

نگاهی به حدود اختیار وکیل در اخذ اصل سند مالکیت و یا المثنی

عباس گرجی^۱

معاون محترم قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، طی بخشنامه شماره ۱/۳۴/۲۹۷۸۹ مورخ ۸۴/۱۲/۷ مقرر فرمودند: «... چنانچه اختیار اخذ المثنای سند مالکیت در وکالتنامه قید و تصریح نشده باشد، تحویل المثنای سند مالکیت مذکور به وکیل خالی از اشکال نخواهد بود». بنا به اهمیت موضوع این بخشنامه که گاهی اوقات موجب ایجاد مشکلات و حتی موجب طرح دعوی در مراجع قضایی و... می شود مطالب ذیل قابل ذکر است؛

بر کسی پوشیده نیست که وکیل صرفاً باید در محدوده اختیارات مندرج در وکالتنامه اقدام نماید و محدوده اختیارات وکیل، به جهت رعایت مصلحت موکل باید به صورت مضیق تفسیر شود (بلکه اصلاً قابل تفسیر نیست) و صدور بخشنامه فوق نیز در همین راستا بوده است. با وجود این باید در این خصوص بین نوع و متن وکالتنامه در مورد اخذ سند مالکیت المثنی و حتی اخذ سند مالکیت (در مواقعی که وکالتنامه به استناد صورتمجلس تفکیکی و یا قرارداد واگذاری تنظیم شده باشد) تفکیک قائل شویم. بدین نحو که:

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۱۷ شهرستان دورود.

الف - چنانچه شخصی جهت انجام اموری از قبیل «دریافت حقوق ماهیانه خود، برداشت از حساب شماره... نزد بانک... و دریافت سود سهام موکل، از شرکت... و فروش سهام موکل از شرکت... با حق مراجعه به ادارات دولتی و غیردولتی در این خصوص» به دیگری وکالت اعطا نماید؛ آیا چنین وکیلی حق مراجعه به اداره ثبت و اخذ سند مالکیت و یا المثنای سند را دارا می‌باشد؟ در پاسخ باید گفت: خیر، وکیل چنین اختیاری را ندارد (و قید مراجعه به سازمان‌ها و ادارات دولتی و غیردولتی نیز مقید و مرتبط با موضوع وکالت است). و لذا صدور و تحویل سند، به تقاضای چنین وکیلی اشکال دارد.

ب - شخصی که قصد فروش ملک مشخص خود را داشته باشد و لیکن جهت فراهم کردن مقدمات انتقال از قبیل اخذ پاسخ استعلام‌ها و گواهی‌ها، واریز عوارض‌ها و... در خصوص شش‌دانگ... با حق مراجعه به کلیه ادارات دولتی و غیردولتی و شهرداری‌ها و انجام کلیه امور اداری و قانونی موکل در همین ارتباط نیز به دیگری وکالت می‌دهد، لیکن در متن وکالت تصریح به اخذ سند (اعم از اصل و المثنی) نشده است؛ آیا می‌توان به چنین وکیلی سند مالکیت تحویل نمود؟

هرچند به اعتقاد نگارنده، وکیل حق اخذ سند (اعم از اصل و المثنی) را دارا می‌باشد. لیکن چون تحویل و یا عدم تحویل سند موجب ضرر و زیان وکیل و یا موکل نمی‌شود و عدم تحویل سند موجب ایجاد مشکل برای وکیل نمی‌شود. لذا موضوع خارج از این بحث است.

ج - در مواقعی که موکل در وکالتنامه، حق فروش شش‌دانگ ملکی مشخص را به دیگری اعطا می‌نماید. به هر شخص و قیمت و شرط با حق اسقاط کافه خیارات و اخذ ثمن و حتی بعضاً با حق تهاتر ثمن دریافتی با حساب‌های فی‌مابین با موکل، به اقرار وکیل، و گاهی اوقات حق عزل وکیل و انجام هر عمل منافات با مورد وکالت نیز از ناحیه موکل، ساقط می‌گردد.

