

وکالت در بیع بدون حق قبض ثمن

صابر ناظمی^۱

مقدمه

آنچه نگارنده را به نگارش سطور آتی و پرداختن به مبحث فوق ترغیب نموده آن است که دفاتر اسناد رسمی در پاره‌ای از مواقع با وکالتنامه‌هایی مواجه می‌شوند که در آنها وکیل اختیار فروش مورد وکالت را به غیر و یا خود دارد ولیکن حق اخذ و قبض ثمن در این نوع وکالتنامه‌ها مسکوت مانده است و این امر اگر چه بیشتر در وکالتنامه‌های تنظیمی در کنسولگری‌های کشور جمهوری اسلامی ایران در خارج از کشور به چشم می‌خورد و خود معلول عدم آشنایی و تسلط مسئولین محترم واحدهای کنسولی به قوانین و مقررات حقوقی است اما در وکالتنامه‌های تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی کشور نیز گاه قابل مشاهده است و در نتیجه دفاتری که قصد تنظیم سند انتقال قطعی مورد وکالت را به ثالث و یا خود دارند با تشتت آراء و نظریات گوناگونی مواجه هستند که ذیلاً به برخی از آنها اشاره می‌شود:

الف - برخی معتقدند که اگر در وکالتنامه‌ای حق اخذ و قبض وجه (ثمن) به وکیل اعطاء نشده باشد امکان تنظیم سند قطعی انتقال در دفتر اسناد رسمی وجود ندارد.

ب - گروهی دیگر برآنند که در مواجهه با این وکالتنامه‌ها باید ابتدا خریدار ثمن معامله را به صندوق ثبت و یا دادگستری تودیع تا با ارائه قبض تودیعی امکان تنظیم سند رسمی انتقال فراهم آید.

ج - عده‌ای نیز می‌گویند تنظیم سند رسمی انتقال براساس چنین وکالتنامه‌ای با مانع قانونی مواجه نبوده ولیکن وکیل حق اقرار به وصول وجه را در سند رسمی انتقال ندارد و سردفتر باید به درج بهاء در سند اکتفا نموده و از اظهار و اقرار وکیل مبنی بر اخذ و وصول آن امتناع ورزد.

اینک با ذکر مقدمه فوق ابتدا ضمن توضیح اجمالی پیرامون علت این اختلافات به تجزیه و تحلیل نظریات ابرازی و سپس جمع‌بندی مطالب خواهم پرداخت.

وفق ماده ۳۳۹ قانون مدنی: «پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت آن عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می‌شود» و ماده ۳۶۲ همان قانون مقرر داشته است: «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است:

- ۱ - به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود.
 - ۲ - عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد.
 - ۳ - عقد بیع بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌نماید.
 - ۴ - عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.
- مستفاد از دو ماده استنادی آن است که بیع و آثار آن دو مقوله کاملاً متفاوت و متمایز با یکدیگر هستند بدین معنی که عقد بیع با لحاظ ماده ۱۹۰ قانون مدنی و شرایط چهارگانه آن (الف قصد طرفین و رضای آنها ب - اهلیت طرفین ج - موضوع معین که مورد معامله باشد د - مشروعیت جهت معامله) و به مجرد توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت به ایجاب از سوی فروشنده و قبول از طرف خریدار یا وکلای آنها واقع می‌شود و بعد از تحقق بیع نوبت به آثار آن می‌رسد. به دیگر سخن عدم تعیین تکلیف نسبت به مبیع و اینکه مبیع در زمان انعقاد عقد بیع و توافق بایع و

مشتري بر مبيع و قيمت آن در تصرف چه کسی است و نیز اينکه آیا ثمن به بايع تأديه گرديده است يا خير هيچ گونه لطمه‌ای به ارکان عقد بيع نرسانيده و در صحت و درستی وقوع و تحقق بيع تردید روا نیست.

با این توضیح نظریه اول ابرازی اگرچه از طرفداران بسیار اندکی برخوردار بوده و مهجور است بدون آنکه نیازمند استدلال بیشتری باشد مردود و محکوم به رد است و اما در مورد نظریه دوم عنوان شده شایان ذکر است امتناع از تنظیم سند به بهانه عدم تعیین تکلیف تسلیم مبيع و یا تأديه ثمن و به تبع آن اجبار مشتري به پرداخت ثمن به صندوق ثبت و یا هر صندوق دیگری، خود نیازمند دلایل و موجبات قانونی و برخلاف ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ خواهد بود.

