



قوه قضائیه

کانون سردفتران و دفتراران استان البرز

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۰۳

شماره: ۵۸۲۷/ک/ص/۰۴

پوست:

به نام خدا

سردفتر محترم دفتر اسناد رسمی ۱۴۱ کرج

با سلام و احترام

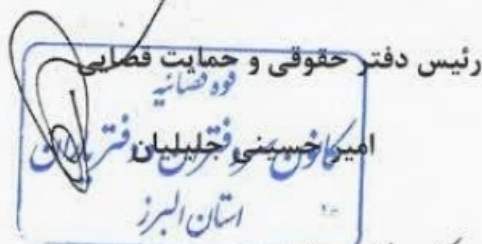
بازگشت به شماره ۱۷۳ مورخه ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ بدین وسیله نظریه مشورتی دفتر حقوقی و حمایت قضایی کانون سردفتران و دفتراران استان البرز در خصوص پرسش های مطرح شده: «۱- آیا با توجه به نظریه مشورتی شماره ۱۴۰۴۵۵۹۳۲۱۱۵۰۰۰۷۸ مورخه ۱۴۰۴/۰۲/۰۸ اداره کل حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت، دفاتر اسناد رسمی می توانند وکالت کلی فروش بدون ذکر پلاک ثبتی تنظیم نمایند؟ ۲- در صورت ثبت چنین وکالتی به شرح فوق، آیا امکان انجام معامله و ثبت سند انتقال به استناد آن توسط وکیل وجود دارد؟ ۳- آیا به وکالت نامه های فروش کلی سابق بر نظریه فوق می توان ترتیب اثر داد یا خیر؟» به شرح زیر اعلام می گردد:

صرف نظر از اینکه مبنای نظریه اداره کل حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت اسناد املاک کشور، ناشی از تصور ترداد و برداشت ناثواب از تعاریف حقوقی وکالت «عام (کلی)» و وکالت «مطلق» موضوع ماده ۶۶۱ قانون مدنی می باشد؛ بر اساس تعاریف حقوقی، وکالت مطلق، وکالتی است که هیچگونه قید، شرط، شرح و تفصیلی در آن وجود نداشته باشد؛ به مانند اینکه موکل به وکیل نیابت دهد که در اموال و املاک وی وکیل باشد و حدود و ثغور اختیارات وی در وکالت نامه مشخص و معین ننماید؛ تنظیم چنین وکالتی در دفاتر اسناد رسمی بسیار نادر است، اما در مقابل، وکالت عام (کلی) و وکالت نامه ای است که از ابتدا تا انتهای آن، حکایت از شرح حدود، قیود و تفصیل نیابت از سوی موکل است؛ چنین وکالت نامه ای که به صورت معمول در دفاتر اسناد رسمی تحت عنوان وکالت (کلی) تنظیم می گردد از شمول ماده ۶۶۱ قانون مدنی در باب وکالت مطلق خروج موضوعی دارد. بنابراین:

۱- هیچگونه منعی جهت تنظیم وکالت نامه های کلی بدون ذکر پلاک ثبتی، به دلیل فقد عنصر قانونی و تعارض با حقوق شهروندی و حق تمتع اشخاص فاقد وجاهت بوده و تضعیف غیرقانونی حقوق اشخاص تلقی میگردد.

۲- مستند به ماده ۶۶۷ قانون مدنی وکیل در حدود مورد وکالت و در آنچه که بالصراحه یا بر حسب قرائن و عرف و عادت به او اختیار داده شده است می تواند اقدام نماید و عدم ذکر پلاک ثبتی در وکالت نامه با فرض وجود نیابت در فروش هر پلاک ثبتی، مانع انجام معامله توسط وکیل نخواهد بود.

۳- هر چند مخاطب نظریه مشورتی اداره کل حقوقی و امور مجلس، دفاتر اسناد رسمی نیستند؛ لکن، نظریه مشورتی فوق اساسا به دلیل اشکال بنیادی و مبنایی به شرح فوق قابل استناد و اعتنا نمی باشد.



کرج، بوار طالقانی شمالی، بالاتر از دادگستری، خیابان سیاح، نبش مذای شمالی

شماره نامه: ۱۴۰۴۵۹۳۳۱۱۵۰۰۰۰۷۸
تاریخ نامه: ۱۴۰۴/۰۲/۰۸
شماره بایگانی: ۱۴۰۴۵۹۳۳۱۱۵۰۰۰۰۰۴۰
صفحه ۲ از ۱



جناب آقای عزیزاده

مدیر کل محترم ثبت اسناد و املاک استان البرز

موضوع: نحوه پذیرش و کالتنامه های کلی بدون قید پلاک ثبتی

با سلام

احتراماً، پیرو درخواست آقای محمد شادرخ از اداره ثبت اسناد و املاک پردیس کرج مبنی بر «نحوه پذیرش و کالتنامه های کلی بدون قید پلاک ثبتی جهت تبدیل سند دفترچه ای به سند تک برگ» نظر مشورتی دفتر حقوقی و امور مجلس، پس از بررسیهای بعمل آمده در کارگروه پاسخ به استعلامات این دفتر و نیز سوابق موضوع مطروحه، به شرح ذیل اعلام میگردد:

مطابق ماده ۶۶۱ قانون مدنی: در صورتی که وکالت مطلق باشد، صرفاً مربوط به اداره کردن اموال موکل خواهد بود. همچنین اگر حدود وکالت وکیل، طبق ماده ۶۶۳ قانون مدنی در متن وکالتنامه مشخص شده باشد وکیل در حدود موارد مصرحه در وکالتنامه خود میتواند از جانب موکل اقدام نماید. لیکن اگر وکیل با وکالتنامه کلی قصد انتقال قطعی مال غیر منقول را داشته باشد، صرفاً با قید عباراتی مانند (هرونوع ملک، در هر جا و یا به هر پلاک) امکان انتقال وجود ندارد و پلاک ثبتی ملک مورد انتقال می بایست در وکالتنامه قید گردیده

۱۴۰۴/۲/۹
۱۴۰۴/۳/۳۴

شماره نامه: ۱۴۰۴۵۵۹۳۳۱۱۵۰۰۰۰۷۸
تاریخ نامه: ۱۴۰۴/۰۳/۰۸
شماره بایگانی: ۱۴۰۴۵۵۹۳۳۱۱۵۰۰۰۰۰۴۰
صفحه ۲ از ۲



باشد. در قضیه مطروحه، با عنایت به اینکه وکیل محترم، صرفاً تقاضای اخذ سند تک برگ دارد، لذا قید پلاک ثبتی در وکالت نامه الزامی نمی باشد. (لیکن اصالت وکالتنامه تنظیمی می بایست مورد استعلام قرار گیرد) مراتب جهت امعان نظر به حضور اعلام میگردد.

حسن اشعری نور
مدیر کل حقوقی و امور مجلس

رونوشت:
✓ ۱ - رئیس محترم ثبت اسناد و املاک فردیس (کرج) جهت استحضار و اقدام.

اقدام کننده: روزی میر عباسی

تهران - ابتدای خیابان خیامی بخش - ساختمان ملت - طبقه هشتم - دفتر حقوقی و امور مجلس - تلفن ۶۶۷۰۳۱۴۱ - فکس ۶۶۷۰۳۳۹۸