مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فنى رقم (١٥) بتاريخ ١٨ / ١٢ / ٢٠٠٦

إلى مكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والادارات العامة بالمصلحة

الحاقا بالمنشور الفنى رقم ١٠ بتاريخ ١٦ / ١١ / ٢٠٠١ بشأن عدم جواز إلغاء التوكيلات الخاصة التى تتضمن تحديد أنواع التصرفات التى يجوز للوكيل مباشرتها وكانت صادرة لصالح الوكيل أو الغير ، ولما كانت المادة (٧١٥) من القانون المدنى تنص على أنه :-

١- يجوز للموكل فى أى وقت أن ينهى الوكالة أو يقيدها ولو وجد إتفاق يخالف ذلك فاذا كانت الوكالة بأجر فان الموكل يكون ملزما بتعويض الوكيل عن الضرر الذى لحقه من جراء عزله فى وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول .

٢- على أنه اذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبى فلا يجوز للموكل أن ينهى الوكالة أو يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه .

فقد استظهرت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى فتواها المؤرخة ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٠ ملف ٨٨ / ١ / ٦٦ مما تقدم أن الوكالة عقد يلتزم بمقتضاه الوكيل أن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل ، وهى فى الأصل من عقود التراضى التى تتم بمجرد أن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتين متطابقتين ما لم يكن التصرف القانونى محل الوكالة شكليا فالوكالة اذا كان التصرف محلها هو البيع مثلا وهو عقد رضائى تنعقد بين طرفيها فور تلاقى إرادتيهما على ذلك بعكس الهبة فهى من العقود الشكلية التى يتطلب القانون الرسمية فى إبرامها ومن ثم فان الوكيل لا يستطيع إبرامها ما لم يكن موكلا فى ذلك توكيلا رسميا وأن حدود الوكالة ضيقا و إتساعا تتحدد بما هو منصوص عليه فى عقد الوكالة أما حيث يخلو العقد من حكم فإنه يرجع إلى أحكام النيابة الإتفاقية باعتبارها المصدر للوكالة وأن الوكالة شأنها شأن سائر العقود ينصرف أثرها إلى طرفيها وإلى خلفهما العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث ، وأن الوكالة قد تكون عامة وهى لا تصلح الا لمزاولة الوكيل أعمال الإدارة فقط نيابة عن الموكل ، وقد تكون خاصة وهذه لا بد من توافرها لقيام الوكيل بأعمال التصرف

شريطة أن تتضمن تحديد أنواع التصرفات التي يجوز للوكيل مباشرتها ومحل هذه التصرفات اذا كان التصرف من قبيل التبرع وأن الأصل أن الوكالة تنتهي باتمام العمل محل الوكالة أو انقضاء أجلها أو وفاة أحد طرفيها غير أن هذا الأصل ليس من النظام العام فيجوز لطرفيها الإتفاق على ما يخالفه كاستمرارها حتى مع وفاة الموكل ففي هذه الحالة لا تنتهي الوكالة بموت الموكل بل يلتزم بها ورثته في حدود التركة ، وكذلك الأمر إذا كانت الوكالة لمصلحة الوكيل أو الغير أو اذا كان من طبيعتها ألا تبدأ الا عند وفاة الموكل كالتوكيل في سداد دين من التركة أو نشر مذكرات وبالنظر الى أن الأصل في الوكالة أنها تصدر لصالح الموكل فقد قيل بعدم جواز عزل الوكيل اذا كانت الوكالة لصالحه أو لصالح الغير الا برضاء من كانت الوكالة في صالحه ، وفي هذه الحالة فان عزل الوكيل لا يكون صحيحا ولا ينعزل بل تبقى وكالته قائمة بالرغم من عزله ، وينصرف أثر تصرفه الى الموكل وأنه اذا كان الأصل في الوكالة أن الموكل لا بد أن يكون أهلا لمباشرة التصرف الذي وكل فيه غيره ، وكذلك الحال بالنسبة للوكيل عند مباشرة التصرف نيابة عن الموكل فان هذا الأصل لا يؤخذ على إطلاقه فلا يجوز إشتراط إستمرار أهلية الموكل لابرام التصرف حتى تمام ابرامه في حالة الوكالة لمصلحة الوكيل أو الغير . فاذا كان المشرع بموجب نص صريح قد فصل بند الموكل عن إنهاء الوكالة أو تقييدها في هذه الحالة على الرغم من تمام أهليته لذلك فانه لذات الحكمة يعد ومن المتعين القول بأنه لا أثر لفقد الأهلية لدى الموكل عند مزاولة الوكيل التصرف اذا كانت الوكالة لصالحه أو لصالح الغير .

