

## أحكام الوكالة غير القابلة للعزل في عقد البيع العقاري

طالبة دكتوراه: نور أبو سلو

قسم القانون الخاص - كلية الحقوق - جامعة دمشق

إشراف: د. أمل شربا

أستاذ في قسم القانون الخاص - كلية الحقوق - جامعة دمشق

### الملخص

لما كانت التصرفات القانونية تحصل إما أصالة أو نيابة، ولما للوكالة من شأن كبير في حياة المجتمعات وذلك بتيسير القيام بالتصرفات القانونية عموماً. ونظراً لاستعمال الوكالة غير قابلة للعزل بنطاق كبير في البيوع العقارية خصوصاً. كان من الأهمية الإجابة على عدد من التساؤلات وهي ما الطبيعة القانونية لتلك الوكالة؟ وكذلك الحال بالنسبة للبيوع المتسلسلة بموجبها؟ ومن ثم الانتقال لتحديد الآثار المترتبة عليها، ونقاط ضعفها، ومحاولة معالجتها.

كلمات مفتاحية: وكالة غير القابلة للعزل - عقد بيع - عقار.

# **The provisions of the agency are not irrevocable in the real estate sale contract**

**Prepared By**  
**NOUR ABU SALU**

**Supervised By**  
**DR. AMAL SHERPA**

PhD student in the Department of private Law . Prof. at the private law Department.  
Faculty of law/ University of Damascus. Faculty of law/ University of Damascus

## **Summary**

Since the legal action are done on behalf of or on behalf, and the agency has a great role in the lives of societies by facilitating the conduct of legal actions in general. And given the use of the agency is not isolated to a large extent in real estate sales in particular. It was important to answer a number of question, which is what is the legal nature of that agency? as well as the case for serial sales under it? And then move on to determine the implications, and weaknesses, and try to address them.

**KEYWORDS:** Non-removable agency- contract of sale – real estate.

## مقدمة:

يعد نظام الشهر العيني والذي تبناه المشرع السوري الأداة الأساسية لحماية ملكية الأفراد من جهة، ولحماية الغير من عمليات الاحتيال التي قد يتعرضون لها من جهة أخرى، من خلال المبادئ التي يقوم عليها، والتي تعمل بدورها على تحقيق الأمن العقاري من خلال إلزام الأفراد بتسجيل التصرفات التي ترد على العقار في السجل العقاري المختص.

إلا أنه قد يضطر الأفراد إلى عدم تسجيل معاملات نقل الملكية في السجلات العقارية نتيجة عدم فرز البناء إلى مقاسم، وعدم إجراء معاملات تصحيح الأوصاف بالسجل العقاري بحال تغييرها عما هو مدون بالسجل العقاري.

وعلى ذلك فمن أهم ملامح المشكلة العقارية في سوريا أن السجلات العقارية لا تعبر عن واقع الملكية بشكل صحيح. وإن وجود ما يُعرف بالوكالة غير قابلة للعزل المتعلقة ببيع العقار ساهم ببقاء وتفاقم تلك المشكلة.

## إشكالية البحث:

مما سبق نتساءل عن الطبيعة القانونية للوكالة غير قابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار؟ وما هي الآثار التي تترتب عليها؟ وهل هي كافية لحماية حقوق المتعاقدين؟

## أهمية البحث:

تتجلى أهمية البحث من الناحية النظرية في تحديد ماهية الوكالة غير القابلة للعزل وتكييفها القانوني. أما الأهمية العملية -والتي تفوق الأولى أهمية- تتجلى ببيان حقوق والتزامات كل من طرفي عقد الوكالة غير القابلة للعزل، وخصوصاً بعد شيوع استعمالها دون الالتفات إلى مدى كفاية الضمانات التي توفرها.

## أهداف البحث:

1- تحديد الطبيعة القانونية للوكالة غير قابلة للعزل، وكذلك تحديد طبيعة البيوع المتتالية بموجب تلك الوكالة.

- 2- تحديد الطبيعة القانونية لإشارة إعلام الوكالة.
- 3- تحديد الآثار القانونية للوكالة غير قابلة للعزل، وانعكاس ذلك على سلطات عاقدتها.
- 4- بيان مواطن ضعف تلك الوكالة بالنسبة لحاملها.

#### مصطلحات البحث:

**الوكالة غير القابلة للعزل:** هي الوكالة التي تتعقد لمصلحة الوكيل أو لمصلحة الغير، ولا يجوز للموكل عزل الوكيل أو عزل الوكيل لنفسه، مالم تقترن برضا من انعقدت الوكالة لمصلحته.

**عقد البيع العقاري:** هو نقل ملكية العقار مقابل مبلغ نقدي.

#### الدراسات السابقة:

- **الدريعي، سامي عبد الله، 2001، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي**، تطرق إلى معارضي ومؤيدي فكرة الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الفرنسي. ومن ثم عرض التكييف القانوني لها بشكل عام. وذلك في ظل أحكام كل من القانون الفرنسي والكويتي. أما ما سنتطرق له ببحثنا سيكون لنوع واحد من الوكالات غير القابلة للعزل تلك المتعلقة بالبيع العقاري وبذلك سنفصل أحكامها طبقاً لأحكام القانون السوري.
- **قدره لطيف، زينة، 2020- الوكالة الساترة للبيع في القانون العراقي والقانون المقارن** - تهدف هذه الدراسة إلى التأكد من أن الوكالة الساترة للبيع هي شكل من أشكال الوكالة غير القابلة للعزل وذلك في ظل القانون العراقي، وبعض القوانين العربية ولم يكن القانون السوري من بينها. فجاءت دراستنا تفصل أحكام تلك الوكالة في ظل أحكام القانون السوري.

#### منهج البحث:

حسب طبيعة هذا البحث ولتحقيق الأهداف المرجوة منه وجدنا من الأنسب الاعتماد بشكل أساسي على المنهج التحليلي الاستقرائي، وذلك بتحليل النصوص القانونية

واستقراء الاجتهاد القضائي المتعلقين بموضوع البحث. بالإضافة لاعتمادنا على المنهج المقارن بالقدر الذي يتطلبه البحث. وذلك من خلال الخطة الآتية:

مخطط البحث:

المبحث الأول: مفهوم الوكالة غير القابلة للعزل.

المطلب الأول: ماهية الوكالة غير القابلة للعزل.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل.

المبحث الثاني: آثار الوكالة غير القابلة للعزل في القانون السوري.

المطلب الأول: آثار الوكالة بالنسبة للوكيل.

المطلب الثاني: آثار الوكالة بالنسبة للموكل.

المبحث الأول: مفهوم الوكالة غير القابلة للعزل.

الأصل بأي عقد من العقود أن يصدر الرضا من العاقدین شخصياً. لكن قد يصدر الرضا من أشخاص ينوبون عن الأصيل نتيجة انشغال الأخير، أو قلة خبرته بإبرام نوع معين من العقود. وعلى ذلك سنتطرق لبيان ماهية الوكالة بشكل عام، والوكالة غير قابلة للعزل بشكل خاص بـ (المطلب الأول). ومن ثم سننتقل لتكييف هذا العقد لما ذلك من أهمية خاصة من الناحية الجزائية إذ أن عقد الوكالة من عقود الأمانة. بخلاف عقد البيع الذي لا يعد من هذه العقود<sup>1</sup>. وعلى ذلك سنتطرق لتحديد الطبيعة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل بـ (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> - وما يترتب على ذلك من آثار ومن أهمها أنه لا يعاقب المشتري إذا تصرف في الأشياء المسلمة بحسبانها مبيعاً له، أما إذا تصرف الوكيل فيما عهد إليه على سبيل الوكالة يعد تصرفه خيانة للأمانة يستوجب تطبيق عقوبة جنحيه الوصف.

### المطلب الأول: ماهية الوكالة غير القابلة للعزل.

يقصد بالوكالة بالمعنى اللغوي: توكل بالأمر إذا ضمن القيام به، ووكلت أمري إلى فلان أي ألقأته إليه واعتمدت فيه عليه<sup>2</sup>. هذا وقد عرف المشرع السوري الوكالة بأنها: "...عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل"<sup>3</sup>.

وبناء عليه فالوكالة عقد رضائي لا يلزم لانعقاده إلا إيجاب وقبول كسائر العقود دون أن يتطلب شكل خاص من حيث المبدأ. مع مراعاة إذا ما تطلب القانون توافر شكل معين في العمل القانوني محل الوكالة عندئذ لا بد أن تستوفيه الوكالة<sup>4</sup>.

كما تعدّ الوكالة -من حيث المبدأ- من العقود غير اللازمة فيمكن للموكل أن ينهي عقد الوكالة متى شاء وهذا ما جاء في المادة /681/ من القانون المدني السوري والتي نصت على أن: "يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك...".

إلا أنه يتفرع عن هذا الأصل استثناء فرضه المشرع -وكرسه الواقع العملي- والذي جاء في الفقرة الثانية من المادة سابقة الذكر بحكم مفاده عدم إمكانية إنهاء الوكالة بإرادة الموكل المنفردة. والتي نصت على أن: "...2- على أنه كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي، فلا يجوز للموكل أن ينهي الوكالة أو يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه".

