

سر نوشت وکالت نامه

حسین عباسپور*

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



ثروء بشكاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

طبق ماده ۶۵۶ قانون مدنی: «وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌نماید.» و در شرح آن چنین آمده است: «وکالت، مصدر، به معنی تفویض کردن و واگذار نمودن اختیار و نمایندگی با رعایت صرفه و غبطه موکل است». این مفهوم و معنا که بایستی آن را «منطوق و ماهیت اصلی و واقعی امر وکالت» نامید، طی سالهای متمادی که دفترخانه را اداره می‌کردیم، ساری و جاری بود و مسیر عادی و اجتماعی خود را - که دقیقاً همان پیام و محتوای قانون مدنی باشد - طی می‌نمود. برداشت و ذهنیت عموم نیز، چه ارباب رجوع و چه اصحاب کلک و بنان، چیزی غیر از این نبود. بخصوص در مورد وکالت، قید جمله «و تسلیم وجوه حاصل از انجام وکالت به موکل در قبال اخذ رسید» هم با عنایت به ماده ۶۶۸ قانون مزبور «فرمولی» معمولی بود.

گاه نیز اتفاق می‌افتاد که در باطن وکالت، عقد معامله‌ای بود که محذوراتی از قبیل رهن بودن مورد معامله یا بندرت دسترس نداشتن به خریدار واقعی، امر معامله را در مسیر وکالت قرار می‌داد و بنا به مقتضای عقد، لازمه‌اش مبیاعه‌نامه و قولنامه صحیح و واقعی بود که همراه خود داشت و بالطبع به صورت بلاعزل و ضمن عقد خارج تنظیم می‌شد. صد البته پیامد چندان مشکلی هم نداشت و تنظیم سند معامله در دفترخانه با مشکلات و مقرراتی دست و پاگیر از قبیل استعمال از

ادارات مختلف و رعایت (البته رایگان) دستورهای زید و عمرو به وضع کنونی، توأم نبود. هیچ کس و مقامی هم اعم از حقیقی یا حقوقی و یا اداری - به طور اعم - موکل را فروشنده و وکیل را خریدار تلقی نمی‌کرد و هیچ موکل و وکیلی هم به فکر چنین عنوانی برای خود نمی‌افتاد. حق توکیل غیر هم با همین اختصار و سادگی و به ضرورت به وکیل داده می‌شد که عنداللزوم مورد استفاده قرار می‌گرفت.

سالها بدین منوال گذشت و جریان کار دفترخانه در بستر صحیح خویش قرار داشت و تعهد و مسؤولیت وجدانی و قانونی و نیز بینش شغلی سردفتر چراغ راه مراجعان بود و به حکم همین بینش، در دسر گزینش وکالت نامه به جای سند انتقال را که منحصراً فوت موکل بود، به وکیل تذکر می‌داد. گفتیم «تنها دردسر»، زیرا عواقب سوء فعلی که چون کابوس خطرناکی وکیل را تهدید می‌کند - و در سطور آینده به شرح آنها خواهیم پرداخت - وجود نداشت و اگر هم بود، به قدری بی‌اهمیت بود که «النَّادِرُ كَالْمَعْدُومِ».

در یکی دو دهه اخیر در شیراز - که مناطق دیگر هم بعید می‌نماید غیر از این باشد - مشاهده می‌شود که درصد بسیاری از معاملات وسیله وکالت آن هم با استفاده از حق توکیل غیرهای مکرر انجام می‌شود. به عبارت دیگر، وکالت نامه جانشین سهم قابل توجهی از اسناد قطعی شده و از مدار اصلی و مسیر طبیعی خود منحرف گردیده است.

علت این موضوع، وجود مشکلاتی از قبیل رهن بودن مورد معامله نزد بانکها، لزوم اخذ استعلام از ادارات و سازمانها و نهادهای مختلف برای تنظیم سند قطعی و بالطبع پرداخت وجوهی بابت مالیات، عوارض، پذیره اوقافی، هزینه فاضلاب و... و نیز نبودن مدرک یا مدارک مالکیت ملک مورد معامله است. بدین معنا که مثلاً شخصی زمینی از اداره اوقاف اجاره می‌نماید یا وسیله ادارات منابع طبیعی و جنگلداری و ادارات مشابه به شرط ساخت و ساز و اقدام عمرانی، زمینی بدون حق انتقال به غیر و مشروط در اختیار فردی قرار می‌گیرد که شخص مذکور، هم‌زمان

آن را می‌فروشد و با تنظیم وکالت نامه‌ای وکیل را تا ساخت و ساز و فروش و سایر موارد مختار می‌نماید. و یا تنها، امتیازی از مجموعه‌ای ساختمانی «که هنوز کلنگی در آن به زمین نخورده» را دارد و عیناً با فروش آن، به وکیل موارد فوق را وکالت تام‌الاختیار می‌دهد و وکیل هم از همان لحظه دریافت وکالت، خود را مالک واحدی یا خانه و آپارتمانی می‌داند. در بسیاری موارد نیز وکلای اخیرالذکر مورد وکالت را مورد معامله قرار می‌دهند و با تفویض وکالت این ترجیع بند تا چندین دست ادامه دارد و معلوم نیست به کجا ختم می‌شود!

