



## چه اصول و قواعدی بر معاملات نیابتی حاکم است؟

گاهی ممکن است اشخاصی غیر از خود فرد اقدام به انجام معامله کند که به این‌گونه معامله، معاملات نیابتی گفته می‌شود.

گاهی ممکن است اشخاصی غیر از خود فرد اقدام به انجام معامله کند که به این‌گونه معامله، معاملات نیابتی گفته می‌شود. معاملات نیابتی انواع مختلفی دارد که شامل معامله توسط وکیل، معامله توسط ولی<sup>۱</sup>، قهری، معامله توسط قیم، معامله توسط وصی و معامله توسط نماینده شرکت است.

به گزارش «تابناک»؛ مطابق ماده ۶۵۷ قانون مدنی، وکالت عقدی است که به موجب آن، یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب و نماینده خود می‌کند. وکالت عقدی جایز است؛ به این معنا که هر یک از طرفین هر موقع که بخواهد، می‌تواند آن را به هم بزند.

انجام وکالت در معاملات به صورت وکالت رسمی انجام می‌گیرد؛ به این معنا که وکالت<sup>۲</sup>؛ نامه<sup>۳</sup>؛ ای من باب فروش یا اجاره ملک یا املاک مشخصی به فردی داده می‌شود یا ممکن است اعطای وکالت صرفاً جهت انجام عمل خاصی باشد که در این صورت به آن وکالت کاری گفته می‌شود. مانند وکالت در مراجعه به اداره ثبت جهت انجام امر خاصی.

نخستین نکته مهم در انجام معامله با وکالت از فردی دیگر، بررسی اعتبار وکالت<sup>۴</sup>؛ نامه<sup>۵</sup> وکیل است، چون شاید در بعضی موارد اعتبار وکالت<sup>۶</sup>؛ نامه<sup>۷</sup> از بین رفته باشد.

به طور مثال در صورت فوت موکل یا وکیل، در صورت عزل وکیل توسط موکل، حجر وکیل یا موکل به دلیل دیوانگی، وکالت<sup>۸</sup>؛ نامه<sup>۹</sup> اعتبار خود را از دست می‌دهد.

وکیل فقط در حدود اختیاراتی که به وی داده می‌شود، مجاز به اقدام است و اگر وکیل کاری را انجام دهد که موکل این اجازه را به وی نداده باشد، عمل او فضولی محسوب می‌شود و در صورتی که موکل تأیید نکند، عمل انجام<sup>۱۰</sup>؛ شده<sup>۱۱</sup> وکیل باطل است.

در برخی مواقع، طرف امضا کننده قرارداد شخصی غیر از مالک است. به عبارت دیگر ممکن است فردی به نیابت و نمایندگی از مالک اقدام به امضای قرارداد کند. نیابت در معامله شکل‌های مختلفی دارد؛ معامله به وسیله وکیل، معامله به وسیله ولی و قیم و همچنین معامله به نمایندگی از شرکت‌ها از جمله موارد نیابت در معامله هستند.

در وکالت<sup>۱۲</sup>؛ نامه<sup>۱۳</sup> باید صراحتاً قید شود که نوع عقد کدام است. مانند اینکه نوشته شود خرید، فروش، اجاره و یا &hellip; .

اگر بین وکیل و موکل توافقی مبنی بر این باشد که وکیل وجهی مانند ثمن معامله را دریافت کند یا اینکه ملک را تحویل بگیرد، حتماً باید در وکالت<sup>۱۴</sup>؛ نامه<sup>۱۵</sup> قید شود.

### تفویض وکالت

گاهی ممکن است وکیل کلیه اختیارات خود را به شخص ثالثی واگذار کند که به این عمل تفویض وکالت گفته می‌شود<sup>۱۶</sup>؛ شود.

وکیل تنها زمانی می‌تواند اقدام به تفویض وکالت کند که این اختیار صراحتاً در وکالت<sup>۱۷</sup>؛ نامه<sup>۱۸</sup> به او داده شده باشد. در مورد اینکه با تفویض وکالت، وکالت وکیل اول از بین می‌رود یا پابرجاست، اختلاف نظر وجود دارد.

بعضی معتقدند که وکالت وکیل اول معتبر است و در صورت فوت یا محجور شدن وکیل اول، وکالت وکیل دوم نیز باطل می‌شود<sup>۱۹</sup>؛ شود. اما عده<sup>۲۰</sup>؛ ای دیگر خلاف این نظر را دارند و معتقدند در صورت فوت یا محجور شدن وکیل اول، وکالت وکیل دوم معتبر باقی می‌ماند<sup>۲۱</sup>؛ ماند.

وکیل عادی نسبت به هر گونه فساد یا مشکلی در قرارداد حتی در مقابل طرف معامله نیز تعهدی ندارد و در صورت کشف هرگونه فساد در مالکیت موکل، مسئولیتی متوجه شخص وکیل نخواهد بود. در اعطای وکالت باید این نکته را مدنظر قرار داد که وکیل

می‌بایست اهلیت داشته باشد. یعنی بالغ، عاقل و رشید باشد.

معامله توسط ولی؛ قهری

کودکان معمولاً قادر به انجام امور مالی خود نیستند یا فرد مجنونی که از کودکی دچار اختلال روانی بوده است. همه این افراد تحت ولایت پدر و جد پدری خود هستند و ولی، نماینده قانونی آنان محسوب می‌شود. مهمترین وظیفه ولی، نمایندگی از صغیر و مجنون است و در واقع اداره اموال و حفظ حقوق آنان از وظایف ولی قهری است.

اگر ولی؛ قهری بخواهد اقدام به انجام معامله از سوی طفل کند، باید بررسی کند که طفل به سن بلوغ نرسیده و از ولایت خارج نشده باشد.

معامله توسط قیم

قیم فردی است که از طرف دادگاه جهت حمایت از محجور و اداره اموال وی منصوب می‌شود.

برای چه افرادی قیم منصوب می‌شود؟

برای کودک یا مجنونی که ولی؛ قهری ندارد؛ برای اشخاصی که جنون یا عدم رشد آنها متصل به زمان کودکی نباشد؛ زمانی که ولی؛ قهری، مصلحت محجور را رعایت نکند و در صورتی که ولی؛ قهری به؛ دلیل بیماری یا کهولت سن، قادر به انجام وظایف خود نباشد، قیم منصوب می‌شود.

نکته مهم این است که قیم باید در تمامی امور، مصلحت محجور را رعایت کند و نمی‌تواند خارج از این کاری را انجام دهد.

انجام برخی از معاملات توسط قیم باید با اجازه دادستان باشد. این موارد عبارتند از فروش املاک و اموال غیرمنقول محجور؛ رهن املاک محجور و معامله؛ ای که در نتیجه آن قیم مدیون محجور شود.

قیم باید قبل از انجام معاملات مذکور، از دادستان اجازه کتبی بگیرد و در غیر این صورت او نمی‌تواند اموال محجور را بفروشد یا به رهن بگذارد. قیم نمی‌تواند با خودش معامله کند. این ممنوعیت مطلق است و حتی با اجازه دادستان هم، چنین معامله؛ ای صحیح نیست.

معامله توسط وصی

وصی کسی است که شخصی او را برای انجام امور بعد از فوت خود، مأمور می‌کند. در چنین حالتی فردی یک نفر دیگر را وصی قرار می‌دهد تا بعد از فوت او اقدام به فروش یا اجاره بخشی از ماترک او کند. وصی تا زمانی که موصی (وصیت‌کننده) در قید حیات است، نمی‌تواند دخالتی در موضوع وصیت کند. نتیجه اینکه باید در زمان انجام معامله، از فوت وصیت‌کننده اطمینان حاصل شود.

اگر بیش از یک نفر وصی تعیین شود، انجام مورد وصیت باید با تأیید همه آنها باشد. مگر اینکه صراحتاً در وصیت‌نامه قید شده باشد که هر یک مستقل می‌توانند فعالیت کنند. هر فرد فقط می‌تواند تا یک؛ سوم اموال خود را وصیت کند و مازاد بر آن معتبر نیست؛ مگر با اجازه ورثه. نتیجه اینکه ارزش مال موضوع معامله باید کمتر از یک؛ سوم باشد.

یکی از راه؛ های تشخیص این امر، توجه به اظهارنامه مالیات بر ارث است که توسط ورثه به اداره مالیات داده می‌شود.

اگر در معامله؛ ای مشخص شود که وصیت‌نامه ابرازی رسمی نیست، بهتر است از انجام آن معامله اجتناب شود.

معامله توسط نماینده شرکت؛ های تجاری و مؤسسات غیرتجاری

اشخاص حقوقی مانند شرکت؛ ها نیز می‌توانند همانند اشخاص حقیقی اقدام به انجام معامله کنند که توسط نماینده شرکت، این اقدام انجام می‌شود. در هنگام معامله با اشخاص حقوقی، باید در درجه اول سمت شخص امضاکننده احراز شود.

کسی که قرارداد را به نمایندگی از شرکت امضا می‌کند؛ باید از ارکان آن شرکت باشد. حال ممکن است نمایندگی او کلی بوده یا صرفاً برای امضای قرارداد خاصی باشد.

در نهادهای دولتی، نمایندگی شخص بر اساس حکم انتصاب به سمت نمایندگی یا مصوبه ارکان آن نهاد در خصوص نمایندگی قابل احراز است. در شرکت‌ها؛ تجاری در آخرین روزنامه رسمی، مدیران شرکت و حدود اختیارات آنان مشخص شده است.

نکته دیگر، بررسی حدود اختیارات نماینده شرکت است. در شرکت‌ها؛ های مختلف حدود اختیارات مدیران متفاوت است؛ به طور مثال در شرکت‌ها؛ های سهامی اعم از سهامی خاص و سهامی عام، هیأت‌مدیره شرکت دارای اختیارات کامل و نامحدود است یا اینکه در شرکت با مسئولیت محدود هیأت‌مدیره؛ مدیره شرکت دارای اختیارات نامحدود است. مدیرعامل کلیه شرکت‌ها؛ های تجاری و اعضای هیأت‌مدیره؛ مدیره دارای اختیارات محدود هستند و اصل بر عدم اختیار آنها برای فروش ملک است.

معامله توسط نماینده شرکت‌ها؛ ها و نهادهای دولتی

در معامله با سازمان‌ها؛ ها و شرکت‌ها؛ های دولتی نیز باید اهلیت امضاکننده و صلاحیت مقام اداری مورد بررسی قرار گیرد. برای اینکه املاک شرکت‌ها؛ های دولتی قابل واگذاری از طریق مزایده باشند، نیاز به تصویب فروش املاک توسط مجمع عمومی شرکت است.

مطابق این آیین‌نامه معاملات دولتی پس از صدور مجوز قانونی فروش این اموال توسط کارشناسان ارزیابی و مزایده برگزار می‌شود و ملک مورد نظر با رعایت مقررات مربوط به مزایده به فروش می‌رسد.

برنده مزایده که بالاترین قیمت را پیشنهاد داده است، پس از طی مراحل قانونی و پرداخت مبالغ مربوطه، ملک را تحویل می‌گیرد. سپس نماینده شرکت دولتی با حضور در دفترخانه اسناد رسمی نسبت به انتقال قطعی مالکیت به خریدار اقدام می‌کند.

دستگاه‌ها؛ های دولتی، صلاحیت انعقاد هر قراردادی را ندارند، بلکه در چارچوب اهداف و وظایف سازمانی خود می‌توانند قرارداد منعقد کنند.

اموال غیرمنقول دولتی غیر قابل فروش

این اموال غیرمنقول دولتی قابل فروش نیستند که شامل آثار و بناهای تاریخی، اموال غیرمنقولی که از نفایس ملی هستند، اموال غیرمنقولی که به دلیل مصالح ملی در تصرف دولت باشند و فروش آنها ممنوع است و تأسیسات و استحکامات نظامی می‌شود.