ويسمى هذا الاستثناء من الوكالات بالوكالة غير القابلة للعزل<sup>5</sup>. وفي الحقيقة لم نجد أي نقاش فقهي فيما يتعلق بمسألة مدى شرعية الوكالة غير القابلة للعزل بالرغم من أهميتها

<sup>2</sup> - (ابن منظور)، محمد بن مكرم، 1999- لسان العرب - المجلد الثالث، بيروت، دار لسان العرب، ص978.

<sup>3</sup> - حسب ما نصت عليه المادة/665/ من القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم/84/، 1949م.

<sup>4</sup> - طبقاً لنص المادة /666/ من القانون المدني السوري والذي ينص: "يجب أن يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توافره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

<sup>5</sup> - كما يوجد حالة أخرى تكون فيها الوكالة غير قابلة للعزل وذلك فيما إذا وجد في الوكالة الواحدة عدة موكلين وكان موضوع الوكالة غير قابل للتجزئة، فإن الموكل الواحد لا يمكنه عزل الوكيل، بل يجب أن يكون العزل صادراً عن جميع الموكلين.(شمس) محمود زكي، 2001- الوكالة القابلة وغير القابلة للعزل في سورية والتشريعات العربية المقارنة - الطبعة الأولى، ص657.

-نتيجة شيوع استخدامها وخصوصاً فيما يتعلق بالبيع العقاري- هذا نتيجة طبيعية لموقف المشرع السوري. فمن حيث المبدأ إن بيع النائب المال محل الوكالة لنفسه غير جائز إلا إذا أجازه الموكل، أو سمح به القانون.

وهذا ما جاء في المادة /109/ من القانون المدني السوري والتي نصت على أن: "لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه، سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر، دون ترخيص من الأصيل. على أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد كل هذا مع مراعاة ما يخالفه، مما يقضي به القانون أو قواعد التجارة".

نخلص مما سبق ذكره أن المشرع قد أقر شرعية استخدام الوكالة غير القابلة للعزل بالقانون السوري- وذلك بدلالة نص كلا من المادتين /109/ والفقرة الثانية من المادة /681/ من القانون المدني- وإن لم ينظمها بشكل كافٍ ومستقل عن الأحكام العامة للوكالة.

بالرغم من أهمية هذا النوع من الوكالات- والناجئة عن شيوع استعمالها بمجال البيع العقاري- إلا أن المشرع السوري لم يعرفها بشكل مستقل عن الوكالة العادية. ولم يحدد طبيعتها القانونية.

تصدى بعض الفقه لذلك وعرف الوكالة غير القابلة للعزل بأنها: "هي الوكالة التي تتعقد لمصلحة الوكيل أو لمصلحة الغير أو للمصلحة المشتركة، ولا يجوز للموكل عزل الوكيل أو عزل الوكيل لنفسه، ما لم تقترن برضا من انعقدت الوكالة لمصلحته"<sup>6</sup>.

واتجه بعض الفقه إلى تعريفها بالآتي: "الوكالة غير القابلة للعزل هي الوكالة التي خرج بها المشرع عن الأصل العام بجواز عزل الموكل لوكيله متى شاء مراعاة منه لصاحب المصلحة سواء أكان الوكيل أم الغير مضيفاً عليها صفة الإلزام في مواجهة الموكل و مرتباً المسؤولية على الإخلال بها ولا تنتهي بوفاء الموكل"<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> - (رعد عداي حسين، 2010،- الوكالة المدنية الغير قابلة للعزل- المؤسسة الحديثة للكتاب، مكتبة السنهوري ص80، ص81).

<sup>7</sup> - (درويش الشهران، محمد مشهور، 2014، الإشكالات العملية للوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، رسالة ماجستير صادرة عن جامعة الشرق الأوسط، قسم القانون الخاص، ص25).

وعلى ذلك يمكن أن نعرف الوكالة غير القابلة للعزل بأنها: الوكالة التي تخرج عن الأصل العام من إمكانية عزل الوكيل بإرادة الموكل المنفردة، وذلك لضمان استيفاء حق الوكيل أو الغير قبل الموكل.

وتتحقق مصلحة الغير في التوكيل، فيما إذا كان لهذا الغير حق معين قبل الموكل، ويترتب على التوكيل استيفاء الغير لحقه، أو توفير ضمان لاستيفاء حقه قبل الموكل. وبعبارة أخرى فالغير في الوكالة غير القابلة للعزل هو الشخص المستفيد من المصلحة التي أنشئت الوكالة من أجلها، والذي تعلق حقه بها. حيث يكون حق الغير سابقاً على عقد الوكالة، فيقوم الموكل بإصدار هذه الوكالة لمصلحة الغير وذلك من أجل ضمان استيفاء هذا الغير لحقه بواسطة الوكيل الذي يكون هو الطرف الآخر للوكالة<sup>8</sup>.

#### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل.

بدايةً نتساءل ما طبيعة العقد الذي يوكل فيه أحد الأشخاص آخر من أجل بيع عقاره للغير أو لنفسه؟ وما الطبيعة القانونية لتوالي العقود الهادفة لبيع عقار معين بموجب سلسلة من الوكالات غير القابلة للعزل؟

لقد عدّ بعض الفقه الوكالة غير القابلة للعزل معلقة على شرط فاسخ وهو قيام الوكيل بشراء الشيء لنفسه، ويمكن القول أنها عقد وكالة مقترن بعقد وعد بالبيع الذي يتحول إلى بيع تام بقبول الوكيل للشراء<sup>9</sup>.

وإن الرأي السابق قابله نقد من قبل فريق آخر من الفقه بحسبان أن الغرض من هذا العقد هو نقل ملكية الشيء محل الوكالة وليس التوكيل. كما لا يمكن عدّ العقد الذي يبرمه الوكيل وعد بالبيع لخلو التوكيل من عنصر الزمن الذي يجب أن يتوفر في الوعد بالبيع ونقتبس من قوله: "فالقول بالوكالة يفترض أن الوكيل لا يدفع مقابلاً للموكل، بل إن العكس هو الصحيح إذا كانت الوكالة بأجر. فإذا كان من صدر التوكيل لصالحه قد دفع مقابلاً لذلك خصوصاً إذا كان المقابل يتلاءم مع قيمة المال موضوع الوكالة، فإن النية

<sup>8</sup> - (الدريعي، سامي عبد الله، 2001، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، مجلد: 25/، العدد: 4/، ص161- 245.، ص194).

<sup>9</sup> - (السنهوري) عبد الرزاق، 1964م - الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على العمل) - الجزء السابع، دار الإحياء العربي، لبنان، ص384.



تكون قد اتجهت إلى البيع والشراء وليس إلى التوكيل. كما أن القول بالوكالة يعني أن الوكيل يعمل لحساب الموكل، ومن ثم فإنه يحق للموكل أن يحصل من الوكيل الأخير على الثمن الذي باع به العقار، وهذا مالا يحدث ولم يقصده أطراف التوكيلات المتعاقبة<sup>10</sup>.

ومنهم من يرى أنها عقد وكالة من نوع خاص يتلائم مع تطور الحياة الاقتصادية والاجتماعية. ويمكن وفق نظرهم إمكانية عزل الوكيل من قبل الموكل على الرغم من تسمية هذا النوع من الوكالات بالوكالة غير القابلة للعزل. وفيما إذا عزل الوكيل يكون قد أدخل الموكل بالتزامه العقدي ويتولد للدائن -ألا وهو الوكيل- الحق بالتعويض فيما إذا أصابه ضرر<sup>11</sup> هذا فيما إذا كانت الوكالة لصالحه. أما إذا كانت الوكالة صادرة لمصلحة الغير وقام الموكل بعزل الوكيل فنطبق حسب ما اتجه إليه بعض الفقه أحكام الوكالة الظاهرة وذلك حماية للغير وللوكيل<sup>12</sup>.

ومن الفقهاء من عدها عقد بيع بحيث يجري إصدار الوكالة غير قابلة للعزل بغرض التهرب من دفع الرسوم. ففي هذه الحالة لا يكون التصرف باطل، وإنما يكون التصرف مزيج من عدم مشروعية. حيث يظهر للآخرين عقد بيع صوري يتيح للمشتري المستتر (والذي يكون على شكل وكيل) أن يباشر سلطات المالك على الشيء المراد بيعه. ومن ثم يستطيع بيع الشيء باسم البائع المستتر في صورة موكل، وهذا يعني أنه لن يظهر اسم المشتري المستتر في صورة وكيل كمتصرف في الشيء أو حتى كمتصرف إليه، بحيث يتيح له التهرب من أداء رسوم التسجيل. كما يبيح له التهرب ضريبياً كبائع، وذلك لأنه بالأساس لا يبيع الشيء باسمه الأصلي، بل بالنيابة عن البائع المستتر في صورة موكل وباسمه لاعتباره وكيلاً عنه<sup>13</sup>.

<sup>10</sup> - (الأهواني) حسام الدين، ص44. مشار إليه (سامي عبد الله، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، المرجع السابق، ص223).

<sup>11</sup> - (سامي عبد الله، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، المرجع السابق، ص210).

<sup>12</sup> - (سامي عبد الله، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، المرجع السابق، ص239).

<sup>13</sup> - (قدره لطيف، زينة، 2020- الوكالة الساترة للبيع في القانون العراقي والقانون المقارن-المجلة الدولية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 14، ص365-379. ص7).

