

شرح عملي لـ أنواع توكيلات الشهر العقاري وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

دراسة عملية حول أنواع توكيلات الشهر العقاري، حيث أن التوكيلات القانونية في مصر الركيزة الأساسية التي تقوم عليها المعاملات المدنية والتجارية والإدارية.

فهي ليست مجرد ورقة رسمية، بل هي نقل لصلاحيات الموكل إلى الوكيل للقيام بأعمال قانونية نيابة عنه.

ومع تطور المعاملات العقارية وتجارة السيارات، برزت تساؤلات حيوية حول مدى قدسية "شروط عدم الإلغاء" وحقوق الأطراف عند وفاة أحد طرفي الوكالة أو رغبة الموكل في استعادة سلطاته.

في هذا الدليل الموسع، نستعرض كافة جوانب التوكيلات استناداً إلى نصوص القانون المدني، ومنشورات مصلحة الشهر العقاري، وأحدث أحكام محكمة النقض ومجلس الدولة، مع تقديم نماذج عملية وصيغ احترافية.

إنفوجرافيك قانوني: 4 مخاطر جسيمة للاكتفاء بتوكيل 'البيع للنفس أو للغير'

مقدمة: الشائع في العمل بين الأفراد عند إتمام صفقات البيع (عقارات، سيارات، أراضى) الاكتفاء بحصول المشتري على توكيل بالبيع للنفس أو الغير غير قابل للإلغاء. لكن الاعتماد على هذا التوكيل وحده وتأجيل نقل الملكية يحمل عيوباً خطيرة للبائع والمشتري:

- الخطر الأول: وفاة المُوكِّل (البائع)**

المشكلة: تنتهي الوكالة بموت الموكل وفقاً للمادة 714 من القانون المدني. النتيجة: سيضطر المشتري لإحضار جميع ورثة البائع أمام الشهر العقاري لإنهاء الإجراءات، وأن يكونوا مجتمعين ولديهم إعلام وراثه. التعقيد: تزداد المعاناة إذا كان أحد الورثة قاصراً أو مسافراً للخارج.
- الخطر الثاني: وفاة الوكيل (المشتري)**

المشكلة: تنتهي الوكالة أيضاً بوفاة الوكيل نفسه. النتيجة: يتعين على ورثة المشتري البحث عن البقعة البائع وإحضاره شخصياً لنقل الملكية بسبب انتهاء سند الوكالة.
- الخطر الثالث: فقدان الأهلية للمُوكِّل**

المشكلة: إذا فقد البائع أهليته (لجنون أو سفه) أو صدر قرار قضائي بالحجر عليه، تُفقد يده عن التصرف. النتيجة: يُعتبر التصرف بالتوكيل وقتها باطلاً، ولا يكون أمام المشتري سوى رفع دعوى (صحة ونفاذ) أو التعامل مع القيم أو الوصي، مما يستنزف الوقت والمال.
- الخطر الرابع: ثغرة كلمة 'أو للغير'**

المشكلة: جملة 'البيع للغير' تتبع للوكيل (المشتري) أن يبيع المبيع باسم الأصيل (البائع) أكثر من مرة لأكثر من شخص. النتيجة: في حال سوء استخدام التوكيل، يعرض ذلك الأصيل (البائع) لمشاكل قانونية وما لا يُحمد عقباه.

(عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض)

موضوعات الدراسة القانونية لموضوع توكيلات الشهر العقاري

- الإطار القانوني للوكالة: المادة 715 من القانون المدني.
- التوكيلات الخاصة غير القابلة للإلغاء (البيع للنفس أو الغير).
- منشور فني رقم 15 لسنة 2006: دستور إلغاء التوكيلات.
- أنواع التوكيلات التخصصية وصيغها:

1. توكيل بيع السيارات وإدارتها.
 2. توكيل إدارة العقارات والأراضي (المدن الجديدة).
 3. توكيل الصلح والتنازل في القضايا.
 4. التوكيل العام الشامل وتوكيلات البنوك.
- مخاطر الصياغة القانونية: عبارة "البيع للغير" ونقص الأهلية.
 - انتهاء الوكالة: أثر الوفاة، الاستحالة، وإتمام العمل.
 - إجراءات إلغاء التوكيل القابل للإلغاء في الشهر العقاري.
 - دراسة حالة قضائية: نزاعات إلغاء توكيلات البيع.
 - مبادئ محكمة النقض المصرية في عقد الوكالة.

