

ضرورت احراز مالکیت موکل در موقع تنظیم وکالتنامه

در دفاتر اسناد رسمی

تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۷/۲۵

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۸/۲۳

قادر فرامرزیور*

چکیده:

در نشست‌های تحریریه ماهنامه «کانون» که می‌تواند به‌عنوان نمونه جامعه آماری دست‌اندرکاران امر سردفتری و امور حقوقی به‌حساب آید، در خصوص موضوع احراز مالکیت موکل در هنگام تنظیم سند وکالت‌نامه در دفاتر اسناد رسمی، اختلاف‌نظر نسبتاً شدید وجود داشت؛ تقریباً اکثریت حاضرین، احراز مالکیت و سمت موکل و ملاحظه مستندات و مدارک مربوط به مالکیت یا سمت وی را چه از حیث حفظ منافع طرفین سند و چه از حیث جلوگیری از عوارض و توالی فاسد سند تنظیمی، مفید و ضروری می‌دانستند و در مقابل، عده‌ای نقش سردفتر و دفترخانه را صرفاً از بعد حقوقی و این‌که تشریفات قانونی را بنا به خواسته طرفین اعمال می‌کند دانسته و در خصوص احراز مالکیت یا سمت موکل، هیچ‌گونه وظیفه‌ای را برای دفترخانه قائل نبودند. در نوشته حاضر، سعی شده از ابعاد و منظرهای مختلف - به‌طوری‌که نظریات هر دو گروه را شامل بشود - موضوع مورد بررسی اجمالی قرار گیرد.

واژگان کلیدی: وکالت رسمی، وکیل، موکل، مالکیت، سمت.

* نویسنده مسئول؛ معاون سابق مدیرکل دفتر بازرسی و رسیدگی به شکایات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

مقدمه:

برای ورود به موضوع بحث، ابتدا تعریف وکالت، انواع آن، جایگاه قانونی موکل و وکیل، شرایط مندرج در وکالت‌نامه، محدوده اختیارات وکیل، جهات و طرق ابطال وکالت، جهات و طرق عزل وکیل و سایر امور مربوط به عقد وکالت، با توجه به قوانین و مقررات و نظامات موجود بررسی، سپس با بهره‌برداری از نظریات حقوقی مشهور حقوق دانان در خصوص نقاط قوت و ضعف نظریات دو گروه موصوف در نمونه جامعه آماری مطالعه و به شواهد و وحدت‌رویه‌های احتمالی و قابل دسترس نیز مراجعه خواهد شد. هم‌چنین قابل ذکر است که در مورد موضوع مطرح شده یعنی «ضرورت احراز مالکیت موکل قبل از تنظیم سند وکالت در دفترخانه» نصی به‌نظر نرسیده و مسئولان دفاتر اسناد رسمی بنا به تجربه و سلیقه و میزان احتیاط (علمی) این موضوع را رعایت می‌کنند و شنیده‌ها حکایت از این دارد که در خیلی از دفاتر به‌عنوان رویه، عمل می‌شود ولی عده دیگر از سران دفاتر، بدون اخذ مدرک یا مستندی در خصوص سمت یا مالکیت موکل نسبت به موضوع وکالت‌نامه اقدام به تنظیم سند می‌نمایند. در دنباله مطلب، به استدلال هرگروه در خصوص نحوه عمل پرداخته و قبل از آن، تعریف وکالت، انواع آن و نظرات مشهور استادان حقوق به‌نظر خواهد رسید.

بخش اول - بعضی مقررات مربوط به وکالت:

ماده ۶۵۶ ق.م. وکالت را چنین تعریف نموده: «وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌نماید».

به‌صراحت، این تعریف وکالت عقد است. بنابراین دو طرف دارد. فلذا برای تحقق آن، رضایت طرفین شرط است؛ به‌طوری که ماده ۶۵۷ ق.م. اعلام می‌دارد: «تحقق وکالت منوط به قبول وکیل است».

ماده ۶۶۲ قانون مذکور چنین بیان داشته: «وکالت باید در امری داده شود که خود موکل بتواند آن را به‌جا آورد، وکیل هم باید کسی باشد که برای انجام آن امر اهلیت داشته باشد».

ماده ۶۶۳ ق.م.؛ «وکیل نمی‌تواند عملی را که از حدود وکالت او خارج است انجام دهد».

ماده ۶۶۷ ق.م. «وکیل باید در تصرفات و اقدامات خود مصلحت موکل را مراعات نماید و از آنچه که موکل بالصراحه به او اختیار داده یا برحسب قرائن و عرف و عادت داخل در اختیار او است تجاوز نکند».

طرق مختلفی که وکالت طبق ماده ۶۷۸ ق.م. مرتفع می‌شود، عبارتند از: ۱ - به عزل موکل؛ ۲ - به استعفای وکیل؛ ۳ - به موت یا جنون وکیل یا موکل.

ماده ۶۷۹ ق.م. در خصوص عزل وکیل از طرف موکل اعلام داشته: «موکل می‌تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند مگر این‌که وکالت وکیل و یا عدم عزل در ضمن عقد لازمی شرط شده باشد».

هم‌چنین ماده ۶۸۳ ق.م. در همین رابطه اعلام می‌دارد: «هرگاه متعلق وکالت از بین برود یا موکل عملی را که مورد وکالت است خود انجام دهد یا به‌طور کلی عملی که منافی با وکالت وکیل باشد به‌جا آورد، مثل این‌که مالی را که برای فروش آن وکالت داده بود خود بفروشد، وکالت منفسخ می‌شود».

بخش دوم - نظریات حقوقی مرتبط با موضوع:

دکتر کاتوزیان در صفحه ۴۳۹ کتاب قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، در ذیل ماده ۶۶۱ ق.م. که اعلام داشته: «در صورتی که وکالت مطلق باشد، فقط مربوط به اداره کردن اموال موکل خواهد بود»، چنین اظهارنظر نموده است:

«۱ - مفاد ماده در موردی هم که موضوع وکالت مال معین است رعایت می‌شود و اختصاص به اداره اموال ندارد. ۲ - معیار تمییز امور اداری از سایر تصرفات، عرف است.» این حقوق‌دان، در ادامه، در خصوص لزوم توانایی اجرای وکالت (ماده ۶۶۲ ق.م.) اعلام داشته که: «بند اول ماده ۶۶۲ ناظر به اعمال حقوقی است و منظور توانایی قانونی و اهلیت است نه توان مادی».

اما در رابطه با تصرف خارج از حدود وکالت (ماده ۶۶۳ ق.م.) می‌نویسد: «ضمانت اجرای تجاوز از حدود وکالت، فضولی بودن اقدام وکیل و عدم نفوذ معامله‌ای است که کرده» همین نویسنده حقوقی در صفحه ۴۵۰ همان کتاب و در خصوص از بین رفتن متعلق وکالت (ماده ۶۸۳ ق.م.) اعلام داشته: «گاه عملی که منافی وکالت است موضوع آن را از بین نمی‌برد، ولی نشانه فسخ وکالت و راضی نبودن به کاری است که برای اجرای آن وکالت داده شده است؛ مانند این‌که موکل برای وقف مالی وکالت دهد که پیش از آن وکالت در فروش داده است».

از مجموع مواد قانونی و نظریات فوق مبنی بر این‌که وکالت عقد است و این‌که وکیل

بایستی توانایی اجرای وکالت را داشته باشد و یا ضمانت اجرای تجاوز از حدود وکالت و موارد دیگر، چنین به نظر می‌رسد که وکیل بایستی از موضوع وکالت مطلع باشد و ابزار و وسیله اطلاع موثق وکیل از موضوع و حدود اقدامات وکیل، احراز سمت و میزان مالکیت یا حقوق موکل در مورد وکالت مستند به مدارک و اسناد می‌باشد. به عبارت دیگر، تحقق وکالت منوط به قبول وکالت است. لذا وکیل بایستی مستنداً از موضوع وکالت و امری که به نیابت بایستی قبول و اقدام نماید، آگاهی داشته باشد.

شاید مخالفین این نظر، استدلال نمایند با عنایت به ماده ۶۶۲ ق.م. وکالت باید در امری داده شود که خود موکل بتواند آن را به جا آورد؛ لذا چنانچه موکل در امری که خود توان انجام آن را ندارد، وکالت دهد، طبعاً وکیل هم قادر به انجام آن نخواهد بود و به این ترتیب، صدمه‌ای به کسی وارد نشده است، در حالی که موافقین نظریه فوق‌الذکر استدلال می‌کنند که قوانین و مقررات برای امور لغو و عبث وضع نمی‌شود، مخصوصاً در مورد تنظیم وکالتنامه که علاوه بر صرف وقت طرفین (موکل و وکیل) هزینه‌هایی هم به موکل تحمیل شده است و مهم‌تر از آن، عرف حاکم بر جامعه است و این که عامه مردم در روابط اجتماعی و اقتصادی فی‌مابین به سند وکالت ارزشی بیشتر از وکالت قائل بوده و بسیاری سند وکالت را در حکم سند معامله تلقی نموده و اظهار می‌دارند که فلان ملک را وکالتی خریده یا فروخته‌ام. لذا با این تفکرات و طرز تلقی از سند وکالت، مطمئناً احراز سمت و مالکیت موکل درخصوص موضوع وکالت به صلاح نزدیک‌تر بوده و موجب افزایش اعتماد عموم به اسناد رسمی و دفاتر تنظیم‌کننده این اسناد خواهد شد.

یکی دیگر از استادان، جعفری لنگرودی در کتاب «مبسوط در ترمینولوژی حقوق» ذیل واژه «وکالت» اعلام می‌دارد؛ ماده ۶۵۶ ق.م. تعریفی ناقص از آن کرده است. زیرا عقد مضاربه و ودیعه وارد آن تعریف می‌شوند و به دنبال آن عناصر عقد وکالت را چنین تبیین نموده است؛

۱ - کسی دیگری را نایب در تصرفات حقوقی برای خود کند، تصرف در این عنصر اعم

است از:

- الف - تصرف ناقل مال مانند بیع و اجاره،
 ب - تصرف استیفایی برای استیفای منافع مال،
 ج - تصرف اداری برای اصلاح مال و صیانت آن مانند تصرف در عقد ودیعه.
 ۲ - این نیابت برای زمان حیات است نه بعد از ممات.
 ۳ - مورد نیابت نباید مشمول یکی از عقود معینه باشد.
 ۴ - مورد وکالت نباید از امور قائم به شخص موکل باشد.
 ۵ - مورد وکالت باید از اموری باشد که خود موکل می‌تواند آن را صورت دهد پس تبعه خارجه نمی‌توانند به ایرانی وکالت در خرید مال غیرمنقول دهند.
 ۶ - استنباه به صورت عقد است بین نایب و منوب‌عنه یعنی بین وکیل و موکل؛ پس وکالت از عقود است.

در فرازهای این نظریه، مواردی است که هر دو گروه (موافقین و مخالفین) می‌توانند از آن‌ها استفاده نمایند.

در قسمت بند یک گفته شده؛ کسی دیگری را نایب در تصرفات حقوقی برای خود کند؛ یا در فراز بند ۵ مبنی بر این که مورد وکالت باید از اموری باشد که خود موکل می‌تواند آن را صورت دهد و یا در قسمت بند ۶ که گفته شده وکالت از عقود است؛ لذا وکالتی که واجد مشخصات فوق‌الذکر باشد بایستی مبتنی بر مدارک و مستندات باشد. اما بند ۳ موارد فوق که اعلام می‌دارد مورد نیابت نباید مشمول یکی از عقود معینه باشد و یا بند ۴ که تصریح می‌دارد مورد وکالت نباید از امور قائم به شخص موکل باشد؛ بیشتر، از بعد وکالت، به موضوع نگاه می‌کند و درستی نظریه‌های گروه دوم را که به وکالت صرفاً ارزش وکالت و نیابت را قائل هستند، تقویت می‌کند.