إذا ما بحثنا بالأمر السابق في القانون السوري نجد أنه لا يمكن للمتعاملين بالوكالة غير القابلة للعزل إذا ما تعلقت بحق عيني عقاري أن يتهربوا من دفع الضريبة طبقاً لما جاء في المادة /13/ من قانون ضريبة البيوع العقارية والتي نصت على أن: "أ- يحظر على دوائر السجل العقاري وكتاب العدل وكل جهة مخولة بتسجيل الحقوق العينية العقارية توثيق أو تسجيل أي حق عيني عقاري، ما لم يبرز أصحاب العلاقة براءة الذمة من الدوائر المالية ذات العلاقة...".<sup>14</sup>، ولا من الرسوم العقارية طبقاً لما جاء في المادة /1/ منه حيث نصت على أن: "أ- تستوفي المصالح العقارية والجهات العامة المخولة قانوناً بمسك سجلات ملكية رسوماً لقاء الخدمات العقارية التي تقدمها وفقاً لأحكام هذا القانون. ب- يستوفي الرسم المنصوص عليه في هذا القانون عن الصك غير قابل للعزل المنظم أمام الكاتب بالعدل فيما يتعلق بالحقوق العينية العقارية...".<sup>15</sup> ولكن قد يلجأ إلى تلك الوكالة ببعض الحالات عندما يراد بيع أحد العقارات غير مفرزة بعد في السجل العقاري.<sup>16</sup>

كما اختلف الفقه فيما بينهم بالنظر إلى طبيعة البيوع والنتيجة عن تسلسل الوكالات وانقسموا بذلك إلى عدة اتجاهات:

فذهب أصحاب الاتجاه الأول إلى عده عقد بيع نهائي إلا أنه مستتر بصورة وكالة غير قابلة للعزل، على اعتبار أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا من تسجيل البيع بالسجل العقاري.<sup>17</sup>

بينما اتجه أصحاب الاتجاه الثاني إلى عده عقد بيع ابتدائي، فالقصد منه ليس توكيل من صدر العقد لصالحه، وإنما نقل ملكية الشيء إليه.<sup>18</sup>

<sup>14</sup> - قانون ضريبة البيوع العقارية رقم /15/ لعام 2021.

<sup>15</sup> - قانون رسوم الخدمات العقارية رقم /17/ 2021.

<sup>16</sup> - هذا وقد نص المشرع السوري على كفيته فرز العقار بالمادة /40/ من قانون السجل العقاري حيث نص على أن: "عندما يتجزأ العقار المسجل بسبب قسمة أو لأي سبب آخر يعهد إلى مهندس محلف بتحديد كل جزء وتعيين الترخوم الفاصلة له. وتنتقل هذه العملية على الخارطة المصورة أو خارطة المساحة أو رسم المسح، ثم يؤسس لكل جزء من العقار صحيفة خاصة...". يؤخذ على المشرع بهذه المادة بنظرنا عدم جعل عملية الإفراز أمر وجوبي بحال تغيير وصف وتقسيمات العقار عما هو مسجل بالسجل العقاري.

<sup>17</sup> - مصطفى أحمد حجازي، مشار إليه لدى (حسين) رعد عداي، الوكالة المدنية الغير قابلة للعزل، المرجع السابق، ص 105.

ويرى أصحاب الاتجاه الثالث أن الوكالة غير قابلة للعزل هي بيع لملك الغير على اعتبار أن نقل الملكية العقارية لا يكون إلا بتسجيلها بالسجل العقاري، ومن ثم فإن الوكالات المتتالية غير قابلة للعزل لا تنقل الملكية والتي تبقى للموكل<sup>19</sup>.

وبناءً على ما سبق يختلف تكيفنا لهذا العقد وتستند نظرتنا إليه حسب صدور هذه الوكالة لمصلحة الوكيل الأول، عن تلك الوكالة الصادرة بموجب تسلسل وكالات غير قابلة للعزل. فبالنسبة لتكيفنا إياها إذا ما صدرت لمصلحة الوكيل الأول، أو لمصلحة الغير الأول فتعد بمثابة عقد بيع من الموكل إلى الوكيل أو إلى الغير. إلا أنه يجب التدقيق بكل وكالة على حدى - فليست كل وكالة معنونة تحت مسمى الوكالة غير القابلة للعزل تكون كذلك- والبحث بما تحويه من خصائص- وإن كان ذلك التكيف من عمل القاضي لا لما يطلقه الأفراد على ذلك العقد<sup>20</sup>.- فإذا كان الوكيل يعمل لحسابه، أو لحساب الغير مع دفع مبلغ كبير- وهو هنا الثمن- من قبل من صدرت لصالحه إلى الموكل، فيعد ذلك العقد عقد بيع للعقار محل الوكالة سنداً للمادة/386/ من القانون المدني، وبالتالي تعدّ الوكالة سنداً مكسباً للملكية العقارية.

وما يؤكد ما اتجهنا إليه من عدها عقد بيع أحد التعميمات الصادرة عن رئاسة مجلس الوزراء السوري رقم /28/م. و بتاريخ 2021/3/24 القاضي بالإلزام الجهات العامة المخولة مسك سجلات الملكية العقارية والكتاب بالعدل بعدم توثيق عقود البيع، أو الوكالات المتضمنة عقود البيع، أو الوكالات المتضمنة بيعاً منجزاً وغير قابلة للعزل قبل إرفاق ما يشعر بتسديد الثمن، أو جزء منه في الحساب المصرفي للمالك، أو خلفه العام

<sup>18</sup> - (الأهواني) حسام الدين، ص 44. مشار إليه (سامي عبد الله، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، المرجع السابق، ص 223).

<sup>19</sup> - (سامي عبد الله، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، المرجع السابق، ص 230).

<sup>20</sup> - وهذا ما أكد عليه قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والذي ينص على أن: "ولئن كان لقاضي الموضوع تفسير العقود إلا أن هذا الإطلاق في سلطة قاضي الموضوع لا يمنع قضاة النقض من التثبت من توافر الشروط الجوهرية في عقد البيع وإذا انحرفت محكمة الموضوع في تفسير عبارات العقد الظاهرة وأعطتها محلولاً آخر يكون استخلاصها غير سائغ ويتعين على محكمة النقض مراقبة ذلك. - إن عبء إثبات دفع الثمن يقع على عاتق المشتري". قرار رقم /32/، أساس /222/، 2019/2/26، القاعدة /685/، منشور في (الألوسي، عبد القادر جار الله، 2021- مجموعة القواعد التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام 2017 حتى عام 2020 - الجزء العاشر، الطبعة الأولى، المكتبة القانونية، ص 880).

أو الخاص، أو إلى من ينوب عنه قانوناً. وقد حدد دفع المبلغ بما لا يقل عن 5 مليون لعمليات بيع العقارات السكنية، ولا يقل عن مليون لعمليات بيع وشراء الأراضي. على أن يجري تجميد مبلغ 500,000 في الحسابات المستخدمة لعمليات البيوع السابقة لمدة ثلاثة أشهر على الأقل.

إلا أنه يُؤخذ على التعميم السابق ما يتعلق بتجميد مبلغ من النقود لمدة معينة فهذا يكون قد أخل بمبدأ أساسي يحكم العملية التعاقدية ألا وهو سلطان الإرادة وحرية التعاقد. كما أنه يعدّ مخالفاً لحقوق الملكية الفردية التي نص عليها الدستور السوري في المادة /14/ منه، التي تؤكد على حق الفرد بحرية التصرف بأملكه.

أما فيما يتعلق بموضوع البيوع بموجب سلسلة من الوكالات غير قابلة للعزل فلا يمكن عدها بمثابة عقد بيع ابتدائي. إذ أن المقصود بالأخير أن يجري إبرام العقد بشكل أولي بهدف إعادة صياغته لاحقاً. وهذا لا يقصده المتعاقدان بالوكالة الغير قابلة للعزل.<sup>21</sup> كما لا يمكن عدها بمثابة عقد بيع نهائي لأن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل بالسجل العقاري، وإن كانت ترتب التزام شخصي في ذمة البائع - الموكل - بنقل الملكية العقارية إلى المشتري - الوكيل أو الغير. ولا يمكن أن نسلّم بما قاله أصحاب الاتجاه الثالث من حيث عدها بمثابة بيع لملك الغير لأن العقد الأول يعد عقد بيع. فإذا ما تصرف الوكيل بموجب الوكالة غير قابلة للعزل بالشيء محل عقد البيع مرة أخرى يكون تصرف يما يملك من حيث المبدأ. وعلى ذلك تعد البيوع بموجب تسلسل الوكالات بنظرنا بمثابة حوالة حق إذ أنها تتضمن إقراراً بالبيع ومفعول هذا الإقرار على الأقل كمفعول الإقرار بالبيع في العقد العادي، فكما أن سند الملكية في العقد العادي لا ينقل الملكية بحد ذاته، وإنما يولي الشاري حق طلب التسجيل قضاء. كذلك شأن الإقرار

<sup>21</sup> - ولم ينظم المشرع السوري العقد الابتدائي بشكل مستقل على عكس ما اتجه إليه المشرع الكويتي الذي قام بتنظيمه بمواد مستقلة من القانون المدني رقم 67/ 1980م والذي نص بالمادة 70/ على: "إذا كان من مقتضى العقد أن يبرم مرة ثانية، أو في صورة أخرى، وجب على كل من طرفيه إبرامه في وضعه النهائي، وذلك في الميعاد الذي يحدده العقد الابتدائي، وإلا ففي مدة معقولة. - ويبرم العقد النهائي بنفس شروط العقد الابتدائي. ما لم يتفق على إجراء تعديل فيها، أو كان هذا التعديل مما تستوجبه طبيعة المعاملة أو ظروف الحال".

