

شرط الغاء توكيل رسمي دليل شامل للمستخدم لفهم الحقوق والخطوات

تساؤل قانوني هام: ما هو شرط الغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة؟،

كثيرون يفاجأون بأن التوكيل مكتوب فيه "لا يلغى إلا بحضور الطرفين"،

ثم يكتشفون عملياً أن الواقع قد يختلف باختلاف نوع التوكيل وتحديد محل التصرف ووجود مصلحة للوكيل أو الغير.

لذلك يشرح هذا الدليل متى يمكن إلغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة رغم هذا الشرط، ومتى يتقيد الإلغاء بموافقة صاحب المصلحة.

خلاصة مباشرة:

قد يُقبل إلغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة حتى مع شرط "بحضور الطرفين" إذا لم تثبت **مصلحة حقيقية** للوكيل أو الغير ولم يُحدد محل تصرف يقطع بقيام الحق؛ أما إذا ثبتت المصلحة بعبارات صريحة وحق قائم، فقد يتقيد الإلغاء بموافقة صاحب المصلحة.

لماذا هذا البحث؟ (إلغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة رغم عدم جواز الغاؤه الا بحضور الطرفين)

إذا كنت محامياً أو متقاضياً أو باحثاً قانونياً، فغالباً تبحث عن إجابة واحدة:

هل يمكن إلغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة رغم وجود شرط أو صلاحيات واسعة؟

هذا البحث يقدم دليلاً واقعياً منظمًا، يشرح القاعدة والاستثناء،

ويربط ذلك بموقف الشهر العقاري كجهة إدارية، وكيف يتعامل القضاء الإداري مع "الامتناع" بوصفه **قرارًا إداريًا سلبيًا**.

اعتمدنا في البحث على الأسس والكيانات القانونية الواضحة مثل: **القانون المدني المصري، المادة 108، المادة 715، محكمة النقض، محكمة القضاء الإداري، الشهر العقاري والتوثيق.**



ستجد هنا إجابة مباشرة تناسب استفسارات المحامين والمتقاضين والباحثين:

- هل عبارة "عدم جواز الإلغاء إلا بحضور الطرفين" تمنع الإلغاء دائمًا؟
- نوضح لك القاعدة والاستثناء، وكيف يتعامل الشهر العقاري والتوثيق مع طلب الإلغاء.
- متى يُعد الامتناع قرارًا إداريًا سلبيًا يمكن الطعن عليه أمام القضاء الإداري وفق تطبيقات واقعية؟
- شرح منظم لشرط "لا يلغى إلا بحضور الطرفين" وحدوده الواقعية.

- متى تثبت "مصلحة الوكيل/الغير" التي تقيد الإلغاء؟
- الفرق بين الوكالة العامة والوكالة الخاصة وما أثره على الإلغاء.
- تفسير "البيع لنفسه وللغير" وفق المادة 108 مدني دون مبالغة أو خلط.
- خطوات عملية للطعن على رفض الشهر العقاري باعتباره قرارًا إداريًا سلبيًا.

شرط الغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة وفقا للقانون الإداري

شرط الغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة يقوم على قاعدة بسيطة: **الأصل** أن الموكل يملك الإلغاء والعزل بإرادته المنفردة،

لكن **الاستثناء** يثور إذا كانت الوكالة **لمصلحة الوكيل أو الغير** وثبتت المصلحة بعبارات صريحة وحق قائم.

وإذا امتنعت **مصلحة الشهر العقاري والتوثيق** عن الإلغاء، فإن الامتناع يعد **قرارًا إداريًا سلبيًا** يجوز الطعن عليه أمام **محكمة القضاء الإداري**، ومن التطبيقات العملية الدعوى رقم **18462 لسنة 72 ق.**

ماهية الوكالة في القانون المدني المصري

الوكالة عقد يلتزم بمقتضاه الوكيل أن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل، وهي في الأصل من عقود التراضي التي تتم بمجرد تبادل التعبير عن إرادتين متطابقتين ما لم يكن التصرف القانوني محل الوكالة شكليًا.

وكالة عامة vs وكالة خاصة

الوكالة العامة لا تصلح - في الأصل - إلا لمزاولة الوكيل أعمال الإدارة نيابة عن الموكل.

