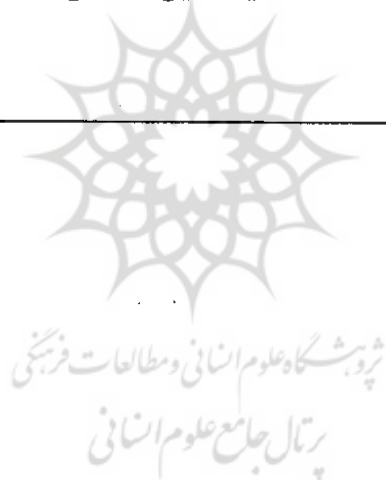


# هشدارهای انتظامی

سید جلیل محمدی\*





پښتونستان ګاونډي علوم او مطالعات فرانسې  
پرتال جامع علوم انساني

## وکالت

وکالت به کسر «و» و فتح «ل» در فرهنگها و لغتنامه‌ها معرفی و نگارش شده است و به معانی: تفویض و واگذاری، نیابت، خلافت، جانشینی، واگذاری، وکیلی و اجرای کاری از جانب کسی آمده است.<sup>۱</sup> در اصطلاح فقهی و حقوقی، تفویض کردن تصرف در مال است به غیر و آن «غیر اصطلاحاً» وکیل نامیده می‌شود. یعنی وکالت آن است که کسی غیر خود را به جای خود قرار دهد در تصرفات شرعی معلوم.<sup>۲</sup> در قرآن مجید در آیه ۱۰۲ سوره انعام آمده است که: «... هو خالق کل شیء فاعبدوه و هو علی کل شیء وکیل»؛ او آفریدگار همه چیز است پس بپرستید او را و او بر همه چیز کارگزار است. همچنین در قانون مدنی وکالت چنین تعریف شده است: «وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌نماید».<sup>۳</sup>

## ارکان وکالت

وکالت یکی از عقود معینه است و علاوه بر شرایط اساسی مذکور در ماده ۱۹۰ قانون مدنی<sup>۴</sup> دارای شرایط مخصوص دیگری است که با اجتماع آن عقد وکالت محقق

۱. آندراج.

۲. کشف اصطلاحات الفنون. (به نقل از لغت نامه دهخدا)

۳. ماده ۶۵۶ ق. م.

۴. برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است:

الف - قصد طرفین و رضای آنها، ب - اهلیت طرفین، ج - موضوع معین که مورد معامله باشد، د -

می‌شود:<sup>۱</sup>

۱ - عقد وکالت به ایجاب و قبول لفظ و قول که با هم منطبق و منجز باشد واقع می‌شود و مانند سایر عقود هنگام تنظیم و ثبت سند وکالت لازم نیست وکیل در دفترخانه حاضر باشد و یا وکیل و موکل در یک مجلس باشند، از این جهت می‌توان شخص غایبی را وکیل نمود که پس از اطلاع از وکالت آن را قبول نماید. بنا به تعریف قانون مدنی: «تحقق وکالت منوط به قبول وکیل است».

۲ - موکل باید عاقل و بالغ و مختار و رشید باشد، به علاوه موکل درخصوص مورد وکالت ممنوع التصرف و ممنوع المعامله نباشد و بتواند قانوناً آن امر را انجام دهد و برابر ماده ۶۶۲ قانون مدنی: «وکالت باید در امری داده شود که خود موکل بتواند آن را به جا آورد...» امری که موکل خود حق انجام آن را ندارد، نمی‌تواند نمایندگی به دیگری بدهد که به جای او به جا آورد، زیرا معطی شیء باید واجد آن باشد، مثلاً مالی که از طرف مقامات صالحه بازداشت شده و مالک ممنوع از انتقال آن می‌باشد نمی‌تواند به دیگری وکالت دهد که آن مال را منتقل به غیر نماید، زیرا نمایندگی در امری است که از نظر قانون انجام آن برای موکل ممنوع است.<sup>۲</sup>

همان طوری که گفتیم وکالت مطابق مفهوم و معنای لغوی و حقوقی عقدی است که به موجب آن یک طرف، طرف دیگر را برای انجام کاری نایب خود می‌کند یا انجام امری را به او محوّل می‌کند.