بالبيع في سند سجل لدى الكاتب بالعدل يعطي الشاري حقاً شخصياً بطلب التسجيل في السجل العقاري، وهذا الحق يمكن نقله من شخص لآخر بموجب حوالة حق.

ولكن ما هي الآثار التي تترتب على تلك الوكالة هذا ما سنتطرق له بـ (المبحث الثاني).

**المبحث الثاني: آثار الوكالة غير القابلة للعزل في القانون السوري.**

إن الالتزام بأي علاقة عقدية لا يكون إلا رغبة بترتيب آثارها من قبل عاقدتها. ومن هنا نتساءل عن سلطات الموكل على العقار محل الوكالة؟ فعلى سبيل المثال هل تحد الوكالة غير قابلة للعزل من قدرة الوكيل على التصرف بالعقار محل الوكالة مرة أخرى؟ هذا ما سنبحثه بآثار الوكالة بالنسبة للموكل بـ (المطلب الأول). ومن ثم سنتنقل لتحديد سلطات المستفيد من الوكالة على العقار محل الوكالة من خلال التطرق لآثار الوكالة بالنسبة للوكيل بـ (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: آثار الوكالة بالنسبة للموكل.**

يقضي المبدأ العام الوارد ذكره في المادة /825/ من القانون المدني السوري بعدم نقل الملكية العقارية حتى بين المتعاقدين إلا بتسجيل ذلك بالسجل العقاري. ووردت عدة استثناءات على تلك القاعدة في الفقرة الثالثة من المادة ذاتها والتي نصت على أن: "...3- كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل".

نلاحظ مما سبق أنه يمكن للشخص أن يكون مالكاً حتى قبل أن يجري تسجيل ملكيته في السجل العقاري، إلا أن ذلك يكون بحالات محددة على سبيل الحصر. والوكالة غير القابلة للعزل ليست من ضمن تلك الحالات. وبالتالي حامل تلك الوكالة لا يعد مالكاً

بالمعنى القانوني قبل التسجيل في السجل العقاري. إنما تعدّ الوكالة غير القابلة للعزل بمثابة سند يعطي الحق في التسجيل في السجل العقاري<sup>22</sup>.

نتسأل عن سلطات الموكل على العقار محل الوكالة وخصوصاً سلطته بالتصرف بالعقار فهل بمجرد صدور الوكالة غير قابلة للعزل تكف يد الموكل عن التصرف بالعقار محل عقد الوكالة؟

اتجه بعض الفقه إلى القول بغل يد الموكل عن العقار محل التصرف، نظراً لعدم إمكانية عزل الوكيل بإرادته المنفردة، وبحال وقع هذا العزل فلا يحتج به ولا ينفذ أثره. وبالتالي لا يمكن للموكل التصرف في الحق محل الوكالة لكون هذا التصرف سيؤدي بالنتيجة إلى عدم انسجام مع طبيعة الوكالة غير القابلة للعزل<sup>23</sup>.

ومنهم من يقاسم الاتجاه السابق الرأي مع اختلاف في الحجة فيرى أن من غير الجائز أن يتصرف الموكل بالمال محل الوكالة لأن هذا الحق قد خرج من ذمته المالية ودخل في الذمة المالية للوكيل. وفيما إذا تصرف الموكل بالحق المتصرف فيه بالوكالة سابقاً مرة أخرى فإنه يكون قد تصرف بما ليس له<sup>24</sup>. ونقتبس من قوله: "نظراً لأن الموكل لم يعد صاحب الحق محل التوكيل، لدخوله في ذمة الوكيل أو الغير، لذا فإن تصرف الموكل في الحق محل التوكيل يكون صادراً من غير مالك، ويعتبر بالتالي باطلاً بطلاناً نسبياً في علاقته مع الغير المتصرف إليه قياساً على الحكم الوارد في المادة 466 من

<sup>22</sup> - وهذا ما اتجهت إليه محكمة النقض السورية بقرار لها ومفاده: "إن عقد البيع الموثق لدى الكاتب بالعدل لا يختلف بالحكم والآثار عن عقد البيع الخطي غير الموثق إلا لجهة ثبوت التاريخ". قرار صادر عن محكمة النقض غرفة الإيجارية رقم /1348/، أساس /1252/، 2005/12/26، منشور بـ (الحسيني، محمد أديب، 2012- الخصومة والتمثيل في القضايا المدنية والإيجارية- دمشق، ص103).

<sup>23</sup> - (حسين، رعد عداي، الوكالة المدنية الغير قابلة للعزل، المرجع السابق، ص84).

<sup>24</sup> - (أحمد شوقي عبد الرحمن، ص59، مشار إليه (حسين، رعد عداي، الوكالة المدنية الغير قابلة للعزل، المرجع السابق، ص84).

القانون المدني المصري بشأن بيع ملك الغير، ولا ينفذ هذا التصرف تجاه الوكيل أو الغير صاحب المصلحة في التوكيل إلا بالإجازة"<sup>25</sup>.

وهذا ما اتجهت إليه محكمة التمييز الأردنية: "الوكالة غير قابلة للعزل الصادرة لصالح الوكيل تجعل الموكل مسلوب الحق بأي تصرف يجريه على العقار موضوع الوكالة، بما يجعله غير أهل للتصرف بهذا العقار مما يتعين معه إبطال معاملة البيع الجارية لدى مدير تسجيل الأراضي، بخصوص الحصص موضوع الوكالة"<sup>26</sup>.

وكذلك ما اتجهت إليه محكمة النقض السورية بقرار لها مفاده: "إذا تضمنت الوكالة عبارات حول حق الوكيل ببيع العقار أو قسماً منه لنفسه أو للغير فإنه من تاريخ تحرير الوكالة تنقطع صلة الموكل بالعقار لإبطلته إلى الوكيل ولا يقبل أي دليل ينقض هذه القرينة إلا بدليل كتابي"<sup>27</sup>.

بخلاف قرار آخر لمحكمة النقض السورية ومفاده: "عقد البيع غير المسجل في السجل العقاري لا يمنع المالك من إجراء بيوع أخرى أو إنشاء حقوق مختلفة على العقار ما دام مسجلاً باسمه"<sup>28</sup>.

وعلى ذلك نجد أن الاجتهاد القضائي متضارب حول أثر الوكالة غير القابلة للعزل بالنسبة للموكل فمرة يقضي بعدم صحة تصرف الموكل في العقار محل الوكالة، وتارة أخرى يعطيه هذا الحق طالما الملكية مسجلة باسمه في السجل العقاري.

<sup>25</sup> - ( أحمد شوقي عبد الرحمن، مدى سلطة الموكل في إنهاء عقد الوكالة بإرادته المنفردة ، مجموعة البحوث القانونية والاقتصادية، 1981، ص39. مشار إليه ( محمد سامي الدريعي، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، المرجع السابق، ص209).

<sup>26</sup> - قرار صادر عن محكمة التمييز الأردنية رقم /1518/2001، هيئة الخماسية، تاريخ 2001/7/23، منشورات مركز العدالة. مشار إليه (النوايسة)، هاشم مدا الله عبد الله، 2016- أثر الوكالة غير قابلة للعزل على البيع العقاري (دراسة مقارنة) - جامعة العلوم الإسلامية، عمان، ص97).

<sup>27</sup> - قرار رقم /962/ لعام 1996، منشور بمجلة المحامون لعام 1997، مشار إليه ( زكي شمس، الوكالة القابلة وغير القابلة للعزل في سورية والتشريعات العربية المقارنة، المرجع السابق، ص658).

<sup>28</sup> - قرار صادر عن الغرفة الإيجارية بمحكمة النقض رقم /254/، أساس /244/، 2006/2/27، منشور (محمد أديب، الخصومة والتمثيل في القضايا المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص103).

على أننا نرى وبحسبان أن الملكية كحق عيني لا تنتقل لا بين المتعاقدين ولا تجاه الغير إلا بالتسجيل بالسجل العقاري، وما دام العقار مقيد على اسم الموكل فله حق التصرف فيه، وإن كان يرتب على عاتقه مسؤولية نتيجة إخلاله بالتزامه الناتج عن الوكالة غير القابلة للعزل. وهذا ما نجده بأحد القرارات لمحكمة النقض السورية إذ اتجهت إلى أن الوكالة غير القابلة للعزل لا تنقل الملكية للوكيل ويمكن للمالك قيماً التصرف بالعقار محل الوكالة مرة أخرى. حيث نصت على أن: "فإن الشراء بموجب وكالة لدى الكاتب بالعدل لا أثر له ما لم تقترن الوكالة بالتسجيل. فالوكالة لا تكسب صاحبها صفة المالك. فهي ليست سنداً للملكية وإنما تولد حقاً بالتسجيل. ويمكن للمالك قيماً التصرف بالعقار بيعاً وشراءً دون الاعتداد بالوكالة"<sup>29</sup>.