أما **الوكالة الخاصة** فهي اللازمة لأعمال التصرف، ويُشترط فيها تحديد أنواع التصرفات التي يجوز للوكيل مباشرتها ومحل هذه التصرفات إذا كان التصرف من قبيل التبرع.

والأصل أن الوكالة تنتهي بإتمام العمل محل الوكالة أو انقضاء أجلها أو وفاة أحد طرفيها، غير أن هذا الأصل ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه، مثل استمرارها حتى مع وفاة الموكل في الحدود التي يجيزها القانون.

القاعدة والاستثناء في شرط الغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة

القاعدة: الأصل أن الوكالة تصدر لصالح الموكل، لذلك يملك الموكل في المعتاد عزل الوكيل وإلغاء التوكيل بإرادته المنفردة.

الاستثناء: إذا كانت الوكالة لمصلحة الوكيل أو الغير، فقد قيل بعدم جواز عزل الوكيل إلا برضاء من كانت الوكالة في صالحه. وفي هذه الحالة قد يبقى التوكيل قائماً، وقد ينصرف أثر تصرف الوكيل إلى الموكل رغم العزل.

متى تتقيد سلطة الإلغاء بسبب مصلحة الوكيل أو الغير؟

- عندما تتضمن الوكالة **حقاً قائماً** للوكيل أو الغير مرتبطاً بها.
- عندما تكون عبارات التوكيل **صريحة** بعدم جواز إلغاءه إلا بموافقة الوكيل أو بحضور الطرفين.
- عندما يكون محل التصرف **محددًا** بما يسمح باستظهار الإرادة الحقيقية لأطراف العقد.

خارطة طريق: هل يمكن إلغاء "توكيل عام شامل" بالإرادة المنفردة رغم شرط "حضور الطرفين"؟

الموقف: لديك توكيل عام تريد إلغائه، لكنه يحتوي على شرط "لا يلغى إلا بحضور الطرفين" أو عبارة "البيع للنفس والغير".



شرط إلغاء توكيل في القضاء الإداري: رفض الشهر العقاري قرار إداري سلبي

في التطبيق القضائي، امتناع الشهر العقاري عن الإلغاء يُعد **قراراً إدارياً سلبياً** يحق الطعن عليه أمام القضاء الإداري، خاصة إذا كان الرفض مؤسساً على سبب غير صحيح من القانون.

متى يصبح الامتناع قابلاً للطعن؟

يصح الامتناع قراراً إدارياً سلبياً عندما تتقدم بطلب واضح لإلغاء التوكيل، وتلتزم جهة الإدارة قانوناً بالبت، ثم تمتنع أو ترفض دون سند صحيح.

مع التنويه: إذا كانت هناك مصلحة للوكيل أو الغير مترتبة على هذه الوكالة، فيحق لأي منهما الرجوع على الموكل، ويجب أن تكون عبارات التوكيل صريحة بعدم جواز إلغائه إلا بموافقة الوكيل.

مجال تفسير عقود الوكالة: عبارات شائعة تُسبب النزاع

في مجال تفسير عقود الوكالة التي تتضمن حقوقاً للوكيل أو

الغير، إما تكون الوكالة صريحة بعبارات مثل: **“عدم جواز إلغاء التوكيل إلا بحضور الطرفين”** أو **“في حضور الوكيل”** أو **“عدم إلغائها نهائياً”** أو استمرارها حتى بعد وفاة الموكل لتعلقها بحقوق التركة.

(1) لا يلغى إلا بحضور الطرفين

لا تثار مشكلة إذا كانت عبارات التوكيل واضحة. أما إذا لم يتضمن هذه العبارات واكتفى بمنح صلاحيات واسعة، فيتعين الوقوف على الإرادة الحقيقية لأطراف العقد وطبيعة المصلحة.

(2) البيع لنفسه وللغير (مادة 108 مدني)

بالنسبة لعبارة **“البيع لنفسه وللغير”**، يجب ربطها بقاعدة المادة **108 من القانون المدني**: **لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه** دون ترخيص من الأصيل.

والترخيص في تفسير هذا النص يجب أن يكون **محددًا وواضحًا** **وصريحًا**، وهو ما يمنع التوسع غير المنضبط في اعتبار كل **“بيع لنفسه وللغير”** مصلحة ثابتة للوكيل دون محل محدد.