الإطار القانوني للوكالة (المادة 715 مدني)

تُعرف الوكالة بأنها عقد يلتزم بمقتضاه الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل، وقد وضع المشرع المصري في المادة 715 من القانون المدني حجر الزاوية لتنظيم إنهاء هذه العلاقة:

1. الأصل العام (الفقرة الأولى): يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدها، ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، فإذا كانت الوكالة بأجر، التزم الموكل بتعويض الوكيل عن الضرر الناتج عن العزل في وقت غير مناسب.
2. الاستثناء الجوهري (الفقرة الثانية): إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي، فلا يجوز للموكل إنهاءها أو تقييدها دون رضا من صدرت الوكالة لصالحه.

هذا الاستثناء هو ما يمنح "توكيلات البيع للنفس" قوتها، حيث تُعتبر

وكالة "تعلق بها حق الغير"، مما يغل يد الموكل عن العزل المنفرد.

التوكيلات الخاصة غير القابلة للإلغاء

تنتشر في السوق المصري توكيلات تتضمن عبارة "لا يُلغى إلا بحضور الطرفين" أو "لا يُلغى نهائياً لصدوره لمصلحة الوكيل".

لماذا يرفض الشهر العقاري إلغاءها؟

استقرت الفتوى والتشريع بمجلس الدولة على أن الوكالة إذا تضمنت تحديداً لأنواع التصرفات (مثل البيع) وكانت لصالح الوكيل، فإنها تخرج عن نطاق الإرادة المنفردة للموكل.

- **عنصر "المصلحة":** يمتنع الموثق عن توثيق محرر الإلغاء إذا ظهر له أن التوكيل ينطوي على مصلحة للوكيل، مثل حق التوقيع على عقد البيع النهائي لنفسه أو قبض الثمن.
- **البطلان الظاهر:** إذا حاول الموكل إلغاء توكيل يتضمن شرط عدم الإلغاء، يُعتبر هذا الإلغاء "ظاهر البطلان"، ويجب على الموثق رفضه وإخطار صاحب الشأن.

منشور فني رقم 15 لسنة 2006 (الدليل الإجرائي)

يُعد هذا المنشور هو المرجع الأساسي لمكاتب التوثيق في مصر. وقد أوجب على مكاتب الشهر العقاري الآتي:

- الامتناع عن إلغاء التوكيلات العامة أو الخاصة التي تتضمن شروطاً بعدم الإلغاء إلا بحضور الطرفين.
- سريان هذا المنع حتى في حالة وفاة الموكل أو فقد أهليته، إذا كان التوكيل يتضمن مصلحة للوكيل أو الغير (كحق البيع للنفس).
- إضافة فقرة للمادة 19 مكرر من تعليمات الشهر العقاري تؤكد على هذا المنع حمايةً لاستقرار المراكز القانونية.

نموذج توكيل فى بيع سيارة

أقر أنا المواقع أدناه / ... - الديانة .. - الجنسية .. - العمل ...
- الثابت الشخصية بموجب بطاقة ... رقم ... - المقيم ...
بأنى وكلت عنى :

السيد / ... - الديانة .. - الجنسية .. - العمل .. - المقيم ...

وذلك فى الأتى :

فى أداره وبيع السيارة رقم .. ملاكى .. - مرور .. - ماركة .. -
مود يل .. - رقم الموتور .. - رقم الشاسية .. - السعة اللتريه ..
- تجديدها وتغير وتحويل اللوحات المعدنية وترخيصها واستلام
المخالفات وجميع إجراءات المرور ، والبيع أمام الشهر العقارى
لنفسه أو للغير ، وله حق توكيل الغير فى كل أو بعض ما ذكر ، وهذا
توكيل منى بذلك .

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مأمورية شهر عقارى ... النموذجى

محضر تصديق رقم ... لسنة ... م

أنه فى يوم .. الموافق / / الساعة ... تم التوقيع على هذا
التوكيل من السيد / ... - الديانة .. - الجنسية ... - العمل .. -
الثابت الشخصية بموجب بطاقة ... رقم ... - مسلسل .. - مواليد .. -
المقيم ...

أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور

وهذا تصديق منا بذلك

2. توكيل إدارة العقارات والأراضي:

يستخدم فى المدن الجديدة و الصلاحيات به تكون التعامل مع جهاز
المدينة، استخراج رخص المباني، دفع الأقساط، والتعامل مع مرافق
الكهرباء والمياه والغاز، والحق فى استرداد الأموال ويشمل حق
الوكيل فى استرداد أي مبالغ من بنك التعمير والإسكان أو جهاز

المدينة، ولا يجوز الإلغاء إلا بحضور الطرفين.

نموذج توكيل رسمي عام بالادارة

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مأمورية شهر عقارى ...

أنه فى يوم الموافق / /

أمامنا نحن/ الموثق بالمكتب المذكور

حضر/

وقرر انه وكل/

وذلك فى الأتى:

فى تمثيلة والتوقيع نيابة عنه وذلك فى كافة أعمال الإدارة فى قطعة الأرض التالية:

وفى التعامل مع إدارات الجهاز مثل العقارية والتراخيص والمساحة وكافة الإجراءات الأخرى المتعلقة بقطعة الأرض وما يقام عليها من مباني واستخراج رخصة المباني الخاصة بها ودفع الأقساط واستلام الأرض من جهاز مدينة الشروق التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وللوكيل الحق فى مخاطبة كافة الجهات المختصة من مرافق وخلافة مثل الكهرباء والتليفون والمياه والغاز الطبيعى وللوكيل الحق فى التعامل مع الجهات وقطاع الأعمال والقطاع الخاص والجهات الإدارية والمحاكم والشهر العقارى والتوثيق فى أى إجراء أو نزاع خاص بهذه الأرض .

وللوكيل الحق فى استرداد أى مبالغ خاصة بهذه الأرض سواء من جهاز مدينة الشروق أو بنك التعمير والإسكان وللوكيل الحق فى استخراج التراخيص وتعديلها واستلامها.

وللوكيل الحق فى توكيل السادة المحامين فى أى إجراء أو نزاع على الأرض أو المباني المقامة عليها وللوكيل الحق فى توكيل الغير فى كل أو بعض ما ذكر ولا يجوز إلغاء هذا التوكيل إلا بحضور الطرفين مجتمعين.

3. توكيل الصلح والتنازل في القضايا

يستخدم لإنهاء النزاعات الجنائية (خاصة جنح إيصال الأمانة)،
والصلاحيات تكون التوقيع على الإقرار بالصلح، التنازل، والتخالف
أمام الشهر العقاري والنيابة والمحاكم، والتنازل عن الادعاء
المدني، وهنا يجب النص عليه صراحة لإسقاط الحقوق المالية المرتبطة
بالقضية.

صيغة توكيل خاص

أقر أنا الموقع أدناه:

السيد /

بأنني قد وكلت عنى:

وذلك فى الاتي:

فى تمثيلي والتوقيع نيابة عنى على الإقرار بالصلح والتنازل
والتخالف أمام الشهر العقاري والمحكمة والنيابة المختصة بشأن
الشكوى المقدمة منى فى الجنحة رقم لسنة 2007 جنح ... (جنحة خيانة
أمانه) المستأنفة برقم ... لسنة 2009 مستأنف شرق والتنازل عن
الادعاء المدنى، المقامة ضد السيد /, ويحق له توكيل
الغير، وهذا توكيل منى بذلك.

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مأمورية ... للتوثيق النموذجي

محضر تصديق رقم ... لسنة ...

إنه فى يوم الموافق / / ... تم التوقيع على هذا التوكيل من

أمامنا نحن ... الموثق بالمكتب المذكور.

4. التوكيل العام الشامل وتوكيلات

البنوك

هو "مفتاح" قانوني كامل يمنح الوكيل سلطات مطلقة، ويتضمن التمثيل أمام القضاء بالحضور في جميع القضايا، والظعن بالتزوير، واستلام أحكام التنفيذ، والشق البنكي يتضمن التعامل مع جميع البنوك، والتوقيع على الشيكات، وصرف المعاشات.

والحصول على القروض والرهن، وإقرار البنوك الذي يتطلب التوقيع على إقرار بصحة التوقيع أمام الموثق للتعامل مع الحسابات الجارية والودائع.

نموذج توكيل رسمي عام شامل وبنوك

مصلحه الشهر العقاري والتوثيق

مأمورية شهر عقاري النموذجي

أنه فى يوم ... الموافق الساعة ... أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور

حضر السيد / - المقيم

وقرر توكيل/

وذلك فى الآتي:

تمثيلي والتوقيع نيابة عنى فى جميع القضايا التي ترفع منى أو على أمام جميع المحاكم بجميع أنواعها ودرجاتها وفى تقديم الأوراق لقلم المحضرين وتسلمها وفى الصلح والإقرار والإنكار والإبراء والظعن بالتزوير والظعن فى تقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم ورد القضاة ومحاكم الأسرة للأحوال الشخصية.

وفض المنازعات ولجان التسوية والتحكيم وفى التقرير بعمل التظلمات والمعارضات والالتماس والإشكالات والاستئناف والنقض فى جميع القرارات والقضايا المدنية والجنائية والأحوال الشخصية والإدارية وفى اتخاذ جميع ما تقتضيه إجراءات التقاضي مما جميعه.

وفى استلام صور الأحكام الرسمية والتنفيذية وتنفيذها وأستلام ما يتم التنفيذ عليه وأستلام أية مبالغ تعرض علي وفى الحضور أمام الجهات الإدارية أيا كانت ومصالح الحكومة ومصلحه الشهر العقاري

ومأمورياته وهيئة المساحة ومصلحة الضرائب العامة والمبيعات
ومأمورياتها ولجان الطعن والتصالح أمامها

وتقديم الطلبات والطعون والتظلمات والإقرارات والتوقيع عليها
وتسلم الأوراق والمستندات والعقود والأحكام والإقرارات والمناقشة
فيها وقبول ما يرى قبوله ورفض ما يرى رفضه والتوقيع على محاضر
المخالفات والحضور أمام محكمة القضاء الإداري (مجلس الدولة)
والإدارية العليا

وتمثيلي والتوقيع نيابة عنى فى اتخاذ جميع الإجراءات واستخراج
التراخيص والتجديد اللوحات المعدنية والمخالفات أمام إدارات
المرور ونيابة ومحاكم المرور ، وبيع وشراء السيارات لي أو لنفسه
أو للغير

والتعاقد والتنازل والاستبدال والتغير والرفع والإيقاف أمام إدارة
الكهرباء ، التليفونات، المياه ، الغاز الطبيعي، الأحياء ، واستخراج
تراخيص البناء والمحلات واستلامها وتأسيس الشركات بأنواعها
والجمعيات بأنواعها والتوقيع على عقود التأسيس وتعديلاتها وفسخها
وتعديلها وتخارجي منها وتصفيتها ومحوها ، وتعليق حصتي فى رأس
المال أو تخفيضه

وأمام وزارة التربية والتعليم وكافة اداراتها ، وحضور الجمعيات
العمومية العادية وغير العادية الخاصة بالشركات والجمعيات ،
وتمثيلي أمام الشهر العقاري، هيئة الاستثمار، السجل التجاري،
الغرفة التجارية، التأمينات، مكاتب العمل وتمثيلي أمام السجل
المدنى واستخراج كافة القسائم وتعديلها ، والنقابات المهنية فى
جميع الإجراءات وقبض ما يستحق منها

والهيئة العامة للتعاونيات البناء والإسكان ، وجميع أجهزة هيئة
التعمير بجميع المحافظات وأقسامها التابعة لوزارة الإسكان
والتعمير ، والتعامل مع كل الجهات المذكورة فى كل ما يتم التعامل
فيه من تعامل وله حق البيع والشراء فى العقارات والمنقول لي أو
لنفسه بنفسه أو للغير والتوقيع على العقود الابتدائية والنهائية
وعقود الإيجار أمام الشهر العقاري والشركات والأفراد وهيئة المساحة
وتقرير

وتمثيلي أمام جهاز القوات المسلحة وجهاز الشرطة والمحافظة ،
وتمثيلي أمام جميع البنوك فى جميع ما يتعامل به البنك كما لو كان
صادر منى شخصيا بما فى ذلك التوقيع على الشيكات والأوامر والأذونات

والإيصالات والقروض والرهن وشراء الأوراق المالية والبورصات والحسابات الجارية والودائع والاستثمارات وقبض ما يستحق لي من أي بنك وكافة الإجراءات بشأن صرف المعاش