مما سبق نتساءل بحال تصرف الموكل بالعقار لأكثر من شخص فلن الأولوية بتملك العقار؟

طبقاً للقواعد العامة الواردة بقانون السجل العقاري في حال تصرف بالعقار لأكثر من شخص بالعقار تكون الأولوية فيما بينهم لمن سجل العقار على اسمه في السجل العقاري أولاً، ما لم يثبت سوء النية<sup>30</sup>.

ولكن هل يمكن أن نستخلص سوء النية بمجرد تسجيل إشارة إعلام وكالة على صحيفة العقار؟ في الحقيقة للإجابة على هذا التساؤل يتعين علينا توضيح الطبيعة القانونية لتلك الإشارة.

<sup>29</sup> - قرار صادر عن الغرفة الإجارية لمحكمة النقض السورية رقم /1583/، أساس /1109/، 2006/10/30، منشور بـ ( محمد أديب، الخصومة والتمثيل في القضايا المدنية والإجارية، المرجع السابق، ص104).

<sup>30</sup> - وذلك حسب نص المادة /13/ من قانون السجل العقاري رقم 188 ل.ر الصادر /1926/ والتي نصت على أن: "كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب. فإن أسباب نزاع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦، والمادة ١٧ من هذا القرار، لا يمكن أن يعترض بها تجاهه، ولا يمكن أن تقرر الأحكام المتعلقة بهذه الدعاوى، إلغاء الحق المكتسب والمقيد بالطريقة القانونية. غير أنه لا يمكن أن يتدرع بمفعول القيود، الأشخاص الآخرون الذين عرفوا، قبل اكتساب الحق، وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه. وفي جميع الأحوال، يحتفظ الفريق المتضرر بحق إقامة دعوى شخصية بمادة عطل وضرر على مسبب الضرر".

وكذلك نص المادة /١٤/ من القانون ذاته والتي نصت على أن: "يعتبر التسجيل مغاير للأصول إذا أجري بدون حق. وكل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيئ النية".



اتجه بعض من الفقه إلى عدّها قيد مؤقت يسقط بمرور ستة أشهر على تدوينه إذا لم يحصل التسجيل خلال هذه المهلة، وذلك مثلما هو الحال في عقد البيع إذا لم يستكمل جميع الشروط والأصول التي يتطلبها القيد النهائي في السجل العقاري<sup>31</sup>. وشاطره بموقفه هذا الاجتهاد القضائي اللبناني من ذلك اجتهاد ومفاده أن القيد الاحتياطي المتعلق بها يسقط بعد ستة أشهر<sup>32</sup>.

بينما يرى القسم الآخر من الفقه أن قيد الوكالة يعد قيد مؤقت إلا أنه من نوع خاص لا يخضع للمدد العامة للقيد الاحتياطي، فلا يمكن لأمين السجل العقاري أن يرقن القيد المتعلق بها من تلقاء ذاته، بل يبقى القيد المتعلق بها مدوناً على السجل العقاري، ما لم ينشأ نزاع بين الفرقاء يؤدي إلى بطلانها لسبب خارج عن انقضاء المهلة المتعلقة بالقيد الاحتياطي<sup>33</sup>.

كما انتقد بعض الفقه بقاء قيد الوكالة لمدة طويلة على السجل العقاري بحسبان أن ذلك القيد لا يتألف مع الغاية التي يتوخاها المشرع من إنشائه للسجل<sup>34</sup>. وتم الرد على ما سبق من قبل الاتجاه الفقهي القائل إخضاع الوكالة لقيد احتياطي من نوع خاص، من حيث أن الموكل بتنظيمه للوكالة لم يعد بإمكانه العودة عنها بمعنى أنه قد تخلى عن العقار موضوعها بشكل نهائي، فكيف يمكن التوفيق بين هذا التخلي والذي لا يمكن الرجوع عنه وبين تحرير العقار من إشارة هذه الوكالة؟ مما يسمح للموكل إذا شاء أن يعود لبيع العقار، كما يسمح للغير أن يقيم دعاوى، أو يلقي الحجز على هذا العقار دون أن تكون الوكالة قد حفظت أي حق لمن أعطيت لمصلحته طالما أن القيد الاحتياطي المتعلق بها يمكن ترقينه<sup>35</sup>.

<sup>31</sup> - (إبراهيم)، علي مصبح، 2002- العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة) - دار الفكر العربي، طبعة أولى، بيروت، (ص385).

<sup>32</sup> - استئناف جبل لبنان رقم 7/، 1993/2/18، منشور بـ (شمس الدين)، عفيف، 1994- المصنف في الاجتهاد العقاري - الجزء الثاني، بيروت، (ص508).

<sup>33</sup> - (شمس الدين)، عفيف، 2011- الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة) - الجزء الأول، طبعة ثانية، منشورات زين الحقوقية، (ص302).

<sup>34</sup> - (طوبيا، بيار اميل، 1900- الوكالة غير القابلة للعزل في تطبيقاتها العملية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، (ص183).

<sup>35</sup> - (شمس الدين)، عفيف، الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة)، المرجع السابق، (ص304).

بينما اتجه القسم الثالث من الفقه إلى عدها بمثابة إجراء إداري لا يرقى لمرتبة القيد المؤقت. توضع بغية تنبيه الغير الراغب بالتعاقد بشأن عقار، حتى لا يقع ضحية غبن أو غش في ظل إجماع كثير من أصحاب الحقوق عن تسجيل حقوقهم في السجل العقاري. بالإضافة إلى أنه لا يمكن التوسع بتفسير النصوص الناظمة للقيد المؤقت بحسبان أنها استثناء على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لقيد السجل العقاري. وهذا ما أكدته مديرية المصالح العقارية في تعميمها رقم /115/ ت تاريخ 2019/3/13<sup>36</sup>.

وفي الحقيقة لا نشاط الرأي مع ما اتجهت إليه مديرية المصالح العقارية بل نرى من جانبنا أن تلك الإشارة تكون بمثابة قيد مؤقت، لأن القيد الأخير يُوضع بمناسبة المطالبة بحق عيني على عقار طبقاً لما اتجهت إليه نص المادة /25/ من قانون السجل العقاري. وهذا ما عليه الحال بالنسبة إلى المستفيد من الوكالة غير القابلة للعزل. ولطالما أن القانون لم يُعدل فيما يتعلق بمدة بقاء هذا القيد فإنه يخضع للنصوص العامة الواردة بمعرض تنظيم القيد الاحتياطي. وعلى ذلك لطالما أن تلك الإشارة سارية المفعول يمكن استخلاص سوء نية الشخص اللاحق لقيد صاحب إشارة إعلام الوكالة.

**المطلب الثاني: آثار الوكالة بالنسبة للوكيل.**

بحسبان أن هذه الوكالة تعد بمثابة عقد بيع لم يسجل بعد في السجل العقاري، فإنه يجب على الوكيل أن يدفع الثمن إلى الموكل. كما يجب عليه أن يتسلم العقار محل الوكالة وذلك طبقاً للالتزامات العامة المترتبة على عقد البيع. كما تسمح تلك الوكالة للوكيل مباشرة سلطتي الاستعمال والاستغلال باعتبارهما من الحقوق الشخصية وهذا ما تم التأكيد عليه من قبل محكمة النقض السورية بقرار لها مفاده: "الوكالة الخاصة غير قابلة

<sup>36</sup> - (محفوظ)، علي، 2020- آثار القيد المؤقت بين النص والتطبيق - مجلة جامعة تشرين، العلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد/42، العدد /4/، ص 464- ص475، ص472

للعزل تتضمن معنى البيع وهي تخول من يحملها مباشرة الحقوق الشخصية على المأجور<sup>37</sup>.

ولكن نتسأل هل تحقق تلك الوكالة ضماناً أكيدة لحماية حق الوكيل، هذا ما سنبحثه بالفقرات الآتية:

### أولاً- امتناع الوكيل عن ممارسة بعض الحقوق قضائياً:

من نتائج عدم نقل الملكية إلى الوكيل بموجب تلك الوكالة أنه لا يمكن رفع بعض الدعاوى إلا من قبل المالك قيداً. ومن بينها دعوى إزالة الشيوخ فلا يمكن للوكيل بموجب وكالة غير القابلة للعزل أن يرفعها. وهذا ما اتجه إليه الاجتهاد القضائي ومن ذلك قرار ينص على: "1- لا تقبل دعوى إزالة الشيوخ ما لم يكن طالب الإزالة سجل على اسمه حصته في السجل العقاري لأن إزالة الشيوخ مما يتصل بعين العقار...".<sup>38</sup>

كما لا يمكن للوكيل إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية لأن المالك وفق أحكام كل من القانونين المدني والعقاري هو المالك قيداً. وعلى ذلك فإن كلمة (المالك) الواردة في المادة 2/ب من قانون الإيجارات تنصرف إلى المالك قيداً في السجل العقاري. وبالتالي عقود البيع، والملكية بالإرث، أو بالوكالة لدى الكاتب بالعدل، أو بحكم قضائي جميعها لا تكسب صاحبها صفة المالك بالمعنى القانوني<sup>39</sup>.

