

آشنایی با «وکالت» و کاربردهای آن در مراجع اداری و تعاملات روزمره

وکالت به عقدی اطلاق می‌شود که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌کند بنابراین اثر اصلی عقد وکالت، نیابت است.



وکالت به عقدی اطلاق می‌شود که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌کند بنابراین اثر اصلی عقد وکالت، نیابت است.

به گزارش «تابناک» بسیاری از اوقات در روابط اجتماعی به لحاظ سفر یا دوری از وطن، کهولت و پیری، عدم آشنایی با مسایل قانونی در شیوه مراجعه به بانک ها، ادارات و سازمان های دولتی و چگونگی طرح دعوی در مراجع قضایی و ثبتی، و نیز شیوه برخورد با مراجع عمومی مانند شهرداری ها، ضرورت دارد که به قول معروف «کار به دست اهلس سپرده شود» و در این صورت است که از ظرفیت های حقوقی وکالت کاری، بهره گیری بهینه می شود.

اما یکی از مسایل مهم در خصوص عقد وکالت این است که از آنجایی که جزو عقود جایز به حساب می آید و با حصول شرایطی قابلیت انحلال دارد، لذا در آن دسته از تعاملاتی که وکیل ذی نفع است مانند خرید و فروش وکالتی اموال اعم از منقول و غیرمنقول، چنین روابطی باید همراه با بیع نامه ای شود تا هیچ خطری معامله طرفین را تهدید نکند. به عبارت دیگر هرچند ظاهر سند وکالت است، اما به لحاظ اینکه داخل یک عقد لازم قرار گرفته است، از لزوم آن وام می گیرد.

کاربرد دیگر وکالت، اعطای اختیاراتی جهت انجام کار یا سلسله اموری است که به حدود اختیارات وکیل بستگی دارد و به مصداق مثال ساده عرفی که «آدم زنده وکیل و وصی نمی خواهد» حکایت از این معناست که از آنجایی که ماهیت قرارداد وکالت نیابت است، به همین علت عملیات وکیل صرفاً در چارچوب اختیارات اعطایی از سوی موکل اعتبار دارد؛ بنابراین برخلاف مورد بالا نظر به اینکه در این موارد وکیل ذی نفع تلقی نمی شود، در اعمال وکیل، التزام دیگری تحت عنوان رعایت غبطه و مصلحت موکل نیز نهفته است، که مرز اعمال سلیقه شخصی وی را، با معیار هایی قابل اندازه گیری می کند.

مطابق قانون مدنی، وکالت به عقدی اطلاق می شود که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می کند بنابراین اثر اصلی عقد وکالت، نیابت است. به این صورت که شخصی (موکل) شخص دیگری را (وکیل) نایب خود برای انجام کاری قرار می دهد تا از جانب وی موضوع وکالت را انجام دهد.

امروزه به دلیل جلوگیری از اختلافات احتمالی در آینده اولاً عقد وکالت به صورت کتبی منعقد می شود و یک نسخه از آن در اختیار موکل و نسخه ای دیگر در اختیار وکیل قرار می گیرد. ثانياً از آنجایی که بسیاری از مراجع اداری وکالت منعقدشده با سند عادی را نمی پذیرند، علی الاصول در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم می شود. ثالثاً به موجب قوانین دیگری از جمله قانون استقلال کانون وکلای دادگستری، اعطای وکالت برای مراجع قضایی مقید به داشتن پروانه مخصوص وکالت نیز است؛ لذا گرچه در خصوص سایر موارد وکالت کاری چنین محدودیتی وجود ندارد، اما کسی که وکیل کاری یا به تعبیر دیگر وکیل مدنی می شود، هنگام مراجعه به مراجع قضایی با قید حق توکیل به وکیل دادگستری، قادر به انعقاد قرارداد با وی است. البته امر وکالت به این معنا از بحث این نوشتار خارج است و اقسام آن شامل وکیل تعیینی، تسخیری و اتفاقی و نیز اختیارات آن ها در مرحله تحقیقات مقدماتی در دادسرا و نیز نصاب قانونی در محاکم حقوقی و دادگاه های کیفری یک و دو می شود.

اما بحث حاضر ناظر به آن دسته امور خارج از دادگستری است که وکالت کاری لقب دارد و در جای خود به انواع گوناگونی تقسیم می شود. از جمله آن دسته از معاملات مانند زمین، مغازه و مستغلات و همچنین خودرو را در برمی گیرد که خرید و فروش آن ها بدو در قالب تنظیم بیع نامه های عادی یا رسمی شکل می گیرد. یعنی با جاری شدن صیغه ایجاب و قبول، نقل و انتقال شرعی صورت می پذیرد. اما جهت انجام تشریفات عقد شامل اخذ مفاصاحساب های شهرداری و دارایی و نیروی انتظامی و در نهایت صدور سند رسمی در دفاتر و ادارات اسناد رسمی و پلیس راهور، وکالتی حاوی کلیه اختیارات اعم از کاری و مملک اعطا می شود؛ به طوری که موکل را بی نیاز از حضور در مراجع مذکور در مراحل انتقال سند می کند؛ بنابراین وکیل اختیار هرگونه تصرفات در مورد موضوع وکالت مأخوذه از سوی موکل را دارد که به او اختیار هرگونه نقل و انتقال اموال اعم از خرید و فروش به هر مبلغ و به هر شخص ولو به خود را می دهد که اصطلاحاً به آن وکالت مملک گفته می شود.

دسته دوم شامل وکالت نامه هایی است که ناظر بر فروش و نقل و انتقال اموال نمی شود لذا اگر وکیل برخلاف اختیارات یا عرف و عادت، اقدام به انجام مورد وکالت کند، در اصطلاح غبطه و مصلحت موکل را رعایت نکرده است. به طور مثال اگر بازماندگان متوفی بخواهند جهت انجام امور اداری و مالیاتی مربوط به ارث، به یکی از وراث اعطای اختیار کنند، باید این امر را در وکالت نامه تصریح کنند که امر وکالت فقط شامل امور اداری مانند اخذ مفاصاحساب مالیاتی شود. در واقع این متن وکالت نامه است که مبین ماهیت وکالت اعطایی، حدود اختیارات و انعکاس دهنده ارادهی مشترک طرفین آن است.

در اینجا این پرسش مطرح می شود که ضمانت اجرای این امر چیست؟ که باید گفت: با توجه به قانون مدنی اذن موکل، حکایت از این دارد که وکیل به سود موکل گام بردارد و، چون امینی دلسوز باید مصلحت او را در نظر داشته باشد. در غیر این صورت هرگاه وکیل به عمد مصلحت موکل را در نظر نگیرد و به سود خود یا شخص دیگری اقدام کند، عمل او در اصطلاح حقوقی فضولی بوده و نیاز به تنفیذ موکل دارد.

پرسش دیگری که در وکالت نامه های محضری مطرح بوده، این است که چرا با فید بلاعزل تنظیم می شود؟ که در پاسخ باید گفت: با توجه به اینکه عقد وکالت عقدی به اصطلاح جایز است، بدین معنا که هم وکیل و هم موکل می توانند هر زمانی که بخواهند این رابطه را به صورت یک جانبه بر هم زنند که ممکن است آثار زیانباری در بر داشته باشد، لذا شرط بلاعزل مانع از اعمال اراده طرفین می شود. به علاوه چنانچه وکالت ضمن عقد خارج لازمی شرط شود، از لزوم یعنی بقا و استحکام آن تأثیر می پذیرد و بلاعزل می شود؛ بنابراین در این فرض نه موکل حق عزل وکیل را بدون کسب رضایت وی خواهد داشت و نه وکیل حق استعفا بدون رضایت موکل را داراست. بهترین مثال رویه جاری دفاتر اسناد رسمی است که در قالب معامله مثلاً یک جلد کتاب، عقد لازمی انشا می شود. سپس در ضمن آن عقد وکالتی که ماهیت جایز دارد یعنی قابل انحلال است، جهت انجام امری اعطا می شود.

پرسش دیگری که مطرح می شود، این است که با توجه به اینکه قرارداد وکالت قابل انحلال است چگونه این نوع از وکالت بلاعزل می شود؟ در پاسخ باید گفت: با توجه به اینکه قرارداد وکالت عقدی جایز و قابل انحلال است، از این رو جهت استحکام آن، این امر در دفاتر اسناد رسمی، در ضمن یک عقد لازم الاجرا صورت می پذیرد. اما نکته ای که قابل توصیه است، این که حتی الامکان باید از انعقاد وکالت بلاعزل خودداری شود. در عین حال در صورتی که اراده بر این باشد که وکالت غیرقابل انحلال شود، چنان که گفته شد باید ضمن عقد خارج لازم و به صورت بلاعزل تنظیم شود، مگر اینکه برای انجام مورد وکالت حسب توافق طرفین مدتی به طور مثال سه ماه یا یک سال مقرر شده باشد که با انقضای مدت، وکالت هم خاتمه می یابد. راهکار دیگر اینکه با رضایت طرفین در هر زمان می توان به وکالت خاتمه داد که این عمل اقاله یا تفاسخ نام دارد.

نکته دیگر اینکه در صورت فوت یا بروز دیوانگی و سفاهت در هر یک از طرفین عقد، وکالت خود به خود از بین می رود و به اصطلاح منفسخ می شود. بنابراین حتی اگر وکالت بلاعزل نیز باشد، در این صورت آثار آن از بین می رود؛ بنابراین اگر موکل که وکالت داده است، آلزایمر بگیرد، در واقع او محجور شده است و آثار وکالت از بین می رود؛ بنابراین توصیه می شود که فقط برای امور اداری از وکالت استفاده شود و اگر ملک یا خودرویی وکالتی خریداری می شود، هر چه زودتر به سند قطعی تبدیل شود. بدیهی است چنانچه معلوم شود هر یک از این عوامل در زمان انعقاد وکالت موجود بوده، عقد از ابتدا باطل بوده و به اصطلاح بر خلاف فسخ که اثر آن به آینده است، بطلان اثر قهقراپی دارد. نکته دیگری که باید مورد توجه قرار گیرد، این است که اگر شخصی به دیگری وکالت بلاعزل دهد که خودروی وی را بفروشد، اما بلافاصله خود اقدام به فروش آن کند، این معامله اعتبار قانونی دارد، زیرا موکل حق دارد انجام هر عملی را که به دیگری اختیار داده است، خود رأساً انجام دهد، بنابراین بلاعزل بودن وکیل مانع از انجام عمل مورد وکالت نمی شود.

پرسش دیگری که در این میان قابل تامل است و باید به آن پاسخ داد، این است که خریدار آپارتمان در رهن بانک از طریق وکالت نامه دارای چه حقوقی است؟ که در این زمینه باید گفت: یکی از وکالت نامه های مرسوم، خرید آپارتمان در رهن بانک هاست. بدین صورت که به طور مثال فردی به قصد خرید آپارتمانی در بانک مسکن سپرده گذاری می کند. اما هنگام سررسید وام، تصمیم به انتقال امتیاز خود به دیگری می گیرد. در این فرض بانک کسی را طرف خود می شناسد که با وی قرارداد بسته است و کاری به منتقل الیه یا خریدار وام ندارد. یکی از کاربردهای وکالت همین است که وکالت نامه ای بلاعزل بین وام گیرنده و خریدار وام تنظیم می شود که پس از پرداخت اصل و سود بانک، خریدار حق داشته باشد با استهلاک بدهی، سند رهنی بانک را آزاد و آپارتمان موصوف را به نام خود کند.