در این گونه موارد تلقی جامعه از چنین عقد وکالتی خرید و فروش است. گرچه خواص،

عقد وکالت را به هر نحو معامله تلقی نمی‌نمایند ولی باید گفت؛ به واقع نیز اراده موکل و وکیل، قطع رابطه مالکیت موکل و ایجاد حق تسلط وکیل بر ملک مورد وکالت (با توجه به قولنامه‌ای که اکثر قریب به اتفاق قبل از وکالت تنظیم و امضا می‌نمایند) و تفویض کلیه اختیارات و حقوق قابل تصور موکل، نسبت به ملک مشخص مورد وکالت به وکیل است. در نتیجه چنانچه سؤال شود چرا چنین وکیلی که کلیه حقوق موکل، نسبت به این ملک به وی تفویض شده است لیکن اخذ المثمنای سند به هر دلیل از جمله سهواً قید نگردیده، نباید بتواند سند بگیرد؟ به نظر می‌رسد پاسخ صریح و قاطع، مبنی بر اینکه چون اخذ و تحویل المثمنای سند، در متن وکالتنامه قید نگردیده، خالی از اشکال نخواهد بود.

- تحویل سند به چنین وکیلی تصور ضرر و زیانی را به موکل به ذهن متبادر نمی‌نماید بلکه برعکس عدم تحویل سند به چنین وکیلی می‌تواند موجب ایجاد مشکلات فراوان به وکیل گردد.

- معمولاً در هنگام تنظیم این گونه وکالتنامه‌ها سند مالکیت همراه وکالتنامه تحویل وکیل می‌گردد. در غیر این صورت معمولاً وکیل، اقدام قبول به چنین وکالتنامه‌ای نمی‌نماید. «در واقع فرض بر این است خود موکل در یک مرحله سند مالکیت را تحویل وکیل داده است، پس از آن نزد وکیل مفقود گردیده است. پس موکل نیز تحویل سند، به وکیل را تأیید می‌نماید».

- عدم تحویل سند المثمنی، به وکیل می‌تواند موجب سوءاستفاده بعضی افراد سودجو گردد.

در ادامه باید افزود؛ طبق ماده ۶۷۱ ق.م.م.: «وکالت در هر امر، مستلزم وکالت در لوازم و مقدمات آن نیز است. مگر اینکه تصریح به عدم وکالت باشد». پس چنانچه شخص (وکیل) قصد فروش ملکی را داشته باشد وجود سند مالکیت و ارائه آن، از مقدمات و لوازم انجام عمل فروش است. و هیچ‌گونه شک و شبهه‌ای در این خصوص وجود ندارد، لذا چنانچه شخصی اختیار فروش ملکی مشخص را داشته باشد، حق انجام کلیه مقدمات و

تشریفات و لوازم (اخذ سند مالکیت اعم از اصل و المثنی) برای ملک مشخص برای چنین و کیلی متصور است نکته قابل توجه در ماده ۶۷۱ ق.م. اتخاذ رویه قانونگذار، برخلاف رویه خود در سایر مواد مندرج در باب اختیارات وکیل، در مبحث عقد وکالت است به نحوی که در اکثر مواد قید گردیده است. وکیل حق ندارد، مگر اینکه تصریح شده باشد، (به جهت رعایت حقوق موکل) و لیکن در این ماده قید گردیده است. وکیل حق دارد مگر اینکه به عدم وکالت تصریح شده باشد. مضافاً به اینکه قرائن در چنین وکالتی حکایت از حق اخذ سند مالکیت و المثنی توسط وکیل دارد (ماده ۶۶۷ ق.م.).

پس نتیجه می‌گیریم؛ چنانچه وکیلی حق انجام هر نوع معامله نسبت به هر نوع ملکی را داشته باشد، حق اخذ سند (اعم از اصل و المثنی) را نیز نسبت به همان ملک، به استناد ماده ۶۷۱ و ۶۶۷ ق.م. دارا می‌باشد. و موکل چنین سندی نمی‌تواند ادعایی نسبت به اداره ثبت اسناد و املاک مبنی بر اینکه به چه مجوزی سند مالکیت اینجانب را تحویل شخص دیگری داده‌اید؟ نماید. زیرا در پاسخ گفته خواهد شد؛ که شما حق انجام معامله را به وکیل داده‌اید و وجود سند مالکیت نیز از مقدمات و لوازم انجام معامله بوده است و طبق قانون بلاشکال است.