



موضوع	نظریه مشورتی در خصوص اعتبار وکالت‌نامه های کلی (عام) تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و تلقی اشتباه اینگونه وکالت‌نامه ها با وکالت‌نامه های مطلق موضوع ماده ۶۶۱ قانون مدنی توسط اداره کل حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت
شماره: 04/ص/5827 تاریخ: 1404/03/03	
سردفتر محترم دفتر اسناد رسمی ۱۴۱ کرج موضوع: نظریه مشورتی در خصوص اعتبار وکالت‌نامه های کلی (عام) تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و تلقی اشتباه اینگونه وکالت‌نامه ها با وکالت‌نامه های مطلق موضوع ماده ۶۶۱ قانون مدنی توسط اداره کل حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت با سلام و احترام بازگشت به شماره ۱۷۳ مورخه ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ بدین وسیله نظریه مشورتی دفتر حقوقی و حمایت قضایی کانون سردفتران و دفتاران استان البرز در خصوص پرسشهای مطرح شده:	
«۱- آیا با توجه به نظریه مشورتی شماره ۱۴۰۴۵۵۹۳۲۱۱۵۰۰۰۰۷۸ مورخه ۱۴۰۴/۰۲/۰۸ اداره کل حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت دفاتر اسناد رسمی میتوانند 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 میتوان ترتیب اثر داد یا خیر؟»	
به شرح زیر اعلام میگردد: صرف نظر از اینکه مبنای نظریه اداره کل حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت اسناد املاک کشور ناشی از تصور ترداف و برداشت ناتواب از تعاریف حقوقی وکالت «عام (کلی)» و وکالت «مطلق» موضوع ماده ۶۶۱ قانون مدنی میباشد؛ 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) 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 میگردد از شمول ماده ۶۶۱ قانون مدنی در باب وکالت مطلق خروج موضوعی دارد، بنابراین:	
۱- هیچگونه منعی جهت تنظیم وکالت نامه‌های کلی بدون ذکر پلاک ثبتی به دلیل فقد عنصر قانونی و تعارض با حقوق شهروندی و حق تمتع اشخاص فاقد وجاهت بوده و تصویب 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 میتواند 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 اساساً به دلیل اشکال بنیادی و مبنایی به شرح فوق قابل استناد و اعتنا نمیباشد.	
رئیس دفتر حقوقی و حمایت قضایی و حمایت امیرحسین جلیلیان	
راوی حساب RAVI HESAB	
https://ravihesab.com	موسسه آموزشی راوی حساب