آیین دادرسی مدنی تطبیقی
Comparative Civil Procedure

تجاوز از حدود اذن موکل توسط وکیل در فروش ملک

Exceeding the Scope of Authorization Granted by the Principal: An Attorney's Sale of Real Property

(An Analysis and Critique of Judgment No. 14046390000333006 Dated 21/04/1404, Issued by Branch 3 of the Supreme Court)

Yadollah Alizadeh: Former Presiding Judge of Branch 42 of the Supreme Court Lecturer at the University of Tehran and the University of Judicial Sciences. **email:** alizadehyad@gmail.com

In lawsuits seeking the annulment of a transaction executed by an agent acting under an irrevocable power of attorney, several factors are significant: the scope of the agent's authority, the obligation to act in the principal's best interest, the timing of the alleged agreement of sale, proof of payment of the purchase price, and the legal implications of the principal's subsequent conduct. Precedent-setting Ruling No. 847, issued by the General Assembly of the Supreme Court on May 14, 2024 establishes that an authorization to sell "at any price" generally refers to a "fair market price." Consequently, a sale at a nominal or grossly inadequate price—absent subsequent ratification by the principal—may be classified as an "unauthorized transaction". However, the ruling clarifies that transactions concluded prior to the execution of the power of attorney fall outside the scope of this provision. Ultimately, the parallel branch issued a "persistent judgment"—reaffirming its original position—which was subsequently rejected by the Third Branch of the Supreme Court on the grounds that it violated the law and was inconsistent with the evidence in the case file.

Keywords: Irrevocable power of attorney observance of the principal's best interests nominal (paltry) price

دو فصلنامه علمی ـ تخصصی
نوع مقاله: پژوهشی

مجله آیین دادرسی مدنی تطبیقی
https://www.compcp.ir/

تجاوز از حدود اذن موکل توسط وکیل در فروش ملک

(بررسی و نقد رأی شمارۀ ۱۴۰۴۶۳۹۰۰۰۰۳۳۳۰۰۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۱ شعبه سوم دیوان عالی کشور)

نوشتۀ
یدالله علیزاده*

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۷/۳۰
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۸/۰۱

چکیده

در دعاوی ابطال معامله‌ای که به‌وسیله وکیل با وکالت‌نامه بلاعزل انجام شده، تعیین قلمرو اختیار وکیل، لزوم رعایت مصلحت موکل، زمان شکل‌گیری توافق ادعایی بیع، اثبات پرداخت ثمن و آثار رفتار بعدی موکل، نقش دارد. رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۲۵/۲/۱۴۰۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور مقرر می‌کند اختیار فروش «به هر قیمت» اصولاً ناظر به قیمت متعارف است و فروش به ثمن بخس، بدون تنفیذ موکل، می‌تواند مشمول حکم معامله فضولی قرار گیرد؛ با این حال رأی تصریح می‌کند که فرض معامله‌ای که پیش از تنظیم وکالت‌نامه واقع شده، از موضوع آن خارج است. در این پرونده بلحاظ عدم تجدیدنظر در مهلت قانونی و قطعی شدن آرای صادره ۳ بار فرجام خواهی بعمل آمده و پس از ۲ بار رسیدگی فرجامی با ایراد نقایص تحقیقاتی در بار سوم با نقض رأی، پرونده به شعبه همعرض دادگاه عمومی حقوقی مهاباد ارجاع و نهایتاً پس از صدور رأی اصراری از ناحیه دادگاه همعرض و عدم پذیرش آن از سوی شعبه سوم دیوان عالی کشور بلحاظ مغایر قانون بودن رأی صادره و عدم انطباق آن با ادله موجود در پرونده، قرار ارجاع پرونده به هیئت عمومی شعب حقوقی صادر شده است.

کلیدواژه: وکالت بلاعزل؛ رعایت غبطه موکل؛ ثمن بخس

* رئیس پیشین شعبه ۴۲ دیوان عالی کشور و مدرس دانشگاه‌های تهران و علوم قضایی.
alizadehyad@gmail.com

۱. مقدمه و طرح مسئله

حسب اصول و قواعد حاکم در حقوق ایران، هرچند رسیدگی فرجامی شعبه دیوان عالی کشور، رسیدگی ماهیتی نبوده و رسیدگی تمیزی و شکلی است و مطابق ماده ۳۶۶ قانون آیین دادرسی مدنی عبارت از تشخیص انطباق یا عدم انطباق رأی مورد درخواست فرجامی با موازین شرعی و مقررات قانونی می‌باشد، ولیکن در راستای نیل به این تشخیص شکلی، لاجرم باید محتویات پرونده و ادله موجود در آن بررسی شده و در صورت وجود نقایص تحقیقاتی با نقض رأی و اعاده پرونده به دادگاه صادرکننده رأی، نسبت به رفع نقایص موردنظر اقدام گردد و سپس دادگاه مجدداً با درنظر گرفتن نتایج حاصله مبادرت به صدور رأی جدید و ابلاغ آن نماید و در صورت فرجام‌خواهی مجدد به دیوان عالی کشور ارسال گردد؛ به‌طوری‌که در بعضی پرونده‌های پیچیده ممکن است این اقدام برای کشف حقیقت حتی چند بار هم تکرار شود و در نهایت نیز اگر به تشخیص دیوان عالی کشور، رأی صادره با موازین شرعی و مقررات قانونی مغایرت داشته باشد شعبه دیوان عالی رأی فرجام‌خواسته را نقض و جهت رسیدگی مجدد به شعبه هم‌عرض دادگاه صادرکننده رأی فرجام‌خواسته ارجاع می‌دهد. اگر دادگاه هم‌عرض مرجوع‌الیه نیز همانند دادگاه قبلی و با همان استدلال رأی اصراری صادر نماید و فرجام‌خواهی شود و این بار همان شعبه دیوان عالی کشور رأی اصراری صادره را به‌لحاظ عدم انطباق با موازین شرعی و مقررات قانونی از حیث ادله موجود در پرونده قابل تأیید و ابرام تشخیص ندهد پرونده را جهت طرح و رسیدگی در هیئت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور ارسال می‌نماید. شعبه سوم دیوان عالی درگزارش نهایی خود و اعلام نظر نسبت به طرح پرونده در هیئت عمومی اصراری مستنداً به ماده ۴۰۸ قانون آیین دادرسی مدنی مبادرت به صدور قرار ارجاع امر رسیدگی به هیئت عمومی نموده است که با وصف عدم تصریح ماده استنادی به صدور چنین قراری در شعبه دیوان عالی، به‌نظر می‌رسد یک امر ابتکاری و استنباط بدیع از قانون بوده و می‌تواند در شعب دیوان عالی مورد استفاده و رویه گردد.

وکالت بلاعزل در معاملات املاک، به‌ویژه هنگامی که پس از آن سند رسمی انتقال تنظیم می‌شود، گاه در کنار توافقی مقدم بر وکالت‌نامه قرار می‌گیرد. در چنین وضعی، صرف وجود وکالت‌نامه و بلاعزل بودن آن، به‌تنهایی روشن نمی‌کند که رابطه حقوقی واقعی طرفین چه بوده است، آیا وکیل صرفاً مأمور فروش مال موکل بوده یا پیش از تنظیم وکالت‌نامه، بیع مستقلی میان طرفین منعقد شده و وکالت‌نامه برای اجرای تعهدات ناشی از آن تنظیم گردیده است؟ زیرا متعارف نیست که قبل از دریافت ثمن معامله، به وکیل در فروش، وکالت بلاعزل داده شود. پاسخ به این پرسش نیز در تعیین قلمرو رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ اهمیت اساسی دارد.

بر اساس اطلاعات مطرح‌شده درباره پرونده، وکیل مدعی شده است که پیش از تنظیم وکالت‌نامه بلاعزل، ملک را با توافق مالک به قیمت معین خریده، پیش‌پرداختی داده و باقی‌مانده ثمن را به شخص ثالثی که بنا بر ادعای او نماینده یا مأذون از سوی مالک بوده پرداخت کرده است. فقدان نوشته مستقل درباره توافق مقدم، فاصله زمانی تا طرح دعوا، اطلاع ادعایی مالک از انتقال و مراجعه او در سال‌های نخست برای مطالبه وجه از شخص ثالث، از جمله موضوعات قابل ارزیابی‌اند. این موارد باید به‌عنوان ادعاها و قرائن بررسی شوند و دلایل قطعی منفرد محسوب نمی‌شوند.

۲. گزارش پرونده و سیر رسیدگی دادگاه‌ها تا شعبه سوم دیوان عالی کشور

۲ـ۱. خواسته و ادعای خواهان

خانم فرشته کریمی با اقامه دعوا به‌طرفیت سعدون آذریون و برادرش سعید آذریون در دادگاه عمومی حقوقی مهاباد، ابطال معامله و سند رسمی انتقال ملک را خواستار گردیده است. بنا بر گزارش رأی، وکالت‌نامه رسمی بلاعزل شماره ۸۸۲۰۵ مورخ ۲۲/۸/۱۳۸۶ در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۶ مهاباد از سوی مالک (خواهان دعوی) به خوانده سعدون آذریون اعطا گردیده و انتقال رسمی به سعید آذریون، برادر وکیل، در تاریخ ۲۹/۸/۱۳۸۶ انجام شده است. خواهان مدعی بوده ملک با ثمنی بسیار کمتر از ارزش واقعی و بدون رعایت غبطه او به برادر وکیل منتقل شده و این اقدام خارج از حدود اذن بوده و فضولی است. وی همچنین توضیح داده که به اعتماد شخصی به نام محمد محمودزاده که وعده ازدواج داده بود، تصور می‌کرد ملک هنوز فروخته نشده است و هر بار از واسطه پیگیری می‌کرد می‌گفت که هنوز فروخته نشده است و پس از گذشت مدت قابل‌توجهی از تنظیم وکالت بلاعزل به‌نام خوانده اول دعوی و پیگیری عدم پرداخت ثمن، از فروش و انتقال ملک به‌نام برادر وکیل مطلع شده است.

۲ـ۲. دفاع خواندگان و اختلاف در روایت معامله و پرداخت ثمن

سعدون آذریون در مراحل مختلف رسیدگی مدعی شده ملک پیش‌تر در بنگاه معاملات املاک به توافق خواهان به مبلغ ۱۹۵ میلیون ریال (۱۹ میلیون و پانصد هزار تومان) خریداری شده، مبلغی نقداً پرداخت و باقی ثمن به حسابی واریز شده است؛ سپس با وکالت‌نامه رسمی، سند به‌نام برادر وکیل در فروش منتقل شده است. در برخی اظهارات، نقش محمد محمودزاده در معرفی طرفین یا دریافت وجه مطرح شد. خواهان هرگونه فروش مستقیم به سعدون آذریون و دریافت ثمن را انکار کرد و پرداخت به محمودزاده را

نیز به‌عنوان دریافت ثمن از سوی خود نپذیرفته است. نسخه مبایعه‌نامه‌ای که خوانده در ابتدا مدعی وجود آن بوده در پرونده ارائه نشده و درباره دفترچه/فیش بانکی نیز اصالت صاحب حساب و ارتباط آن با پرداخت ثمن محل مناقشه بوده است. متصدی بنگاه در یکی از جلسات معامله را تأیید کرده اما هویت و جزئیات اظهارات او به‌لحاظ گذشت زمان، مورد اعتراض خواهان قرار گرفته است.

۲ـ۳. مراحل رسیدگی

نخست، پرونده پس از طرح در شورای حل اختلاف به دادگاه حقوقی مهاباد ارسال شد. شعبه چهارم دادگاه حقوقی مهاباد در ۲۸/۴/۱۴۰۰ با این استدلال که اظهارات طرفین دال بر وقوع معامله پیشین و واگذاری ملک تشخیص داده شده و خواهان منکر آن تلقی نشده است، با استناد به ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی و ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به بطلان دعوا صادر نموده و پس از فرجام‌خواهی، شعبه سوم دیوان عالی کشور در رسیدگی فرجامی نخست در ۲۷/۹/۱۴۰۰ رأی را به علت نقص تحقیقات نقض کرده و بر لزوم بررسی ادعای فروش قبلی، ارائه مبایعه‌نامه، پرداخت ثمن و تحقیق از متصدی بنگاه با لحاظ ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی تأکید نموده است.

پس از اعاده پرونده، دادگاه در ۱۶/۱۱/۱۴۰۰ قرار عدم استماع دعوا را با این استدلال که خواهان ابطال وکالت‌نامه را نخواسته، صادر کرده است. شعبه ۲۱ دادگاه تجدیدنظر استان این قرار را نقض و پرونده را برای رسیدگی ماهوی اعاده می‌نماید. شعبه چهارم دادگاه حقوقی مهاباد در ۱۱/۲/۱۴۰۱ مجدداً حکم به بطلان دعوا به‌لحاظ اعتماد خواهان به محمودزاده، اظهارات منتسب به او، گواهی بنگاه، اصل صحت و لزوم قراردادها و تأخیر طولانی در اقامه دعوی صادر می‌نماید. پس از فرجام‌خواهی، شعبه سوم دیوان عالی کشور پس از رسیدگی فرجامی در رأی مورخ ۵/۱۰/۱۴۰۱ این رأی را بار دیگر نقض و از جمله تصریح نموده که عدم درخواست ابطال وکالت‌نامه استدلال موجهی برای رد دعوا نیست و دلیل کافی بر معامله مستقیم خواهان با سعدون آذریون یا نمایندگی محمودزاده ارائه نشده است، پرونده برای رسیدگی به شعبه دیگری از دادگاه‌های حقوقی مهاباد ارجاع گردیده است.

شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی مهاباد پس از رسیدگی در تاریخ ۹/۲/۱۴۰۲ با این برداشت که مراجعه خواهان به محمودزاده برای مطالبه ثمن نشان‌دهنده اطلاع از معامله و اعطای وکالت‌نامه به معنای تنفیذ معامله فضولی است، دعوا را مردود اعلام و رأی بر بطلان آن صادر کرده است. در فرجام‌خواهی بعدی، شعبه سوم دیوان عالی کشور در رأی

مورخ ۱۶/۲/۱۴۰۳ به نقص تحقیقات و نبود دلیل کافی بر معامله مستقیم، اختلاف درباره دریافت‌کننده وجه و لزوم توجه به مستندات پرونده پرداخته و پس از رسیدگی مجدد در دادگاه و صدور رأی دیگری به سود خواندگان، پرونده بار دیگر با فرجام‌خواهی به شعبه سوم دیوان عالی کشور ارجاع می‌گردد. شعب دیوان با تهیه گزارش تفصیلی از جریان پرونده در ۱۴ صفحه، نهایتاً با استدلال‌های زیر که تلخیص می‌شود:

۱- در پرونده از اول تشکیل آن تا پایان رسیدگی، دلیل و مدرک مثبت بر معامله قطعی زمین مورد اختلاف بین طرفین در بنگاه مورد ادعا یا خارج از آن قبل از دادن وکالت‌نامه رسمی به‌دست نیامده است.

۲- تاکنون برخلاف ادعا، فرجام‌خواندگان هیچ مدرک و قولنامه‌ای در مورد معامله ملک با فروشنده ارائه نکرده‌اند و اظهارات محمد محمودزاده که گفته شده بدواً خواستگار فرجام‌خواه بوده چون با او دعوی مالی دارد فاقد ارزش قضایی بوده و در مورد وجود یا عدم قولنامه هم مطلبی بیان نکرده است.

۳- دلیل و مدرکی تاکنون دال بر دادن ثمن معامله به فرجام‌خواه چه در بنگاه مورد ادعا و چه در خارج از آن جزئاً و کلاً ارائه نشده است و بنگاه‌دار هم صریحاً گفته که از ثمن بی‌اطلاع است و در بنگاه ثمن پرداخت نشده است.

۴- آنچه باقی می‌ماند تنها دادن وکالت‌نامه رسمی فروش ملک به فرجام‌خوانده به اعتبار آشنایی و اعتماد اولیه فرجام‌خواه به محمد محمودزاده است که فرجام‌خواندگان را دوست او تلقی کرده است تا ملک او را فروخته و ثمن را مسترد نماید و همین اعتماد موجب تأخیر در مطالبه ثمن شده است.

۲ـ۴. موضوع حقوقی مورد اختلاف

محور اختلاف این است که آیا اعطای وکالت‌نامه رسمی با اختیارات گسترده، در اوضاع و احوال پرونده، خود دلیل تنفیذ معامله‌ای که ادعا می‌شود پیش‌تر میان مالک و وکیل یا شخص ثالث واقع شده است؛ یا آنکه ابتدا باید اصل معامله مقدم، طرفین واقعی آن، ثمن و پرداخت آن به‌طور مستقل اثبات شود. محور دیگر، حدود اثر رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۲۵/۲/۱۴۰۳ است، آیا قاعده رعایت قیمت متعارف و عدم جواز فروش به ثمن بخس در این پرونده جاری است، یا پرونده از فرض آن رأی، یعنی فروش وکیل در مقام اجرای وکالت، خارج است چون وکیل فرجام‌خوانده مدعی بیع مقدم است؟

۳. چارچوب قانونی و قضایی

۳ـ۱. مواد ۶۶۳، ۶۶۶، ۶۶۷ و ۶۶۸ قانون مدنی

ماده ۶۶۳ قانون مدنی، تجاوز وکیل از حدود اختیار را منع می‌کند. ماده ۶۶۶ در صورت ورود خسارت به موکل بر اثر تقصیر وکیل و انتساب عرفی خسارت به او، مبنای مسئولیت وکیل را فراهم می‌آورد. به موجب ماده ۶۶۷، وکیل باید در اقدامات خود مصلحت موکل را رعایت کند و از حدود اختیارات صریح یا ضمنی ناشی از قرائن، عرف و عادت تجاوز نکند. ماده ۶۶۸ نیز وکیل را مکلف به ارائه حساب دوران وکالت و تسلیم آنچه برای موکل دریافت کرده است می‌سازد. تخلف از این تکالیف باید با ماهیت اقدام و قواعد معاملات فضولی سنجیده شود؛ هر اختلاف حساب در مورد ثمن لزوماً به معنای بطلان معامله نیست.