در این جا لازم می‌نماید مطلبی را که گرچه از مدار بحث ما خارج است، بیان نماییم: چندی است سودجویان و شیادانی در قالب معامله‌گر در کمین‌اند و با عواملی چند، زمینهایی را که به نام اشخاص مقیم خارج است و به دلایلی برگشت به وطن برایشان میسر نیست، شناسایی می‌کنند و با خریدارانی بی‌اطلاع از مقررات معامله و وضع وکالت و صد البته طماع وارد معامله می‌شوند و به صورت وکالت یا تفویض وکالت جعلی به مبالغ هنگفتی می‌فروشند که البته در این بین از بی‌اطلاعی یا اشکال کار معدودی همکاران ما نیز سوء استفاده می‌کنند که غالباً به چنگ قانون می‌افتند و این موضوع، باعث به وجود آمدن مسائل و مشکلات بسیار برای دفاتر اسناد رسمی می‌شود. حال در مقام این هستیم که تالی فاسد این کار را بررسی کنیم. اولاً بانکها نوعاً و ادارات اوقاف به صراحت و دیگر مراجع با تاکید بسیار در ضمن‌العقد شروط واگذاری این رقبات، حق تنظیم وکالت و به طور کلی این قبیل واگذاریها را از راهن و مستاجر سلب نموده‌اند. حتی بانک مسکن در این خصوص بخشنامه‌ای صادر کرده و دفاتر تنظیم‌کننده وکالت‌های مذکور را به قطع قرارداد تنظیم اسناد بانکی تهدید نموده است. و از طرفی در فاصله تنظیم وکالت نامه - و در حقیقت انعقاد عقد معامله - تا زمان تحقق آن، یعنی عمل به وکالت و تنظیم سند انتقال قطعی با طی تشریفات قانونی، مسائلی خریدار یعنی وکیل را تهدید می‌نماید.

اکنون می‌گوییم آقای متصدی بنگاه معاملاتی که پایه اصلی این جریان در آژانس تحت مسؤلیت شما گذاشته می‌شود و نیز همکار عزیز سردفتری که این امر را با همه مسؤلیتهایش و احیاناً بی‌خبر از آنها عهده‌دار می‌شوی، آیا زمانی که میلیونها تومان بهای معامله در حضورتان به موکل پرداخت می‌شود، هیچ به فکر افتاده‌اید که آیا هم‌زمان ملک مورد معامله بازداشت است یا خیر؟ و آیا ابتدا این تحقیق انجام می‌شود و اگر بندرت صورت می‌گیرد مسؤل بازداشت شدن آن در آینده کیست؟

آیا صرف این که مسؤل کشف فساد در هر حال فروشنده است یا چکی تضمینی در بنگاه امانت می‌گذارد برای خریدار، خانه و واحد مسکونی می‌شود؟ و به همین نحو است ممنوع معامله شدن فروشنده یا فوت وی که موجب ابطال اصل وکالت نامه می‌شود، معزول شدن وکیل به طریق جنبی و انحرافی، داشتن بدهیهای فراوان بابت مالیات، عوارض، فاضلاب و نظایر آنها.

آیا با وجود مشکلات متعدد روزمره که بخصوص دامنگیر کارمندان محترم (خریداران نوعی این اماکن) است، برای هرکس این امکان هست که با انتخاب وکیل و تقدیم دادخواست به مراجع قضایی و پرداخت حق الوکاله و هزینه‌های دادرسی و احیاناً تحمل طول دادرسی و محاکمه و طی مراحل متعدد دادگاه و اجرای حکم (البته در صورتی که حاکم بشود که آن هم صد در صد قابل پیش بینی نیست) به حق خود - که همان وجوه نقدی و بی‌دردسر پرداختی اولیه در بنگاه یا دفترخانه است - برسد؟! و آیا ما مجاز هستیم که با کم دقتی خود بار انبوه پرونده‌های محاکم را سنگین‌تر کنیم؟ و اگر مثلاً خریدار در این فاصله، با ودیعه نهادن وجهی در بانک و انتظار زیاد و امید به وام نوبت رسیده - که معمول این روزها و این قبیل خریداران است - به سبب وجود این اشکالات، تنظیم سند رهنی با بانک وام دهنده برایش میسر نباشد و وام او که برایش امری حیاتی است از گفش برود، چه باید کند؟

باری، پیامدهای این چند خط یا یک صفحه وکالت نامه، سؤالات بی‌جواب

فراوان پیش می‌آورد که وارد شدن در تمامی آنها موجب اطاله کلام است و ما سعی در ایجاز آن داریم.