وله حق تحويل المعاش إلى أي بنك أو أي جهة أخرى ، وله قبض وأستلام المعاش من البنوك أو أي جهة يحول إليها والتوقيع على أذن القبض والصرف الخاص بذلك ، وذلك بصفة مستمرة دون حاجة لتوكيل آخر، وله حق إلغاء كافة التوكيلات الصادرة مني

والتعامل مع مكتب حماية حقوق الملكية الفكرية ، وتسليم المستندات والوثائق والبرامج ، واتخاذ كافة الإجراءات الخاصة بالإيداع أو التراخيص أو القيد وأستلام الشهادات والتراخيص وآذنته فى توكيل الغير فى كل أو بعض ما ذكر، وهذا توكيل منى بذلك.

حرر هذا التوكيل من صفحتين بدون زيادة أو كشط وتم تلاوته على الحاضر.

إقرار بنوك

أقر أنا الموقع أدناه بأن توقيعي المذيل هو توقيعي الصحيح أمام البنوك

المقر بما فيه /.....

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مأمورية للتوثيق النموذجي

محضر تصديق رقم لسنة ...

أنه في يوم ... الموافق تم التوقيع على هذا الإقرار من:.....

أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور.

جدول أنواع التوكيلات

هذا الجدول لتوضيح الفروق الجوهرية بين أنواع التوكيلات المختلفة من حيث الاستخدام والصلاحيات وشروط الإلغاء، بما يساعد على فهم طبيعة كل توكيل وتحديد الأنسب لكل حالة قانونية بدقة ووضوح.

شروط وقواعد الإلغاء	الاستخدام والصلاحيات	نوع التوكيل
يجوز للموكل إلغاؤه بالإرادة المنفردة في أي وقت، مع ضرورة إخطار الوكيل رسمياً لإنتاج أثره.	تمثيل الموكل أمام المحاكم، الجهات الحكومية، السجل التجاري. والتعامل مع البنوك (سحب، إيداع، قروض، معاشات) بشرط وجود "إقرار بنوك".	التوكيل العام الشامل (شامل البنوك)
لا يجوز إلغاؤه بالإرادة المنفردة، ويمتنع الشهر العقاري عن إلغائه إلا بحضور الطرفين لتعلق حق الوكيل أو الغير به (حسب المادة 715 مدني ومنشور 15 لسنة 2006).	إتمام عمليات البيع والشراء ونقل الملكية والتوقيع على العقود النهائية (للعقارات وغيرها)	التوكيل الخاص بالبيع للغير أو للغير
غالباً ما يُنص فيه صراحة على عدم جواز الإلغاء إلا بحضور الطرفين مجتمعين لضمان استقرار الإدارة وحماية حقوق الوكيل	التعامل مع أجهزة المدن (مثل جهاز الشروق)، استخراج التراخيص، إدخال المرافق، واسترداد المبالغ من بنك التعمير والإسكان	توكيل إدارة أرض (المدن الجديدة)
لا يجوز إلغاؤه من طرف واحد لارتباطه بمصلحة المشتري (الوكيل)، ويستمر سارياً حتى في حالة وفاة الموكل أو فقده الأهلية	إدارة التعاملات المرورية (تجديد الرخصة، تحويل اللوحات)، والبيع أمام الشهر العقاري للغير، مع حق توكيل الغير.	توكيل بيع وإدارة سيارة
ينتهي التوكيل بإتمام العمل الموكل فيه (إتمام الصلح)، ويجوز إلغاؤه بالإرادة المنفردة ما لم يتضمن مصلحة للوكيل	تمثيل الموكل في الإقرار بالصلح، التنازل، والتخالف في القضايا (مثل جنح خيانة الأمانة) والتنازل عن الادعاء المدني [cite: 230].	توكيل خاص بالصلح والتنازل

يساعد هذا التصنيف على تبسيط الصورة القانونية للتوكيلات في مصر، ويُعد مرجعاً عملياً يوضح حدود كل نوع، بما يضمن حسن الاختيار وتجنب أي إشكالات قانونية مستقبلية مرتبطة بسوء الفهم أو الصياغة.

مخاطر الصياغة القانونية في التوكيل

مخاطر الصياغة القانونية في التوكيل محور بالغ الأهمية لفهم مدى تأثير الألفاظ والعبارات المستخدمة داخل التوكيل على حقوق الأطراف، فخطأ بسيط في الصياغة قد يفتح الباب لنزاعات قانونية أو يمنح الوكيل صلاحيات غير مقصودة.



مكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار

المحامي بالنقض

خبرة قانونية منذ 1997

طعون النقض المدني

فحص الأحكام
وصياغة مذكرات
الطعن أمام محكمة
النقض.

القضايا المدنية

تشمل قضايا
التعويض، منازعات
العقود، والمطالبات
المالية.



عنوان:

29 شارع النقراشي - برج المنار
الدور الخامس (جوار شواذر
الخشب)، مدينة الزقازيق،
محافظة الشرقية.

رقم الهاتف:

01285743047
يُقبل التواصل لتمديد موعد مسبق.

مواعيد العمل:

من السبت إلى الأربعاء
من الساعة 7:00 مساءً
وحتى 10:00 مساءً
(الخميس والجمعة عطلة رسمية)

قضايا الموارث

استخراج إعلم الوراثة.
تقسيم التركات،
وتصفية نزاعات
الورثة.

المنازعات العقارية والإيجارات

دعاوى صحة ونفاذ،
صحة التوقيع،
ومنازعات قانون الإيجار
(القديم والجديد)

نطاق الخدمة

داخل الزقازيق ومحافظة
الشرقية، مع
امتداد الخدمة القانونية
لجميع محاكم مصر

سياسة المكتب

لا يتولى المكتب قضايا
الجنايات (مثل
المخدرات والسرقة)

زوروا موقعنا الإلكتروني:
<https://azizavocate.com>

الوجود الرقمي

عبدالعزيز-عمار-قانوني.com

1. جملة "البيع للغير"

تكمن خطورتها في أنها تتيح للوكيل بيع الشيء باسم الأصيل أكثر من مرة لأشخاص مختلفين ويُنصح البائع (الموكل) بحذف عبارة "للغير" إذا كان البيع لشخص محدد فقط، لحماية نفسه من سوء استخدام التوكيل.

2. فقد الأهلية

كأصل عام، يُفترض استمرار أهلية الموكل. ومع ذلك، في التوكيلات الصادرة لمصلحة الوكيل، لا أثر لفقد الأهلية (كالجنون أو السفه) على التصرف الذي يبرمه الوكيل، لأن مصلحته متعلقة بالتوكيل.

انتهاء الوكالة (الأسباب والآثار)

تنتهي الوكالة بعدة طرق حددتها المواد 714 و715 من القانون المدني:

- **إتمام العمل الموكل فيه:** بمجرد بيع العقار ونقل ملكيته، تنتهي مهمة الوكيل.
- **انتهاء الأجل:** إذا حُدِّدَت الوكالة بمدة معينة.
- **الوفاة:** تنتهي الوكالة بموت الموكل أو الوكيل كأصل عام، واستثناء الوفاة أنها لا تنتهي الوكالة بموت الموكل إذا كانت لصالح الوكيل أو الغير، بل يلتزم بها الورثة في حدود التركة.
- **الاستحالة المادية:** كأن يُؤكَل شخص في بيع سيارة ثم تحترق أو عقار ثم يُهدم؛ هنا تنقضي الوكالة لاستحالة التنفيذ.

إجراءات إلغاء التوكيل القابل للإلغاء

إذا كانت الوكالة عامة (إدارة أو قضايا) ولا تتضمن مصلحة للوكيل، تتبع الخطوات التالية:

- **طلب الإلغاء:** ملء نموذج "طلب إلغاء توكيل" في مأمورية الشهر العقاري المختصة.
- **بيانات التوكيل:** يجب ذكر الرقم والحرف والسنة ومكتب التوثيق بدقة.
- **التصديق:** يوقع الموكل أمام الموثق على محضر التصديق.
- **الإخطار القانوني:** يلتزم الموكل بإخطار الوكيل بالإلغاء بموجب إنذار على يد محضر.

ملاحظة: لا يُحتج بالإلغاء في مواجهة الوكيل أو الغير حسن النية إلا من تاريخ العلم اليقيني بالإلغاء.

نموذج طلب إلغاء توكيل

السيد / رئيس مأمورية شهر عقارى ... النموذجي

تحية طيبة وبعد

برجاء التكرم بالتصديق على إلغاء التوكيل الآتي بيانه:

- أسم الموكل: ...
- أسم الوكيل: ...
- رقم التوكيل: ... حرف: ... نوعه: ...
- تاريخ التوكيل: ... توثيق: ...

وأقر بأخطار الوكيل بهذا الإلغاء خلال الفترة القانونية.

وهذا إقرار منى بذلك

المقر بما فيه...

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مأمورية شهر عقارى ... النموذجي

محضر تصديق رقم ... لسنة ...

انه فى يوم ... الموافق / / ... تم التوقيع على هذا الطلب من السيد / ... الثابت الشخصية بموجب ... المقيم ... أمامنا نحن ... الموثق بالمكتب المذكور.

دراسة حالة قضائية (نزاع حول توكيل بيع عقار)

في واقعة شهيرة، أصدر موكلون توكيلاً لبيع محل تجاري لضمان سداد مبلغ مالي (وكالة كضمان).

• **النزاع:** ادعى الوكيل أن التوكيل يمنحه ملكية محل في "عقار جديد" بُني محل العقار القديم المهدوم.

• **حكم المحكمة:** قضت المحكمة بانتهاء الوكالة لأن العقار القديم (محل الوكالة) قد أُزيل تماماً، مما يجعل تنفيذ الوكالة مستحيلًا ماديًا.

• **التزوير:** ثبت أن عقد البيع الابتدائي الذي تمسك به الوكيل "مزور بطريقة المحاكاة"، مما أبطأ أثر أي تصرف مبني عليه.

• **الدرس المستفاد:** التوكيل ليس عقد بيع؛ فإذا انعدم الرضا أو ثبت الغش، يمكن للقضاء التدخل لإبطال أثر التوكيل رغم عدم الإلغاء.

مبادئ محكمة النقض المصرية في عقد الوكالة

• مبدأ الوكالة الظاهرة:

القانون يحمي الغير الذي تعامل مع الوكيل بعد انقضاء الوكالة إذا كان الطرفان يجهلان انقضاءها.

• عزل الوكيل بالعمولة:

يجوز للموكل عزل الوكيل بالعمولة في أي وقت لأنه عقد غير لازم، بشرط الإخطار.

• التعويض الاتفاقي:

يجوز النص في عقد الوكالة (مثل وكالة المحامي) على تعويض معين في حالة العزل دون مبرر، ويخضع هذا التعويض لتقدير القاضي.

• الوكالة كحق للغير:

إذا تعهد شخص بالتنازل عن دين لمصلحة أجنبي، تُعتبر هذه وكالة تعلق بها حق الغير ولا يجوز سحبها بغير رضاه.

مقالات قانونية مرتبطة بأنواع توكيلات الشهر العقاري في مصر

▪ [ما هو شرط الغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة؟](#)

▪ [سريان الوكالة بعد وفاة الموكل: شروط التوكيل العام والخاص](#)

▪ [البيع بتوكيل عام صحيح أم باطل: المادة 702 مدني أجاب](#)

▪ [بيع النائب والسمسار العقاري والخير لنفسه](#)

▪ [بيع السيارات: شروط نقل ملكية السيارات بدعوى صحة ونفاذ](#)

▪ [تسجيل عقد الملكية في الشهر العقاري](#)

▪ [شهر المحرر: شرح مبسط لقانون الشهر العقاري المصري](#)

▪ [موقف القانون من تعدد المشترين لعقار واحد أو أرض أو سيارة](#)

▪ [طلبات تسجيل العقارات: امتداد وتعديل وتحديد طلب الشهر](#)

▪ [المنشور الفني 4 لسنة 2025 رسوم وإجراءات وتظلمات شهر العقارات](#)

الأسئلة الشائعة حول أنواع توكيلات الشهر العقاري بمصر

1. هل يجوز للموكل إلغاء التوكيل العام للقضايا من طرف واحد؟

نعم، لأن توكيل القضايا هو من أعمال الإدارة ولا يتضمن غالباً مصلحة للموكل، فيجوز إلغاؤه في أي وقت مع إخطار المحامي.

1. اشترت سيارة بتوكيل، وتوفي البائع قبل نقل الملكية، ماذا أفعل؟

إذا كان التوكيل يتضمن مصلحة لك البيع لنفسك وشرط عدم الإلغاء، فهو يظل سارياً في مواجهة الورثة. أما إذا كان توكيل إدارة فقط، فإنه ينتهي ويجب إحضار الورثة وإعلام الورثة لنقل الملكية.

1. هل يغني التوكيل عن عقد البيع النهائي؟

قانونياً، التوكيل هو وسيلة لتنفيذ البيع وليس البيع ذاته ويُنصح دائماً بتحرير عقد بيع ابتدائي موضح به قبض الثمن، ليكون سنداً قانونياً في حال ثار نزاع حول صحة التوكيل.

4. ما هو الفرق بين التوكيل العام والتوكيل الخاص؟

العام يصلح لأعمال الإدارة فقط إيجار، قضايا، محضر، والخاص لا بد منه لأعمال التصرف بيع، رهن، تبرع، صلح ويجب أن يحدد فيه محل التصرف بدقة.

5. هل يمكن للموكل تقييد الوكالة بعد صدورها؟

نعم، يجوز له تقييدها في أي وقت إلا إذا كانت لصالح الوكيل أو الغير، فعندها يجب رضاء الطرف الآخر.

6. هل يحق للمحامي قبض مبالغ من المحكمة بموجب التوكيل العام؟

نعم، إذا نص التوكيل صراحة على قبض وأخذ المبالغ من خزائن المحاكم والجهات الإدارية.



مكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض

خبرة قانونية منذ 1997

طعون النقض المدني
فحص الأحكام
وصياغة مذكرات
الطعن أمام محكمة
النقض.

القضايا المدنية
تشمل قضايا
التعويض، منازعات
العقود، والمطالبات
المالية.

قضايا الموارث
استخراج إعلم الوراثة،
تقسيم التركات،
وتصفية نزاعات
الورثة.

**النزاعات العقارية
والإيجارات**
دعاوى صحة ونفاذ،
صحة التوقيع،
ومنازعات قانون الإيجار
(القديم والجديد).

نطاق الخدمة
داخل الإقازيق ومحافظة
الشرقية، مع امتداد
امتداد الخدمة القانونية
لجميع محاكم مصر.

سياسة المكتب
لا يقبل المكتب قضايا
الجنايات مثل مَثَل
المخدرات والسرقة.



العنوان:
29 شارع النفراسي - برج المنار
الدور الخامس (جوار شواذر
الخشب)، مدينة الإقازيق،
محافظة الشرقية.

رقم الهاتف:
01285743047
يُفضل التواصل لتحديد موعد مسبق

مواعيد العمل:
من السبت إلى الأربعاء،
من الساعة 7:00 مساءً
وحتى 10:00 مساءً
(الخميس والجمعة عطلة رسمية).

الوجود الرقمي

للمكتب حضور قوي على منصات التواصل الاجتماعي وموقع إلكتروني
رسمي يوفر أبحاثاً ومقالات قانونية تخصصية.

الامارات القانونية
alamar-law.com

خاتمة الدليل: إن [التوكيلات القانونية في مصر](#) هي أدوات مرنة وفعالة، لكنها تحمل مخاطر جسيمة عند إساءة استخدامها. إن فهمك للمادة 715 مدني، والوعي بالفرق بين وكالة الإدارة ووكالة التصرف، هو درعك الواقعي.

ولذلك احرص دائماً على صياغة توكيلك بدقة، وتجنب منح صلاحيات مطلقة إلا لمن تثق بهم تماماً، ولا تتأخر في تسجيل تصرفاتك النهائية في الشهر العقاري لضمان أقصى درجات الحماية القانونية.

□ تحميل ملف نماذج الشهر العقاري

يمكنك تحميل ملف النماذج والصيغ القانونية الخاصة بالشهر العقاري مباشرة من الرابط التالي.

[تحميل الملف الآن](#)

مكتب المستشار
عبد العزيز حسين عمار
المحامي بالنقض

للاتصال بنا
٠١٢٣٨٨٩٠٣٧٠
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧
٠١٠١٥٢٣٣٦٨٤

موقعنا
الزقازيق، ٢٩ ش النقراشي
النحال
بجوار شادر الخشب
برج المنار

إنفوجرافيك تعريفى احترافى

- ✓ تحميل مباشر وآمن
- ✓ يدعم الهاتف والكمبيوتر
- ✓ يحتوي على نماذج وصيغ قانونية جاهزة