“

الوكيل هو الشخص الذي يوكله الموكل بمهمة معينة، ويكون له سلطة على الموكل في أداء هذه المهمة. ويجب أن يكون الموكل قادرًا على التصرف في أموره الخاصة، وأن يكون الموكل قد وافق على الوكيل. ويجب أن يكون الموكل قد وافق على الوكيل. ويجب أن يكون الموكل قد وافق على الوكيل. ويجب أن يكون الموكل قد وافق على الوكيل.

جدول مقارنة رئيسي: حالات الإلغاء والنتائج المتوقعة

أثر رفض الشهر العقاري	علامة "المصلحة"	هل يُقبل الإلغاء بالإرادة المنفردة؟	الحالة
رفض/امتناع قد يُطعن عليه كقرار إداري سلبي	لا توجد عبارات صريحة أو محل تصرف محدد	غالبًا نعم (الأصل)	توكيل رسمي عام شامل بلا حق قائم للوكيل/الغير
قد يكون الرفض مبررًا إذا ثبتت المصلحة قانونًا	حق قائم + نص واضح "لا يلغى إلا بموافقة/حضور"	قد يتقيد الإلغاء دون موافقة صاحب المصلحة	وكالة لمصلحة الوكيل أو الغير بعبارات صريحة
رفض بدعوى "مصلحة" قد يكون قرارًا سلبيًا غير قائم على سبب صحيح	ترخيص عام يحتاج تفسيرًا وفق المادة 108	يميل للقبول إذا لم تثبت مصلحة حقيقية	توكيل يتضمن "البيع لنفسه وللغير" دون تحديد عقار/منقول
القرار الإداري يُقيم وفق المستندات وتكييف المصلحة	التحديد يسهل استظهار إرادة الطرفين	يعتمد على النص والمصلحة والحق القائم	وكالة خاصة بتصرف محدد على مال معين

واقعة تتكرر كثيرًا في المحاكم

تخيّل أن موكلًا حرّر لزوجته توكيلا رسميًا شاملًا (عام + بنوك) قبل إقامة دعوى خلع. بعد فترة، حاول إلغاء التوكيل، ففوجئ بأن جهة الشهر العقاري ترفض الإلغاء بحجة أن التوكيل يتضمن "مصلحة للوكيل".

السبب الذي يُذكر عادة: وجود بند تحت "أعمال التصرف" يفيد أن الوكيل مخول **في البيع لنفسه وللغير**.
هنا يبدأ السؤال الحقيقي: هل هذا وحده يكفي لاعتبار الوكالة لمصلحة الوكيل؟ أم يلزم تحديد محل التصرف وحق قائم؟

من واقع خبرتي + نصيحة المحامي

من واقع خبرتي في نزاعات التوكيلات، أغلب حالات الرفض من الشهر العقاري تكون بسبب قراءة "متشدة" لعبارات مثل "البيع لنفسه وللغير"
واعتبارها مصلحة ثابتة للوكيل دون فحص هل التوكيل حدّ عقاراً/منقولاً أم لا.

نصيحة المحامي: قبل أي تصعيد، ركّز على نقطتين فقط:

(1) هل يوجد حق قائم للوكيل/الغير؟

(2) هل محل التصرف محدد بما يسمح باستظهار الإرادة؟

إذا كانت الإجابة "لا"، فمسار الطعن الإداري غالباً يكون منطقيًا.

ماذا أفعل لو كنت مكانك؟ (خطوات عملية)

1. أستخرج صورة رسمية حديثة من التوكيل وأراجع بنوده كلمة كلمة.
2. أجهز طلب إلغاء واضح ومحدد، وأحصل على ما يثبت تقديمه.
3. أطلب سبب الرفض مكتوبًا إن أمكن، أو أثبت الامتناع.
4. أربط دفوعي بمعيار "عدم تحديد محل التصرف" وغياب "حق قائم" عند اللزوم.
5. إذا استمر الرفض: أتحرّك بدعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري بوصفه قرارًا إداريًا سلبيًا.

الطعن على قرار الشهر العقاري برفض إلغاء الوكالة العامة
(تطبيق واقعي)

بتطبيق ما تقدم، وفي وقائع الدعوى رقم **18462 لسنة 72 ق - قضاء إداري**،

كان الثابت أن المدعي حرر توكيلاً رسميًا شاملًا (عام + بنوك)، ثم

تقدم بطلب لإلغاء التوكيل فرفضت الجهة الإدارية الإلغاء تأسيسًا على أنه يتضمن مصلحة للوكيل.