در گذشته به اعتبار همین مفهوم و برداشت مردم، عقد وکالت منعقد و براساس آن اسناد وکالت تنظیم و ثبت می‌شد و خیلی به ندرت اتفاق می‌افتاد که ضمن وکالت معامله‌ای انجام شود و در صورت انجام معامله «اصطلاحاً وکالتی» برای حفظ حقوق خریدار ضمن عقد خارج حق عزل موکل برای مدتی و یا برای همیشه سلب و ساقط می‌شد. در آن زمان نه اینقدر مسائل مادی و اقتصادی مطرح و مورد توجه بود و نه قول

۱- مشروعیّت جهت معامله.

۱. دکتر سید حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۲، ص ۲۲۸.

۲. همان، ص ۲۱۴.

و قرار و تعهد مردم سست و بی اعتبار و کم رنگ، اما امروز پس از گذشت سالیان متمادی وکالت هم مانند سایر امور معنا و مفهوم اصلی خود را از دست داده و جای اسناد قطعی را گرفته و از این جهت بسیاری از معاملات و داد و ستدها از طریق وکالت انجام می شود و در تداول عام عنوان می شود: «وکالتی خریدم» یا «وکالتی فروختم».

کار معاملات وکالتی بدانجا رسیده که وزارت محترم امور اقتصادی و دارایی براساس مصوبه دولت، تنظیم اسناد وکالت نسبت به خودرو را معامله تلقی نموده و از این رو دفاتر اسناد رسمی مکلف شده اند که هنگام تنظیم و ثبت چنین اسنادی مقاصحساب مالیات نقل و انتقال مطالبه نمایند. البته اقبال و روی آوردن مردم به معاملات وکالتی به خاطر وجود موانع و مشکلات اداری و مالی است که در مسیر تنظیم اسناد معاملات قطعی قرار دارد.

همین باز بودن باب معاملات وکالتی و انجام معاملات به صورت وکالت سبب شده که باند شیادان و جاعلان املاک اشخاص مقیم خارج از کشور یا کسانی که اموالشان مصادره یا بازداشت شده و یا ممنوع معامله می باشند به وسیله ایادی و عواملی که در شهرهای بزرگ دارند شناسایی کرده و به اشخاص بی اطلاع و ساده و یا طماع و شرخر به صورت وکالتی یا تفویض وکالت «جعلی» به مبلغی کلان بفروشند و در این راستا علاوه بر مشکلات و دردسرهای زیادی که برای سران دفاتر اسناد رسمی ایجاد می کنند بار محاکم قضایی هم سنگین می شود. برای جلوگیری از این مشکل و معضل اجتماعی راهکارهایی که به نظر می رسد و تا حدودی سد راه می شد در مقاله گذشته به استحضار رسید. از خوانندگان عزیز و سردفتران محترم تقاضا می شود هرگونه پیشنهاد و راه حلی در این مورد به نظرشان می رسد اعلام فرمایند تا در مقاله های بعدی با ذکر منبع و مأخذ آن به اطلاع خوانندگان برسد.

## تذکرات

۱ - موضوع و مورد وکالت باید منجز، صریح و معلوم باشد. در عقد وکالت تنجیز شرط تحقق است و تعلیق آن بر امری موجب بطلان آن است.