<sup>37</sup> - قرار صادر عن الغرفة الإيجارية بمحكمة النقض السورية رقم 2813/، أساس 2826/، 2010/6/30، منشور بـ (الحسيني)، محمد أديب، الخصومة والتمثيل في القضايا المدنية والإيجارية، المرجع السابق، ص340).

<sup>38</sup> - قرار رقم 153/ أساس 179/ مجلة المحامون 1972 منشور بـ (محمد) أنور عبد الله، 2016- محكمة الصلح المدني على ضوء النص والاجتهاد- الطبعة الأولى، الجزء الثالث، طرطوس، دار إياس للطباعة والنشر، ص 29).

<sup>39</sup> - (الحسيني)، محمد أديب، الخصومة والتمثيل في القضايا المدنية والإيجارية، المرجع السابق، ص102).

وكذلك لا يحق للوكيل المطالبة بالتسليم لأن تلك المطالبة توجب أن يكون المُطالب هو المالك قيداً وهذا غير متوفر بالوكالة غير القابلة للعزل<sup>40</sup>.

### ثانياً - فقدان أصل الوكالات غير القابلة للعزل:

من المخاوف التي قد تعترض حائزي هذه النوع من السندات فقدان الأصل. كما حصل مؤخراً على سبيل المثال، فقدان أصل الوكالات غير القابلة للعزل بمنطقة الحجر الأسود بدمشق فما الحل لحفظ حقوق حائزيها؟

الحل هو اللجوء إلى القضاء والاستعاضة عن الوكالة بحكم قضائي يحل محلها. ولكن إلى من توجه الخصومة؟

إما أن يخاصم المشتري الأخير سلفه البائع صاحب الوكالة المفقودة والأسلاف جميعاً وصولاً إلى صاحب آخر وكالة مصدقة، أي يتعامل مع الموضوع كأنه اشتري بموجب تسلسل عقود عادية، وليس بموجب وكالات فلا تكفي مخاصمة المالك الأخير<sup>41</sup>.

40 - وهذا ما نجده بقرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "استقر الاجتهاد على أن الوكالة غير القابلة للعزل بمثابة البيع المنجز وتبرر للمشتري المطالبة بالتسجيل دون الحاجة إلى اختصاص المالك الأساسي، كما أنها الوسيلة الصالحة لنقل القيد العقاري لدى رئيس المكتب العقاري، ما لم تجر المعارضة من جهة الموكل أو البائع وعندها لا بد أن يقول القضاء كلمته في ذلك، إلا أن الوكالة المذكورة ليست بمثابة القيد العقاري الذي يبرر المطالبة بالتسليم". قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض السورية رقم 1960/أساس/2246، 1998/11/29، القاعدة رقم 5437/، منشور بـ (الحسيني)، أديب، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية- الغرف المدنية بين عامي 1999-2000، المرجع السابق، الجزء الثالث، ص (2723).

41 - وموضوع الخصومة وكيفية توجيهها يدفعنا للتساؤل بحال تسلسل الوكالات هل يكفي لرفع دعوى تثبيت بيع من قبل الوكيل الأخير أن يخاصم الموكل (الوكيل سابقاً) دون مخاصمة المالك قيداً، أم يجب مخاصمة الأخير؟ يكتفي الفقه بمخاصمة الوكيل الأخير دون الحاجة إلى إدخال المالك قيداً، وتعدو الدعوى مسموعة. (شطاحي) حبيب، 1999- السعة القانونية للوكالة المتعلقة بالعقار غير القابلة للعزل وتعلق الحق الوكيل بها- مجلة المحامون، العدد 3، 4، دمشق، ص (221، 222).

وذلك لأنه يمكن للوكيل يمثل تلك الوكالة نقل الحيابة بموجبها متى أراد وسواء عن طريقها مباشرة، أو عن طريق اللجوء إلى الطريق القضائي بواسطتها. وأن موقف الطرفين لا يتغير لمجرد تأخير عملية التسجيل لأن إعطاء التصرف وصفه الصحيح يكون بتاريخ وقوعه. (النشواتي)، محمد صياح، القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري، المرجع السابق، ص(144).

والموقف السابق للفقه شاطره الاجتهاد القضائي بعدد من القرارات ومنها قرار صادر عن محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "1- تصح مخاصمة الوكيل دون الأصيل إذا كانت الوكالة تتضمن تفويض الوكيل بالبيع وإن وفاة المالك الأساسي لا يحول دون تثبيت هذا البيع....".

- قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، رقم أساس/441، رقم القرار 134/2019. وكذلك القرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "1- الاجتهاد القضائي مستقر على صحة

وإما أن يتجاهل حائز الوكالة ويعدّ نفسه أنه اشترى بموجب عقد عادي، ويرفع دعوى تثبتت بيع على سلفه البائع بالوكالة المفقودة.

### ثالثاً- مدى تأثر الوكالة غير القابلة للعزل بالتقادم والوفاة:

اتجه بعض الفقه إلى القول بعدم تقادمها وذلك لأن هذه الوكالة دائماً مقرونة بتصرف كالبيع. بحيث يكون التوكيل وسيلة لتنفيذ هذا البيع لدى الدوائر والمراجع المختصة بقيام الوكيل بالمعاملات اللازمة لذلك. وعلى ذلك فهذه الوكالة ارتبطت ارتباطاً نهائياً وأضحت وسيلة لتنفيذه لدى الدوائر المختصة ولا تنتهي إلا بانتهاء العمل الذي أعطيت لأجله<sup>42</sup>.

مخاصمة الوكيل الأخير بالدعوى ولا موجب لمخاصمة جميع المالكين طالما ثبت تسلسل الوكالات من الورثة إلى باقي الوكلاء بأسناد رسمية وكالات غير قابلة للعزل...". القاعدة رقم 80/ قرار صادر عن الهيئة العامة المدنية بمحكمة النقض السورية رقم القرار /3/، رقم الأساس /135/ 2019 المنشور (محمد)، أنور عبد الله، 2022، المجموعة الذهبية لاجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النقض الغرفة المدنية 2017-2018-2019-2020 - الجزء الأول، ص227). وكذلك القرار لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "تصح مخاصمة الوكيل في الوكالات غير القابلة للعزل و دون مخاصمة الاصيل، إلا أن ذلك مشروط بأن تحدد صفة الوكيل و تتم مخاصمته بصفته وكيلاً عن المالك بموجب الوكالة غير قابلة للعزل" قرار 551 / 2004 - أساس 74 - محكمة النقض - الدوائر المدنية - سورية، قاعدة 310 - م. المحامون 2005 - اصدار 09 و 10 - رقم مرجعية حمورابي: 54427. وكذلك القرار: "1- الوكالة غير القابلة للعزل تعتبر بمثابة بيعاً منجزاً وأن مخاصمة الوكيل دون الاصيل جائزة قانوناً...". القاعدة رقم 87/ قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم القرار /57/، رقم الأساس /272/ 2019 المنشور ب (محمد، أنور عبد الله، محكمة الصلح المدني على ضوء النص والاجتهاد، المرجع السابق، الجزء الأول، ص243).

بخلاف الأمر إذا ما تصرف الوكيل بموجب وكالة قابلة للعزل بالعقار محل الوكالة، بمعنى آخر إذا ما فقد تسلسل الوكالات غير قابلة للعزل فلا بد عندئذ من مخاصمة كل من الوكيل والاصيل. وهذا واضح من قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "الادعاء بالدعوى بمواجهة المالكة قيداً دون أن يكون بينها وبين المدعى أي عقد غير مقبول، والخصومة بالتالي معتلة وغير صحيحة وكان يتوجب إقامة الدعوى بمواجهة المالكة والوكيل"<sup>41</sup>. القاعدة رقم 92/، قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم القرار /77/، رقم الأساس /375/ لعام 2019 المنشور ب (محمد، أنور عبد الله، المجموعة الذهبية لاجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النقض الغرفة المدنية 2017-2018-2019-2020، المرجع السابق، الجزء الأول، ص250).

إلا أننا نرى من الأفضل مخاصمة كل من الوكيل والمالك قيداً معاً وذلك لأن الحقوق العينية لا تنتقل إلى الوكيل، بل تبقى على ذمة الموكل طول فترة سريان عقد الوكالة غير قابلة للعزل إلى وقت نقل الملكية فعلاً بالسجل العقاري. بالإضافة إلى أن الحكم القضائي سينفذ بالنهاية بمواجهته وذلك لأن المنازعة في الحقوق العينية =العقارية تعتمد في الأساس على عين العقار، لذا فالخصومة لا تكون إلا من مالك العقار أو عليه<sup>41</sup>. ومن جهة أخرى قد يعتمد الوكيل التصرف بالعقار بوكالة لا تعطيه حق التصرف بالعقار أصلاً فإذا ما رغب أحدهم رفع دعوى تثبتت بيع لا بد من مخاصمة المالك قيداً طبقاً لما استقر عليه الاجتهاد القضائي ومن ذلك القرار الآتي: "لا يجوز وضع إشارة الدعوى على صحيفة عقار مالكة ليس طرفاً أو ممثلاً بالدعوى" قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم /151/، رقم أساس /374/ 2021، (عباس) سليمان، وأخرون، 2022- الاجتهادات الحديثة للهيئة العامة لمحكمة النقض 2020-2021 - وزارة العدل المعهد العالي للقضاء، دمشق، ص410. مما سبق ذكره وعلى سبيل الاحتياط لا بد من مخاصمة كل من المالك قيداً والوكيل الأخير في معرض دعوى تثبتت بيع بموجب تلك الوكالة.

<sup>42</sup> - (علي مصبح)، إبراهيم، العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة)، المرجع السابق، ص394).

بينما اتجه القسم الآخر من الفقه إلى اعتبار الوكالة غير القابلة للعزل تسقط بالتقادم إذا مضت عليها مدة التقادم الطويل وهي خمسة عشر سنة<sup>43</sup>، ولكن بدء التقادم فيها يكون من تاريخ آخر عمل قام به الوكيل.

ونشاطر القسم الثاني الرأي لظالما أن الوكالة لم تسجل بعد بالسجل العقاري، وعلى اعتبار أنها محررة بسند فإنها تخضع للتقادم الطويل شأنها شأن باقي الالتزامات طبقاً لنص المادة /372/ من القانون المدني والتي تنص على أن: "يتقادم الالتزام بانقضاء خمس عشرة سنة فيما عدا الحالات التي ورد عنها نص خاص في القانون...".، وليس لأحكام المادة /680/ من القانون ذاته والتي تفيد بعدم تقادم الوكالة.

وهذا ما قضت به محكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على أن: "الوكالة الغير قابلة للعزل تسقط بالتقادم"<sup>44</sup>.

وبالانتقال إلى موضوع سقوط هذه الوكالة بوفاة أحد عاقدتها فاتجه بعض الفقه بالقول - ونشاطرهم الرأي - إلى أن ما تتميز الوكالة غير القابلة للعزل به عن الوكالة العادية بأنها لا تسقط بوفاة الموكل<sup>45</sup>. وهذا ما يؤيده الاجتهاد القضائي السوري بقرار له مفاده: "3...- استقر اجتهاد محكمة النقض على أنه عندما تكون الوكالة تضمنت عبارات خاصة بالوكيل وغير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل فيها فإنها لا تسقط بالوفاء"<sup>46</sup>.

43 - (شمس)، محمود زكي، الوكالة القابلة وغير القابلة للعزل في سورية والتشريعات العربية المقارنة، المرجع السابق، ص(49).

44 - قرار محكمة النقض رقم 149، أساس 3298، 1981، منشور بـ (الفزاز) محمد ياسين الدين، 2019- فوائد قانونية عملية في القضايا المدنية والجزائية- الجزء الأول، دمشق، ص77.

45 - (عفيف، الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة)، المرجع السابق، ص(303).

46 - قرار صادر عن الغرفة الثانية رقم /239/، أساس /438/، 1966/2/2، رقم القاعدة /5435/، منشور بـ (الحسيني)، أديب، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية الغرف المدنية بين عامي 1999-2000، المرجع السابق، الجزء الثالث، ص(2722).

## رابعاً- من حيث إمكانية إلقاء الحجز على عقار مملوك بموجب وكالة غير القابلة للعزل:

بالرغم من عدم انتقال ملكية العقار لمصلحة الوكيل كما ذكرنا سابقاً، إلا أن المشرع السوري سمح من خلال عدد من نصوص من قانون أصول المحاكمات بإلقاء الحجز التنفيذي على عقار مملوك للمدين بموجب وكالة غير القابلة للعزل<sup>47</sup>.

يرى بعض الفقه أن المشرع السوري قد وفق بما جاء بالنصوص السابقة لأهمية تلك السندات (الأحكام القضائية، والأسناد العدلية) بإثبات الملكية العقارية للمدين المراد الحجز على عقاره، ولكثره انتشارها من جهة أخرى بالواقع العملي. وبذلك يكون المشرع قد عزز الثقة في التعامل بين الأفراد وزاد الاطمئنان في نفس الدائن في الوصول إلى حقه، وربما أراد الأخير الحجز والتنفيذ على أموال مدينه للتضييق عليه وإجباره على أداء ما بذمته من ديون فلم يجد ما يثبت ملكية مدينه من عقارات لدى مديرية المصالح العقارية، بينما هو في الواقع يملك العديد من العقارات بموجب أحكام قضائية مكتسبة الدرجة القطعية، أو بموجب أسناد بيع غير القابلة للعزل. وبالرغم من حسنات الموقف وإشادة بعض الفقه فيه نلاحظ توجيه نقد له من قبل الفئه المؤيدة ذاتها من الفقه من حيث أنه يمكن للدائن أن يلقي الحجز التنفيذي على عقار مملوك لمدينه بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية، ثم يتبين فيما بعد بأن هذا المدين قد نقل ملكية عقاره لشخص آخر بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية أيضاً، أو سند بيع عقار غير قابل للعزل، وبذلك الحالة تكون إشارة الحجز التنفيذي قد وضعت على ملكية شخص ثالث لا علاقة له<sup>48</sup>.

47 - منها ما جاء في المادة /389/ ف/د/ والتي نصت على أن: "يرفق بقائمة شروط البيع الآتي: الحكم القضائي المكتسب الدرجة القطعية أو السند العدلي غير القابل للعزل المثبتان لحق المدين بالعقار في حال بقاء ملكيته في السجل العقاري باسم البائع مع بيان موجز عن أي حال منهما بحسب الأحوال". وكذلك المادة /413/ الفقرة /د/ من القانون ذاته والتي نصت على أن: "إذا كانت ملكية المدين للعقار تستند إلى حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية أو إلى سد عدلي غير قابل للعزل أصدره رئيس التنفيذ قراراً بنقل الملكية مع قرار الإحالة القطعية على نفقة المحال عليه".

48 - (قابوني) هنا، 2018- الحجز التنفيذي على العقار- رسالة ماجستير صادرة عن جامعة دمشق، ص66).

إلا أن القسم الآخر من الفقه - ونشاطهم الرأي - يرون أن التعديل الذي جاء به المشرع من إمكانية التنفيذ على عقار المدين المثبت لحقه بموجب سند عدلي غير قابل للعزل يخالف الأحكام القانونية المنصوص عليها في المادة /825/ من القانون المدني السوري والذي يقضي أن اكتساب الحقوق العينية العقارية وانتقالها يكون بتسجيلها في السجل العقاري<sup>49</sup>.

وإذا ما انتقلنا للقانون المقارن نجد أنه حدّد من تداول هذه الوكالة من خلال وضع فترة زمنية معينة لتقيد جميع الوكالات غير القابلة للعزل في السجل العقاري وهذا ما نجده في القانون الأردني بالمادة /15/ من قانون الملكية العقارية والتي نصت على أن: "أ- 1- بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون لا تقيد في السجل العقاري الوكالات غير القابلة للعزل التي تعلق بها حق الغير أو التي صدرت لصالح الوكيل، في التصرفات الناقلة للملكية العقارية، سواء نظمت داخل المملكة أو خارجها، وتعامل الوكالات المنظمة على هذا النحو عند إجراء تلك التصرفات كما لو لم يتعلق بها حق الغير أو لم تصدر لصالح الوكيل... ج- لا يجوز أن تتضمن الوكالات المتعلقة بالتصرفات الناقلة لملكية العقارات ورهنها أي نص يخول الوكيل حق توكيل غيره ولا يعمل بأي نص يخالف ذلك ورد في أي وكالة نظمت قبل نفاذ هذا القانون".

وحبذا لو يأخذ المشرع السوري بما أخذ به المشرع الأردني ويحصل تقيد للوكالة غير القابلة للعزل بمدة زمنية تصبح بعدها غير ذات مفعول إذا لم يعمد إلى تنفيذها خلال تلك الفترة في السجل العقاري كما فعل المشرع الأردني. وذلك للحد من انتشار التعامل بها بالرغم مع ضعف الضمانات التي توفرها كما بينا سابقاً.

<sup>49</sup> - (شربا) أمل، و (كحيل) عمران، 2020، أصول التنفيذ، منشورات جامعة دمشق، ص266). وكذلك (أبو العيال)، أيمن، و (كحيل) عمران، 2022- أصول التنفيذ منشورات جامعة دمشق برنامج الدراسات القانونية، ص282).



## الخاتمة:

مما سبق نرى أن الوكالة غير القابلة للعزل لا تحقق الحماية الكافية للمستفيد منها وتفصيل ذلك نجده بعدد من النتائج والتوصيات نجملها بالآتي:

## النتائج:

- 1- يقصد بالوكالة غير القابلة للعزل بأنها تلك التي تخرج عن الأصل العام من إمكانية عزل الوكيل بإرادة الموكل المنفردة، وذلك لضمان استيفاء حق الوكيل أو الغير قبل الموكل.
- 2- يلجأ إلى استخدام الوكالة غير القابلة للعزل - غالباً - عندما يراد بيع أحد العقارات غير مفرزة بعد في السجل العقاري.
- 3- يختلف تكييف عقد الوكالة غير القابلة للعزل حسب صدور هذه الوكالة لمصلحة الوكيل الأول، عن تلك الوكالة الصادرة بموجب تسلسل وكالات غير القابلة للعزل. فبالنسبة لتكييفها إذا ما صدرت لمصلحة الوكيل الأول، أو لمصلحة الغير الأول فتعد بمثابة عقد بيع من الموكل إلى الوكيل أو إلى الغير. فيعد ذلك العقد عقد بيع للعقار محل الوكالة سنداً للمادة /386/ من القانون المدني، وبالتالي تعدّ الوكالة سنداً مُكسباً للملكية العقارية.
- 4- فيما يتعلق بموضوع تسلسل البيوع بموجب وكالات غير القابلة للعزل فإن تصرف الوكيل بموجب الوكالة غير القابلة للعزل بالشيء محل عقد البيع مرة أخرى يكون تصرف بما يملك من حيث المبدأ. وعلى ذلك تعد البيوع بموجب تسلسل الوكالات بنظرنا بمثابة حوالة حق إذ أنها تتضمن إقراراً بالبيع ومفعول هذا الإقرار على الأقل كمفعول الإقرار بالبيع في العقد العادي، فكما أن سند الملكية في العقد العادي لا ينقل الملكية بحد ذاته، وإنما يولي الشاري حق طلب التسجيل قضاء. كذلك شأن الإقرار بالبيع في سند سجل لدى الكاتب بالعدل يعطي الشاري حقاً شخصياً بطلب

التسجيل في السجل العقاري، وهذا الحق يمكن نقله من شخص لآخر بموجب حوالة حق.

5- بالرغم أن الوكالة غير القابلة للعزل تعطي تاريخ ثابت للتصرف، إلا أن سيئاتها من حيث خضوعها للتقادم، وعدم نقل الملكية كما يجب قانوناً، وما يترتب على ذلك من نتائج، واحتمال ضياع أصل تلك الوكالات، ودخول بمتاهات إثبات حق حامل الوكالة كل تلك الأمور تضعف من ضمانات حامل الوكالة.

6- نلاحظ طبقاً للمادة /825/ من القانون المدني السوري يمكن للشخص أن يكون مالك قبل تسجيل ملكيته في السجل العقاري، إلا أنه يكون ذلك بحالات محددة على سبيل الحصر. والوكالة غير القابلة للعزل ليست من ضمن تلك الحالات.

7- الاجتهاد القضائي السوري متضارب في نقطة معينة حيث يقضي مرة بعدم صحة تصرف الموكل في العقار محل الوكالة، ومرة أخرى يعطي هذا الحق طالما الملكية مسجلة باسمه في السجل العقاري.

8- تعد إشارة إعلام الوكالة من القيود المؤقتة، لأن القيد الأخير يُوضع بمناسبة المطالبة بحق عيني على عقار طبقاً لما اتجهت إليه نص المادة /25/ من قانون السجل العقاري. وهذا ما عليه الحال بالنسبة إلى المستفيد من الوكالة غير القابلة للعزل. ولطالما أن القانون لم يُعدل فيما يتعلق بمدة بقاء هذا القيد فإنه يخضع للنصوص العامة الواردة بمعرض تنظيم القيد الاحتياطي. وعلى ذلك لطالما أن تلك الإشارة سارية المفعول يمكن استخلاص سوء نية الشخص اللاحق لقيود صاحب إشارة إعلام الوكالة.

#### التوصيات:

1- حبذا لو يجري تقييد الوكالة غير القابلة للعزل بمدة زمنية تصبح بعدها غير ذات مفعول إذا لم يعمد إلى تنفيذها خلال تلك الفترة في السجل العقاري كما فعل المشرع

الأردني. وذلك للحد من انتشار التعامل بها بالرغم مع ضعف الضمانات التي توفرها  
كما بينا سابقاً.

2- حبذا لو يحصل تعديل نص المادة /40/ من قانون السجل العقاري يجعل فيه تعديل  
أوصاف العقار وفرزه أمر وجوبي، وبذلك تحقق المطابقة لحال العقارات الموجودة  
بالسجلات وما هو موجود على أرض الواقع.

3- حبذا لو يجري العودة عن التعميم الصادر عن رئاسة مجلس الوزراء السوري رقم  
/28/م. و بتاريخ 2021/3/24 القاضي بتجميد مبلغ 500,000 في الحسابات  
المستخدمة لعمليات البيوع السابقة لمدة ثلاثة أشهر على الأقل. لإخلاله بمبدأ  
أساسي يحكم العملية التعاقدية ألا وهو سلطان الإرادة وحرية التعاقد. ولمخالفته  
حقوق الملكية الفردية التي نص عليها الدستور السوري في المادة /14/ منه، التي  
تؤكد على حق الفرد بحرية التصرف بأملكه.

## المراجع:

### الكتب العامة:

- (ابن منظور)، محمد بن مكرم، 1999- لسان العرب - المجلد الثالث، دار لسان العرب، بيروت.
- (إبراهيم)، علي مصبح، 2002- العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة) - طبعة أولى، دار الفكر العربي، بيروت.
- (أبو العيال)، أيمن، و (كحيل) عمران، 2022- أصول التنفيذ - منشورات جامعة دمشق برنامج الدراسات القانونية.
- (الآلوسي) عبد القادر جار الله، 2021، مجموعة القواعد التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام 2017 حتى عام 2020، الجزء العاشر، الطبعة الأولى، المكتبة القانونية.
- (حسين) رعد عداي، 2010 - الوكالة المدنية الغير قابلة للعزل - المؤسسة الحديثة للكتاب، مكتبة السنهوري.
- (الحسيني)، محمد أديب، 2012- الخصومة والتمثيل في القضايا المدنية والإجارية - دمشق.
- (الحسيني) محمد أديب، 2004- موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية - الغرف المدنية بين عامي 1999- 2000 - الجزء الثاني، والجزء الثالث.
- (السنهوري) عبد الرزاق، 1964، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على العمل)، الجزء السابع، دار الإحياء العربي، لبنان.
- (شربا) أمل، و(كحيل) عمران، 2020- أصول التنفيذ - منشورات جامعة دمشق.
- (شمس) محمود زكي، 2001- الوكالة القابلة وغير القابلة للعزل في سورية والتشريعات العربية المقارنة - الطبعة الأولى، دمشق.
- (شمس الدين)، عفيف، 1993- المصنف في الاجتهاد العقاري - الجزء الثاني، بيروت.

(شمس الدين)، عفيف، 2011- الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة) - الجزء الأول، طبعة ثانية، منشورات زين الحقوقية.

(طوبيا)، بيار اميل، 1900، الوكالة غير القابلة للعزل في تطبيقاتها العملية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس.

(القزاز) محمد ياسين الدين، 2019- فوائد قانونية عملية في القضايا المدنية والجزائية - الجزء الأول، دمشق.

(كباره) نزيه، 2010 - العقود المسماة (البيع، الإجارة، الوكالة، الكفالة) - الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان.

(محمد) أنور عبد الله، 2016- محكمة الصلح المدني على ضوء النص والاجتهاد - الطبعة الأولى، الجزء الثالث، دار إياس للطباعة والنشر، طرطوس.

(النشواتي)، محمد صياح، 1993- القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري - المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار الأنوار للطباعة، دمشق.

#### الرسائل:

درويش الشهوان، محمد مشهور، 2014، الإشكالات العملية للوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، رسالة ماجستير صادرة عن جامعة الشرق الأوسط، قسم القانون الخاص.

(قابوني) هنا، 2018- الحجز التنفيذي على العقار - رسالة ماجستير صادرة عن جامعة دمشق.

(النوايسة)، هاشم مدا الله عبد الله، 2016- أثر الوكالة غير قابلة للعزل على البيع العقاري (دراسة مقارنة) - جامعة العلوم الإسلامية، عمان.

#### الأبحاث:

الدريعي، سامي عبد الله، 2001، الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، مجلد 25/، العدد: 4/، ص 161- 245.

(شطاحي) حبيب، 1999- السعة القانونية للوكالة المتعلقة بالعقار غير القابلة للعزل وتعلق الحق الوكيل بها - مجلة المحامون، العدد 3، 4، دمشق، ص 218- ص 222.  
قدره لطيف، زينة، 2020- الوكالة الساترة للبيع في القانون العراقي والقانون المقارن - المجلة الدولية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 14، ص 365- ص 379.  
(عباس) سليمان، وآخرون، 2022- الاجتهادات الحديثة للهيئة العامة لمحكمة النقض 2020-2021 - الطبعة الأولى، وزارة العدل المعهد العالي للقضاء، دمشق.  
(محفوظ)، علي، 2020- آثار القيد المؤقت بين النص والتطبيق - مجلة جامعة تشرين، العلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد/42، العدد /4، ص 464- ص 475.  
(محمد) أنور عبد الله، 2022- المجموعة الذهبية لاجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النقض 2017-2018-2019-2020 - الجزء الأول، ص 363.  
**القوانين:**

- القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم/84، 1949م.
- قانون السجل العقاري رقم 188 ل.ر الصادر /1926/.
- قانون ضريبة البيوع العقارية رقم /15/ لعام 2021.
- قانون رسوم الخدمات العقارية رقم/17/ 2021.
- القانون المدني الكويتي رقم /67/ 1980م.
- برنامج حمورابي.
- سجلات محكمة النقض.

#### المواقع الالكترونية:

الموقع الالكتروني التـالي تـاريخ الـدخول 2022/3/26:  
<http://77.42.251.205/RulingRefPage.aspx?id=181420&SeqID>