استند الرفض إلى بند "البيع لنفسه وللغير"، لكن دون تحديد عقار أو منقول يقع عليه التصرف. وبالتالي قيل إنه لا يمكن اعتبار هذه العبارة وحدها مقررًا لمصلحة الوكيل أو الغير، ومن ثم يجوز طلب الإلغاء بالإرادة المنفردة للموكل.

النتيجة: امتناع مصلحة الشهر العقاري والتوثيق عن الاستجابة لطلب الإلغاء بإرادة الموكل المنفردة غير قائم على سبب صحيح من القانون، ويغدو تصرفها قرارًا سلبيًا واجب الإلغاء.

الأسئلة الشائعة حول جواز الغاء التوكيل بالإرادة المنفردة في مصر

هل يجوز إلغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة؟

نعم كأصل عام، ما لم تكن الوكالة لمصلحة الوكيل أو الغير وثبتت المصلحة بعبارات صريحة وحق قائم.

هل عبارة لا يلغى إلا بحضور الطرفين تمنع الإلغاء دائمًا؟

لا تُفهم آليًا؛ قوتها ترتبط بوجود مصلحة حقيقية ووضوح الإرادة وتحديد محل التصرف.

هل البيع لنفسه وللغير وحدها دليل مصلحة

للوكيل؟

ليست كافية بذاتها غالبًا دون محل محدد، وتُفسَّر في ضوء المادة 108 مدني والترخيص الصريح.

متى يُعد رفض الشهر العقاري قرارًا إداريًا سلبيًا؟

عندما تمتنع جهة الإدارة عن البت في طلب الإلغاء أو ترفضه دون سبب صحيح رغم التزامها بالبت وفق القانون.

ما الطريق القانوني للطعن على رفض الإلغاء؟

دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري، مع تجهيز ما يثبت الطلب والرفض/الامتناع وسبب الرفض إن وجد.

ما أهم حكم واقعي يُستشهد به في هذا السياق؟

من التطبيقات الواقعية الدعوى رقم 18462 لسنة 72 ق - قضاء إداري بشأن امتناع الشهر العقاري عن إلغاء توكيل عام شامل.

مراجع قانونية مختارة في الوكالة والتوكيلات

- الغاء التوكيل وتجاوز الوكيل لوكالته
- سريان الوكالة بعد وفاة الموكل: شروط التوكيل العام والخاص
- تعاقد النائب مع نفسه باسم من ينوب عنه: مادة 108 مدني
- دعوى الإلغاء في القانون المصري: الشروط والميعاد والاختصاص
- البيع بتوكيل عام صحيح أم باطل: المادة 702 مدني

مراجع قانونية وسوابق قضائية

- القانون المدني المصري: **المادة 108** (التعاقد مع النفس باسم من ينوب عنه دون ترخيص).
- القانون المدني المصري: **المادة 715** (الوكالة لمصلحة الوكيل أو الغير).
- محكمة النقض: الطعن رقم **1277 لسنة 71 قضائية** - جلسة **16/5/2012** (وكالة غير قابلة للإلغاء إلا بحضور الطرفين وفق وقائعها).
- القضاء الإداري: الدعوى رقم **18462 لسنة 72 ق** (امتناع جهة الشهر العقاري عن الإلغاء كقرار سلبي واجب الإلغاء وفق تطبيقات الوقائع).



**شروط الغاء توكيل رسمي عام شامل
بالإرادة المنفردة**

www.lawaziz.com

مكتب عمار

خاتمة بحث الغاء التوكيل الرسمي العام الشامل

خلاصة "شرط الغاء توكيل رسمي عام شامل بالإرادة المنفردة" أن الإلغاء هو الأصل، والاستثناء يرتبط بمصلحة الوكيل أو الغير وعبارات صريحة وحق قائم، وإذا رفض الشهر العقاري الإلغاء، فالمسار الإداري والطعن على القرار السلبي قد يكون هو الطريق الصحيح وفق وقائع كل حالة. لو لديك نص التوكيل أو سبب الرفض، شاركني أهم البنود وسأقترح لك "تكييفًا" عمليًا وخطوات مناسبة، أو ابدأ بقراءة مقالنا: [دعوى الإلغاء في القانون المصري](#).

للاستشارة القانونية

[اتصل بنا الان](#)

لحجز موعد بالمكتب اتصل على : 01285743047