- ۲- وکالت در امری داده شود که خود موکل بتواند آن را به جای آورد.<sup>۱</sup>
- ۳- هنگام تنظیم و ثبت سند وکالت، تکلیف حق توکیل صریحاً روشن و قید گردد.<sup>۲</sup>
- در صورتی که وکیل، وکیل در توکیل نباشد نمی‌تواند برای انجام آن امر به دیگری وکالت دهد و در صورت مبادرت به این امر هر یک از وکیل و شخص ثالث در مقابل موکل نسبت به خسارتی که مسبب محسوب می‌شود، مسؤول خواهد بود. مضافاً سردفتر تنظیم‌کننده چنین سندی هم متخلف و مسؤول می‌باشد.<sup>۳</sup>
- ۴- هرچند در قانون و مقررات مطلبی به عنوان «ضمّ وکیل» پیش بینی نشده و اصولاً ضمّ امین یا ضمّ وکیل در وکالت بی‌مورد و خلاف مقررات است، برای پیشگیری از هرگونه بروز اختلاف پیشنهاد می‌شود این موضوع در متن سند تصریح شود.
- ۵- عقد وکالت از عقود جایز است و موکل هر وقت بخواهد می‌تواند وکیل خود را عزل کند. لذا هنگام عزل وکیل مربوط به وکالت نامه‌های قابل عزل حضور موکل در دفترخانه ضروری است.
- بنابراین عزل وکیل با تلگرام، دورنویس و نظایر آن بی‌مورد است. ضمناً پس از عزل وکیل، موکل مکلف است عزل وکیل را به او ابلاغ نماید.
- در این گونه موارد گزارشهایی رسیده که برخی از دفاتر اسناد رسمی پس از عزل وکیل و قید مراتب در ستون ملاحظات ثبت دفتر، در ابلاغ موضوع عزل وکیل کوتاهی می‌کنند و یا ابلاغ آن را به عهده موکل محول می‌نمایند و اینجاست که در خلال اطلاع وکیل از موضوع عزل، معامله یا نقل و انتقالی صورت می‌گیرد و موجبات شکایت موکل فراهم می‌شود.
- ۶- هرچند استعلام اعتبار وکالت‌نامه از دفتر تنظیم‌کننده ممکن است موجب تأخیر در کار و احیاناً نارضایتی مراجعین گردد، ولی با وجود اسناد و مدارک جعلی قابل توجه در دست جااعلان و ضرر و زیان هنگفت معنوی و مادی که متوجه مردم و

۱. ماده ۶۶۲ ق.م.

۲. ماده ۶۷۲ ق.م.

۳. نظر کارشناسان اداره کل امور اسناد و سردفتران در نامه جوابیه اختصاصی شماره ۳۴/۴۲۹۱/۷۶/۴/۳

سردفتران می‌شود، پیشنهاد می‌شود برابر رویه معمول و متداول اکثر دفاتر اسناد رسمی، قبل از هرگونه اقدام از صحت و اصالت وکالت و از عدم عزل وکیل و بقاء اعتبار آن از دفتر مربوطه اطمینان و آگاهی حاصل نمایند. اگر چه استعلام از اعتبار وکالت به تنهایی کافی نیست و مواردی مثل: فوت یا جنون وکیل و موکل و وجود مورد وکالت و غیره هم در بین است و اگر بنا باشد نسبت به هر مورد استعلام و تحقیق شود، انجام امور وکالت بزودی عملی و میسر نمی‌گردد، ولی با شرحی که داده شد و به تجربه هم رسیده همین مورد تا حدودی درصد گرفتاریها را کم می‌کند.

۷- در پاره‌ای از شکایات و گزارشها ملاحظه می‌شود سردفتری موقع تنظیم و ثبت سند تفویض وکالت از طرف وکیل به شخص دیگری، اختیار یا اختیاراتی خارج از حدود وکالت اولی و یا علاوه بر آن در وکالت توکیلی قید کرده و با این عمل خلاف علاوه بر اینکه سبب تضییع حق و شکایت وکیل می‌شود به شوون و اعتبار سردفتر خدشه وارد می‌کند.

۸- در وکالت‌نامه‌هایی که حق عزل وکیل به هر نحو سلب و ساقط شده است، همچنین در وکالت‌نامه‌های توکیلی که تصریح بر بلاعزل بودن وکیل در وکالت‌نامه دوم ادامه یافته است، دیده می‌شود بعضی از سردفتران اسناد رسمی برخلاف ماده ۷۰ قانون ثبت، به صرف رعایت غبطه موکل و احتمال وقوع خیانت در مورد وکالت یا دلایل دیگری اقدام به درج مراتب عزل وکیل می‌نمایند. انجام این عمل در صلاحیت سردفتر نیست و تخلف محسوب می‌شود.

در این قبیل موارد موکل باید از طریق محاکم قضایی اقدام به عزل وکیل نماید، نه توسط دفتر اسناد رسمی. ان شاء الله در شماره بعدی مجله به نمونه‌هایی از گزارشها و پرونده‌های انتظامی سردفتران در باب وکالت و انواع وکالتها اشاره خواهیم کرد.



پښتونستان کالوون انساني و مطالعات فرهنجی  
پرتال جامع علوم انسانی