

دریچه ۲

اصلاح سند وکالت در صورت تغییر شماره‌ی قطعه‌ی ملک

لطیف عبادپور^۱

سازمان مسکن و شهرسازی ۲۵ سال پیش قطعه زمینی را به آقای الف واگذار کرده و قرارداد واگذاری به وی تسلیم کرده است. در سال ۱۳۷۶ الف قطعه زمین مزبور را به آقای ب فروخته و چون ساختمان بر آن احداث نشده است، ناچار شده‌اند به وکالت متوسل شوند و الف برای اخذ پروانه‌ی ساختمان و پایان کار و خریداری قطعی آن قطعه و گرفتن سند مالکیت و سپس فروش و انتقال قطعی زمین با اعیانی احداثی در آن و امتیازات منصوبه به آقای ب در دفترخانه‌ی تحت تصدی نگارنده، وکالت داده است. اینک ساختمان، احداث شده و سازمان مسکن و شهرسازی جهت تنظیم سند انتقال، موکل را معرفی کرده است و در بررسی‌نامه و وکالت‌نامه قطعه ۳۶۶ مکرر برای انتقال قطعی معرفی شده و حال آن که وکالت برای قطعه ۳۶۶ است. پس از پرس‌وجو از اداره‌ی ثبت و اخذ پاسخ استعلام و مشاهده‌ی متن صورت‌مجلس سابق و صورت‌مجلس اصلاحی معلوم می‌گردد که بعداً تغییراتی در شماره‌ی قطعات حاصل گشته است. ظاهراً قطعاتی در بین قطعات از قلم افتاده

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰ پارس آباد.

بوده است و اداره‌ی ثبت بنا به درخواست سازمان مسکن و شهرسازی در تخصیص شماره‌ها برای قطعات، تجدیدنظر کرده و اینک همان قطعه‌ی واگذاری به الف شماره‌اش از ۳۶۶ به ۳۶۶ مکرر تغییر یافته است و ۳۶۶ هم به قطعه‌ی همجوار قبل از آن. آقای ب راهنمایی می‌شود که با وکالت‌نامه‌ی حاضر نمی‌توان سند انتقال تنظیم کرد و باید موکل در دفترخانه حاضر شود تا وکالتی دیگر دهد و یا اصالتاً سند انتقال را امضا کند. آقای ب می‌گوید مگر این وکالت‌نامه را خود نوشته‌ای؟ به نوشته‌ی خودت هم ارزش قائل نیستی؟ چرا اذیت می‌کنید؟ توصیه می‌نماید که همیشه سعی کنم به دیگران خوبی کنم! و دیگر این که خوبی‌هاست که فراموش نمی‌شود... در جهت حل مشکل خویش، معلم اخلاق هم شده است. می‌خواهد قانون خرد و خمیر شود، سردفتر مرتکب جعل شود، تا این مشکل حل گردد؟ وقتی با توضیحات ما قانع می‌شود که امکان تنظیم سند به استناد وکالت‌نامه موجود در یدش نیست، به لطایف‌الحیل متوسل می‌شود. می‌گوید آسمان که به زمین نیامده است؛ فقط يك لفظ است، يك لفظ (مکرر). در سند بنویس و من را و خود را خلاص کن. می‌خواهد لفظ «مکرر» را بدون حضور موکل در سند الحاق کنم و مرتکب جعل شوم. وقتی می‌گویم اگر دو برابر قیمت ملک هم داده شود، این کار شدنی نیست؛ توقف روا نمی‌داند و دفترخانه را ترك می‌کند تا موکل خویش را بیابد و در دفترخانه حاضر کند. رفتارش در دفترخانه نشان می‌داد که او از عهده‌ی این کار بر نخواهد آمد. موکل از آشنایان است، اگر پیغام کوچولویی بفرستم، سر از پا نشناخته، در دفتر حضور خواهد یافت و اگر سرش را هم بخواهم مضایقه نخواهد کرد. ولی فعلاً در این باره چیزی به او نمی‌گویم تا توان خویش بیازماید. دست از پا درازتر برمی‌گردد و می‌گوید: نیامد. در حضورش تلفن می‌کنم؛ پس از احوال‌پرسی، درخواست خویش را بیان می‌کنم و او قول می‌دهد سند تنظیم شود و با تك زنگی در دفترخانه حضور یابد. می‌گفت قهرمان قصه‌ی ما به او گفته کلاهبرداری کرده‌ای و به جای قطعه ۳۶۶ مکرر برای قطعه ۳۶۶ وکالت داده‌ای و اگر هرچه زودتر نیایی تا وکالتی دیگر دهی با مأمور به سراغت خواهیم آمد. از او پوزش می‌طلبم

و اضافه می‌کنم از هرکس متناسب با وزن و عقل و درک او باید انتظار داشت و نه بیش. بگذریم از آنچه اتفاق افتاد و بپردازیم به نکته‌ی اصلی که آیا می‌شود به جای تنظیم دوباره‌ی وکالت؛ شماره‌ی قطعه را با اقرارنامه‌ی اصلاحی اصلاح کرد، به گونه‌ای که موکل مُقر آن باشد؟ اگر موکل برای رفع مشکل حاضر نشود، آیا می‌توان موضوع را در هیئت نظارت طرح کرد؟ و گرنه، راه‌حل قانونی چیست؟ اگر زمین واگذاری تعویض نشده باشد و فقط شماره‌ی آن تغییر یافته باشد، تغییر شماره خللی به قصد موکل وارد نمی‌کند. آنچه موقع اعطاء، نیابت شده است از قطعه ۳۶۶ قصد شده است، همان زمینی است که اینک با نام قطعه ۳۶۶ مکرر شناخته می‌شود. پس می‌توان شماره‌ی قطعه را با تنظیم اقرارنامه اصلاحی از ۳۶۶ به ۳۶۶ مکرر اصلاح کرد. لیکن به نظر می‌رسد هیئت نظارت برای تصمیم‌گیری درباره‌ی تجویز اصلاح آن، صلاحیت نداشته باشد. چون وکالت‌نامه به درستی تنظیم شده است و در زمان تنظیم آن، اشتباهی در بین نبوده است. تغییر بعدی شماره‌ی قطعات انجام تغییر در وکالت‌نامه را سبب شده است. طبق بند ۷ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ «هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آن‌ها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت خواهد بود.» مشکل مزبور، مربوط به تنظیم سند نیست تا قابل طرح در هیئت نظارت باشد. اشکال ناشی از حدوث يك امر خارجی (تغییر شماره‌ی قطعات) است که قهراً به وکالت نیز سرایت کرده و سند وکالت را نیز مبتلا نموده است. پس سه‌راه بیش، در پیش پای وکیل نیست:

- ۱ - تنظیم اقرارنامه‌ی اصلاحی
- ۲ - تنظیم وکالت‌نامه‌ی جدید
- ۳ - تقدیم دادخواست الزام به تنظیم سند به طرفیت سازمان مسکن و شهرسازی و موکل در مرجع قضایی به استناد قرارداد واگذاری سازمان مرقوم و قولنامه‌ی فی‌مابین موکل و وکیل.

به نظر می‌رسد بتوان دادخواست صدور حکم بر تصحیح سند وکالت نیز تقدیم مرجع قضایی کرد. چون مرجع عام رسیدگی به اختلافات مراجع قضایی است و اگر رسیدگی به يك موضوع در صلاحیت مراجع اختصاصی نباشد، داخل در صلاحیت مرجع عام خواهد بود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی