

وکالتنامه را با چشم باز امضا کنید

وکالت به عنوان جانشین بیع، عقدي متزلزل است که از سوي هريك از طرفين قابل فسخ است...



وکالت به عنوان جانشین بیع، عقدي متزلزل است که از سوي هريك از طرفين قابل فسخ است وکالتنامه را با چشم باز امضا کنید

جام جم آنلاین: کسی خانه‌ای وام‌دار می‌خرد و از فروشنده يك وکالتنامه می‌گیرد؛ خریدار گمان می‌کند که معامله‌ای قرص و محکم انجام داده، اما از نظر قانون عقدي متزلزل اتفاق افتاده است.

فرد دیگری خودرویی می‌خرد که فروشنده آن تمایلی به طی مراحل اداری ندارد و همین امروز پولش را می‌خواهد. پس با خریدار تسویه حساب می‌کند و بین‌شان وکالتنامه‌ای تنظیم می‌شود به این گمان که معامله‌ای قرص و محکم انجام داده‌اند غافل از این که آنها پای عقدنامه‌ای را امضا کرده‌اند که از نظر قانون، متزلزل و قابل فسخ است.

وکالتنامه‌ها یا برای انجام کار نوشته می‌شوند یا برای فروش و نقل و انتقال. وکالتنامه‌هایی که برای کار (وکالتنامه کاری) نوشته می‌شوند البته نسبت به وکالتنامه‌های فروش پیامدهای کمتری دارند، ولی به هر حال هر دو آنها مشمول ماده 656 قانون مدنی می‌شوند. این قانون می‌گوید وکالت عقدي است که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌کند یعنی عقدي که با اراده 2 طرف بسته می‌شود و فقط برای راحت‌تر شدن امور و رفع نیازهای کوتاه‌مدت برقرار می‌شود. پس برخلاف تصور همگانی، خرید و فروش يك ملك یا هر اموال دیگری که با تنظیم يك وکالتنامه انجام می‌شود، برای خریدار، مالکیت ایجاد نمی‌کند و می‌تواند پیامدهایی برای او داشته باشد. در واقع وکالت به عنوان يك عقد فقط برای تسهیل امور ایجاد شده که به صورت رسمی و در دفترخانه‌ها با حضور موکل و وکیل برقرار می‌شود. به این ترتیب در وکالتنامه‌هایی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شوند موکل (کسی که وکالت می‌دهد) تا زمان انجام مقدمات و اسباب مورد وکالت (موضوعی که بابت آن وکالت داده می‌شود) توسط وکیل (فردی که به او وکالت داده شده) صبر می‌کند.

پس کل ماجرای وکالت و تنظیم وکالتنامه این است و با وجود این که وکالت مفهومی جز نیابت يك فرد برای انجام امر یا اموری از سوي فرد دیگر ندارد و معامله محسوب نمی‌شود، اما با تغییر و تحولاتی که امروزه در معاملات مردم و رویه آنها در معاملات رخ داده برخی افراد وکالتنامه را جانشین عقد بیع می‌دانند. در واقع اگرچه وکالت در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود و به‌زعم افراد با گنجاندن شرط عدم عزل و نیز شرط عدم فسخ از سوي موکل، این نقل و انتقال محکم می‌شود اما باز هم جای معامله را نمی‌گیرد. البته وجود موانع و مشکلاتی که بر سر راه انجام برخی معاملات وجود دارد باعث روی آوردن مردم به عقد وکالت می‌شود از جمله در مواردی که مالی در رهن است و نقل و انتقال آن بدون اجازه و هماهنگی مرتهن (در رهن‌گیرنده) امکان‌پذیر نیست.

نکته: برخلاف تصور همگانی، خرید و فروش يك ملك یا هر اموال دیگری که با تنظیم يك وکالتنامه انجام می‌شود، برای خریدار مالکیت ایجاد نمی‌کند و می‌تواند پیامدهایی برای او داشته باشد

در واقع بسیاری از سازمان‌ها و ادارات و بانک‌های رهن‌گیرنده یا با تغییر رهن (رهن‌گذارنده) موافقت نمی‌کنند یا گرفتن این موافقت پروسه‌ای پیچیده و طولانی دارد که در نهایت افراد را به این سمت سوق می‌دهد تا با گرفتن وکالت رسمی در دفترخانه درخصوص موضوع مورد رهن یا هر مالی که در پروسه دریافت مجوز برای انتقال به مشکل برخورد کرده اقدام کنند. به همین علت گرچه طرفین این عقد - که در واقع طرفین يك معامله هستند- به هدف خود در قالب استفاده از وکالت رسمی دست پیدا می‌کنند، اما در اصل، شکلی که به معامله داده‌اند همان وکالت است که برای جانشینی معامله انتخاب شده یعنی عقد جایزی که طبق قانون از سوي هريك از طرفین قابل فسخ است. البته راهکاری که عموم مردم برای گریز از ضرر و زیان به آن متوسل می‌شوند آوردن شرط بلاعزل بودن در وکالتنامه است که به صورت جمله تأکیدی در سند وکالت توسط دفترخانه نوشته می‌شود. البته توصیه سر دفتران این است که افراد برای اطمینان از عمل خود علاوه بر درج این شرط، از سردفتر بخواهند تا بعضی شروط دیگر را نیز در سند رسمی وکالت درج کند تا وکالتنامه آنها تا حدی از آسیب‌های احتمالی مصون بماند.

یکی از این شروط ضروری، حق فسخ مورد وکالت و حق انجام مورد وکالت توسط موکل و نیز سلب حق هرگونه عمل مغایر و منافی با انجام مورد وکالت توسط وکیل است که اصولاً عامه مردم به این شروط توجهی ندارند، اما در مجموع، نکته مهم در مورد وکالت این است که افراد هنگام امضای وکالتنامه در دفترخانه اسناد رسمی به این موضوع دقت کنند که آیا وکالت آنها بلاعزل هست یا نه و سپس متناسب با هدف خود این شرط را در آن درج یا حذف کنند. در شرایط عادی طبق قانون، وکالت با امتناع یا انصراف هريك از طرفین یعنی وکیل یا موکل قابل فسخ است و هريك از طرفین می‌توانند با مراجعه به دفترخانه درخواست استعفا یا عزل طرف مقابل را بدهند، اما اگر در وکالتنامه شرط عدم فسخ یا بلاعزل بودن وکیل گنجانده شود این حق از موکل سلب می‌شود و او نمی‌تواند راساً با

مراجعه به دفترخانه چنین اقدامی انجام دهد. پس ضروری است تا قبل از تنظیم هر سند وکالتی مفاد آن به دقت خوانده شود و در مورد جملات مبهم آن از سردفتر سوال شود و تکلیف امکان فسخ یا ابطال آن نیز به صورت شفاف مشخص شود و همچنین موضع و هدف افراد از دادن وکالت نیز به روشنی بیان شود.

وکالتنامه هایی که بیشترین مورد استفاده را در جامعه دارند وکالتنامه های فروش، انتقال، کاری و اجرایی هستند. از این رو وکالتنامه های فروش از آنجا که فرد وکیل حق هر گونه اقدام درخصوص اموال موکل حتی حق فروش آن را دارد بهتر است مدت اعتبار وکالت در سند قید شود چون با درج مدت اعتبار در سند وکالت این سند از تاریخی که مدت اعتبار آن منقضی می شود دیگر اعتباری ندارد. این در حالی است که تطبیق وکالت با محدوده اختیاراتی که به وکیل داده می شود نیز باید با هم منطبق باشد تا افراد دیگر شاهد کلاهبرداری های احتمالی از سوی وکیل نباشند.

در این میان توجه به مواردی که وکالت را از درجه اعتبار ساقط می کند نیز ضروری است یعنی مواردی مثل فوت طرفین یا جنون و زوال عقل آنها. در واقع یک وکالتنامه هر چقدر هم که با دقت و ظرافت تنظیم شده باشد با فوت یکی از طرفین از درجه اعتبار ساقط می شود. البته فرد باقیمانده در صورت بروز مشکل می تواند با ارائه مستندات به دادگاه مانع ضرر و زیان های احتمالی شود، اما به هر حال این پروسه ای زمانبر است که افراد را به دردسر می اندازد. به این دلیل هم اکنون مرسوم شده که وکیل از موکل دستنوشته ای مبنی بر نداشتن هیچ ادعایی بر مال مورد وکالت حتی پس از مرگ می گیرد تا وراثت او نتواند ادعایی در مورد آن مال داشته باشند. این دستنوشته معمولاً روی کاغذ معمولی و توسط طرفین بدون هیچ مهر و نشان نوشته می شود و به عنوان مکمل وکالتنامه درمی آید که البته از نظر قانون جزو اسناد عادی محسوب می شود و جای سند رسمی و قطعیت آن را نمی گیرد.

مریم خباز / گروه جامعه