في وقت لاحق فيصعب تصحيح الإجراء خاصة إذا كان أحد اطراف الوكالة الدورية قد فارق الحياة أو فقد اهليته.

6- انطلاقا من اعتبار الوكالة الدورية إجراء قانونيا وليدا لعلاقة نشبت بين الموكل والمستفيد، والتزامات متبادلة موثقة بموجب عقد قد يكون بيع أو قسمة أو رهن أو غيرها من العقود، لذلك فإنه يجب العمل على إلزام الأطراف بضرورة ارفاق العقد الذي يوضح أصل العلاقة بين الموكل والمستفيد عند تنظيم الوكالة الدورية، وحفظ العقد

بين مرفقاتها ليتسنى للدائرة المختصة بتنفيذ الوكالة أو المحكمة أن تطلع على أساس الإلتزام في حال نشوب خلاف مستقبلي أو غموض أو خطأ مادي في مضمون الوكالة الدورية.

7- يجب الإشارة إلى ضرورة حضور الوكيل الدوري مجلس كاتب العدل، والتثبت من قبوله للوكالة والإشارة في مضمونها بذلك خصوصا في الأراضي المسجلة لدى دائرة تسجيل الأراضي، لأنه لا يكون له بعد تنظيمها الحق في إقالة نفسه أو الإمتناع عن تنفيذها، ولا يجوز بشكل عام إلزام الشخص على القيام بعمل إلا بعد التثبت من قبوله، وكذلك يجب حضور المستفيد أو من ينوب عنه مجلس كاتب العدل من أجل افهامه موضوع الوكالة الدورية لإزالة أي لبس قد يحيط في اطار تنظيمها.

8- تعديل قانون كاتب العدل رقم (11) لسنة 1952 بما يتفق مع التطورات المعاصرة، وخصوصا فيما يتعلق بالاختصاص المكاني والموضوعي لكاتب العدل، حيث أن الاختصاص المكاني يتعلق بعنوان منظم السند والأصل أن يكون الاختصاص المكاني لتنظيم الوكالات الدورية لكاتب العدل في المحكمة المختصة بموقع العقار، لمنع التحايل في تنفيذ قرارات المحاكم بخصوص وقف اجراءات البيوع، وتسهيل البحث عن الوكالات المنظمة بخصوص عقار معين، ومنع تنظيم أكثر من وكالة دورية على ذات العقار، وتسهيل اجراءات التنفيذ والحجز، وكذلك يجب إعادة النظر في الاختصاص الموضوعي لكاتب العدل والذي ورد على سبيل الحصر وتعديله بما يتناسب مع الإحتياجات المعاصرة على صعيد المعاملات التجارية والعقارية.

9- اصدار تشريع فلسطيني يقضي بوقف العمل بجميع الأوامر العسكرية، بما في ذلك الأوامر المعدلة للقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة

1958، واصدار تشريعات بديلة تعبر عن الإرادة الفلسطينية، فلا يعتبر من اللائق الاستناد لأحكام النصوص التشريعية الصادرة عن الإدارة العسكرية للاحتلال الاسرائيلي في الأحكام الفلسطينية، ويجد الباحث أن أعلى مراتب الرضوخ للاحتلال وإرادته يتجسد في الإستناد للأمر العسكري تشريعيا واعتباره جزءا في بناء المنظومة القانونية الفلسطينية.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المراجع العامة :

1. القران الكريم .
2. المحامي إبراهيم الناجي - كتاب حقوق التصرف وشرح قانون الأراضي - الجزء الثاني - الطبعة الثانية - مطبعة الفلاح، بغداد 1926.
3. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن - مدى سلطة الموكل في انتهاء عقد الوكالة - كلية الحقوق / جامعة المنصورة - مجموعة البحوث القانونية والاقتصادية - المطبعة العربية الحديثة - القاهرة 1981.
4. المنجد في النص والاعلام - ط22 - دار المشرق 1986.
5. عبد الرزاق احمد السنهوري - تنقيح المستشار مصطفى احمد الفقى - الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء الرابع - البيع - الطبعة الثانية - دار النهضة العربية - 1986.
6. عبد الرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء الخامس - العقود التي تقع على الملكية - الهبة والشركة - الطبعة الثانية - قام بتنقيحها المستشار مصطفى محمد الفقى - الجديدة - 1987 - دار النهضة العربية - القاهرة.
7. عبد الرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - تنقيح المستشار مصطفى احمد الفقى - الجزء الثامن - الطبعة الثانية - دار النهضة العربية - 1991.
8. منذر الفضل وصاحب الفتلاوي- شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة البيع و الايجار- مكتبة دار الثقافة- عمان- 1993.
9. جمال مدغمش - احكام الوكالة في اجتهادات محكمة التمييز الأردنية - الطبعة الأولى - دار البشير - عمان 1994.
10. عصام أنور سليم- الوكالة الساترة لعقد البيع- الإسكندرية - منشأة المعارف- سنة 1995.
11. غازي أبو عرابي - الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الاردني - دراسات في علوم الشريعة والقانون - المجلد 31 - العدد 2، 2004.
12. موريس نخلة - الكامل في شرح القانون المدني - الجزء الخامس ، الجزء السادس ، الجزء الثامن - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت 2007.