بخش سوم - رویه‌های موجود و عرف جامعه:

اسناد وکالت تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی بنا به درخواست مراجعین و متأثر از عرف حاکم بر جامعه عمدتاً به دو گروه تقسیم می‌شود؛

۱ - وکالت کاری که به موجب آن، موکل، وکیل را نایب خود قرار می‌دهد، برای مراجعه به سازمان‌ها، ادارات، ارگان‌ها، بانک‌ها و ... جهت انجام امور اداری مربوط به موکل بدون این‌که وکیل اختیار نقل و انتقال یا خرید و فروش مال یا ملک را داشته باشد، این نوع وکالت‌نامه‌ها را اصطلاحاً «وکالت کاری» می‌گویند و به نظر هم نمی‌رسد که برای تنظیم این نوع وکالت، گرفتن مدارک و مستندات مثبت از موکل در خصوص سمت وی در موضوع وکالت یا مالکیت وی، ضروری باشد.

۲ - وکالت‌نامه‌هایی که به موجب آن موکل به وکیل اختیار می‌دهد پس از تهیه مقدمات از جمله استعلامات و گواهی‌ها و پرداخت مالیات‌ها و عوارض و ... نسبت به فروش و انتقال موضوع وکالت اعم از منقول و غیرمنقول به نام هر شخص، حتی به خود، اقدام نماید. این نوع وکالت‌نامه‌ها هم عمدتاً به چند نوع تقسیم می‌شود:

الف - وکالت‌نامه‌هایی که بسیار متداول است و در مورد خودرو تنظیم می‌شود. این نوع وکالت‌نامه‌ها که به موجب آن وکیل اختیار نقل و انتقال اتومبیل را به دست می‌آورد عملاً از طرف سازمان‌ها و ارگان‌ها از جمله اداره دارایی به عنوان سند ناقله شناخته شده و حتی دستور محاسبه و اخذ حق الثبت و عوارض سالیانه و مالیات نقل و انتقال نسبت به آن را داده‌اند، بدیهی است در مورد این نوع وکالت‌نامه‌ها، اسناد مالکیت و استعلاماتی که در مورد سند قطعی اخذ می‌شود، مطالبه خواهد شد و همگان در این مورد متفق القول هستند و اتفاقاً این رویه، نظریه گروه اول را که تأکید بر مطالبه مستندات مالکیت و احراز سمت موکل را دارند، تقویت نموده و آن را به عنوان شاهدی بر صحیح بودن نظریه خود می‌دانند.

ب - وکالت‌نامه‌هایی که در مورد اموال غیرمنقول تنظیم می‌شود و در آن علاوه بر تهیه مقدمات از جمله اخذ گواهی پایان کار ساختمانی، استعلامات و مفاصای دارایی و شهرداری اختیار تنظیم سند انتقال به نام هر شخص حتی به نام خود وکیل نیز داده شده است، مع‌هذا شرط دیگری مانند سلب حق عزل وکیل منظور نشده است. به عبارت دیگر، صرفاً یک سند وکالت بوده و موکل هر زمان اراده کند می‌تواند وکیل را عزل کند. در این مورد، همان

اختلاف نظر وجود دارد. بعضی‌ها معتقدند که این صرفاً یک سند وکالت است و شرایط عزل وکیل مهیاست و در موقع تنظیم آن هم نیازی به احراز مالکیت موکل نمی‌باشد. اما عده‌ای دیگر، با اشاره به فرهنگ و عرف حاکم بر جامعه که وکالت را یک نوع سند و یا (قرینۀ) مستندی بر نقل و انتقال تلقی می‌کنند، عقیده دارند برای جلوگیری از تالی فاسد و عوارض بعدی، احراز مالکیت موکل، لازم و ضروری است.