۳ـ۲. مواد ۲۴۷ به بعد قانون مدنی

مطابق ماده ۲۴۷ قانون مدنی، معامله نسبت به مال دیگری بدون ولایت، وصایت یا وکالت، جز در صورت اجازه مالک، نافذ نیست. رأی وحدت رویه ۸۴۷ با استفاده از این چارچوب، اقدام وکیل خارج از حدود اذن مؤثر را در فرض خاص رأی، فضولی تلقی کرده است. با این وصف، ابتدا باید روشن شود اقدام وکیل از حیث نمایندگی و حدود اذن چه وضعی داشته و کدام ضمانت اجرا با آن سازگار است.

۳ـ۳. ماده ۶۶۵ قانون مدنی و اثبات دریافت ثمن

ماده ۶۶۵ مقرر می‌کند وکیل در بیع، وکیل در قبض ثمن نیست مگر آنکه قرینه قطعی بر آن وجود داشته باشد. بنابراین پرداخت وجه به دوست یا شخص نزدیک به موکل، صرف اثبات پرداخت فیزیکی وجه، لزوماً به معنای پرداخت قانونی ثمن به فروشنده نیست؛ باید اختیار دریافت، اذن موکل، نمایندگی شخص ثالث یا تنفیذ بعدی مالک احراز شود. در مقابل، اگر قرائن روشن بر مأذون بودن شخص ثالث یا پذیرش پرداخت از سوی مالک وجود داشته باشد، دادگاه باید آن‌ها را در کنار سایر ادله ارزیابی کند.

۳ـ۴. رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۲۵/۲/۱۴۰۳

بر اساس رأی وحدت رویه ۸۴۷، عبارت‌های وکالت‌نامه مانند اختیار فروش «به هر قیمت» یا «به هر شخص ولو به خود» به معنای تجویز فروش به هر بهایی، حتی ثمن بخس و غیرقابل قبول عرفی، تفسیر نمی‌شود؛ قیمت متعارف معیار است و فروش به ثمن بخس، در فرضی که موکل آن را تنفیذ نکرده، می‌تواند اقدام فضولی و محکوم به بطلان باشد. نکته

تعیین‌کننده دیگر آن اســت که متن رأی وحدت رویه صریحاً بیان می‌کند موضوع آن شامل مواردی نیســت که معامله پیش از تنظیم وکالت‌نامه صورت گرفته باشد. تقدم زمانی توافق بیع ادعایی بر وکالت‌نامه ممکن اســت تعیین کند که آیا قاعده رأی وحدت رویه بر پرونده قابل اعمال است یا خیر؟

۴. مسئله محوری: آیا در موضوع دعوا، توافق بیع پیش از تنظیم وکالت‌نامه واقع شده است؟

اگر دادگاه احراز کند بیع پیش از تنظیم وکالت‌نامه به‌طور صحیح منعقد شــده و وکالت‌نامه صرفاً برای اجرای تشریفات انتقال یا تعهدات ناشی از بیع اعطا شده است، تحلیل پرونده نباید بدون بررسی مستقل به چارچوب «فروش وکیل به ثمن بخس در اجرای وکالت» فرو کاسته شود. در این فرض، باید ارکان بیع، توافق بر مبیع و ثمن، قصد و رضای طرفین، زمان انعقاد قرارداد و ادله اثباتی آن بررســی شود. رأی وحدت رویه ۸۴۷ این فرض را از قلمرو مستقیم خود خارج کرده است.

از سوی دیگر، ادعای توافق مقدم نیز نباید صرفاً به دلیل طرح آن پذیرفته شود. کسی که به توافق مقدم استناد می‌کند باید آن را با ادله قابل ارزیابی اثبات کند. نبود قرارداد مکتوب به‌تنهایی همیشــه دلیل عدم وقوع معامله نیست، اما می‌تواند در کنار سایر اوضاع و احوال مؤثر باشد. دادگاه باید میان اثبات نشدن ادعا و اثبات خلاف آن تمایز بگذارد و روشن کند از چه مجموعه قرائنی به نتیجه رسیده است.

از منظــر نقــد قضایی، رأیی که بدون تعیین زمان انعقاد بیع و بدون تحلیل دلایل مربوط به توافق مقدم، مستقیماً رأی وحدت رویه ۸۴۷ را اعمال کند، در معرض خلط دو وضعیت متفاوت اســت: نخســت، وکالتی که منشأ اختیار فروش است؛ دوم، وکالتی که پس از وقوع معامله و برای اجرای آن اعطا شــده اســت. این تمایز مســتقیماً از قید پایانی رأی وحدت رویه ناشی می‌شود.

۵. پرداخت ثمن به شخص ثالث؛ اثبات و آثار حقوقی

ادعای پرداخت باقی‌مانده ثمن به شــخص ثالث، ســه پرســش جداگانه ایجاد می‌کند: آیا پرداخت واقع شــده اســت؟ آیا دریافت‌کننده اختیار قبض ثمن از ســوی مالک را داشــته است؟ آیا پرداخت به او با توجه به توافق طرفین یا رفتار بعدی مالک، ایفای تعهد خریدار محســوب می‌شود؟ پاسخ مثبت به پرســش نخست، دو پرســش دیگر را خودبه‌خود حل نمی‌کند.

در ارزیابی موضوع باید اظهارات شـخص ثالث، زمان و مبلغ پرداخت، اسـناد بانکی یـا رسـیدها، رابطه او با مالک، مکاتبات، رفتار مالک پـس از معامله و هرگونه مطالبه وجه بررسـی شود. اگر مالک در سال‌های نخسـت از همان شخص مطالبه وجه کرده باشد، این رفتار ممکن است با ادعای پرداخت کامل سازگار یا ناسازگار تفسیر شود؛ نتیجه به محتوای دقیـق اظهارات و اینکـه مطالبه ناظر به چه مبلغ و چه رابطه‌ای بوده بسـتگی دارد. صرف مراجعه مالک به شخص ثالث دلیل قطعی دریافت یا عدم دریافت ثمن نیست.

بایـد میان اختیـار فروش و اختیار قبض ثمن هم تفکیک کـرد. ماده ۶۶۵ قانون مدنی، اصل را بر عدم شمول وکالت در بیع نسبت به قبض ثمن قرار داده، مگر قرینه قطعی وجود داشته باشد. اگر خریدار مدعی است ثمن را به شخصی غیر از مالک پرداخته، اثبات اذن یا نمایندگی آن شـخص اهمیت بنیادین دارد. عدم اثبات اختیار دریافت ممکن است به بقای تعهد پرداخت ثمن بینجامد؛ اما اثر آن بر اعتبار اصل معامله باید جداگانه تحلیل شود.

۶. اثر اطلاع مالک، سکوت و تأخیر در اقامه دعوا

اطلاع مالک از انتقال، مطالبه وجه از شخص ثالث، سکوت طولانی یا اقدام نکردن فوری، قرائنی هستند که باید در کنار سایر ادله تحلیل شوند؛ اما تأخیر به‌تنهایی و بدون نص قانونی یا احراز شـرایط لازم، لزوماً موجب سـقوط حق دعوا یا تنفیذ معامله نیسـت. در موضوع معاملـه فضولی، تنفیذ باید از رفتار یا گفتاری اسـتنباط شـود که با علم بـه معامله و قصد پذیرش آن سازگار باشد. آگاهی صرف از انتقال با رضایت به آن یکی نیست.

اگر ثابت شود مالک با اطلاع از ماهیت معامله، ثمن و انتقال آن، رفتارهایی انجام داده که عرفاً و از منظر حقوقی دلالت بر پذیرش معامله دارد، این رفتار می‌تواند در احراز تنفیذ مؤثر باشد. دادگاه باید مشخص کند مالک از چه اموری اطلاع داشته، چه زمانی مطلع شده و رفتار مورد استناد چگونه دلالت بر اجازه یا رد می‌کند. استناد کلی به گذشت زمان، بدون این تحلیل برای نتیجه‌گیری درباره تنفیذ یا اسقاط حق کافی نیست.

۷. ارزش و محدودیت وکالت‌نامه بلاعزل

بلاعـزل بودن وکالت‌نامـه، به‌خودی‌خود وکالت را به عقد بیع تبدیـل نمی‌کند و به معنای انتقال مالکیت نیز نیسـت. وکالت اصولاً رابطه نیابت اسـت؛ اعتبار انتقال مالکیت باید از قرارداد یا عمل حقوقی ناقل و شـرایط قانونی آن ناشی شود. با این همه، تنظیم وکالت‌نامه بلاعـزل در کنار قرائن دیگر ممکن اسـت در اثبات توافـق مقدم یا هدف اقتصادی طرفین نقش داشته باشد. این اثر استنباطی و وابسته به اوضاع پرونده است، نه قاعده‌ای مطلق.

در نتیجه، نه می‌توان صرف وجود وکالت‌نامه بلاعزل را دلیل قطعی وقوع بیع دانست و نه می‌توان آن را بی‌اثر تلقی کرد. تحلیل درست، ارزیابی مجموع اسناد و قرائن، تفکیک میان قرارداد پایه و رابطه نمایندگی و سند رسمی انتقال است.

۸. حقوق منتقل‌الیه و امنیت معاملات

در پرونده‌هایی که ملک به شخص ثالث منتقل شده، باید وضعیت حقوقی منتقل‌الیه، زمان انتقال، اطلاع یا عدم اطلاع او از اختلاف و زنجیره اسناد بررسی شود. حسن نیت منتقل‌الیه به‌تنهایی در همه فروض مانع ابطال نیست؛ همان‌گونه که وجود سند رسمی نیز لزوماً نقص در سبب حقوقی انتقال را درمان نمی‌کند. آثار ابطال معامله نخستین بر انتقال‌های بعدی، استرداد عوضین، مسئولیت مدنی و امکان مطالبه خسارت باید جداگانه و بر اساس خواسته‌ها و طرف‌های دعوا بررسی شود.

از حیث سیاست قضایی، رأی وحدت رویه ۸۴۷ در پی حمایت از موکل در برابر فروش به ثمن بخس است، اما اجرای آن نیازمند احراز دقیق موضوع است تا به بی‌ثباتی غیرضروری معاملات و نادیده گرفتن توافق مقدم واقعی منجر نشود. قید صریح رأی وحدت رویه درباره معاملات مقدم بر وکالت‌نامه، خود راهکاری برای حفظ این تفکیک است.

۹. معیارهای لازم برای نقد رأی مورد بررسی

آیا رأی، تاریخ و چگونگی انعقاد توافق ادعایی بیع را جداگانه احراز کرده است؟

آیا دادگاه به قید پایانی رأی وحدت رویه ۸۴۷ درباره معاملات مقدم بر وکالت‌نامه توجه کرده است؟

آیا درباره مبلغ ثمن، پیش‌پرداخت و پرداخت ادعایی باقی‌مانده، ادله مشخص و قابل ارزیابی بررسی شده است؟

آیا اختیار شخص ثالث برای قبض ثمن، با لحاظ ماده ۶۶۵ قانون مدنی احراز شده است؟

آیا رفتار بعدی مالک با علم به معامله، از حیث رد یا تنفیذ، تحلیل شده یا صرفاً به تأخیر زمانی استناد شده است؟

آیا میان تخلف وکیل از تکالیف نمایندگی، عدم نفوذ معامله، بطلان، مسئولیت جبران خسارت و استرداد عوضین تفکیک شده است؟

آیا وضعیت منتقل‌الیه بعدی و آثار ابطال اسناد بعدی با توجه به خواسته و اصحاب دعوا روشن شده است؟

این معیارها چارچوب نقد مستند رأی محسوب می‌شود. انتساب هر یک از ایرادات فوق به رأی مشخص باید با عبارت‌های دقیق دادنامه و بخش‌های استدلالی آن تطبیق داده شود.

۱۰. نقد مستدل و مستند رأی مورد بررسی

۱۰ـ۱. امتیاز روش‌شناختی رأی: تفکیک ادعا از دلیل

از امتیازات رأی شعبه سوم دیوان عالی آن است که به جای اکتفا به ظاهر وکالت‌نامه بلاعزل یا صرف گذشت زمان قابل‌توجه از تنظیم وکالت و انجام موضوع آن، به مجموعه اسناد و اظهارات طرفین توجه کرده و اختلاف میان روایت‌های خواندگان درباره انجام معامله، نقش محمد محمودزاده، ارتباط و نقش وی در تنظیم وکالت و وصول احتمالی ثمن، دریافت‌کننده ثمن و ارائه نشدن مبایعه‌نامه را برجسته ساخته است. این رویکرد با ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی و تکلیف دادگاه به رفع نقایص تحقیقاتی برای کشف حقیقت سازگار است. همچنین توجه به اینکه صرف طرح ادعای معامله مقدم، جای اثبات آن را نمی‌گیرد از خلط ادعا با دلیل جلوگیری می‌کند.

۱۰ـ۲. ابتکار و اهمیت ارجاع اختلاف به هیئت عمومی

اهمیت شاخص رأی مورخ ۲۱/۴/۱۴۰۴ شعبه سوم دیوان عالی کشور این است که شعبه، اختلاف را صرفاً در حد ارزیابی ادله باقی نگذاشته، بلکه تعارض برداشت‌های حقوقی درباره اثر وکالت‌نامه، تنفیذ معامله فضولی و قابلیت اعمال رأی وحدت رویه ۸۴۷ را به‌عنوان مسئله‌ای که نیازمند تعیین تکلیف در سطح هیئت عمومی بوده مطرح کرده است. این اقدام می‌تواند از صدور آرای ناهمگون در پرونده‌های مشابه جلوگیری کند و مرز میان صرف وکالت برای فروش با وکالت‌نامه‌ای که پس از بیع ادعایی برای اجرای انتقال داده شده را روشن سازد. همچنین علی‌رغم فقدان نص قانونی در ماده ۴۰۸ قانون آیین دادرسی مدنی بر صدور قرار ارجاع پرونده به هیئت عمومی دیوان عالی کشور، این نوع اتخاذ تصمیم قضایی علاوه بر اینکه حکم نهایی به نفع یکی از طرفین نیست موجب رویه شدن صدور قرار ارجاع در خصوص نحوه ارسال پرونده‌های مربوط به آرای اصراری و طرح آن‌ها در هیئت عمومی می‌شود و ارزش آن در فراهم کردن زمینه ایجاد وحدت رویه در موارد مبتلابه در استنباط‌های متفاوت است.

۱۰ـ۳. نقد استدلال تنفیذ از راه اعطای وکالت‌نامه

اگر دادگاه پایین‌تر از صرف اعطای وکالت‌نامه نتیجه گرفته باشد که مالک معامله فضولی

پیشـین را تنفیذ کرده اسـت، این استنتاج نیازمند توضیح دقیق است. بر اساس مواد ۲۴۷ و ۲۴۸ قانون مدنی، اجازه باید به لفظ یا فعلی احراز شـود که دلالت بر امضای همان معامله مورد نزاع داشـته باشـد. وکالت‌نامه فروش ممکن است صرفاً اختیار انجام انتقال بعدی را ایجـاد کنـد و لزوماً تصدیق بیع قبلی با همان طرف، ثمن و شـرایط را ثابت نمی‌کند. برای احراز اجازه باید مشـخص شود مالک هنگام اعطای وکالت از کدام معامله، به چه کسی و به چه ثمنی و با چه وضعیت پرداختی آگاه بوده اسـت. اگر این عناصر احراز نشـده باشد، استنتاج تنفیذ از وکالت‌نامه به‌تنهایی، جهش استدلالی محسوب می‌شود.

۱۰ـ۴. اثبات معامله مقدم و بار دلیل

مواد ۱۲۵۷ قانون مدنی و ۱۹۷ قانون آیین دادرسـی مدنی بار اثبات ادعا را بر عهده مدعی قرار می‌دهند؛ بنابراین خواندگانی که دفاع خود را بر وقوع بیع مقدم بنا کرده‌اند باید ادله‌ای قابـل ارزیابـی برای آن ارائه کنند. در این پرونده بنا بر متن رأی، مبایعه‌نامه‌ای که ابتدا گفته شده موجود است ارائه نشد، اسناد بانکی درباره صاحب حساب و ارتباط پرداخت با ثمن مـورد اختلاف بود و روایت‌ها درباره نقش محمودزاده و اینکه پول به چه کسـی پرداخت شـده یکسان نبوده اسـت. فقدان مبایعه‌نامه نیز به‌تنهایی وقوع بیع را ناممکن نمی‌کند، اما دادگاه نمی‌تواند خلأ دلیل را با فرض‌گرفتن صحت ادعا یا با برداشـت قطعی از سکوت و تأخیر خواهان در مطالبه و اقامه دعوی پر کند. لازم اسـت در هر دلیل ارائه شـده، اصالت، دلالت و ارتباط آن با ارکان معامله جداگانه ارزیابی شود.

۱۰ـ۵. پرداخت ثمن و ماده ۶۶۵ قانون مدنی؛ نکته خاص این پرونده

در این پرونده باید میان دو روایت تمایز گذاشت، ادعای خرید مستقیم پیش از وکالت‌نامه و ادعـای فروش بعدی به‌وسـیله وکیل. ماده ۶۶۵ قانون مدنـی مقرر می‌کند وکالت در بیع، به‌خودی‌خود شـامل وکالت در قبض ثمن نیسـت مگر قرینه قطعی وجود داشـته باشد؛ با ایـن حـال، متن رأی از وکالت‌نامه‌ای یاد می‌کند که ظاهـراً اختیار اخذ و قبض ثمن نیز در آن درج شـده اسـت. بنابراین نمی‌توان بدون بررسـی متن کامل وکالت‌نامه، ماده ۶۶۵ را به‌طور مطلق دلیل فقدان اختیار قبض دانسـت. در عوض، باید روشن شود آیا وجه ادعایی بابت بیع مقدم پرداخت شـده، به چه حسـابی واریز شـده، صاحب حساب چه کسی بوده و آیـا دریافت‌کننده از جانب مالک مأذون بوده اسـت. درج اختیار قبض در وکالت‌نامه نیز به‌تنهایی اثبات نمی‌کند که ثمن معامله مقدم واقعاً پرداخت شده یا پرداخت به شخص ثالث صحیح بوده است.

۱۰ـ۶. ثمن بخس و رأی وحدت رویه ۸۴۷، مرز کاربرد و نقد احتمالی

رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۲۵/۲/۱۴۰۳ بر لزوم رعایت مصلحت موکل و متعارف بودن قیمت در فروش توسط وکیل تأکید دارد و فرض معامله مقدم بر وکالت‌نامه را از موضوع مستقیم خود خارج می‌کند. در پرونده حاضر، شعبه به ادعای انتقال ملک به بهایی بسیار کمتر از ارزش واقعی و نیز ارزش کارشناسی تقریبی ملک در سال ۱۳۸۶ اشاره کرده است. نقطه قوت این توجه آن است که اختلاف قیمت را در کنار حدود اختیار وکیل جدی می‌گیرد؛ اما از حیث روش حقوقی باید سه پرسش از هم تفکیک شود:

نخست، آیا بیع مستقلی پیش از وکالت‌نامه واقع شده است؟ دوم، اگر معامله را خود وکیل در مقام اجرای وکالت انجام داده، آیا ثمن واقعاً بخس و خارج از حدود اذن بوده است؟ سوم، حتی با احراز تخلف وکیل، ضمانت اجرا در وضعیت خاص پرونده بطلان/ عدم نفوذ معامله است یا مسئولیت وکیل در جبران خسارت؟ قیمت ملک باید با تاریخ و شرایط معامله سنجیده شود و صرف تفاوت با ارزش روزِ غیر هم‌زمان، بدون کارشناسی معتبر و توضیح مبنای مقایسه، برای نتیجه‌گیری قطعی کافی نیست.

۱۰ـ۷. تأخیر پانزده‌ساله و رفتار بعدی خواهان

تأخیر طولانی در طرح دعوا و مراجعه خواهان به محمد محمودزاده واسطه تنظیم وکالت بلاعزل به‌نام وکیل در فروش برای مطالبه وجه می‌تواند قرینه‌ای در ارزیابی اطلاع و رفتار طرفین باشد؛ اما به‌خودی‌خود نه دلیل قطعی تنفیذ است و نه دلیل سقوط حق، روایت خواهان این بوده که به او گفته می‌شد ملک هنوز فروخته نشده است؛ در مقابل، خواندگان از مراجعه او برای دریافت ثمن، نتیجه اطلاع از معامله را گرفته‌اند. دادگاه باید زمان اطلاع واقعی، موضوع مطالبه، مخاطب مطالبه و آگاهی خواهان از انتقال رسمی ملک به برادر وکیل را احراز کند. همچنین باید میان اطلاع از احتمال فروش و اطلاع از وقوع و شرایط معامله و قصد اجازه دادن به همان معامله فرق بگذارد.

۱۰ـ۸. تفکیک تخلف وکیل از اعتبار معامله و اسناد رسمی

مواد ۶۶۶ تا ۶۶۸ قانون مدنی، مسئولیت وکیل در برابر موکل، رعایت مصلحت، حساب‌دهی و تسلیم وجوه دریافتی را تنظیم می‌کند؛ اما هر تخلف از تکالیف وکالتی لزوماً به‌صورت خودکار موجب بطلان بیع نیست. برعکس، اگر معامله خارج از حدود اذن و مشمول قواعد معامله فضولی باشد، باید وضعیت عدم نفوذ و اجازه یا رد مالک طبق مواد ۲۴۷ به بعد تحلیل شود. از این رو، استدلال کامل باید رابطه میان حدود اختیار، نوع تخلف، وضعیت

معامله، آثار سند رسمی و حقوق منتقل‌الیه را مرحله‌به‌مرحله توضیح دهد. سند رسمی دلیل مهم وقوع و ثبت انتقال اســت، اما به‌تنهایی جایگزین اثبات سبب حقوقی معامله و حدود اختیار نماینده نمی‌شود.

۱۰ـ۹. نقد احتیاطی نسبت به استدلال شعبه دیوان عالی

با وجود امتیازات فوق، در نقد رأی شعبه سوم نیز باید احتیاط کرد. ارجاع اختلاف به هیئت عمومی به‌خودی‌خود به معنای اثبات ادعای خواهان یا رد قطعی دفاع خواندگان نیست. اگر در صورت‌بندی پرسش ارجاعی، تفاوت میان فرض بیع مقدم و فرض فروش توسط وکیل به اندازه کافی روشــن نشــده باشد، این خطر وجود دارد که مســئله اثباتی پرونده با مسئله تفســیری رأی وحدت رویه ۸۴۷ درهم آمیخته شود. همچنین لازم است ارزش کارشناسی ملک، تاریخ ارزیابی و نســبت آن با ثمن ادعایی به‌عنوان امور اثباتی از پرسش کلی درباره حدود اختیار وکیل تفکیک شود.

از ســوی دیگــر قرائن و امــارات قضایی در پرونــده رأی مورد نقــد در برخی موارد متعــارض و به نفع و ضرر طرفین اســت. امارات قضایی مربوط بــه تنظیم وکالت بلاعزل به‌نــام وکیــل قبل از دریافت ثمن معامله یا حداقل شــناخت و اعتمــاد کافی مالک ملک به فرجام‌خوانده دور از احتیاط قانونی بوده و غیرمتعارف به‌نظر می‌رســد که از ســوی شعبه محتــرم دیوان عالــی، چرایی و چگونگی تنظیم آن مورد بررســی و تحقیق و کنکاش کافی حقوقــی قرار نگرفته اســت. همچنین پس از تنظیم وکالت بلاعــزل به‌نام وکیل در فروش، فرجام‌خواه به‌طور معمول و متعارف می‌بایســتی از وکیل خود علی‌رغم سپری شدن مدت طولانی، جریان فروش و وصول ثمن ملک خود را پیگیری و تعقیب می‌نمود در صورتی که در جریان تحقیقات دادگاه‌ها و طی لوایح تقدیمی در مراحل رسیدگی فرجامی صرفاً اعلام نموده که موضوع را از واســطه خود پیگیری می‌نموده و وی هم پاســخ می‌داده که هنوز به فروش نرفته است. مضاف بر اینکه گذشت مدت طولانی ۱۵ ساله و عدم اقامه دعوی علیه وکیــل ابهام جدی حقوقی قضایی در روند پرونده و مطالبه حق موجب شــده که اگر مرور زمان مطالبه حق وجود داشــت و جریان می‌یافت سرنوشت منفی برای پرونده رقم می‌زد. علاوه بر موارد فوق، اقرار فرجام‌خواه به مراجعه مکرر به واســطه خود محمد محمودزاده که خواستگار اولیه مشارالیها نیز بوده و مطالبه ثمن معامله از ایشان دلالت ضمنی بر اطلاع وی از فروش ملک توســط وکیل می‌تواند داشته باشــد. اظهارات متصدی بنگاه معاملات نیــز در تحقیقات منکر انجام معامله بین مالک ملک و وکیل در فروش قبل از تنظیم وکالت بلاعزل نشده بلکه اظهار داشته که از پرداخت ثمن اطلاع ندارد و اینکه مبایعه‌نامه تنظیمی

احتمالی بین طرفین به علت طول زمان یافت نشده است.

با توجه به تناقض قرائن و امارات قضایی به نفع طرفین می‌توان چنین استنتاج نمود که از حیث اصول و قواعد حقوقی و قضایی حاکم بر موضوع وقوع معامله و پرداخت ثمن به‌لحاظ ارائه نشدن مبایعه‌نامه مقدم بر تنظیم وکالت‌نامه بلاعزل و مدارک یا دلایل مثبته پرداخت ثمن فروش به فرجام‌خواه مالک، رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور صائب و منطبق بر موازین شرعی و قانونی بوده است. ولیکن وجود قرائن و امارات قضایی معارض پیش‌گفته به نفع فرجام‌خواندگان در پرونده و لزوم کشف حقیقت، اقتضای انجام تحقیقات مؤثر در موضوع را داشته است.

۱۱. امتیازات و نوآوری‌های رأی

نخست، رأی با مرور چند دور رسیدگی و نقض، نشان می‌دهد که اختلاف را نمی‌توان تنها با استناد به اصل صحت، لزوم قراردادها یا گذشت زمان حل کرد؛ ابتدا باید دلیل معامله مقدم و پرداخت ثمن روشن شود. دوم، بر اهمیت وجود مبایعه‌نامه و هویت و اعتبار گواهی متصدی بنگاه تأکید دارد و از تبدیل اظهارات مبهم یا متناقض به دلیل قطعی پرهیز می‌کند. سوم، پرسش از اثر وکالت‌نامه رسمی را از پرسش درباره تحقق و شرایط بیع مستقل می‌سازد. چهارم، با طرح مسئله در سطح هیئت عمومی، ظرفیت ایجاد وحدت در تفسیر رأی وحدت رویه ۸۴۷ را فراهم می‌آورد. پنجم، از منظر دادرسی منصفانه، اهمیت پاسخ‌گویی به نقایص اعلام‌شده در نقض‌های قبلی را برجسته می‌کند؛ دادگاه پس از نقض باید دقیقاً همان تحقیقاتی را که مرجع عالی ضروری دانسته، انجام دهد و نتیجه را مستدل بیان کند.

این امتیازات را نباید با پذیرش بی‌قید و شرط تمام استدلال‌های رأی یکی دانست. نوآوری اصلی رأی در تشخیص مسئله قابل طرح بودن در هیئت عمومی و برجسته‌کردن مرز میان وکالت و معامله پایه است؛ صحت نهایی راه‌حل ماهوی وابسته به پاسخ هیئت عمومی و احراز ادله پرونده خواهد بود.

۱۲. نتیجه‌گیری

در پرونده‌های مربوط به وکالت بلاعزل و انتقال ملک، محور تحلیل صرفاً این نیست که آیا وکیل مصلحت موکل را رعایت کرده است؛ بلکه پیش از آن باید ماهیت رابطه طرفین و زمان شکل‌گیری معامله تعیین شود. رأی وحدت رویه ۸۴۷ فروش توسط وکیل به ثمن بخس را در فرض خاص خود با وجود اختیار عام فروش، خارج از حدود اذن مؤثر موکل

می‌داند؛ اما صریحاً معاملات واقع‌شده پیش از تنظیم وکالت‌نامه را از موضوع خود خارج می‌کند. ازاین‌رو، احراز یا رد توافق مقدم می‌تواند نتیجه حقوقی پرونده را تغییر دهد.

پرداخت ثمن به شخص ثالث نیازمند اثبات هم‌زمان وقوع پرداخت و اختیار قبض است. ماده ۶۶۵ قانون مدنی مانع از آن است که اختیار فروش بدون قرینه قطعی، معادل اختیار دریافت ثمن تلقی شود. اطلاع مالک و تأخیر در طرح دعوا نیز تنها در مقام قرینه قابل ارزیابی‌اند و به‌خودی‌خود مساوی با تنفیذ یا سقوط حق نیستند. رأی مستدل باید همه این مسائل را جداگانه پاسخ دهد و سپس آثار آن را بر معامله و اسناد رسمی مترتب سازد.

نتیجه مقاله حاضر این است که رأی وحدت رویه ۸۴۷ هیئت عمومی دیوان عالی کشور باید با شناخت و رعایت مرز موضوعی مقرر در آن و قلمرو خود رأی اعمال شود تا از افراط و تفریط در این موضوع و تضییع حقوق اصحاب دعوی اجتناب گردد. (پایان)

منابع

۱. جواهرکلام، محمدهادی «ضرورت رعایت مصلحت موکل در وکالت عام و وضعیت حقوقی معامله وکیل؛ نقد و تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور» فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، شماره ۴۷، تابستان ۱۴۰۳، صص ۶۹–۱۲۰.

۲. رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۲۵/۲/۱۴۰۳ هیئت عمومی دیوان عالی کشور

۳. قانون آیین دادرسی کیفری، ماده ۴۷۱ درباره لازم‌الاتباع بودن آرای وحدت رویه در موارد مشابه

۴. قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران، به‌ویژه مواد ۲۱۹، ۲۲۳، ۲۴۷ به بعد، ۶۵۶، ۶۶۳، ۶۶۵، ۶۶۶، ۶۶۷ و ۶۶۸