علی‌هذا از میان سه نظریه معنونه تنها نظریه آخر یعنی تنظیم سند رسمی انتقال بدون درج اقرار به وصول ثمن توسط وکیل بايع و به سکوت گذاشتن پرداخت یا عدم پرداخت ثمن علی‌الظاهر می‌تواند از مقبولیت بیشتری برخوردار باشد چرا که با توجه به مطالب پیش گفته در صورت عمل به نظریه سوم نه تنها در تحقق بيع و ارکان آن خدشه‌ای متصور نیست بلکه سردفتر تنظیم کننده سند نیز هيچ گونه تخلفی از مقررات موضوعه اعم از قوانین و یا آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های حاکم بر تنظیم سند رسمی ننموده است.

لیکن آنچه امروزه و در عمل اتفاق می‌افتد آنگونه نیست که نظریه سوم مطروحه نیز بتواند جوابگوی نیاز جامعه باشد، بر هيچ کس پوشیده نیست که در جامعه امروزی و بنا به دلایل مختلف از جمله محدودیت‌ها و مضایق بر سر راه تنظیم اسناد رسمی انتقال مانند تکلیف دفاتر اسناد رسمی در اخذ استعلامات متعدد از مراجع مختلف، عدم حضور فروشنده در کشور و قسّ علی‌هذا در بسیاری از موارد وکالت بر خود لباس بيع پوشانیده و مردم در جهت تسهیل در روابط معاملی خود و به جای فراهم آوردن مقدمات تنظیم سند رسمی انتقال به تنظیم اسناد وکالتی روی آورده، به

گونه‌ای که وکالت از ذات خود یعنی نیابت (ماده ۶۵۶ قانون مدنی) فرسنگ‌ها فاصله گرفته و متعاملین با تنظیم اسناد وکالتی به اصطلاح بلاعزل، آن را جایگزین بیع نموده‌اند، در نتیجه وکیلی که با ارائه وکالت بلاعزل از سوی موکل خود قصد تنظیم سند رسمی انتقال را به نام خریدار دارد هرگز حاضر به تنظیم و امضاء سند بدون اخذ ثمن نبوده و خریداران نیز چون وکیل را فروشنده واقعی خود می‌دانند در حضور سردفتر تنظیم کننده سند ثمن را که در پاره‌ای اوقات میلیون‌ها تومان است به وکیل تسلیم می‌نمایند.

حال با این وصف سؤال اساسی این است که سردفتر در چنین وضعیتی که خود شاهد پرداخت ثمن از سوی خریدار به وکیل فروشنده است باید به دلیل عدم اعطاء حق اخذ وجه به وکیل در وکالتنامه مستند تنظیم سند رسمی انتقال، چشم خود را بر این واقعیت انکارناپذیر فرو بندد و یا اینکه کتابت بالعدل ایجاب می‌کند پرداخت وجه از سوی خریدار به وکیل و اقرار وکیل به اخذ و قبض وجه را نیز در سند تصریح نماید.

به نظر نگارنده آنچه دفاتر اسناد رسمی را در این موارد با تردید مواجه ساخته است استنباط ناصحیح از ماده ۶۶۵ قانون مدنی است. ماده مزبور مقرر می‌دارد: وکالت در بیع وکالت در قبض ثمن نیست مگر اینکه قرینه قطعی دلالت بر آن کند» و از ماده مذکور چنین استنباط می‌نمایند که وکیلی که حق اخذ و قبض ثمن را ندارد چگونه می‌تواند اقرار به وصول و قبض آن نماید؟! که این استنتاج قابل دفاع نیست. آنچه از ماده فوق مستفاد است این است که خریدار می‌تواند از تأدیه و اقباض ثمن به وکیلی که حق قبض ثمن را ندارد خودداری نماید همان گونه که وکیل می‌تواند از قبض آن امتناع ورزد ولی چنانچه خریدار بنا بر قاعده اقدام مقدم به ضرر خویش شده و علی‌رغم عدم اختیار وکیل در قبض ثمن، آن را به وکیل تسلیم نماید آیا درج اقرار به وصول ثمن توسط سردفتر تنظیم کننده سند مغایر ماده مورد نزاع می‌باشد؟

النهاییه به نظر می‌رسد با توجه به اینکه از جمله دلایل تنظیم رسمی اسناد در دفاتر اسناد رسمی مسدود نمودن باب ادعای متعاملین علیه یکدیگر و کاستن از مراجعات آنان به محاکم دادگستری است و مهم‌تر آنکه عدم درج اقرار وکیل به اخذ ثمن باعث تضرر خریدار است و موجب خواهد شد تا در صورت ادعای موکل مبنی بر عدم پرداخت ثمن، خریدار در اثبات پرداخت وجه به وکیل ناتوان بماند و ای بسا علیرغم پرداخت وجه به وکیل به دلیل عدم توانایی در اثبات پرداخت آن متضرر شود، اقرار و اظهار وکیل در سند رسمی انتقال هرچند واجب الرعایه نیست، لیکن در جهت تحکیم اسناد رسمی و تحقق بخشیدن به کتابت بالعدل اجتناب‌ناپذیر می‌نماید.

