



اصل اختیار یا اذن صرفنظر از ظاهر و شکل، معامله را از فضولی بودن خارج می کند

دکتر مجتبی زاهدیان *

۱- خلاصه ای از پرونده و رأی دادگاه:

شخصی بنام «اکبر-ز» در راستای سلسله معاملاتی که با شخصی بنام «مهدی-ش» داشته است نسبت به خرید قطعه زمینی به پلاک ثبتی ۱۴۰۹۹ فرعی از ۱۳۷ اصلی از مهدی ش اقدام کرده است و در این خصوص وکالتنامه جامع و بلاعزل با اختیار نقل و انتقال ملک به خود از فروشنده اخذ نموده است (وکالتنامه رسمی شماره ۱۳۳۰۸۹ مورخه ۱۳۷۸/۴/۲۴ دفترخانه ۶۲ تهران). متعاقباً با توجه به معاملات متعدد دیگر میان افراد مزبور، طرفین در تاریخ ۱۳۷۹/۳/۲۶ به دفترخانه تنظیم کننده وکالت فوق الاشعار مراجعه می کنند و خریدار (وکیل وکالت مزبور) نسبت به استعفاء از وکالت اقدام می نماید و دقیقاً در همان تاریخ وکالتنامه رسمی دیگری با ذکر قطعات بیشتر به شماره ۱۲۹۶۱۰ (مورخه ۱۳۷۹/۳/۲۶) بنام خریدار آقای اکبر ز تنظیم می گردد. با گذشت مدت نسبتاً مدید و پس از بازگشت خریدار از سفر چند ساله که در خارج از کشور حضور داشته است مشخص می شود که افرادی اقدام به تصرف ملک مزبور و ساخت و ساز و سکونت در آن نموده اند و پس از بررسی محرز می گردد که متصرفین بر اساس ماده ۱۴۷ قانون ثبت اقدام به دریافت سند به نام خود کرده اند. خریدار پلاک مزبور (آقای ز) با پیگیری حقوقی موفق به ابطال اسناد مورد نظر شده و با توجه به وکالتنامه مورد نظر سند قطعی غیر منقول ملک مزبور را طی شماره ۲۶۸۲۱۴ مورخه ۱۳۹۶/۶/۸ دفترخانه ۱۲۹ تهران بنام خود تنظیم می کند. لازم به ذکر است



در سند رسمی قطعی غیرمنقول اشتبهاً بجای ذکر وکالتنامه معتبر (شماره ۱۲۹۶۱۰) شماره وکالتنامه استعفاء داده شده (۱۲۳۰۸۹) ذکر شده است. آقای «ز» با توجه به مالکیت رسمی بر ملک مزبور نسبت به طرح دعوی خلع ید و قلع و قمع مستحدثات بطرفیت متصرفین اقدام می نماید و قبل از تشکیل جلسه دادرسی در حادثه تصادف فوت می نماید. در ادامه وراث وی پس از رعایت تشریفات قانونی نسبت به طرح دعوی مورد اشاره بطرفیت متصرفین اقدام می کنند. در جلسه اول رسیدگی خواهان ها (وراث مرحوم ز) با طرح دعوایی از جانب آقای مهدی ش (موکل یا فروشنده ملک مزبور) به طرفیت خود به خواسته ابطال سند مالکیت و سند قطعی غیر منقول (که بنام وراث مرحوم ز صادر و تنظیم گردیده بود) مواجه می گردند. مستند ادعای مهدی ش این بوده که سند قطعی غیر منقول که بنام مرحوم اکبر ز تنظیم شده براساس وکالتنامه غیر معتبر بوده و به عبارتی اصلاً وکالتی وجود نداشته و لذا تنظیم سند قطعی بنام مشارالیه و به تبع آن بنام وراث غیر قانونی می باشد.

نکته قابل توجه این است که با وجود اینکه اکبر ز در همان تاریخ استعفاء از وکالت نسبت به اخذ وکالت حتی وسیعتر اقدام کرده است اما با توجه به فوت مشارالیه وکالت جدید نیز به علت ماهیت جایز بودن آن منحل گردیده است و وراث نمی توانند به وکالت جدید استناد کنند. وکیل وراث مرحوم ز در مقام اثبات ادعاء و رد دعوی های مهدی ش از جمله اظهار داشته که دفترخانه تنظیم کننده سند قطعی اشتبهاً شماره وکالتنامه غیر معتبر را ذکر کرده و ... آقای ز در زمان تنظیم سند قطعی مزبور به استناد وکالتنامه جدید که در همان تاریخ استعفاء از وکالت قبلی تنظیم شده دارای اختیار بوده است و تنظیم سند قطعی بنام او قانونی است. و در این راستا دعوای اضافی تحت عنوان اصلاح سند رسمی قطعی غیر منقول از جهت اصلاح شماره وکالتنامه از شماره ۱۲۳۰۸۹ مورخه ۱۳۷۸/۴/۲۴ به شماره ۱۲۹۶۱۰ مورخه ۱۳۷۹/۳/۲۶ را می نماید.

دادگاه بدوی (شعبه ۱۴۹ مجتمع قضایی شهید محلاتی تهران) نهایتاً به موجب دادنامه اشاره شده به شرح ذیل انشاء رأی می نماید: (با توجه به اینکه سند قطعی غیر منقول شماره ۲۶۸۲۱۴ مورخه ۱۳۹۶/۶/۸ بر اساس وکالتنامه شماره ۱۲۳۰۸۹ مورخه ۱۳۷۸/۴/۲۴ که به علت استعفاء وکیل بی اعتبار بوده، تنظیم شده است و انتقال سند رسمی به موجب وکالتنامه فاقد اعتبار قانونی بوده است، دادگاه دعوی ابطال سند رسمی را وارد دانسته و مستنداً به مواد ۱۰ و ۲۲۰ و ۲۲۳ و ۳۶۵ قانون مدنی و مواد ۱۹۸ و ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به ابطال سند رسمی شماره ۲۶۸۳۱۴ مورخه



۱۳۹۶/۶/۸ دفترخانه ۱۲۹ تهران و ابطال سند مالکیت شماره ۱۳۷/۱۴۰۹۹ و... صادر می‌نماید. و در خصوص خواسته خواهان ها مبنی بر خلع ید و قلع و قمع مستحدثات با توجه به ابطال سند رسمی و مالکیت مرحوم اکبر ز و اینکه خواهان ها دیگر مالکیتی نسبت به پلاک ثبتی موضوع دعوی ندارند و دعوی خلع ید و قلع و قمع فرع بر مالکیت خواهان ها می باشد مستند به ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به بطلان دعوی خواهان صادر می گردد.

لازم به ذکر است دادگاه بدوی در خصوص خواسته دیگر خواهان ها (وراث مرحوم ز) به اصلاح سند در دادنامه مزبور تصمیمی اتخاذ ننموده است بلکه جلسه رسیدگی جدیدی تشکیل داده و به موجب دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۰۲۳۱۴۰۱۲۶۲ مورخه ۱۳۹۸/۹/۲۰ بدین شرح رأی صادر کرده است: (در خصوص دعوی خواهان ها به اصلاح سند با توجه به اینکه برابر ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت مورخه ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و بند ۱ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون مذکور موضوع اشتباه و اشکال در طرز تنظیم اسناد رسمی و اصلاح آن در صلاحیت هیأت نظارت ثبتی می باشد و قابل طرح در دادگستری نیست و لذا دعوی به کیفیت مذکور قابلیت طرح و استماع نداشته و مستنداً به ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوی صادر می گردد). لازم به ذکر است از آرای مزبور تجدید نظرخواهی شده که تاکنون اتخاذ تصمیم نگردیده است.

۲- نقد رأی دادگاه:

نخست، بدو با توجه به اینکه خواهان ها (وراث مرحوم زرنوشه) دعوی اضافی اصلاح سند نیز طرح کرده بودند و با توجه به ارتباط دو دعوی تقاضای رسیدگی توأمان نموده بودند و دادگاه بدون پذیرش تقاضای مزبور و به صلاحیت هیأت نظارت ثبت قرار رد دعوی را صادر کرده است، ایرادات وارده به شرح ذیل بیان می گردد:

الف- دادگاه بدوی با استناد به مواد ۶ و ۲۵ اصلاحی قانون ثبت رسیدگی به موضوع خواسته را در صلاحیت هیأت نظارت ثبت دانسته است و حال آنکه طبق مقررات ماده ۲۸ ق.آ.د.م هرگاه دادگاه به صلاحیت مراجع غیر قضایی از خود نفی صلاحیت نماید باید در اجرای قسمت اخیر ماده با نفی صلاحیت از خود پرونده را جهت اتخاذ تصمیم در خصوص مرجع صالح به دیوان عالی کشور ارسال نماید و لذا نحوه اقدام دادگاه و استناد بعدی به ماده ۲ ق.آ.د.م خلاف مقررات آ.د.م، منطبق قضایی می باشد.

ب- دادگاه بدوی به ماده ۶ و بندهای ۱ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مصوب



۱۳۵۱/۱۰/۱۸ استناد نموده است در حالیکه مواد استنادی مذکور مربوط به اشتباهات بوجود آمده در جریان ثبت عمومی املاک استو ناظر به اشتباه در تنظیم اسناد رسمی در دفترخانه نمی باشد. برابر رویه دفاتر اسناد رسمی اصلاح اشتباهات مربوط به تنظیم اسناد رسمی با حضور طرفین در دفترخانه و تنظیم اصلاحیه و اعلام مراتب به اداره ثبت اسناد محل و دج در دفاتر وسوابق بعمل می آید. در پرونده حاضر با توجه به فوت مورث (آقای اکبر ز) و انحلال وکالت، تنظیم اصلاحیه ممتنع گردیده است و لذا با توجه به طرح دعوی بطلان سند در دادگاه از جانب آقای ش و صلاحیت عام محاکم دادگستری و احراز وجود اختیار و حق قانونی آقای اکبر ز به استناد وکالتنامه معتبر در زمان تنظیم سند قطعی، علی القاعده محاکم دادگستری صلاحیت رسیدگی دارند، زیرا رسیدگی به موضوع و احراز اختیار و حق مورث خواهان ها مستند به وکالتنامه دوم و رسیدگی به اعتبار وکالتنامه دوم در زمان تنظیم سند امری ماهیتاً قضایی بوده و مستلزم رسیدگی محاکم قضایی است. بنابراین همان گونه که دادگاه بدوی خود را در رسیدگی به دعوی بطلان سند به لحاظ استعفاء از وکالت صالح تشخیص داده و رسیدگی ماهوی کرده است در دعوی اصلاح همان سند به استناد وجود وکالت صحیح و معتبر نیز صالح می باشد.

ج- مواد استنادی دادگاه در رأی، ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت و بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت است و حال آنکه ماده ۶ صرفاً راجع به تشکیل هیأت نظارت جهت رسیدگی به اشتباهات امور ثبتی است که مواد آن در ماده ۲۵ ذکر شده است و بیش از این حکایتی ندارد و بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحینیز اختلاف در پذیرش تقاضای ثبت یا اشتباه در اجرای ماده ۱۱ است و ارتباطی به موضوع خواسته ندارد. همچنین بند ۷ استنادی دادگاه محترم نیز مربوط به اشکال یا اشتباه در طرز تنظیم اسناد (ایرادات شکلی اسناد) و تطبیق مفاد آنها با قوانین است و حال آنکه خواسته پرونده حاضر اشتباه در طرز تنظیم یا اشکال در تطبیق مفاد سند با قوانین نمی باشد که رسیدگی به آن در صلاحیت هیأت نظارت باشد و نهایتاً اینکه تقاضای دج شماره وکالتنامه معتبر در متن سند قطعی غیرمنقول بجای شماره وکالتنامه غیر معتبر در واقع تصحیح سند و تأیید صحت و اعتبار آن به لحاظ وجود اختیار قانونی و مطابقت آن با حقوق طرفین سند و مطابقت با قصد متعاملین است که مستلزم رسیدگی ماهوی و بررسی قضایی در صلاحیت محاکم دادگستری است. در نتیجه نفی صلاحیت دادگاه و صدور قرار رد خلاف موازین قانونی است.

دوم، در خصوص رأی دادگاه بدوی مبنی بر بطلان سند مالکیت و سند انتقالی و رد دعوی وراثت مرحوم اکبر ز موارد ذیل بیان می گردد:

الف- تردیدی نیست که یکی از اسباب انحلال وکالت، استعفای وکیل میباشد (ماده ۶۷۸ قانون مدنی) اما آنچه از مجموع مستندات پرونده محرز و مسلم است اینکه در همان تاریخ استعفاء، مجدداً وکالتنامه ای میان طرفین منعقد شده است (حتی با اختیارات بیشتر) و لذا مرحوم اکبر ز همچنان وکیل فروشنده تلقی شده و اقدام او به انتقال ملک به خود و تنظیم سند قطعی قانونی و معتبر است. قطعاً اگر وکالتنامه جدید وجود نمیداشت استدلال دادگاه بدوی صحیح بود، اما بالحاظ وکالت جدید و وجود اختیار برای وکیل، تصمیم دادگاه فاقد وجاهت قانونی است.

پ- ماده ۶۸۱ قانون مدنی مقرر می دارد: (بعد از اینکه وکیل استعفاء داد مادامی که معلوم است موکل به اذن خود باقی است می تواند در آنچه وکالت داشته اقدام کند). بنظر می رسد حتی در فرض عدم وجود وکالت جدید اقدام مرحوم اکبر ز قانونی بوده است، زیرا بعد از استعفاء ایشان از وکالت و با توجه به مرادات گسترده مالی فیما بین با وجود انحلال عقد وکالت، اذن موکل (که مسأله ای غیر از عقد است) ادامه داشته و این امر اقدام مرحوم ز را از وصف فضولی بون خارج می کند و وجود اذن به انجام معامله (ولو اینکه عقد وکالتی وجود نداشته باشد) برای اعتبار بخشیدن به اقدام مأذون کفایت می کند.

ج- با توجه به محتویات و اسناد پرونده، صورتجلسه ای به تاریخ ۱۳۹۴/۷/۲۱ فیما بین طرفین (محموم اکبر ز و آقای مهدی ش) تنظیم شده است که بر اساس آن طرفین در خصوص کلیه معاملات و مرادات مالی بویژه پلاک مورد نظر و انتقال آن به مرحوم اکبر ز تأکید و اقرار کرده اند و مرحوم ز مبالغی را به عنوان عوض املاک طی چند فقره چک برای مهدی ش پرداخت کرده است. با اینکه صورتجلسه مزبور توسط وکیل وراثت مرحوم ز در جلسه دادگاه ارائه و از طرفی از جانب مهدی ش هیچ گونه انکار یا تردید یا جعلی نسبت به امضاهای مندرج در آن نشده بود، اما دادگاه به آن توجهی نکرده است. آیا وجود چنین صورتجلسه ای نمی تواند موید وجود اختیار قانونی برای اکبر ز در انتقال املاک بنام خودش باشد.

متأسفانه دادگاه بدوی صرفاً به استناد ظاهر و شکل قضیه (اینکه در سند قطعی غیر منقول شماره وکالتنامه بیاعتبار درج شده) و بدون توجه به اصول و مبانی حاکم بر معاملات از جمله حاکمیت قصد انشاء طرفین و اراده باطنی (ماده ۱۹۱ قانون مدنی) و



اصل صحت معاملات (ماده ۲۲۳ قانون مدنی) و بی توجهی بر مراودات و معاملات قبلی و بعدی طرفین که ابزار مناسبی برای احراز قصد مشترک می باشد، نسبت به صدور رأی مورد اشاره اقدام کرده است. توسل به ظاهر امر اگرچه در حوزه حقوق تجارت با توجه بر مقتضیات حاکم بر آن و قواعد مندرج در قانون تجارت از جمله در بخش اسناد تجاری و شرکت های تجاری موجه و پسندیده است اما در حوزه معاملات مشمول قانون مدنی احراز اراده و قصد واقعی مطلوب نظر قانونگذار است که با وجود مواد متعدد در این خصوص و امارت و قرائن گوناگون موجود در پرونده، دادگاه محترم بدوی به آن توجهی ننموده است. امید است که قضات محترم دادگاه تجدید نظر در مقام رسیدگی اصول و مبانی مزبور را مورد نظر قرار دهند.