ولاحظت الجمعية العمومية أن المشرع بمقتضى أحكام القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ بشأن التوثيق المعدل بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٧٦ ناط بمكاتب التوثيق تلقي المحررات وتوثيقها فيما عدا ما نص عليه وأوجب على الموثق قبل القيام باجراء التوثيق للمحرر أن يتثبت من توافر أهلية طرفي المحرر ورضائهم وصفاتهم وسلطاتهم فيما يتعلق بمحتوى المحرر (مادة (٥) من قانون التوثيق) فاذا تبين له أن المحرر المطلوب توثيقه ظاهر البطلان بمعنى أن يتوصل الى ذلك البطلان بظاهر عبارات المحرر المطلوب للتوثيق ذاته أو ما ورد في أي مستند رسمي آخر ودون حاجة الى الخوض في موضوع المحرر أو العلاقات بين أطرافه ومن أمثلة هذا البطلان الظاهر كون محل المحرر غير مشروع أو نقص أهلية أحد طرفيه أو انعدامها أو أن يكون هناك حظر على أحد أطرافه في إجراء التصرف ومن مثل هذه الحالة الأخيرة قيام الموكل بالغاء توكيل سبق له إصداره لصالح الوكيل متضمنا النص على عدم جواز الغائه

الا بموافقة الوكيل و من مثيلاتها كذلك قيام الموكل بالغاء توكيل يتضمن نصا بعدم جواز إلغائه نهائيا لصدوره لمصلحة الوكيل أو الغير ففى مثل هذه الحالات يمتنع على الموثق توثيق المحرر الذى ظهر له بطلانه و عليه إخطار أصحاب الشأن بذلك (مادة (٦) من قانون التوثيق) لذلك إنتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى و التشريع الى عدم جواز قيام مكاتب التوثيق بالغاء التوكيلات التى تتضمن شرطا بعدم جواز إلغائها الا بحضور الطرفين أو عدم الغائها نهائيا و كذلك التوكيلات المتضمنة شرطا باستمرار التوكيل بعد وفاة الموكل أو فقده أهليته .

بناء على ما تقدم

أولا :- تضاف فقرة ثانية للمادة (٦٩ مكرر) من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ المضافة بالمنشور الفنى ١٠ لسنة ٢٠٠١ نصها (كما يمتنع على مكاتب التوثيق و فروعها القيام بالغاء التوكيلات العامة أو الخاصة التى تتضمن شرطا بعدم جواز إلغائها إلا بحضور الطرفين أو عدم الغائها نهائيا و كذلك التوكيلات المذكورة المتضمنة شرطا باستمرار التوكيل بعد وفاة الموكل أو فقده لأهليته و يسرى ذلك على التوكيلات المذكورة التى تتضمن مصلحة للوكيل أو للغير كحق البيع للنفس أو الغير .

ثانيا :- على الادارات العامة للتفتيش الفنى الثلاث و أمناء المكاتب و الأمناء المساعدين و رؤساء مأموريات الشهر العقارى و رؤساء مكاتب و فروع التوثيق مراعاة تنفيذ ما تقدم .

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

الادارة العامة للتفتيش القانونى

الامين العام المساعد

الامين العام

" رئيس القطاع "