شمه‌ای با تو بگفتم غم دل می‌ترسم

که دل آزرده شوی، ورنه سخن بسیار است

و این مسائل حتمی الوقوع است که با کمال تاسف وکالت‌نامه را با همه ظرافت

و کارگشایی‌ای که قانونگذار ساخته و پرداخته در بسیاری موارد ام‌الفساد می‌سازد.

نکته‌ای که ذکر آن در این جا حایز اهمیت است و ما از آن غافل هستیم، قداست

اعتبار و موقعیت اجتماعی سردفتر است که خواه ناخواه زیر سؤال می‌رود. سردفتر

بخواهد یا نخواهد اعتبارش - که زمینه اصلی اعتماد توده مردم به اوست - در این

رهگذر خدشه‌دار می‌شود و ارزش اجتماعی وی تنزل می‌یابد. کسی که سالیانی

دراز با تحمل محرومیت‌های گوناگون، کسب و جبهه اجتماعی و جلب اعتماد نموده و

در گذرگاه زمان و مکان پیشخوانه‌ای قانونی - مردمی برای بخشی از مردم شهر و

دیارش محسوب است و سرمایه‌ای معنوی اندوخته، اکنون همه را در معرض خطر

می‌بیند. به هر حال شخص متضرر از این قبیل وکالت‌نامه‌ها چه موفق به کسب

حقوق از دست رفته خود بشود و چه نشود، این دردسر و مال باختگی و گرفتاریهای

جنبی را از چشم سردفتر می‌بیند و دست کم دیگر او را حافظ منافع خود

نمی‌شناسد و کمترین اتهام او را سهل‌انگاری، بی‌دقتی، و نهایتاً موجب ضرر و زیان

خود می‌داند، که دیواری کوتاه‌تر از دیوار او نیست! این است آنچه خانواده وسیع

سردفتری باید از آن پرهیز کند. باری، تنها مرجعی که هر انسانی از قبل از ولادت تا

سالها پس از فوتش به طور مستقیم و غیرقابل اجتناب با آن سروکار دارد، این جا

مفت و مسلم از اسب پیاده و در عرصه شطرنج مات می‌شود!

بسیاری از شهروندان، اسناد و اوراق بهادار و وجوه نقدی خود را به دلایلی حتی

به دست همسر خود نمی‌دهند، ولی به سردفتر بدون هیچ دغدغه خاطر و سوءظن

و تصور خلل و خدشه‌ای تسلیم می‌کنند؛ این همان حقیقتی است که پشتوانه صدها

ساله این صنف به شمار می‌آید. لذا با الهام از امرای کلام و همکاران زبده‌ای که در کانون گره‌گشای گرفتاریهای جامعه و هموطنان خود هستند و اخیراً نیز مشاهده می‌شود که به مراتب فعال‌تر و دلسوزتر از گذشته عمل می‌کنند - که همه را می‌توان از کفایت و درایت ریاست جدید و محترم سازمان جناب آقای علیزاده و تدبیر و مدیریت دانشمند وارسته جناب دکتر شیخ‌الرئیس دانست - پیشنهاد می‌شود:

پیش از آن که این معضل بیش از این جا افتد و به صورت جریانی عادی درآید و فاجعه آفرین شود، صاحب نظران و ارباب بینش در سازمان ثبت و پیش کسوتان با تجربه در کانون، با برنامه‌ریزی وسیله رسانه‌های گروهی از قبیل: صدا و سیما، جراید، مجله کانون و صدور بخشنامه و دستورالعمل و از این قبیل تمهیدات، عموم هموطنان و همچنین همکاران عزیز را ارشاد و به این موضوع و مسائل و خطرات و عواقب آن همه را آگاهی دهند و نیز در کمیسیونهای جدیدالتاسیس در کانون مطرح کنند و دستورالعملی جامع و کافی هم برای تنظیم انواع وکالت نامه‌ها تهیه نموده و در دفتر خانه‌ها در معرض دید ارباب رجوع قرار دهند و راهکارهای لازم را ارایه نمایند و از نتایج حاصله وسیله آمارهای ماهیانه مطلع شوند و از جمع‌بندی کلی قضایا، نتیجه‌گیری کنند. باشد که در این مقطع زمانی گروه فعلی نامی نیک و شایسته از خود باقی گذارند.

بی شک این خدمتی است به خلق که عبادت خالق جز این نیست و توشه‌ای است برای دار باقی.

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

الإخلاص ملاک العبادۃ

ملاک عبادت، اخلاص است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



ثروءشكاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی