

تحلیل و نقد جایگاه ضرورت استعلام بقاء وکالت در قوانین ایران و مقررات بین المللی و تاثیر آن بر دفاتر اسناد رسمی ایران

زینب باقی^۱

* نوع مقاله: پژوهشی / تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۷/۰۲ / تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

چکیده

در راستای توجه به ضرورت تطابق قواعد حقوق با نیازهای غیرقابل انکار موجود در جامعه، میتوان نتایج ذیل را بیان نمود: در مواردی که وکالت، بطور مطلق، تنظیم شده است و قابلیت عزل وکیل توسط موکل در آن وجود دارد، سؤال اساسی این است که آیا سردفتر اسناد رسمی تنظیمکننده سند معامله براساس وکالتنامه، مکلف به استعلام بقاء وکالت وکیل بر مورد وکالت، از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند وکالت میباشد یا خیر؟ وکالت، امروزه، به عنوان صرف نیابت از دیگری، به منظور انجام امور وی نیست؛ زیرا عقد مذکور، در طول تاریخ، از این وضعیت، اندک اندک، فاصله گرفته؛ به طوری که در آغاز، با اشتراط آن ضمن عقد دیگر، به نفع موکل، به کار میرفت ولی اکنون؛ همین عقد میتواند در راستای حفظ منافع وکیل، مورد استفاده قرار گیرد. قضات و حقوقدانان، با اظهارنظرهای مطابق با نیازهای واقعی جامعه، در جهت کاربرد عقد وکالت برای مقاصدی غیر از اعطاء نیابت، قدمهای مؤثری برداشته اند. بنابراین؛ سردفتر اسناد رسمی نیز بایستی در راستای تحول مفهوم عقد وکالت و دگرگونی های آن گام بردارد.

واژگان کلیدی: وکالت، عزل، سردفتر، موکل، وکیل.

^۱ کارشناس ارشد حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، واحد میمه، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران. (نویسنده مسئول)



مقدمه

یکی از طرق ارتفاع عقد وکالت، عزل وکیل توسط موکل است^۱. البته؛ موکل صرفاً زمانی حق دارد وکیل خود را عزل نماید که وکالت وکیل و یا عدم عزل وی، در ضمن عقد لازمی، شرط نشده باشد^۲. بنابراین؛ «عزل وکیل» با رعایت مفاد ماده ۶۷۹ قانون مدنی، به عنوان یکی از ایقاع‌های مذکور در آن قانون، باعث می‌شود رابطه‌ای که بین موکل و وکیل، به سبب اذن قبلی موکل، از زمان وقوع عقد، موجود شده است، از لحظه عزل، معدوم گردد. اما اموری، از آثار ارتفاع عقد وکالت، خارج و مستثنی شده است؛ از جمله:

الف) اعمالی که وکیل، در حدود اذن موکل و قبل از وصول خبر عزل خویش، مبادرت به انجام آنها نموده است^۳.

ب) اعمالی که وکیل، پس از وصول خبر عزل خویش، در جهت حفظ حقوق و اموال موکل، باید انجام دهد؛ مثلاً وجهی را که به عنوان ثمن معامله موضوع وکالت فروش، دریافت کرده است، تا زمان امکان پرداخت آن به موکل، حفظ کند و یا اموالی را که به وکالت از موکل - تحت هر عنوانی - دریافت داشته، در حرز نگهداری نماید و

اقدامات مندرج در بند اول، وفق ماده ۶۸۰ قانون مدنی، نافذ و به حساب موکل است و اقدامات مندرج در بند دوم، وفق ماده ۶۶۷ قانون مدنی و عموماً راجع به امین قراردادی، به عهده وکیل است و لازمه تکمیل و متمیم وکالت قبلی وی می‌باشد. لیکن اقداماتی که وکیل، پس از وصول خبر عزل خویش انجام دهد و لازمه متمیم وکالت قبلی وی نیز نباشد، «فضولی» تلقی شده و به هیچ وجه، علیه موکل، الزام‌آور نیست؛ یعنی موکل حق دارد که تعهدات ناشی از اقدامات وکیل سابق خویش را رد نماید. روزانه، اسناد وکالت بسیاری، در دفاتر اسناد رسمی، تنظیم و امضاء می‌گردد که هیچ کدام از آنها «بلاعزل» نیست و این امکان وجود دارد که موکل، وکیل خویش را در هر لحظه از زمان، عزل نموده باشد، اکنون این پرسش به ذهن می‌رسد که «آیا سران دفاتر اسناد

^۱ ماده ۶۷۸ قانون مدنی، در این زمینه مقرر میدارد: «وکالت، به طریق ذیل، مرتفع می‌شود: ۱- به عزل موکل؛ ۲- به استعفاء وکیل؛ ۳- به موت یا جنون وکیل یا موکل.»

^۲ ماده ۶۷۹ قانون مدنی، در این زمینه مقرر میدارد: «موکل می‌تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند، مگر اینکه وکالت وکیل و یا عدم عزل، در ضمن عقد لازمی، شرط شده باشد.»

^۳ ماده ۶۸۰ قانون مدنی، در این زمینه مقرر میدارد: «تمامی اموری که وکیل، قبل از رسیدن خبر عزل به او، در حدود وکالت خود بنماید، نسبت به موکل، نافذ است.»



رسمی، هنگام تنظیم اسناد معاملاتی که به امضای وکیل ذینفع می‌رسد، مکلف هستند در زمینه عزل یا عدم عزل وکیل یاد شده، از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت، استعلام نمایند یا خیر؟» در مقام پاسخ به پرسش یاد شده، سران دفاتر اسناد رسمی، کارشناسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وکلای دادگستری و دادرسان دادگاههای انتظامی و عمومی، دو نظریه متفاوت به شرح ذیل، ابراز نموده‌اند:

الف) سردفتر اسناد رسمی، موظف است پیش از تنظیم سند عمل حقوقی منظور وکیل، انتفاء یا بقای وکالت او را از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت، استعلام کند و در صورت عدم اقدام به چنین امری، مرتکب تخلف انتظامی شده است. از این پس، پیروان نظریه ضرورت استعلام بقاء وکالت، به اختصار، «موافقین نظریه» نامیده می‌شوند.

ب) سردفتر، چنین تکلیفی ندارد و اگر استعلام نماید، متخلف است. از این پس، مخالفین نظریه ضرورت استعلام بقاء وکالت، به اختصار، «مخالفین نظریه» نامیده می‌شوند.

در سالیان اخیر، به دلایل گوناگون، اشخاص زیادی، معاملات راجع به انتقالات حقوق خود را بدواً به صورت وکالت انجام می‌دهند لذا رجحان هر یک از پاسخهای یاد شده، از جهات ذیل، حائز کمال اهمیت است:

الف) از حیث سرنوشت انتظامی سران دفاتر اسناد رسمی

ب) از حیث صحت یا عدم صحت معاملات وکالتی، بدون استعلام قبلی، در مراجع قضایی

ج) از حیث جلوگیری از تضییع وقت و حقوق مراجعین در زمان انعقاد معاملات وکالتی و یا وقتی که به مراجع قضایی جهت تعیین تکلیف اینگونه معاملات مراجعه می‌نمایند.

۱- تحریر محل نزاع

وفق مادتین ۱۸۶ و ۶۷۸ قانون مدنی، وکالت، عقدی جایز است و موکل هر وقت بخواهد، می‌تواند، وکیل خود را عزل کند مگر اینکه وکالت وی یا عدم عزل نامبرده، در ضمن عقد لازمی، شرط شده باشد. بنابراین؛ وکیل موضوع وکالت مطلق، از سوی موکل، قابل عزل است. و نظر به طرق گوناگون انعقاد عقد وکالت و نحوه اشتراط آن در التزام دیگر یا بلاعزل بودن وکیل، می‌توان وجوه گوناگونی را برشمرد و احکام گوناگونی را در خصوص هر یک از آنها، به شرح ذیل، بیان نمود:



۱- وکیل، در وکالت‌های مطلق، قابل عزل است و هر زمان که موکل بخواهد، می‌تواند نامبرده را عزل نماید.

۲- وکالت‌هایی که به عنوان شرط نتیجه، ضمن عقد دیگری آمده است، از حیث قابلیت یا عدم قابلیت عزل وکیل، در میان حقوقدانان، به شرح ذیل، محل اختلاف است:

۱-۲: برخی از حقوقدانان، چنین وکیلی را همچنان قابل عزل می‌دانند و به منظور حفظ حقوق مشروط‌آله، در صورت عزل وکیل توسط موکل، به مشروط‌آله، حق دادخواهی می‌دهند.

۲-۲: برخی از حقوقدانان، چنین وکیلی را قابل عزل نمی‌دانند و اعلام اراده موکل در عزل وکیل وی را مؤثر نمی‌شناسند؛ در نتیجه، اعمال چنین وکیلی را حتی پس از ایصال خبر عزل به وی، معتبر دانسته و علیه موکل نامبرده، تعهدآور می‌دانند.

۳- وکیل در وکالتی که عدم عزل وی، به عنوان شرط نتیجه، ضمن عقد جایزی - از جمله همان عقد وکالت - آمده است، قابل عزل است و اقداماتی که وکیل وکالت‌های یاد شده، پس از وصول خبر عزل خود، معمول می‌دارد و جزء لوازم وکالت قبلی نامبرده نیز نمی‌باشد، غیر نافذ است و موکل وی یا اشخاص ثالث ذینفع می‌توانند خسارات ناشی از اقدام چنین وکیلی را از مرجع صالح قضایی مطالبه نمایند.

سؤال اساسی این است که آیا سران دفاتر اسناد رسمی، در خصوص هر یک از وکالت‌نامه‌های فوق، وظیفه دارند که از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده وکالت‌نامه رسمی مذکور، در خصوص بقاء وکالت وکیل بر مورد وکالت، استعلام نمایند یا خیر؟ هرگونه پاسخ به سؤال فوق، آثار حقوقی متفاوتی دارد و در حقوق موکل، اشخاص ثالث ذینفع و متخلف شمردن سران دفاتر اسناد رسمی که با چنین وکالت‌نامه‌هایی، بدون استعلام از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده وکالت‌نامه مذکور، معاملاتی را انجام می‌دهند، تأثیر غیرقابل انکاری دارد.

۲- دلایل موافقین نظریه

موافقین نظریه، برای اثبات عقیده خویش، به چهار دلیل، به شرح ذیل، استناد نموده‌اند:

۱-۲- پیشینه فقهی

۲-۲- اصل عدم



۲-۳- حمایت از حقوق شخص ثالث

۲-۴- قاعده لاضرر

۲-۱- پیشینه فقهی

برخی از فقهاء معتقد هستند که وکیل، به محض عزل از سوی موکل (حتی قبل از وصول خبر عزل به وکیل) منعزل میگردد؛ زیرا وکالت، از عقود اذنی است و با تحقق عزل، مرتفع میگردد؛ از جمله، مرحوم شیخ طوسی (ره) در این زمینه می‌فرماید:

«اذا عزل الموکل وکیله عن الوکاله فی غیبه الوکیل، فلاصحابنا فیہ روایتان؛ احدهما: انه ینعزل فی الحال و ان لم یعلم الوکیل. و کل تصرف یتصرف فیہ الوکیل بعد ذلک یکون باطلا و هو احد قولی الشافعی او احد وجهیه...» (شیخ الطائفه، الامام ابی جعفر، محمد بن الحسن الطوسی، سال ۱۴۱۱ هجری قمری، ص ۳۴۲)

یعنی «... هرگاه موکل، وکیل را در غیبت وی عزل نماید، فقهاء امامیه، در این خصوص، دو نظریه دارند؛ یکی از آن دو، این است که وکیل، هر چند اطلاع از عزل خویش هم نداشته باشد، فی الحال، منعزل می‌شود و هر تصرفی که از آن پس، در مال موکل نماید، باطل است. این گفته، یکی از دو قول منسوب به شافعی یا یکی از دو وجه نظر اوست...»

استدلال موافقین نظریه به مفاد فوق، بدین مضمون است که چون تصرفات چنین وکیل باطل است و تنظیم و امضاء سند معامله توسط چنین وکیل، به نمایندگی از موکل، ممکن است به درخواست موکل، به دادرسی انجامد و به ابطال سند، منجر شود و همین امر نیز دادرسی‌های جدیدی را به درخواست اشخاص ثالث ذینفع در پی داشته باشد لذا سران دفاتر اسناد رسمی، به عنوان وابستگان به سازمان قضایی کشور و مخاطبین مواد ۱۲۹ و ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ و قوانین مشابه، در جهت پرهیز از چنین نتایج

^۱ ماده ۲۹ قانون مذکور مقرر میدارد: «سردفتران و دفترباران مکلفند علاوه بر رعایت تکالیف قانونی، از نظاماتی که وزارت دادگستری برای آنها مقرر می‌دارد، متابعت نمایند. همچنین مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک، در مورد مسئولان دفتر نسبت به سردفتران و دفترباران و سردفتران ازدواج و طلاق نیز جاری است.»

^۲ ماده ۳۰ قانون مذکور مقرر میدارد: «سردفتران و دفترباران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند، مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در اینصورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده، اعلام نمایند.»



سوء و توالی فاسد، قبل از تنظیم و ثبت اسناد مراجعه‌کنندگانی که به وکالت از مالک، خواستار تنظیم سند معامله هستند، بایستی نسبت به بقاء نمایندگی آنان تحقیق به عمل آورده و از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت استعلام کنند و خودداری از انجام چنین تکلیفی، مشمول بند ۸ قسمت «ج» ماده ۲۹ آیین‌نامه‌های قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ است.

۲-۲- اصل عدم

استدلال دیگر موافقین نظریه، این است که: طی وکالت، شخصی دیگری را برای انجام امری، نایب خویش می‌نماید و نظر به این که چنین نیابتی، خلاف اصل و چهره استثنائی دارد لذا در هر جایی که تردیدی در وجود این اختیار پدید آید، استصحاب عدم نیابت، جاری می‌گردد. علاوه بر اینکه نیابت و وکالت، به سبب اقتضای خود، هر لحظه، در معرض خطر زوال است لذا سردفتر، برای ترتیب اثر بخشیدن به آن، موظف به اجرای استصحاب بقاء آن است و این امر، بدون بررسی و تفحص از وجود رافع، وجهتی ندارد و لازمه این بررسی و تفحص، استعلام از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت است لذا خودداری از استعلام مزبور، تخلف محسوب می‌شود.

۲-۳- حمایت از حقوق شخص ثالث

نفوذی که ماده ۶۸۰ قانون مدنی برای اعمال حقوقی وکیل معزول قبل از دریافت خبر عزل خویش قائل شده است، تنها متوجه نتیجه عمل چنان وکیلی و در جهت حمایت از شخص ثالث است و این معنی، از نحوه نگارش ماده مذکور و عبارت «تمام اموری» مستفاد است و گرنه با توجه به بطلان

۱ قسمت «ج» ماده ۲۹ آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۴، ۲۸، ۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ مقرر می‌دارد: «تخلفات ذیل، موجب انفصال موقت از سه ماه الی شش ماه است:

- ۱- کسر پرداختی در صورتیکه با توجه به موازین آن عرفاً اشتباه محاسبه، تلقی نشود.
- ۲- بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه، بدون مجوز قانونی.
- ۳- ثبت سند در خارج از حوزه مقرر برای دفترخانه‌های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق.
- ۴- امتناع از ارسال خلاصه معامله و اطلاع‌نامه فسخی و رونوشت تقسیم‌نامه.
- ۵- امتناع از ارسال آمار.
- ۶- تقصیر در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت، در صورت احراز سوءنیت.
- ۷- ثبت سند بدون استعلام از ثبت در مواردیکه تکلیف به استعلام دارد.
- ۸- تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها.
- ۹- امتناع از معرفی دفتربار مورد قبول سازمان ثبت طرف مهلت معقولی که ثبت محل تعیین می‌نماید.
- ۱۰- عدم قید حقوق دولتی و حق‌التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی.
- ۱۱- تمدد از اجرای دستورات صادره و خودداری از قبول کفالت دفاتر دیگر در مواردیکه از طرف ثبت محل، تکلیف می‌شود.»



وکالت چنان و کیلی از زمان عزل، حسب مادتين ۶۶۶ و ۶۶۷ همان قانون، نامبرده، به سبب خروج از صریح اختیارات تفویضی موکل خویش، مسئول زیانهای وارده بر موکل خود است و در جهت جلوگیری از چنین اختلافات و کشمکش‌هایی، سردفتران، موظف به استعلام بقاء وکالت هستند.

۲-۴- قاعده لاضرر

وکیل موظف است در تصرفات و اقدامات خویش، از آنچه موکل، به صراحت، به وی اختیار داده است، یا بر حسب قرائن یا عرف و عادات، داخل در اختیار اوست، تجاوز نکند. فرد اجلای این تجاوز، اقدام به امر موضوع وکالت سابق پس از انتفاء آن است و همین تجاوز، موجب مسئولیت او در قبال خسارات وارده بر موکل است و لذا سردفتران نیز تا جایی که به ایشان مربوط می‌شود، برای جلوگیری از زیانهای وارده به موکلان و احترام به حقوق ایشان، بایستی در خصوص بقاء وکالت وکیل، از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت، استعلام نمایند.

۳- پاسخ به دلایل موافقین نظریه

در مقام پاسخ به دلایل موافقین نظریه، به دو دلیل، می‌توان استدلال کرد:

۳-۱ غفلت از ضرورت اطلاع وکیل از عزل خویش در نظریه سابق

۳-۲ اصل عدم تکلیف سردفتر

۳-۱- غفلت از ضرورت اطلاع وکیل از عزل خویش در این نظریه

انعزال وکیل به صرف عزل از سوی موکل، قول ضعیفی است که معدودی از فقهاء امامیه و برخی از فقهاء عامه به آن اعتقاد دارند؛ چنانکه شیخ طوسی، در این زمینه می‌فرماید:

«... و الثانیه انه لا ینعزل حتی یعلم الوکیل ذلک و کَلَّمَا یتصرف فیه یکون واقعاً موقعه الی ان یعلم و هو قول الشافعی الآخر و به قال ابوحنیفه. دلیلنا علی ذلک: اخبار الطائفة و هی مختلفه و قد ذکرنا ها فی الکتابین المقدم ذکرهما...» (شیخ الطائفة، الامام ابی جعفر، محمد بن الحسن الطوسی، سال ۱۴۱۱ هجری قمری، ص ۳۴۷)

یعنی: «... نظریه دوم اصحاب این است که وکیل موصوف تا زمانی که از عزل خویش آگاه نشود، منعزل نمی‌گردد و هر گونه تصرفی که تا زمان آگاهی از عزل خویش در مورد وکالت نماید، در



حکم تصرف وکیل در دوران وکالت است و این قول دوم، منسوب به شافعی است و ابوحنیفه نیز بر همین رأی است و دلیل ما بر صحت این مطلب، اخبار طایفه ماست که این اخبار، متفاوت بوده و در دو کتاب (تهذیب و استبصار) این اخبار را ذکر نموده‌ایم...» بدین ترتیب، آشکار میگردد که قانون مدنی نیز نظریه دوم را پذیرفته است.

وفق مفاد ماده ۶۸۰ قانون مدنی مبنی بر نفوذ اقدامات وکیل معزول تا زمان وصول خبر عزل به وی، نتایج ذیل قابل استنتاج است:

۳-۱-۱ موکل، به اقدامات وکیل خویش، متعهد و ملتزم است.

۳-۱-۲ ثالث، ادعایی مبنی بر تضرر از اقدام وکیل، نمی‌تواند داشته باشد؛ زیرا موکل، بر اثر اقدامات وکیل، کلیه تعهدات را بایستی اجرا نماید.

۳-۱-۳ تنظیم سند مورد نظر وکیل یاد شده، صحیح و درست است.

۳-۱-۴ تکلیف سردفتر مبنی بر استعمال بقاء وکالت، از مصادیق «استلزام بما لایلزم» است که وجاهت قانونی و شرعی ندارد.

۳-۲- اصل عدم تکلیف سردفتر

طرفین عقد وکالت، صرفاً موکل و وکیل وی هستند و فقط، همین دو طرف هستند که از تعهدات و اختیارات ناشی از عقد وکالت، متأثر می‌شوند. لذا هرگونه تکلیف و تعهد ناشی از عقد وکالت، صرفاً به عهده آنان است و چنانچه تفحص از دوام و بقاء وکالت ضرورت داشته باشد، بار اثبات چنین ضرورتی نیز به عهده وکیل است و به هیچ وجه، شخص ثالث (سردفتر تنظیم‌کننده سند معامله مبتنی بر وکالتنامه رسمی) نمی‌تواند قانوناً و شرعاً متعهد به انجام امری شود که ناشی از اراده اشخاص دیگر است؛ زیرا تحمیل چنین تعهدی بر دوش شخص ثالث، در واقع؛ پذیرش امکان انعقاد عقد توأم با تعهد به ضرر ثالث است و این امر، با اصول حقوقی و عموماً قانونی، به شدت، مغایر است؛ به ویژه اینکه ثالث (سردفتر تنظیم‌کننده سند معامله مبتنی بر وکالتنامه رسمی) هنگام انعقاد عقد وکالت، اصولاً، مجهول و نامشخص است. علاوه بر اینکه موافقین نظریه، در کلیه استدلال‌های خویش، هرگونه تکلیفی را به عهده وکیل نهاده‌اند لیکن در انتهای استنتاج خویش، بدون هیچ گونه دلیل و مستندی، شخص ثالث (سردفتر تنظیم‌کننده سند معامله مبتنی بر وکالتنامه رسمی) را مخاطب تعهد، قرار داده و نامبرده را مکلف به استعمال بقاء وکالت دانسته‌اند در



حالی که مستند به اصل برائت (اصل عدم تکلیف) تحمیل هر تکلیفی، نیاز به دلیل و نص قانونی دارد و در مانحن فیه، چنین نصی وجود ندارد.

۴- دلایل مخالفین نظریه

مخالفین نظریه، برای اثبات نظریه خویش، به دلایل ذیل، استناد نموده‌اند:

۴-۱ اعتبار اسناد رسمی و امنیت اقتصادی

۴-۲ ترجیح بلامرجح بین روشهای عزل وکیل

۴-۳ ترجیح بلا مرجح بین اسباب ارتفاع وکالت

۴-۴ ترجیح بلامرجح بین مراجع تنظیم‌کننده سند وکالت

۴-۵ عسر و حرج مراجعین

۴-۶ ترجیح بلامرجح بین موت موکل و عزل وکیل

۴-۷ تضییع حقوق شخص ثالث با حسن نیت

۴-۸ حفظ حقوق وکیل

۴-۹ تالی فاسد موافقت با این نظریه

۴-۱۰ تحول کاربرد وکالت در عرف

۴-۱- اعتبار اسناد رسمی و امنیت اقتصادی

قانونگذار، به منظور ایجاد اعتبار و استحکام بیشتر برای اسناد رسمی^۱ و همچنین در راستای ایجاد امنیت معاملات و آرامش ذهنی برای صاحبان اینگونه اسناد، مقررات خاصی، تصویب نموده است. همچنین قانونگذار، مفاد اسناد رسمی را له و علیه طرفین اینگونه اسناد، وراث آنان و قائم مقام

^۱ ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی در مقام تعریف سند رسمی اینگونه مقرر می‌نماید که: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی، تنظیم شده باشند، رسمی است.»



نامبردگان، معتبر دانسته است و حتی در مواردی که قانون تصریح نموده باشد، مفاد اسناد رسمی را علیه اشخاص ثالث نیز معتبر و قابل استناد می‌داند^۱ و یکی از مواردی که مفاد سند رسمی، به تصریح قانون، علیه اشخاص ثالث، قابل استناد است، تاریخ مندرج در سند رسمی است^۲. و نیز قانونگذار، انکار و تردید سند رسمی را مجاز ندانسته و تنها راه معارضه با سند رسمی را ادعای جعلیت نسبت به آن می‌داند^۳. ایضاً قانونگذار، محتویات، مندرجات و امضاهای اسناد رسمی را معتبر می‌داند^۴ و هریک از قضا و مأمورین دولتی را که از اعتبار دادن به اسناد رسمی استنکاف ورزند، تحت تعقیب انتظامی یا اداری قرار می‌دهد و در صورت اقتضاء، مستنکف از اعتبار بخشی به اسناد رسمی را به جبران خسارت وارده به زیان دیده، محکوم می‌نماید^۵. با توجه به مفاد فوق الذکر، یکی از مخاطبین ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، سردفتر اسناد رسمی است. اکنون؛ این سؤال مطرح می‌شود که چگونه سردفتر اسناد رسمی می‌تواند به خود حق دهد که اعتبار سند رسمی وکالت مراجعه‌کننده را مورد تردید قرار داده و مبادرت به استعلام در خصوص احراز بقاء آن نماید؟ بدیهی است که تردید سردفتر اسناد رسمی در خصوص وکالتنامه رسمی مراجعه‌کننده و استعلام بقاء وکالت نامبرده، تخلف صریح از مفاد ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، محسوب گردیده و همین اقدام سردفتر اسناد رسمی، قابل تعقیب انتظامی است.

۴-۲- ترجیح بلامرغ بین روشهای عزل وکیل

عزل وکیل از وکالتنامه رسمی، ایقاعی رضایی است و برای تحقق آن، نیاز به هیچ گونه تشریفاتی نیست و در مقام ثبوت، عزل وکیل از وکالتنامه رسمی، با گفتار، نوشتار یا رفتار دال بر عزل، واقع

^۱ ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.»

^۲ ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «در اسناد رسمی، تاریخ تنظیم، معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی، تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده، معتبر است.»

^۳ ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار سند رسمی را دارد، انکار و تردید، مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور، به جهتی از جهات قانونی، از اعتبار افتاده است.»

^۴ ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر می‌دارد: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن، معتبر خواهد بود مگر اینکه مجموعیت آن سند ثابت شود...» و ماده ۷۱ قانون مذکور مقرر می‌نماید: «اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات تعهدات مندرجه در آنها، نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند، رسمیت و اعتبار خواهند داشت.»

^۵ ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مقرر می‌دارد: «قضا و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده، استنکاف نمایند، در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتیکه این تقصیر قضا یا مأمورین، بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، محکمه انتظامی یا اداری، علاوه بر مجازات اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.»



می‌شود. براساس مفاد فوق، موکل در وکالتنامه رسمی، برای عزل وکیل خود می‌تواند یکی از روشهای ذیل را انتخاب نماید:

- مراجعه به دادگستری و تنظیم اظهارنامه مبنی بر عزل وکیل از وکالتنامه رسمی و ارسال و ابلاغ آن به وکیل مذکور

- ارسال دورنگار (فاکس میل) مبنی بر عزل وکیل از وکالتنامه رسمی، خطاب به وکیل

- ارسال تلگرام مبنی بر عزل وکیل از وکالتنامه رسمی، خطاب به وکیل

- ارسال نامه سفارشی دو قبضه مبنی بر عزل وکیل از وکالتنامه رسمی، خطاب به وکیل

- اعلام عزل وکیل از وکالتنامه رسمی به نامبرده در حضور دو شاهد عادل

- مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت و عزل وکیل از وکالتنامه مذکور و اخبار این امر در هامش سند و ارسال اخطار توسط دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت به آدرس وکیل از طریق مرجع اجرای ثبت اسناد و املاک کشور

اکنون؛ سؤال اساسی این است که موافقین نظریه، چگونه از بین شش روش عزل وکیل، فقط عزل از طریق دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت را مورد نظر قرار داده‌اند و صرفاً در صورت استعلام بقاء وکالت از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند مذکور و اخذ پاسخ حاوی مراتب عدم عزل، نسبت به دوام و بقاء وکالت وکیل، قانع می‌گردند؟ انتخاب یکی از شش روش عزل وکیل، از میان روشهای مختلف، نوعی ترجیح بلامرجه بین روشهای عزل وکیل است و ترجیح بلامرجه، عقلاً، شرعاً و قانوناً قبیح است. علاوه بر اینکه چنانچه دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند معامله براساس وکالتنامه موصوف - پس از استعلام بقاء وکالت از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت و اخذ پاسخ به شرح فوق - سند معامله‌ای را تنظیم نماید و به امضاء وکیل مذکور برساند و پس از مدتی، موکل اثبات نماید که وکیل خویش را پیشتر عزل کرده و مراتب عزل را هم از طریق ابلاغ اظهارنامه به اقامتگاه وی، به اطلاع او رسانده، تکلیف دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند معامله براساس وکالتنامه موصوف چیست؟

آیا دفتر اسناد رسمی مربوطه، وظیفه خویش را انجام داده است (به دلیل اینکه از بین شش روش عزل وکیل، یکی را مورد تفحص و بررسی قرار داده است) یا وظیفه خویش را انجام نداده و قابل



تعقیب انتظامی است (چون پنج روش دیگر را مورد تفحص و بررسی قرار نداده است)؟ عزل از طریق رجوع به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند وکالت، چه خصوصیتی دارد که دیگر طرق، فاقد آن خصوصیت است؟ موافقین نظریه، با تأکید بر روش رجوع به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند وکالت و انجام استعلام مربوطه، مرتکب ترجیح بلامرجح بین روشهای گوناگون عزل وکیل شده‌اند. مضافاً بر اینکه چنانچه سردفتری پس از مراجعه شخصی که خواستار تنظیم سندی بر مبنای وکالتنامه رسمی است، به وکیل مذکور، چندین برگ استعلام دهد تا از مراجع ذیل:

- دایره اظهارنامه دادگستری محل اقامت وکیل
- دایره اظهارنامه دادگستری محل وقوع مال غیرمنقول موضوع وکالت
- ادارات پست و تلگراف و دفاتر پست تصویری (برای اطمینان خاطر از عدم ارسال نامه سفارشی دو قبضه و پیام پست تصویری و تلگرام)

گواهی بیاورد که نامبرده، از طرق فوق‌الذکر، معزول نگردیده است و وکیل یاد شده، با در دست داشتن این اوراق (بجای مراجعه به مراجع فوق) به اداره ثبت اسناد و املاک محل فعالیت دفتر اسناد رسمی فوق‌الذکر مراجعه کند و علیه سردفتر مزبور شکایت نماید، آیا اداره ثبت مربوطه، چنین شکایتی را به عنوان تخلف، به دادسرای انتظامی کانون سردفتران و دفتریاران می‌فرستد و یا سردفتر مزبور را مورد تشویق قرار می‌دهد؟

۴-۳- ترجیح بلا مرجح بین اسباب ارتفاع وکالت

وکالت، به طرق ذیل، مرتفع می‌گردد:

- ۱- به عزل موکل (ماده ۶۷۸ قانون مدنی)
- ۲- به استعفای وکیل (ماده ۶۷۸ قانون مدنی)
- ۳- به موت موکل (ماده ۶۷۸ قانون مدنی)
- ۴- به موت وکیل (ماده ۶۷۸ قانون مدنی)
- ۵- به جنون موکل (ماده ۶۷۸ قانون مدنی)



۶- به جنون وکیل (ماده ۶۷۸ قانون مدنی)

۷- به سفه وکیل در صورتیکه مورد وکالت، مالی باشد (ماده ۹۵۴ قانون مدنی)

۸- به سفه موکل در صورتیکه مورد وکالت، مالی باشد (ماده ۹۵۴ قانون مدنی)

۹- با انجام موضوع وکالت از سوی موکل (ماده ۶۸۳ قانون مدنی)

۱۰- با انجام عمل منافی با وکالت وکیل از سوی موکل (ماده ۶۸۳ قانون مدنی)

۱۱- با تلف موضوع وکالت (ماده ۶۸۳ قانون مدنی)

۱۲- با ممنوعیت قانونی انجام موضوع وکالت

با توجه به اینکه طرق ارتفاع وکالت، متنوع به دوازده نوع می‌باشد و استعلام بقاء وکالت، صرفاً ناظر به احراز یکی از طرق ارتفاع وکالت است لذا سؤال اساسی این است که چه تفاوتی بین عزل وکیل و جنون موکل وجود دارد که موافقین نظریه، صرفاً بر روی استعلام مبنی بر عزل یا عدم عزل وکیل تأکید دارند؟ و اساساً انتخاب یکی از طرق ارتفاع وکالت (عزل وکیل) از میان طرق دوازده‌گانه فوق‌الذکر، نوعی ترجیح بلامرجح بین طرق ارتفاع وکالت است و ترجیح بلامرجح، عقلاً، شرعاً و قانوناً قبیح است. عزل وکیل، بعنوان یکی از طرق دوازده‌گانه ارتفاع وکالت، با رجوع به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت، چه خصوصیتی دارد که دیگر طرق، فاقد آن خصوصیت است؟ موافقین نظریه، با تأکید بر روش رجوع به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت و انجام استعلام مربوطه، مرتکب ترجیح بلامرجح بین طرق ارتفاع وکالت شده‌اند. به عبارت دیگر، هر الزام قانونی، دارای مبانی توجیه‌کننده‌ای است؛ در نتیجه، چنانچه موافقین نظریه، اعتقاد داشته باشند که سردفتر اسناد رسمی موظف است که قبل از تنظیم سند معامله بر اساس وکالتنامه، از طریق استعلام از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت، اعتبار وکالتنامه را احراز نماید، با چه توجیهی می‌توانند میان عزل وکیل، بعنوان یکی از طرق دوازده‌گانه ارتفاع وکالت، و طرق دیگر ارتفاع وکالت، ترجیح بلامرجح قائل شوند؟ چنانچه موافقین نظریه، اعتقاد داشته باشند که بمنظور جلوگیری از توالی فاسد‌گوناگون؛ از قبیل جلوگیری از تضييع حقوق موکل یا ثالث و همچنین به منظور جلوگیری از دادرسی‌های غیرضرور، چنین نظری را انتخاب نموده‌اند، با چه توجیهی می‌توانند میان عزل وکیل، بعنوان یکی از طرق دوازده‌گانه ارتفاع وکالت، و طرق دیگر ارتفاع وکالت، ترجیح بلامرجح قائل شوند؟ برای مثال؛ زمانیکه وکیل مالکی، با ارائه سند وکالت، خواستار انتقال



مال غیرمنقولی است، آیا موافقین نظریه، اعتقاد دارند که سردفتر مکلف است در این خصوص که سفته یا جنون بر موکل عارض شده است، چنین پرسشی را به منظور جلوگیری از توالی فاسد گوناگون؛ از قبیل جلوگیری از تضییع حقوق موکل یا ثالث و همچنین به منظور جلوگیری از دادرسی‌های غیرضرور، از مراجع ذیصلاح، استعلام نماید؟ بدیهی است پاسخ ایشان، منفی است و نیز از هیچیک از موافقین نظریه، چنین پاسخی، شنیده نشده است که پرسش مشابهی را برای اطمینان خاطر از سلامت روانی موکل برای ترتیب اثر دادن به وکالت وکیل، تجویز کرده باشند. و بدین ترتیب، نتیجه گرفته می‌شود که وظیفه‌ای که موافقین نظریه، در خصوص تفحص در بقاء وکالت، به سردفتر اسناد رسمی تحمیل می‌کنند، تکلیفی بلاوجه و فاقد نتیجه معقول منظور نظر ایشان است.

۴-۴- ترجیح بلامرجح بین مراجع تنظیم‌کننده سند وکالت

حداقل، ماهیانه، چند تن از مراجعین، به دفاتر اسناد رسمی گوناگونی مراجعه نموده و با ارائه وکالتنامه‌هایی که نزد سفارتخانه‌های ایران در دیگر نقاط دنیا تنظیم شده است، در خواست انجام معاملاتی را دارند و دفاتر اسناد رسمی مربوطه نیز با رعایت تشریفات اداری ویژه‌ای، به وکالتنامه‌های مزبور، ترتیب اثر می‌دهند و معاملاتی را براساس این گونه وکالتنامه‌ها، منعقد می‌کنند. سؤال اساسی این است که وکالتنامه‌های تنظیمی در سفارتخانه‌های ایران در خارج از کشور، چه مزیتی بر وکالتنامه‌های رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی داخل کشور دارند که در مورد این وکالتنامه‌ها، هیچیک از موافقین نظریه، معتقد به ضرورت استعلام مراتب عزل وکیل نیستند؟ شاید دوری راه و عوامل دیگری، موجب صعوبت انجام چنین تکلیفی است. اما طبعاً وجود صعوبت در زمینه اجرای تکلیف، باعث نفی و رفع آن تکلیف نمی‌گردد. برای توجه به ضعف استدلال موافقین نظریه، بایستی توجه کرد که وکالتنامه‌های تنظیمی در خارج از کشور، حداکثر، جزء اسنادی است که از حیث امضاء، مسلم‌الصدور است و جزء اسناد رسمی به شمار نمی‌آیند و با چنین توصیفی، آشکار می‌گردد که استدلال موافقین نظریه، منجر به تردید در وکالتنامه‌های رسمی تنظیمی در داخل کشور و عدم تردید در وکالتنامه‌های غیررسمی (از حیث امضاء، مسلم‌الصدور) تنظیمی در خارج از کشور می‌گردد. همین تبعیض و ترجیح بلامرجح، از حیث تردید یا عدم تردید، کاملاً نشان می‌دهد که استدلال موافقین نظریه، تا چه اندازه، از نظر اصول حقوقی و موازین عدالت، سست و بی‌پایه است. از سوی دیگر؛ اعتقاد به استعلام اعتبار وکالتنامه‌های تنظیمی در خارج کشور، در واقع، گردن نهادن و تسلیم شدن به اندیشه‌ای است که نهادهای جامعه، به جای



اینکه در خدمت مردم باشند، باید در جهت اجرای پاره‌ای از مقررات اعتباری غیرضروری، مردم را در تنگنا و مضیقه قرار دهند و نادرستی این اندیشه و نظر، نیازی به استدلال ندارد.

۴-۵- عسر و حرج مراجعین

دفاتر اسناد رسمی، به عنوان یکی از واحدهای اداری کشور، همه روزه، با مردم زیادی سر و کار دارند و مقررات تنظیم اسناد معاملات و اعمال حقوقی مراجعین، در مقام اجرای درخواست آنان، تکالیف و وظایف گوناگونی را بر عهده این دفاتر نهاده است. این امر در برخی موارد، باعث رفت و آمد مکرر مراجعین به ادارات و واحدهای مختلف می‌شود لذا به حکم عقل، مصلحت اداره امور کشور، چنین اقتضا دارد که جز در مواردی که انجام مکاتبه و اخذ پاسخ نامه‌ها ضروری و الزامی است، از انجام آنها خودداری شود؛ زیرا با اجرای این منطوق، هم در جهت تسهیل کار مردم و خرسندی آنان اقدام شده است و هم از رفت و آمدهای غیرضروری و صرف وقت و هزینه‌های بیهوده و فرسودن اعصاب و تن و روان مراجعین، جلوگیری بعمل می‌آید. گاهی اوقات محل دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت با محل دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند معامله، بیش از صدها کیلومتر، فاصله دارد و انجام استعلام بقاء وکالت و اخذ پاسخ آن توسط وکیل مراجعه‌کننده، موجب تضییع وقت و انرژی و سرمایه وی میگردد و تحمیل چنین اتلاف سرمایه و زمانی بر مراجعین، با محاسبه تمام پیامدهای زیانبار آن، مسلماً نیازمند نص صریحی در مقررات موضوعه است و نظر به اینکه مقررات موضوعه، چنین تکلیفی را وضع ننموده است، تحمیل چنین تکلیفی بر عهده وکیل (مراجعه‌کننده) یا سردفتر، فاقد وجهت قانونی است. علاوه بر اینکه موافقین نظریه، مشخص ننموده‌اند که پاسخ استعلام مبنی بر بقاء وکیل بر مورد وکالت، از نظر زمانی، تا چه مدتی اعتبار دارد؛ مثلاً چنانچه دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت، در مقام پاسخ به استعلام دفتر اسناد رسمی استعلام‌کننده، صراحتاً بقاء وکیل بر مورد وکالت را اعلام نماید و چند ساعت بعد، موکل سند مذکور، با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند وکالت، وکیل مزبور را عزل نماید و چند روز بعد، دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند معامله، مبادرت به انجام معامله نماید، در این حالت، موافقین نظریه، چه پاسخی در خصوص اقدام دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند معامله دارند؟ آیا طبق نظر موافقین نظریه چنین استعلامی، مؤثر در حفظ حقوق موکل یا اشخاص ثالث بوده است؟ آیا اعتقاد به نظریه مذکور و ضرورت استعلام بقاء وکالت، در فرض فوق، اعتقاد به امر لغوی نمی‌باشد؟ آیا موافقین نظریه، هر لحظه، دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند معامله را ملزم و مکلف به استعلامهای مکرر می‌دانند؟ آیا موافقت با این نظریه، مستلزم تسلسل نیست؟



۴-۶- ترجیح بلامرجح بین موت موکل و عزل وکیل

وفق مفاد ماده ۹۵۴ قانون مدنی، وکالت و هر عقد جایز دیگر، به موت یکی از طرفین، منفسخ می‌شود و طبعاً هرگونه اقدامی که وکیل از لحظه موت موکل، در خصوص موضوع وکالت انجام دهد، به درخواست قائم مقام موکل یا ذینفع، محکوم به بطلان است. و این بطلان، موکول و منوط به وصول خبر موت موکل به وکیل نیز نمی‌باشد. به عبارت دیگر؛ وفق ماده ۶۸۰ قانون مدنی، در عین این که اعمال وکیل را تا پیش از وصول خبر عزل به وی، نافذ دانسته است، اعمال وی را از لحظه ی موت موکل (نه وصول خبر موت موکل به او) غیر نافذ می‌داند. سبب این ترجیح، پیشینه فقهی این امر است؛ زیرا مشهور فقهاء، قائل به این نظر هستند؛ مثلاً محقق حلی، در این زمینه مقرر می‌دارد:

«... و هی عقد جائز من الطرفين فلولکيل ان يعزل نفسه، مع حضور الموکل و مع غيبته و للموکل ان يعزله بشرط ان يعلم العزل و لو لم يعلمه، لم يعزل بالعزل ... و تبطل الوکاله بالموت و الجنون و الاغماء من کل واحد منهما و تبطل وکاله الوکيل بالحجر علی الموکل فيما يمنع الحجر من التصرف فيه...» (المحقق الحلی، ابوالقاسم نجم‌الدین، جعفر بن الحسن، سال ۱۴۰۹ هجری قمری، ص ۴۲۶)

یعنی: «... وکالت، از سوی طرفین آن، عقدی جایز است؛ در نتیجه، وکیل حق دارد که از مورد وکالت، استعفاء دهد اعم از اینکه استعفاء وی، در حضور یا غیبت موکل باشد و موکل حق دارد که وکیل خویش را عزل نماید مشروط بر اینکه وکیل وی، از عزل نامبرده، مطلع گردد و تا زمانیکه وکیل، از عزل خویش، آگاه نشده باشد، صرفاً با عزل موکل، منعزل نمی‌گردد و وکالت، با موت، جنون یا اغماء هریک از وکیل و موکل، باطل می‌شود و وکالت وکیل با سفه موکل در اموری که سفه مانع از تصرف موکل در مورد وکالت است، باطل می‌گردد»

ملاحظه می‌شود که تفاوتی را که قانون مدنی بین آثار موت موکل و عزل وکیل، بر اعمال وکیل، قائل است، در پیشینه تاریخی و فقهی نیز مسبوق است. با توجه به اینکه عمل وکیل، از لحظه موت موکل، غیر نافذ است ولی اعمال وی، در فاصله عزل نامبرده تا وصول خبر عزل به وی، نافذ و صحیح است، اکنون؛ این سؤال اساسی، به ذهن متبادر می‌گردد که چرا موافقین نظریه، استعلام عدم عزل وکیل را تکلیف می‌دانند ولی استعلام عدم موت موکل را ضروری نمی‌دانند؟! به عبارت دیگر؛ چنانچه به منظور جلوگیری از ورود زیان به شخص ثالث، ضروری باشد که قبل از انجام معامله، مراتب عدم عزل وکیل، استعلام شود، به قیاس اولویت، ضرورت دارد که به همان منظور، مراتب عدم موت موکل نیز استعلام شود؛ زیرا اعمال حقوقی وکیل جاهل به عزل خود، نافذ است و



به شخص ثالث، زبانی وارد نمی‌سازد، اما اعمال حقوقی وکیل جاهل به موت موکل، به سبب بطلان نسبی، مسلماً به شخص ثالث، زیان وارد می‌کند؛ در نتیجه، تکلیف به استعلام عدم عزل وکیل از یک سو، با غفلت از استعلام عدم موت موکل، دو مقوله‌ای که به هیچ وجه، با یکدیگر سازگار نیست و نشانه نادرستی اعتقاد موافقین نظریه است.

۴-۷- تضييع حقوق شخص ثالث با حسن نيت

یکی از دلایلی که باعث می‌شود نظریه ضرورت استعلام بقاء وکالت، از دیدگاه حقوق کشورهای پیشرفته، وجاهت و اعتباری نداشته باشد این است که نظریه مزبور، به هیچ وجه، در جهت تأمین حقوق شخص ثالث با حسن نیت نمی‌باشد در حالیکه امروزه در حقوق تجارت بین‌الملل، چنانچه دو نظریه، با یکدیگر، در تعارض باشند، همواره، نظریه‌ای، دارای رجحان شناخته می‌شود که حقوق شخص ثالث با حسن نیت را بیشتر تأمین نماید و همین امر، در حقوق تجارت ایران؛ بویژه، در اسناد تجاری، به شدت، رعایت می‌گردد. اکنون؛ موافقین نظریه بایستی پاسخ دهند که صرف استعلام و اخذ پاسخ آن؛ به ویژه، با کلیه ایراداتی که در مباحث سابق مبنی بر لغو ضرورت استعلام و ترجیحات بلامرجح موجود در آن، بر این نظریه وارد گردیده است، چگونه نظریه موصوف قادر است حقوق شخص ثالث با حسن نیت را تأمین نماید؟

۴-۸- حفظ حقوق وکیل

چگونه می‌توان حقوق خریداری را حفظ نمود که در قالب عقد وکالت همراه با پرداخت ثمن در قبال اخذ رسید، با فروشنده معامله نموده است درحالی که فروشنده متقلب (موکل عقد وکالت) با اخذ ثمن معامله و اعطاء وکالت مطلق، خریدار (وکیل عقد وکالت) را از وکالت عزل می‌نماید؟ آیا موافقین نظریه، به منظور حفظ حقوق چنین وکیلی، هیچ گونه تضمینی، تمهید و پیش‌بینی نموده‌اند؟ به عبارت بهتر؛ در برخی از معاملاتی که وکالت، طریق انجام آن بوده است، گاهی اوقات، وکیل (خریدار واقعی) متوجه فعل و انفعالات غیر معمول موکل خویش می‌شود؛ از جمله، تصادفاً مطلع می‌شود که وی با وجود امضای سند وکالت مفید اذن نقل و انتقال ملک غیرمنقول و تسلیم سند مالکیت آن به وکیل، با مراجعه به اداره ثبت مربوطه، درصدد اخذ سند مالکیت المثنی است. در چنین مواردی، گاهی اوقات، وکیل، در جهت جلوگیری از تضييع حقوق خویش و پیشگیری از اتفاقاتی که رفع آن، نیاز به سالیان درازی ترافع و تظلم خواهی است، درصدد بر می‌آید که قبل از اتفاقات یاد شده، معامله منظور نظر خود را به انجام رساند. در چنین مواردی، صرف استعلام - به ویژه از شهری به شهر دیگر - مقداری از وقت وی را تضييع می‌کند و گاهی اوقات نیز موجب



می‌شود که در همین فاصله، موکل، با انجام یکی از طرق ارتفاع وکالت، اساساً مانع اجرای مفاد وکالت شود. اکنون؛ اگر وکیل یاد شده، به اداره ثبت مربوطه، مراجعه و با ارائه مستندات خویش؛ من جمله، اقرار عادی موکل مبنی بر دریافت ثمن مورد معامله، ادعا نماید که اقدام سردفتر استعمال‌کننده از بقاء وکالت، موجب اتلاف وقت وی گردیده و همین امر، موجب ارتفاع وکالت از ناحیه موکل شده است لذا درخواست تعقیب انتظامی سردفتر استعمال‌کننده را تسلیم اداره ثبت مربوطه را کند، تکلیف چیست؟

۴-۹- تالی فاسد موافقت با این نظریه

وظیفه سردفتر اسناد رسمی، تنظیم و ثبت اسناد رسمی مورد درخواست مراجعین است مگر اینکه مفاد و مدلول سند مورد درخواست، مخالف با قوانین و مقررات موضوعه، نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد در این صورت نیز سردفتر - در صورت درخواست مراجعه‌کننده - موظف است علت امتناع خود از تنظیم سند مورد درخواست را کتباً به نامبرده اعلام کند و در صورت عدم اقدام به چنین تکلیفی و یا در صورتی که دلیل کتبی ارائه شده توسط سردفتر، صحیح و قانونی نباشد، نامبرده، متخلف و مستوجب شش ماه تا دو سال انفسال خدمت از شغل سردفتری است.^۱ اکنون این سؤال اساسی مطرح می‌گردد که چنانچه سردفتری از تنظیم سند مراجعه‌کننده به دلیل عدم اخذ پاسخ استعمال دفتر اسناد رسمی فوق‌الذکر توسط مراجعه‌کننده، استنکاف نماید و علت خودداری خویش را صراحتاً و کتباً به مراجعه‌کننده اعلام نماید، آیا موافقین نظریه معتقدند که چنین سردفتری، به وظیفه قانونی خویش عمل نموده است؟ در صورت مثبت بودن پاسخ، موافقین نظریه بایستی اثبات نمایند که آیا تنظیم سند مورد درخواست مراجعه‌کننده، مخالف اخلاق حسنه بوده یا مخالف نظم عمومی و یا مقررات موضوعه است؟ و در مقام اثبات مخالفت تنظیم سند مذکور با هریک از عناوین سه‌گانه فوق، چه دلیل محکمه‌پسندی ابراز می‌نمایند؟

^۱ قسمت «د» ماده ۲۹ آئین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۴، ۲۸، ۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ مقرر می‌دارد: «تخلفات ذیل، موجب انفسال موقت از شش ماه تا دو سال است:
۱- امتناع از پرداخت وجوه عمومی با صدور اخطار لازم و دادن مهلت معقول وسیله واحد ثبتی یا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
۲- امتناع از ثبت سند در صورتیکه کتباً دلیل امتناع را به متقاضی تسلیم نکند و یا نوشته، فاقد دلیل باشد.
۳- تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها بیش از یکبار.
۴- عدم قید حقوق دولتی و حق‌التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی در صورت تکرار.
۵- دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار، متخلف، به مجازات مقرر در بند «ه» این ماده محکوم خواهد شد.
۶- عدم مخالفت کفیل دفترخانه از دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به سازمان ثبت اسناد و ثبت محل برای بار اول و در صورت تکرار، متخلف، به مجازات مقرر در بند «ه» این ماده محکوم خواهد شد.»



۴-۱۰- تحول کاربرد وکالت در عرف

یکی از وظائف قضات و حقوقدانان، شناخت عرف و جهت‌گیری جامعه در خصوص اعمال حقوقی آنان است؛ زیرا خاستگاه حقوق، عرف و جامعه است و به منظور ایجاد نظم و امنیت در جامعه پایه‌ریزی شده است. اکنون؛ با بررسی و استقراء مصادیق اسناد وکالت موجود در دست مردم طی سالیان اخیر، می‌توان ادعان داشت که هر چند وکالت، در گذشته دور، عقدی در جهت انجام امور موکل توسط وکیل بوده است لیکن در بستر تاریخ و تحولات اجتماعی، اندک اندک، دگرگون گردیده و به سمت و سویی می‌رود که دیگر نباید در سند وکالت، تنها منافع موکل را اصل و هدف غایی قرار داد. به عبارت دیگر؛ امروزه می‌توان مشاهده کرد که در اکثر موارد، عقد وکالت، طریق اجراء و اعمال عقد بیع یا اجاره یا صلح و غیره قرار می‌گیرد و باید پذیرفت که چشم‌پوشی از این واقعیتها و اجرای احکام جزمی، خشک، فاقد ریشه در عرف جامعه در خصوص عقد وکالت، باعث می‌شود که عقد مذکور، در قالب غیرقابل تحولی، اسیر گردیده و با نیاز جامعه هم‌ساز نگردد. عدم سازگاری عقد وکالت با نیازهای غیرقابل انکار موجود در جامعه، مغایر با ادعای پیشگامی و قافله‌سالاری جامعه حقوقی مبنی بر رفع نیازهای واقعی جامعه از طرق کاربرد قواعد حقوقی است.

۵- بررسی تطبیقی نظریه

به منظور آشنایی جایگاه نظریه ضرورت استعلام بقاء وکالت در حقوق کشورهای اسلامی، نمونه‌هایی از قوانین و اظهارنظر برخی از حقوقدانان آن کشورها، به شرح ذیل، بیان می‌گردد:

الف) مادتين ۸۱۰ و ۸۱۱ قانون الزامات و عقود لبنان مقرر می‌دارد:

«ماده ۸۱۰ - موکل، هرگاه که بخواهد، می‌تواند وکیل را عزل کند و هر نسی که از طرف متعاقدين یا ثالث، مخالف این حکم باشد، اجرا نمی‌گردد. شرط اجرت نیز مانع موکل در استیفای این حق نمی‌باشد لیکن در صورتی که وکالت، به مصلحت وکیل یا ثالث منعقد شده باشد، موکل حق ندارد جز با رضای کسانی که وکالت به مصلحت آنان منعقد شده است، از وکالت، رجوع کند.»

«ماده ۸۱۱ - عزل می‌تواند صریح یا ضمنی باشد و هرگاه با کتابت یا تلگرام حاصل شود، جز با تسلیم ابلاغ عزل به وکیل، تحقق نمی‌یابد.»

ب) ماده ۹۴۷ قانون مدنی عراق مقرر می‌دارد:



«۱- موکل می‌تواند وکیل را عزل کند یا وکالت وی را مقید نماید. وکیل نیز می‌تواند خود را منعزل نموده و توافقه‌های خلاف موارد مذکور، بی‌اعتبار است. لیکن در صورتیکه وکالت، متعلق به حق دیگری باشد، عزل وکیل یا مقید نمودن وکالت، بدون رضای نامبرده، جایز نیست.

۲- وکالت، از طریق عزل وکیل، جز با آگاه شدن وی، پایان نمی‌پذیرد.

۳- هرگاه وکالت، دارای اجرت باشد، هریک از طرفین که عزل، از سوی او اتفاق افتاده باشد، ملزم به جبران خساراتی است که به دیگری، در اثر عزل، در وقت نامناسب یا بدون عذر موجه، وارد آورده است.»

ج) ماده ۷۱۵ قانون مدنی مصر مقرر می‌دارد:

«۱- موکل، هر زمان که بخواهد - هر چند توافقی برخلاف این نیز وجود داشته باشد - می‌تواند وکالت را پایان بخشد و یا بر امر وکالت، قیودی اضافه نماید. در اینصورت؛ هرگاه وکالت، دارای اجرت باشد، موکل ملزم به جبران ضرری است که به سبب عزل وکیل، در وقت نامناسب یا بدون عذر موجه، به وی وارد آورده است.

۲- لیکن در صورتیکه وکالت، به مصلحت وکیل یا شخص ثالث صادر شده باشد، موکل، بدون رضای صاحب آن مصلحت نمی‌تواند وکالت را پایان بخشد و یا آن را مقید نماید.»

دکتر عبدالرزاق السنهوری، ضمن شرح خود بر ماده فوق، به مطالبی اشاره دارد که ترجمه آن، به شرح ذیل است: «... عزل وکیل، خواه ضمنی باشد خواه صریح، بر حسب قواعد عام، زمانی اثر می‌بخشد که وکیل، از آن آگاه شود و پیش از آگاهی وی از عزل، وکالت نامبرده برقرار است و در صورتیکه وکیل، با شخص ثالث با حسن نیتی، عقدی منعقد کند، موکل، متعهد به آثار عقد منعقد شده است. چنانچه وکیل، پس از آگاهی از عزل خویش، نیز با شخص ثالث با حسن نیت، قراردادی از طرف موکل خویش منعقد نماید، موکل، متعهد به آثار وکالت مزبور است البته تعهد موکل، از باب وکالت ظاهری (نه وکالت حقیقی) است. در نتیجه، در صورتیکه موکل، قصد در امان بودن از چنین آثاری را داشته باشد، بایستی اشخاص ثالثی را که عادتاً طرف معامله وکیل مذکور قرار می‌گیرند، از قصد خویش، آگاه سازد.» «جواز عزل وکیل از طرف موکل، از قواعد عمومی است و شرط خلاف آن، جایز نیست.» از این رو، وکیل نمی‌تواند شرط کند که تا زمان پایان انجام موضوع وکالت، وکیل باشد و با وجود چنین شرطی نیز موکل می‌تواند پیش از پایان کار موضوع وکالت، وی را عزل نماید.



قانون در این معنی صراحت دارد. زیرا همان گونه که ملاحظه شد، در صدر قسمت اول ماده ۷۱۵ قانون مدنی آمده است: «موکل هر زمان که بخواهد - هر چند توافقی بر خلاف این نیز وجود داشته باشد - می تواند وکالت را پایان بخشد.» و همان گونه که وکیل نمی تواند عدم قابلیت عزل خود را شرط کند، نمی تواند وجه التزامی برای عدم عزل خود نیز بگذارد؛ زیرا چنین شرطی، آزادی موکل را در عزل وکیل، مقید می سازد. در صورتیکه قانونگذار بر این اعتقاد است که آزادی کامل موکل را حفظ نماید. به هر حال، قانون، در دو حالت، حق عزل وکیل توسط موکل را پیش بینی کرده است:

حالت اول) زمانی است که وکالت، معوض باشد.

موکل، در چنین وضعیتی نیز می تواند وکیل خود را عزل نماید. اما از آنجا که مصلحتی برای وکیل، از حیث اخذ اجرت در ادامه وکالت، وجود دارد، قانون مقرر داشته که عزل وکیل، ناشی از عذری مقبول و در زمانی مناسب باشد.

از این رو هرگاه موکل، وکیل را بدون عذر مقبول یا در زمانی نامناسب، عزل کند، عزل مذکور، صحیح است و وکیل، بلافاصله، از سمت خود منعزل می گردد. اما برای جبران خساراتی که به سبب عزل، بر وکیل تحمیل شده است، نامبرده می تواند به موکل، رجوع کند؛ مثلاً دادرسی می تواند موکل را به پرداخت تمام یا قسمتی از اجرت وکیل، به عنوان جبران خسارت وارده به وی، محکوم نماید؛ زیرا عزل در این موارد، تحمیل ضرر بر وکیل است لذا مستوجب جبران خسارت وارده به وی می باشد. اما بار اثبات نامناسب بودن زمان عزل یا عدم مقبولیت عذر، با وکیل است؛ زیرا اصل این است که وکیل، در اثر عزل، مستحق خسارت نیست لذا هرگاه وکیل، مدعی خسارتی باشد بایستی موجب قانونی آنرا اثبات نماید.

حالت دوم) هرگاه وکالت، در جهت مصلحت وکیل یا شخص ثالث صادر شده باشد، در این صورت، عزل وکیل یا تقیید حدود وکالت وی، بدون رضایت شخص ذینفع، مجاز نیست.

حالت فوق، با حالت قبلی این تفاوت را دارد که عزل وکیل در این حالت، صحیح نیست و در صورت اجرا، وکیل، منعزل نمی شود بلکه علیرغم عزل وی، وکالت نامبرده، باقی است و آثار اقدامات وی، متوجه موکل است. در حالیکه در حالت اول، عزل وکیل، صحیح است و نامبرده صرفاً می تواند تقاضای جبران خسارات از موکل نماید. نمونه وکالت در جهت مصالح وکیل، این مثال است که شرکاء مال مشاعی، یک نفر از بین خود را برای اداره مال مشترک، وکیل می نمایند. این وکالت، صرفاً در جهت مصالح موکلین نیست بلکه در جهت مصلحت وکیل نیز می باشد.



همچنین هرگاه بیمه‌گذار، شرکت بیمه‌گر را در دعوایی وکیل نماید که له یا علیه او در اثر خطر موضوع بیمه، اقامه شده است، وکالت موصوف، در جهت مصالح وکیل و موکل خواهد بود. نمونه وکالت هم‌راستا با مصالح ثالث نیز این است که مالکی، به دیگری، وکالت دهد که خانه وی را بفروشد و ثمن را قبض کرده و دینی را که موکل به شخص ثالث دارد، از محل ثمن مذکور بپردازد. در این صورت، وکالت مورد نظر، هم‌راستا با مصالح طلبکار (شخص ثالث) است. به طریق اولی، هرگاه وکالت، در راستای مصالح وکیل و شخص ثالث باشد، عزل وکیل، جایز نیست؛ مثلاً مالکی، به دیگری، وکالت دهد که خانه وی را بفروشد و ثمن را قبض کرده و طلبی را که وکیل از موکل دارد، از محل ثمن مذکور بردارد و نیز از باقیمانده ثمن، دین دیگر موکل به شخص ثالث را بپردازد. مشاهده می‌گردد که قوانین مصر، عراق و لبنان، وکالت به سود وکیل یا شخص ثالث را پذیرفته‌اند و در این گونه وکالتها، وکیل را غیرقابل عزل می‌دانند. نتیجه اینکه در اکثر وکالت‌های نقل و انتقال اموال - اعم از منقول یا غیرمنقول - در حقوق ایران نیز مصالح وکیل یا شخص ثالث وجود دارد و اعتقاد به این نظریه که موکل حق داشته باشد وکیل خویش را عزل نماید در حالی که وکیل یا شخص ثالث، در آن وکالتنامه، ذینفع هستند، با این استدلال که سردفتر اسناد رسمی مکلف به استعلام بقاء وکالت باشد، دارای چهار تالی فاسد است:

اولاً؛ مغایر با حقوق وکیل یا شخص ثالث ذینفع است.

ثانیاً؛ قرار دادن تکلیفی بر عهده سردفتر است که قانون، مقررات موضوعه، اصول حقوقی و موازین قضایی نسبت به آن ساکت می‌باشد.

ثالثاً؛ با حقوق دیگر کشورهای مسلمان نیز مغایرت جدی دارد.

رابعاً؛ با نظریه مشهور فقهاء امامیه، در تعارض آشکار است.

۶- مقایسه نظریه با وکالت در دادگستری

یکی از اقسام وکالت، وکالت در مراجع قضایی است. با مراجعه به مقررات مربوط به وکالت در دعاوی در قانون آئین دادرسی مدنی، می‌توان کاملاً مشاهده نمود که نظریه ضرورت استعلام بقاء وکالت، به هیچ وجه، در مراجع قضایی کاربرد نداشته و مورد اعتناء و عنایت قضات محترم نمی‌باشد؛ مثلاً ماده ۶۴ قانون مذکور مقرر می‌دارد که: «اگر موکل، وکیل خود را معزول کند، باید هم به وکیل و هم به دادگاه اطلاع دهد. عزل وکیل، مانع از جریان دادرسی نخواهد بود. اظهار



شفاهی در عزل وکیل باید در صورتجلسه، قید و به امضای موکل برسد.» و نیز ماده ۶۵ همان قانون تصریح می‌نماید که: «مادام که عزل وکیل به اطلاع او نرسیده است، اقدامات او، در حدود وکالت و همچنین ابلاغاتی که از طرف دادگاه به وکیل می‌شود، مؤثر در حق موکل خواهد بود. ولی همین که اطلاع عزل وکیل به دادگاه رسید، دادگاه دیگر او را در امور راجعه بر دادرسی دخیل نخواهد شناخت.» بدین ترتیب؛ گرچه قانون مدنی، در خصوص عزل وکیل از طرف موکل، وظیفه‌ای را بر عهده موکل در ابلاغ عزل به وکیل ننهاده است لیکن در قانون آئین دادرسی مدنی، موکل را موظف داشته است که وقوع عزل را به دادگاه و نیز شخص وکیل اطلاع دهد. همانگونه که ملاحظه می‌شود، دادگاه مربوطه، تکلیفی در خصوص ابلاغ عزل وکیل به نامبرده ندارد. بدیهی است که علیرغم چنین حکم صریحی، در موارد دیگر که به سکوت برگزار شده است، چگونه می‌توان به موکل اجازه داد پس از عزل وکیل خویش، در جهت حفظ حقوق خود - اگر حقوقی دارد - هیچ اقدامی نکند لیکن سردفتری که هیچ نقشی در قضایا نداشته است مکلف به استعلام بقاء وکالت باشد. بی‌تردید، چنانچه در خصوص عزل وکیل، تکلیفی وجود داشته باشد، بدواً بعهد موکل است و بایستی از حقوق خود دفاع کند و سپس بر عهده وکیل است که ملتزم به رعایت حدود اختیارات خویش می‌باشد و به هیچ وجه، شخص ثالث (سردفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند معامله) هیچ گونه تکلیفی ندارد.



نتیجه گیری

نتایج حاصل از مقاله حاضر، به شرح ذیل است:

۱- در مواردی که وکالت، بطور مطلق، تنظیم شده است و قابلیت عزل وکیل توسط موکل در آن وجود دارد، سؤال اساسی این است که آیا سردفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند معامله براساس وکالتنامه فوق الذکر، مکلف به استعلام بقاء وکالت وکیل بر مورد وکالت، از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند وکالت می باشد یا خیر؟

در مقام پاسخ به سؤال فوق، صاحب نظران علم حقوق، به دو گروه تقسیم می شوند:

۱-۱- موافقین نظریه ضرورت استعلام بقاء وکالت

۱-۲- مخالفین نظریه ضرورت استعلام بقاء وکالت

۲- موافقین نظریه، برای اثبات عقیده خویش، به چهار دلیل، به شرح ذیل، استناد نموده اند:

۲-۱- پیشینه فقهی

۲-۲- اصل عدم

۲-۳- حمایت از حقوق شخص ثالث

۲-۴- قاعده لاضرر

۳- در مقام پاسخ به دلایل موافقین نظریه، به دو دلیل، استدلال شده است:

۳-۱- غفلت از نظر مشهور فقهاء مبنی بر ضرورت اطلاع وکیل از عزل خویش در نظریه سابق

۳-۲- اصل عدم تکلیف سردفتر

۴- مخالفین نظریه، برای اثبات نظریه خویش، به دلایل ذیل، استناد نموده اند:

۴-۱- اعتبار اسناد رسمی و امنیت اقتصادی

۴-۲- ترجیح بلامرجه بین روشهای عزل وکیل



- ۴-۳- ترجیح بلا مرجح بین اسباب ارتفاع وکالت
- ۴-۴- ترجیح بلا مرجح بین مراجع تنظیم کننده سند وکالت
- ۴-۵- عسر و حرج مراجعین
- ۴-۶- ترجیح بلا مرجح بین موت موکل و عزل وکیل
- ۴-۷- تضييع حقوق شخص ثالث با حسن نیت
- ۴-۸- حفظ حقوق وکیل
- ۴-۹- تالی فاسد موافقت با این نظریه
- ۴-۱۰- تحول کاربرد وکالت در عرف
- ۵- نگارنده مقاله حاضر نیز نظر مخالفین نظریه فوق الذکر را پذیرفته است؛ زیرا:
- ۵-۱- دلایل مخالفین صائب تر از دلایل موافقین است.
- ۵-۲- دلایل مخالفین با اصول حقوقی، سازگارتر است.
- ۵-۳- دلایل مخالفین با حفظ حقوق وکیل یا شخص ثالث ذینفع، سازگارتر است.
- ۵-۴- دلایل مخالفین با رعایت حقوق مردم و جلوگیری از سرگردانی آنان و سهولت در انجام کار مراجعین و حذف بروکراسی اداری، سازگارتر است.
- ۵-۵- دلایل مخالفین به حقوق کشورهای مسلمان، نزدیکتر است.
- ۵-۶- دلایل مخالفین، از نظر پیشینه تاریخی، منطبق با نظریه مشهور فقهاء امامیه است.



منابع

- ۱- آئین نامه های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۴، ۲۸، ۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷.
- ۲- قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰.
- ۳- قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵.
- ۴- قانون مدنی
- ۵- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۲)، دوره عقود معین، جلد ۳، گنج دانش، تهران
- ۶- کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۲، چاپ ۸، تهران، انتشارات شرکت سهامی انتشار، تهران.
- ۷- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۲)، دوره عقود معین، جلد ۱، گنج دانش، تهران.
- ۸- المحقق الحلی، ابوالقاسم نجم الدین جعفر بن الحسن، (۱۴۰۹ ق)، شرائع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، المجلد ۱ و ۲، تهران، استقلال.
- ۹- محمد بن الحسن الطوسی الامام ابی جعفر، شیخ الطائفه، (۱۳۷۸)، کتاب الخلاف، جلد ۱، سال ناشر موسسه النشر الاسلامی.



Analyzing and criticizing the position of the necessity of the inquiry on the survival of the attorney in Iranian laws and international laws and its impact on iran's notary offices

Zeinab Baghi¹

Abstract

In order to pay attention to the necessity of matching the rules of law with the undeniable needs of the society ,the following results can be stated,in cases where the power of attorney is absolutely set and there is the ability to dismiss the attorney by the client ,the basic question is whether the notary public who prepares the transaction document based on the power of attorney ,is obligated to inquire about the validity of the attorney's power of attorney regarding the power of attorney from the office.are the official documents regulating the power of attorney or not? Today's power of attorney is not just acting as a proxy for another person,it is not for the purpose of carrying out his affairs,because the said contract has moved away from this situation little by little throughout history,so that at the beginning ,its requirement in addition to another contract is used for the benefit of the client.went,but now,the same contract can be used in order to protect the lawyer's interests. Judges and lawyers have taken effective steps by making comments in accordance with the needs of the society in order to use the power of attorney contract for purpose other than granting power of attorney. therefore, the head of the notary office must also take steps in the direction of the evolution of the concept of power of attorney contract and its transformations.

keywords: advocacy, dismissal, notary, client, lawyer.

¹ Masters of private law, faculty of law, Islamic azad university, Meymeh branch, Iran.
(Corresponding Author)
zeinab_baghi@yahoo.com