ج - نوع دیگر وکالتنامه‌ها در مورد اموال غیرمنقول علاوه بر این که به وکیل اختیار می‌دهد نسبت به تهیه استعلامات و فراهم نمودن مقدمات تنظیم سند انتقال اقدام نماید، در قالب شرط خارج لازم، حق عزل وکیل را از موکل سلب می‌کند. تفکر رایج در بین مردم حتی در مراجع اداری و قضایی این است که همراه این نوع وکالتنامه‌ها، در واقع، عقد معینی وجود داشته و معامله‌ای صورت گرفته است و لذا به این نوع وکالتنامه‌ها به‌عنوان یک سند انتقال نگاه می‌شود و به این دلیل در خصوص این نوع وکالتنامه‌ها اکثر سران دفاتر نسبت به احراز مالکیت و احراز سمت موکل اهتمام می‌ورزند و حتی تصویر اسناد مالکیت موکل نیز جزو مستندات در بایگانی دفترخانه نگهداری می‌شود.

بخش چهارم - نتیجه:

آنچه از مطالب مذکور استفاده می‌شود این است که در خصوص موضوع یعنی الزام دفاتر اسناد رسمی برای اخذ مدارک و مستندات مبنی بر احراز سمت موکل در موضوع وکالت و یا احراز مالکیت وی، دستورالعمل روشنی وجود ندارد. و در این گونه موارد که نصی در دست نیست، حقوق‌دانان و سران دفاتر برحسب سلیقه و نوع نگرش و استنباط خود، به صورت متفاوت عمل می‌کنند. عده‌ای، بیشتر، بعد حقوقی را در نظر می‌گیرند و با این تفکر که وکالت صرفاً استنباط است و بدیهی است وکیل فقط اموری را که طبق قانون شخص موکل قادر به انجام آن بوده، نیابتاً انجام خواهد داد و اگر در این راه توافقی پیش آید و مثلاً موکل اصولاً سمتی در موضوع وکالتنامه نداشته باشد یا اگر موضوع وکالت مال منقولی مانند اتومبیل یا غیرمنقول مثل ملک باشد و چنانچه موکل مالکیتی در آن نداشته

باشد طبعاً وکیل نخواهد توانست اقدامی در موضوع وکالت به عمل آورد. و با این استدلال، نیازی به احراز سمت یا مالکیت موکل در موضوع وکالت نمی‌بیند. اما عده‌ای دیگر، از بعد تجربی و حقوقی به قضیه نگریسته و اتفاقات زیادی را که در جامعه به اتکای اسناد وکالت افتاده و در مواردی نقل و انتقالات غیرقانونی نسبت به اموال مردم صورت گرفته که مبدأ و منشأ آن، صرفاً یک سند وکالت بوده، مثال زده و استدلال می‌کنند که نمی‌توان چشم بر واقعیات جامعه بست و به صرف این که قانون و مقررات صراحتاً تکلیفی مبنی بر احراز مالکیت موکل در موقع تنظیم وکالتنامه به عهده سردفتر نگذاشته، فارغ از احتمالات بعدی اقدام به تنظیم وکالت نمود؛ در حالی که به دفعات مشاهده شده که همین وکالتنامه ساده، مبنایی بر سلسله اقدامات غیرقانونی شده و بسا منجر به تنظیم اسناد جعلی و مخدوش گردیده است. لذا بسیاری از سردفتران در موقع تنظیم وکالتنامه به خصوص اگر مربوط به نقل و انتقال ملک باشد سمت موکل و نیز مالکیت وی را به طرق مقتضی احراز می‌کنند.^۱



۱. توضیح نگارنده: ضمن تأکید بر این موضوع که مطالب مندرج در این نوشته، صرفاً نظر نویسنده است، اعلام و اظهار می‌دارد بنا به ذهنیت مردم نسبت به اسناد وکالت، مخصوصاً وکالتنامه‌هایی که به وکیل اختیار فروش و انتقال ملک را می‌دهد و نیز برای جلوگیری از احتمال سوءاستفاده از این نوع وکالتنامه‌ها، حصول اطمینان از مالکیت موکل، قبل از تنظیم و ثبت اسناد وکالت، مقرون به صلاح است.