13. سليم رستم باز اللبناني - شرح المجلة - المجلد الاول - الطبعة الثالثة - دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان 2009.

14. مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض الفلسطينية (في القضايا الحقوقية) للسنوات 2002-2003 - المكتب الفني لمجلس القضاء الاعلى - الجزء الاول - مطبعة بيت المقدس للطباعة والنشر - رام الله - 2009.

15. مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض الفلسطينية (في القضايا الحقوقية) لسنة 2004 - المكتب الفني لمجلس القضاء الاعلى - الجزء الثاني - مطبعة بيت المقدس للطباعة والنشر - رام الله - 2009.

16. رعد عداي حسين - الوكالة المدنية الغير قابلة للعزل - المؤسسة الحديثة للكتاب - 2010 - طرابلس.

17. سعدي اسماعيل البرزنجي - ملاحظات نقدية في القانون المدني - دار الكتب القانونية - 2010

18. سليم رستم باز اللبناني - شرح المجلة - المجلد الثاني - الطبعة الثالثة - دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان 2010.

19. مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض الفلسطينية (في القضايا الحقوقية) للسنوات 2007-2008-2009 - المكتب الفني لمجلس القضاء الاعلى - الجزء الرابع - شركة جاردينيا للخدمات التسويقية والاعلان - رام الله - 2011.

20. أمين دواس - قانون الأراضي - المعهد القضائي الفلسطيني - طبعة 2013.

21. أمين دواس و محمود دودين - عقد البيع في مجلة الأحكام العدلية - دراسة مقارنه - تم النشر من خلال الوكالة الأمريكية للتنمية (USAID 2013).

22. عبد الرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - الكتاب الرابع - العقود التي تقع على الملكية - البيع والمقايضة - الطبعة الثالثة الجديدة - 2015 - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت

23. علي حيدر - شرح مجلة الاحكام - درر الحكام - المجلد الثالث - الطبعة الثانية - دار الثقافة - عمان - 2015.

24. د. عثمان التكروري و د. أحمد سويطي - مصادر الالتزام - مصادر الحق الشخصي - الطبعة الثانية - المكتبة الأكاديمية - فلسطين 2019.

ثانياً: البحوث والدراسات:

1. مصطفى احمد مصطفى فرحان - رسالة ماجستير بعنوان (تسجيل عقد بيع العقار في فلسطين) - جامعة القدس - كانون اول 2003.

2. احمد قنديل، بحث بعنوان (الوكالة الدورية مفهومها ونطاق تنفيذها) - 1992.

3. احمد علي العويدي - دراسة بعنوان (اثر الوفاء او فقدان الاهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الاردني) - نشر في سلسلة العلوم الانسانية والاجتماعية - مؤته للبحوث والدراسات - المجلد الثالث والعشرون - العدد الخامس - 2008.

4. فاطمة علي حمودة - دراسة قانونية بعنوان (وكالة الوكيل الثاني" منذ انعقادها وحتى زوالها") - القدس - نشر في مجلة العدالة والقانون الصادرة عن المركز القانوني لاستقلال المحاماه والقضاء " مساواه " - البيرة - ايلول / سبتمبر 2007.

ثالثاً: القوانين :

1. مجلة الأحكام العدلية لسنة 1293 هجري.

2. قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة 1958، وتعديلاته.

3. قانون معدل لقانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 قانون رقم (35) لسنة 1960.

4. قانون معدل لقانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة قانون مؤقت رقم (98) لسنة 1966.

5. أمر (رقم 811)، 5740 - 1979 بشأن قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (يهودا والسامرة)
6. أمر قم (847) 5740 - 1980 بشأن قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (يهودا والسامرة)
7. أمر بشأن قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (تعليمات إضافية) (رقم 1464)، 5759 - 1999.
8. دليل الاجراءات الموحدة لأعمال التسوية - صادر عن هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية - تمت المصادقة عليه من قبل رئيس الهيئة بتاريخ 2018/2/11.
9. دليل الإجراءات الموحدة للمحاكم - اصدار رقم 2012/4 مجلس القضاء الاعلى.

رابعاً: المواقع الالكترونية:

المقتفي (منظومة القضاء والتشريع في فلسطين) جامعة <http://muqtafi.birzeit.edu>

بيرزيت

مقام (موسوعة القوانين واحكام المحاكم الفلسطينية) جامعة <https://maqam.najah.edu>

النجاح

فهرس المحتويات

أ.....	إقرار
ب.....	الشكر والتقدير
ج.....	الملخص:
د.....	Abstract:
ه.....	المقدمة:
ز.....	أهداف الدراسة:
ح.....	إشكالية الدراسة:
ح.....	حدود الدراسة:
ط.....	منهج الدراسة:
ط.....	تقسيم الدراسة:
1.....	الفصل التمهيدي: التطور التاريخي للوكالة الدورية:
2.....	المبحث الأول: الوكالة الدورية في العهد العثماني:
2.....	المطلب الأول: الوكالة الدورية في قانون الأراضي العثماني:
4.....	المطلب الثاني : الوكالة الدورية في نظام الطابو لسنة 1275 هجري:
6.....	المطلب الثالث: الوكالة الدورية في مجلة الأحكام العدلية 1293 هجري:
9.....	المبحث الثاني: الوكالة الدورية في ظل القانون الأردني:
المطلب الأول: الوكالة الدورية في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير منقولة [رقم	
9.....	51] لسنة 1958:
المطلب الثاني: الوكالة الدورية بموجب التعديلات اللاحقة للقانون المعدل للأحكام المتعلقة	
12.....	بالأموال غير منقولة [رقم 51] لسنة 1958:
14.....	المبحث الثالث: الوكالة الدورية في ظل الاحتلال الإسرائيلي:
14.....	المطلب الأول: الوكالة الدورية في الأمر العسكري (رقم 811):
15.....	المطلب الثاني: الوكالة الدورية في الأمر العسكري (رقم 847):
15.....	المطلب الثالث: الوكالة الدورية في الأمر العسكري (رقم 1464):
18.....	المبحث الرابع: الوكالة الدورية في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية:

المطلب الأول: القرار بقانون الصادر عن الرئيس الفلسطيني رقم (1) لسنة 2012:.....	18
المطلب الثاني: قرارات محكمة النقض الفلسطينية.....	19
المطلب الثالث: التعميمات الإدارية الصادرة عن الإدارة القضائية.....	19
الفصل الأول: النظام القانوني للوكالة الدورية:	21
المبحث الأول: ماهية الوكالة الدورية:.....	21
المطلب الأول: التعريف بالوكالة الدورية:.....	22
الفرع الأول: التعريف اللغوي للوكالة الدورية:.....	23
الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي للوكالة الدورية:.....	24
الفرع الثالث: التعريف القانوني للوكالة الدورية:.....	24
الفرع الرابع: التعريف القضائي للوكالة الدورية:.....	25
المطلب الثاني: الوكالة الدورية وبعض العقود المشابهة لها:.....	27
الفرع الأول: الوكالة الدورية والوكالة الخاصة القابلة للعزل:.....	27
الفرع الثاني: الوكالة الدورية وعقد البيع:.....	30
الفرع الثالث: الوكالة الدورية وعقد الرهن:.....	33
المبحث الثاني: أطراف الوكالة الدورية وشروطها القانونية:.....	38
المطلب الأول: أطراف الوكالة الدورية:.....	38
الفرع الأول: الموكل (البائع):.....	39
الفرع الثاني: الوكيل الدوري:.....	42
الفرع الثالث: المستفيد:.....	44
المطلب الثاني: شروط صحة الوكالة الدورية:.....	45
الفرع الأول: شرط الصفة:.....	46
الفرع الثاني: أن يكون موضوع الوكالة واقعا على عقار محدد ومعلوم:.....	47
الفرع الثالث: أن تنظم الوكالة لدى كتاب العدل أو من في حكمهم:.....	51
الفرع الرابع: أن يتعلق بها حق للغير:.....	53
الفرع الخامس: أن تتضمن الوكالة نصاً صريحاً على عدم العزل:.....	58
الفرع السادس: أن تكون وكالة خاصة:.....	59

61	الفصل الثاني: آثار الوكالة الدورية وطرق انتهائها:
62	المبحث الأول : آثار الوكالة الدورية:
62	المطلب الأول: آثار الوكالة الدورية على الموكل:
66	المطلب الثاني: آثار الوكالة الدورية على الوكيل الدوري:
71	المطلب الثالث: آثار الوكالة الدورية على المشتري:
79	المطلب الرابع: آثار الوكالة الدورية على الغير
83	المطلب الخامس: آثار الوكالة الدورية على دائرة التسجيل:
97	المبحث الثاني: انتهاء الوكالة الدورية:
97	المطلب الأول: تنفيذ مضمون الوكالة الدورية:
99	المطلب الثاني: انتهاء مدة الوكالة الدورية:
100	الفرع الأول: انتهاء الوكالة الدورية غير المقيدة بمدة:
102	الفرع الثاني: الوكالة الدورية المقيدة بمدة معينة:
103	المطلب الثالث: الإتفاق بين الأطراف على إنهاء الوكالة الدورية:
104	المطلب الرابع: بطلان الوكالة الدورية:
105	المطلب الخامس : الغاء الوكالة الدورية بموجب قرار محكمة:
106	المطلب السادس: استحالة التنفيذ / هلاك المحل:
107	الخاتمة:
108	النتائج:
110	التوصيات:
114	قائمة المصادر والمراجع: