


**Duty of Agent to look after the interests of Principal in  
General Agency and Legal Nature of Agent's  
Transactions: A Critical-Anlytical Examination of  
Suprme Court Preceding-Making Judgment No. 847  
Dated 14/5/2024**

**Mohammad Javaherkalam** \*  **Hadi** Assistant Professor of Private Law, Faculty of Law and Political Science, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran

**Abstract**

Critical and analytical view of the procedural unity verdict no. 805, dated 1403/02/25 by Iran's supreme court general assembly, focusing on legal doctrine, jurisprudential teachings, and judicial precedent, reveals the following conclusions:

One of the fundamental disagreements in the jurisprudence in recent years was to answer the question of whether in general representation, based on which the "representative has the authority to transfer the

\* Corresponding Author: Javaherkalam@atu.ac.ir

**How to Cite:** Javaherkalam, M. H. (2024). Duty of Agent to look after the interests of Principal in General Agency and Legal Nature of Agent's Transactions: A Critical-Anlytical Examination of Suprme Court Preceding-Making Judgment No. 847 Dated ۱۴/۵/۲۰۲۴. *Journal of Private Law Research*, ۱۲ (۴۷), ۶۷-۱۱۸.  
Doi: 10.22054/jplr.2024.80036.2853

subject of the contract to anyone, even the representative himself at any price and under any condition he deems fit” the representative is obligated to consider the principal's best interest, or if representative, given the broad powers granted, has no duty to consider the principal's benefit. Supreme Court General Assembly by unity verdict no. 805, dated 1403/02/25 did not accept the opinion of the majority of judges in this regard, emphasized and expressed the need to respect the interests of the principal. In these terms: According to Article 307 of the Civil Law approved in 1307, it is prescribed to conduct a transaction in relation to another's property by the representative, on the other hand, according to Article 667 of the same code, the representative must respect the interest of the principal in his actions. Therefore, when a person represents another person to sell his property to any person, even the representative himself, it is assumed that the representative is acting in the best interest, and if the representative sells the original property at a low price, with reference to Article 1073 of civil code the transaction is invalid and the original can reject and void it. It is obvious that the issue of the verdict does not include the letters of representation before issuing the verdict. This opinion is acceptable because, in addition to the jurists of the Imami who have made the validity of the representation subject to the observance of the principal's expediency, the implicit will of the parties and the principle of non-delegation and non-representation also confirm it.

٧. The criterion of non-observance of the principal's interest and the criterion of concluding a contract against his interest and the status of this transaction is one of the differences of opinion between legal doctrines and judicial practices. In this way, some judges and

professors of civil rights considered only intentional rendering the transaction ineffective. But the verdict in question, following the opinion of the majority of Imami jurists and legal doctrine, without making a distinction between intentional or unintentional, granted the principal the right to request the court to declare the transaction void null and void. Therefore, what is important and the criterion is the non-observance of the principal's interest, not the representative's bad faith.

3. Another challenge of the judicial procedure is whether it is possible to demand damages from the representative and if the answer is positive, how much it is. In this regard, some courts used the price stated in the document as a criterion, and others used the actual price of the subject matter of representation at the time of concluding the contract. Although the verdict has not been determined in this decision, without a doubt, the principal can claim damages, including the actual price, by referring to the note of Article 19 of the Criminal Procedure Law.


4. Although apparently, the verdict violates the rights of third parties in good faith, the analysis of this verdict should be done in such a way that the rights of these people are not violated. One of the ways to respect the rights of third parties in good faith is to consider the official transfer of property to them as lost in law. The claim of the representative regarding the return of the property against third parties in good faith should not be accepted. Instead, the principal should be able to claim its equivalent from the representative or the third party with malintent especially when the property has changed significantly, considering that the law of Mandatory Registration of

Real Property Transactions 1403 enacted by the Expediency Discernment Council has prescribed the loss in law (constructive loss) in several articles.

**Keywords:** Interests, General Agency, Null, Invalidity of Transaction, Civil Liability, Waste in Law, Supreme Court Decision No. 847

## ضرورت رعایت مصلحت موکل در وکالت عام و وضعیت حقوقی معامله وکیل؛ نقد و تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۱۴۰۳-۰۲-۲۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور

استادیار، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه

محمدهادی جواهر کلام\*  ID

علامه طباطبائی، تهران، ایران

### چکیده

در این پژوهش، رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، با هدف رفع ابهام از رأی و جلوگیری از اختلاف نظرهای تازه و نیز تلاش برای حفظ حقوق اشخاص ثالث با حسن نیت در پرتو این رأی و با تأکید بر رویه قضایی، مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفته است. پرسش اصلی این است که آیا در وکالت عام که اختیار «انتقال مورد وکالت به هر شخص ولو به خود وکیل و به هر قیمت و هر قید و شرط که وکیل صلاح بداند» به وکیل اعطا شده، رعایت مصلحت موکل لازم است؟ به علاوه، معامله‌ای که وکیل، در این قسم از وکالت، بدون رعایت مصلحت موکل منعقد کرده است، چه وضعیتی دارد؟، پس از بررسی موضوع از منظر فقه امامیه، دکترین حقوقی و رویه قضایی، با روش تحقیق توصیفی-تحلیلی، این نتیجه حاصل شد که در وکالت عام نیز وکیل مکلف به رعایت مصلحت موکل است و گرنه نه تنها معامله منعقدشده برای موکل نافذ نبوده و او می‌تواند اعلام بطلان آن را بخواهد، بلکه می‌تواند خسارت خود را از وکیل، از جمله قیمت روز مورد معامله، مطالبه کند. ضابطه رعایت مصلحت نیز رفتار وکیل متعارف است. همچنین، علی‌رغم ظاهر رأی وحدت رویه، حقوق اشخاص ثالث با حسن نیت نیز باید لحاظ گردد و یکی از مهم‌ترین راهکارها در این زمینه، استناد به نظریه «تلف حکمی» است.

**کلیدواژه‌ها:** بطلان معامله، تلف حکمی، رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷، عدم نفوذ، مسئولیت مدنی، مصلحت، وکالت عام.

مقدمه؛ تبیین محل بحث و آرای متهافت منجر به صدور رأی وحدت رویه دیربازی است که در عرف جامعه ما از وکالت‌نامه‌هایی که حاوی شرط «اختیار انتقال موضوع وکالت به هر قیمت و به هر شخص ولو خود وکیل و با هر قید و شرط که وکیل صلاح بداند» است، و نمایندگی تام و اختیار عامی به وکیل می‌دهد<sup>۱</sup> و به «وکالت تام‌الاختیار» یا «شرط صلاح‌دید وکیل» موسوم است، با اهداف متفاوت استفاده می‌شود. یکی از چالش‌های بنیادین رویه قضایی ما در مورد چنین وکالت‌نامه‌هایی، ضرورت یا عدم لزوم رعایت مصلحت موکل از سوی وکیل هنگام انتقال موضوع وکالت به خود وکیل یا اشخاص ثالث است. در واقع، تردیدی نیست که در وکالتی که از حیث تصرف، خاص یا مطلق است، وکیل باید مصلحت موکل را رعایت کند، مگر اینکه موکل صریحاً وکیل را از این تعهد معاف کرده باشد؛ اما، پرسش اصلی این است که در وکالت عام و تام‌الاختیار نیز وکیل مکلف به رعایت مصلحت موکل است؟ در این زمینه، اختلاف‌های گسترده‌ای در رویه قضایی پدید آمده و هیئت عمومی دیوان عالی کشور را ناچار به دخالت و صدور رأی وحدت رویه کرده است؛ که پیش از پرداختن به بحث، لازم است محل نزاع تحریر و آرای متهافت به اختصار مطالعه شود.

**الف- تحریر محل نزاع:** برای تعیین محل اصلی نزاع و زدودن شاخ‌وبرگ‌های زاید، باید فروض مختلف را از یکدیگر تفکیک کرده و به پالایش مواردی پرداخت که از موضوع بحث خارج است: ۱- امروزه در حقوق ما، در بسیاری از موارد، هدف طرفین از انعقاد وکالت‌های یادشده، نه وکالت محض و مرسوم، بلکه وکالت در مقام بیع و یا وکالت معطی حق است؛ چنان که در مورد خرید و فروش اتومبیل و املاک شایع است. بنابراین، بدیهی است که هرگاه وکالت‌نامه عام مثبت وقوع بیع یا کاشف از وقوع عقد کتبی یا شفاهی سابق باشد، وکیل در واقع مالک است و در ملک خویش تصرف می‌کند و از این رو، رعایت مصلحت موکل در این فرض منتفی است. ۲- هرگاه از وکالت عام یا خاص معلوم

۱. برای تقسیم وکالت از حیث متعلق (موکل به) و نیز حدود اختیار وکیل (نوع تصرف یا موکل فیه) به «وکالت خاص»، «وکالت مطلق» و «وکالت عام» در متون فقهی و دکترین حقوقی، ر.ک.: سیدحسین صفایی و محمدهادی جواهر کلام،

نمایندگی و امانت، ج ۱ (تهران: شرکت انتشار، ۱۴۰۰)، ص ۸۳-۸۵.

۲. همان، ۳۷-۴۵؛ محمد عابدی و دیگران، «وکالت در مقام بیع»، پژوهش حقوق خصوصی، ش ۸، (۱۳۹۳)، ۱۰۳-۱۱۶.

باشد که قصد موکل واقعاً این است و کیل موضوع وکالت را به ثمن بخش بفروشد یا هبه یا وقف کند یا صلح محاباتی کند، آنچه وکیل واقع می‌سازد، بی‌گمان نافذ است، هر چند که به ظاهر به مصلحت موکل نیست؛ چرا که خود موکل چنین خواسته است. ادارهٔ حقوقی قوهٔ قضائیه هم در نظریهٔ شمارهٔ ۷/۲۰۴۷ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۲ اظهار داشته است: «۱- وکیل باید در اقدامات خود مصلحت موکل را رعایت کند؛ در غیر این صورت معامله وی نافذ نیست مگر اینکه در وکالت‌نامه خلاف این امر تصریح شده باشد». بنابراین، محل بحث آنجاست که در دلالت ارادهٔ موکل بر آنچه وکیل انشا کرده، تردید باشد. به‌دیگر سخن، صرفاً با وکالت‌نامه‌ای روبرو هستیم که اختیار فروش یا صلح و یا تمام تصرفات و انتقال به هر مبلغ و به هر شخص را به خریدار اعطا کرده و ارادهٔ موکل بر انجام تصرفات رایگان یا محاباتی مسلم نباشد. در این فرض، این بحث مطرح است که آیا صرف اعطای چنین

---

۱. ناصر مکارم شیرازی، *أنوار الفقاهة - كتاب النكاح*، ج ۱، (قم: مدرسهٔ الإمام علی بن ابی طالب (ع)، ۱۴۲۵)، ص ۱۲۶؛ هاشمی شاهرودی: «سؤال: در مورد وکالت برای انجام معامله یا کاری، آیا رعایت مصلحت موکل در هر شرایطی برای وکیل لازم است و وکیل امین موکل است یا خیر؟ مثلاً اگر موکل به وکیل گفته باشد که این ملک را با هر قیمت و با هر شرطی بفروشد آیا وکیل می‌تواند بدون لحاظ مصلحت موکل مورد وکالت را به قیمت بخش بفروشد؟ در صورت فروش با قیمت بخش معامله چه حکمی دارد؟ جواب: در مفروض سؤال که وکیل مال را به ثمن بخش فروخته، معامله بدون اجازهٔ مالک باطل است مگر این که اثبات شود مورد توکیل، فروش حتی به ثمن بخش بوده است» (<https://www.hashemishahroudi.org/fa/questions/396>).

از همین رو، فقیهان و حقوقدانان تردیدی به خود راه نداده‌اند که در وکالتی که شامل تمامی تصرفات ممکن است، وکیل حق همه‌گونه تصرف، اعم از بیع و صلح و هبه و وقف و غیره را خواهد داشت. حتی فقها به این قسم از وکالت، «وکالت مفوض» می‌گویند که در آن، وکیل دارای تمامی اختیارات مالک خواهد بود و بدین جهت گفته می‌شود که وکیل حکم مالک را دارد (محمد بغدادی (شیخ مفید)، *المتمنه*، ج ۱، (قم: کنگرهٔ جهانی شیخ مفید، ۱۴۱۳)، ص ۸۱۳؛ محمد حلی (ابن ادریس)، *السرائر*، ج ۲، چ ۲، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۰)، ص ۸۹؛ جعفر حلی (محقق)، *المختصر النافع*، ج ۱، چ ۶، (قم: المطبوعات الدینیة، ۱۴۱۸)، ص ۱۵۴؛ حسن حلی (علامه)، *تحریر الاحکام*، ج ۳، چ ۱، (قم: مؤسسهٔ امام صادق (ع)، ۱۴۲۰)، ص ۴۷؛ محمد امین بصری بحرانی، *کلمة التقوی*، ج ۶، چ ۳، (قم: سید جواد وداعی، ۱۴۱۳)، ص ۴۹۳-۴۹۴ و ۵۰۰-۵۰۱؛ محمود عبدالرحمان، *معجم المصطلحات و الألفاظ الفقہیة*، ج ۳، (بی‌جا: بی‌نا، بی‌تا)، ص ۴۹۷-۴۹۸؛ سید محسن حکیم (طباطبایی)، *منهاج الصالحین*، ج ۲، چ ۱، (بیروت: دارالعارف، ۱۴۱۰)، ص ۲۰۶؛ سید ابوالقاسم خویی (موسوی)، *منهاج الصالحین*، ج ۲، چ ۲۸، (قم: مدینه العلم، ۱۴۱۰)، ص ۲۰۲؛ سید علی سیستانی (حسینی)، *منهاج الصالحین*، ج ۲، چ ۵، (قم: دفتر آیه‌الله سیستانی، ۱۴۱۷)، ص ۳۹۷؛ سید صادق روحانی (حسینی)، *منهاج الصالحین*، ج ۲، (بی‌جا: بی‌نا، بی‌تا)، ص ۳۹۷؛ سید محمد کاظم مصطفوی، *فقه المعاملات*، چ ۱، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۲۳)، ص ۴۲۸-۴۲۹.

اختیاری به وکیل به منزله معاف کردن وکیل از تعهد رعایت مصلحت است یا اراده موکل چنین دلالتی ندارد و وکیل در هر حال باید مصلحت موکل را رعایت کند؟ پس، بحث در مورد «وکالت مأذون» است نه «وکالت مفوض»؛ آن هم وکالت مأذونی که تصریح به انتقال رایگان و محاباتی مال موضوع انتقال نشده باشد.<sup>۳۱</sup> برای تشخیص اینکه وکیل در زمان معامله و انتقال موضوع وکالت، مصلحت موکل را در نظر گرفته است یا خیر، صرفاً نباید به مبلغ مقرر در سند رسمی انتقال توجه کرد، زیرا امروزه مرسوم است که برای فرار از مالیات و انگیزه‌های دیگر، قیمت واقعی در سند رسمی درج نمی‌شود و طرفین معمولاً به درج قیمت منطقه‌ای در سند رسمی انتقال برای تعیین حق‌الثبت بسنده می‌کنند؛ چنان که در دادنامه شماره ۱۰۰۸ مورخ ۲۳-۱۲-۱۳۹۳ صادر شده از شعبه ۸۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۸۲۹ - ۱۳۹۳/۶/۲۴ از شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران و دادنامه شماره ۹۲۰۰۵۳۹ - ۱۳۹۲/۹/۳ از شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور نیز تصریح شده است: «حسب رویه دفاتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم و انتقال سند رسمی، بهای ملک براساس قیمت منطقه‌ای که مبلغ بسیار ناچیزی می‌باشد قید می‌گردد، نه قیمت واقعی و عرفی ملک که به جهت فرار از پرداخت مالیات و سایر عوارض قیمت غیر واقعی در سند درج می‌گردد و با قیمت متعارف املاک تفاوت فاحشی دارد». بنابراین، باید قیمت واقعی مورد توافق طرفین را احراز کرد و دید که آیا تعیین قیمت به گونه‌ای بوده است که موافق مصلحت موکل باشد یا خیر.

**ب- دادنامه‌های متهافت منجر به صدور رأی:** در وکالت‌های عامی که حاوی اختیار انتقال مورد وکالت به هر شخص و به هر قیمت و با هر قید و شرطی برای وکیل است، در اینکه وکیل باید مصلحت موکل را رعایت کند یا چنین تکلیفی ندارد و انتقال موضوع وکالت در هر حال صحیح است، سال‌هاست که اختلاف‌های گسترده‌ای بین محاکم پدید آمده است؛ به گونه‌ای که هیئت عمومی دیوان عالی کشور را ناگزیر به دخالت و ایجاد وحدت رویه کرد. گزارش پرونده وحدت رویه قضایی شماره ۱۴۰۳/۲ حاکی از

۱. برای ملاحظه مفهوم، ماهیت و احکام و آثار وکالت مفوض، ر.ک.: عبدالله خدابخشی و مهدیه لطیف‌زاده، «رویکرد فقهی حقوقی بر ماهیت و آثار وکالت تفویضی»، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، ش ۱۱، (۱۳۸۹)، ص ۲۷۱-۲۸۸؛ سیدحسین صفایی و محمدهادی جواهر کلام، نمایندگی و امانت، پیشین، ص ۱۰۲-۱۰۳.



آن است که در مورد دعوای اعلام بطلان معامله موضوع سند رسمی به دلیل عدم رعایت غبطه و مصلحت موکل، موضوع مادهٔ ۶۶۷ ق.م.، بین محاکم اختلاف نظر وجود دارد؛ به نحوی که شعبهٔ سوم دادگاه حقوقی گچساران طی دادنامهٔ شمارهٔ ۱۷۷۰۰۰۷/۱۳۹۰۴۱۳۹ مورخ ۱۳-۱۰-۱۴۰۰ در مورد دادخواست موکل مبنی بر اعلام بطلان بیع رسمی چنین رأی داده است: «وکالت‌نامه با قید اعطای اختیار به وکیل جهت هر نوع معامله به خود یا هر شخص دیگری با هر قیمت می‌باشد و با عنایت به اصل آزادی (قراردادی) و اصل صحت و اصل لزوم قراردادهای، خواسته خواهان را وارد ندانسته... حکم بر بطلان دعوای خواهان صادر و اعلام می‌دارد». با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبهٔ پنجم دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد به موجب دادنامهٔ شمارهٔ ۲۲۸۴۱۱۰/۱۳۹۰۴۱۳۹ مورخ ۲۵-۱۲-۱۴۰۰ چنین رأی داده است: «وکیل وظیفه داشته مصلحت موکل را مراعات نماید که با انتقال ملک به قیمت ناچیز ۳۵۰ هزار تومان قطعاً مصلحت موکلین رعایت نگردیده و خریدار نیز با توجه به این مبلغ از عدم حسن نیت معامل آگاه بوده... حکم به اعلام بطلان قرارداد بیع مورد اشاره صادر می‌نماید».

در برابر، شعبهٔ ۵۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران به موجب دادنامهٔ شمارهٔ ۲۹۱/۲۳۷۸۰۰۲۳۹۷۰۹۹۷ مورخ ۲-۴-۱۳۹۴، در مورد دعوای ابطال سند رسمی به لحاظ عدم رعایت مصلحت موکل از سوی وکیل، چنین رأی داده است: «اولاً، برابر ماده ۱۰ قانون مدنی قراردادهای خصوصی در صورتی که مخالف قانون یا نظم عمومی نباشد در حق طرفین نافذ می‌باشد و اینکه حسب محتوی و کالتنامه تنظیمی موکل عبارت به هر مبلغی ولو خود را به کار برده است که حسب قاعده فقهی اقدام در صورت عدم رعایت فرض غبطه نام برده علیه خود اقدام نموده. ثانیاً، هیچ‌گونه ادعای انکار یا تردید نسبت به امضاء ذیل و کالتنامه‌ای که خواهان اختیار تعیین ثمن را به خواننده داده است از ناحیه وکلای خواهان وارد نشده. ثالثاً، جهات ادعای بطلان برای خواهان، یعنی عدم پرداخت ثمن نفیاً یا اثباتاً و جاهت نداشته و حسب ماده ۱۹۰ قانون مدنی که از زمان عقد صحیح و بطلان را تمیز می‌نماید منصرف از عدم پرداخت ثمن می‌باشد و همچنین عدم رعایت غبطه و موکل با عنایت به اینکه نام برده خود صراحتاً وکیل را آزاد در تعیین هرگونه قیمت گذاشته مفید در معنا نمی‌باشد چرا که در معاملات فضولی مالک جزئی [خبری] از معامله انجام شده

نداشته و پس از قیمت یا نوع فروش اظهار نظر می‌نماید؛ این در حالیست که در مانحن‌فیه خواهان اخذ هر قیمت را قبل از انتقال سند برای خواننده مجاز دانسته لذا تنفیذ یا عدم تنفیذ این معامله نیز مصداق نداشته. رابعاً، مصلحت عرفی باتوجه به ماده ۹۵۹ قانون مدنی که صراحتاً سلب حق به طور جزئی برای اشخاص را نافذ داشته و تعیین قیمت برای خواننده با عنایت به اینکه خواهان این اختیار را به خواننده داده است خود نوعی سلب حق به‌طور جزئی بوده قانونگذار براساس مواد قانونی و اصول فقهی (قاعده اقدام) پذیرفته. خامساً، در صورت عدم توافق در قیمت می‌توانست قیمت عرفی را در وکالتنامه قید می‌نمود که این تعیین را استفاده ننموده‌اند. لذا دادگاه دعوی خواهان را صحیح ندانسته و مستنداً به ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی حکم به بطلان دعوی نام‌برده صادر و اعلام می‌دارد. با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به‌موجب دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۹۶۰ مورخ ۱۸-۸-۱۳۹۴ چنین رأی داده است: «نظر به اینکه به‌موجب وکالتنامه رسمی... مورخ ۷-۶-۱۳۶۸ تجدیدنظرخواه انتقال... تمامی حقوق متصوره آپارتمان مزبور به هر مبلغ را به تجدیدنظر خواننده اعطا نموده است و انتقال آپارتمان مزبور براساس اختیارات اعطایی در وکالتنامه به تجدیدنظرخواننده نیز برهمن اساس صورت گرفته است لذا بر این پایه نظر به اینکه تجدیدنظرخواه ایراد و اعتراض موجهی که نقض دادنامه را ایجاب نماید به‌عمل نیاورده و از حیث رعایت اصول و قواعد دادرسی نیز ایراد و اشکالی به دادنامه موصوف به نظر نمی‌رسد؛ بنابراین... دادنامه تجدیدنظرخواسته عیناً تأیید می‌گردد».

بدین ترتیب، شعبه ۵ دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد و شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، درمورد اعلام بطلان معامله موضوع سند رسمی به دلیل عدم رعایت غبطه و مصلحت موکل به‌وسیله وکیل با استنباط متفاوت از ماده ۶۶۷ ق.م.، اختلاف نظر دارند؛ به‌طوری که شعبه ۵ با احراز عدم رعایت مصلحت موکل حکم به بطلان قرارداد بیع صادر کرده، اما، شعبه ۵۹ به‌جهت انتقال تمامی حقوق متصوره در وکالتنامه

۱. متأسفانه در نگارش دادنامه حاضر، دقت کافی صورت نگرفته و ابهام‌ها و ایرادهای فراوانی در آن به‌چشم می‌خورد که شایسته رأی قضایی نیست.

به وکیل، نام‌برده را دارای تمام اختیارات اعطایی شمرده و استناد به عدم رعایت مصلحت موکل را مؤثر در مقام ندانسته است.

سرانجام، هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ -۲۵/۱۴۰۳ با اکثریت ضعیف (۶۰ رأی در برابر ۵۵ رأی، تصمیم شعبه ۵ دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد را مطابق قانون تشخیص داد و اظهار داشت: «طبق ماده ۲۴۷ قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ انجام معامله نسبت به مال دیگری از طریق وکالت تجویز شده است. از سوی دیگر مطابق ماده ۶۶۷ همان قانون وکیل موظف است در تصرفات و اقدامات خود مصلحت موکل را رعایت نماید و از آنچه موکل صراحتاً به او اختیار داده و یا بر حسب قرائن، عرف و عادت که داخل در اختیارات اوست تجاوز نکند. بنابراین هرگاه شخصی وکالت فروش مال خود را به دیگری تفویض کند و در وکالتنامه قید نماید که وکیل اختیار دارد مال او را به هر قیمتی معامله کند، عبارت «به هر قیمت یا به هر شخص ولو به خود» محمول بر قیمت متعارف خواهد بود و چنانچه وکیل آن مال را به قیمت کم که عرفاً ثمن بخش و غیرقابل قبول باشد به خود یا دیگری بفروشد، اقدام وی فصولی محسوب و با وحدت ملاک از ماده ۱۰۷۳ قانون مدنی معامله انجام شده بدون تنفیذ موکل محکوم به بطلان است. بدیهی است موضوع رأی، شامل مواردی که قبل از تنظیم وکالتنامه، معامله‌ای صورت گرفته باشد، نمی‌گردد. بنابه مراتب، رأی شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد تا حدی که با این نظر انطباق دارد، با اکثریت آراء اعضای هیئت عمومی صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود و این رأی طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاه‌ها و سایر مراجع اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است.»

این رأی انبوهی از ابهام‌ها و نگرانی‌ها را، به‌ویژه در مورد انطباق آن با مبانی فقهی و حقوقی و وضعیت کلی معامله در فرضی که منتقل الیه از عدم رعایت مصلحت موکل مطلع نیست و نقض حقوق اشخاص ثالث با حسن نیتی که با وکیل معامله کرده یا در ایادی بعدی ملک را خریداری کرده‌اند، در میان قضات و دکترین حقوقی پدید آورده است. بنابراین، شایسته است با بررسی فقهی و رویه قضایی فعلی، ابهام‌های موجود در آن مرتفع گردد تا

در تهیه نهایی نگارش متن رأی وحدت رویه و رفع اختلاف‌های موجود بین محاکم مؤثر افتد و خود به پیدایش اختلاف‌های تازه منجر نشود. براین اساس، ابتدا به لزوم یا عدم لزوم رعایت مصلحت موکل از سوی وکیل در وکالت عام پرداخته می‌شود؛ آنگاه در صورتی که رعایت صلاح و غبطه موکل در وکالت عام نیز ضروری باشد، ضمانت اجرای تجاوز وکیل و وضعیت معامله خلاف مصلحت موکل تبیین می‌گردد.

### ۱- بررسی لزوم رعایت مصلحت موکل از سوی وکیل در وکالت عام

برای پاسخ به این پرسش که در وکالت عام، با قید اختیار انتقال موضوع وکالت به هر شخص و به هر قیمت نیز رعایت مصلحت موکل ضروری است یا خیر، ابتدا به تحلیل رویه قضایی در باب لزوم رعایت مصلحت موکل در وکالت عام و دعوی اعلام بطلان معامله و ابطال سند رسمی می‌پردازیم؛ آنگاه رویکرد فقه امامیه و دکترین حقوقی تشریح می‌شود.

#### ۱-۱. نقد و تحلیل رویه قضایی در باب لزوم رعایت مصلحت موکل در

##### وکالت عام؛ دعوی اعلام بطلان معامله و ابطال سند رسمی

در فرضی که موکل اختیار هرگونه انجام معامله با هر قیمت و شرط و با هرکسی را به وکیل اعطا می‌کند، در اینکه وکیل مکلف به رعایت صلاح و صرفه موکل است یا خیر، بین دادگاه‌ها اختلاف‌های گسترده‌ای پدید آمده است. غیر از آرای متناقضی که به صدور رأی وحدت رویه منجر شده و پشتوانه استدلالی کافی ندارند، دو دیدگاه کلی در این زمینه وجود دارد:

#### ۱-۱-۱. نظریه عدم لزوم رعایت مصلحت موکل در وکالت عام

پاره‌ای از دادگاه‌ها، در وکالت عام که متضمن فروش مورد وکالت به هر شخص ولو به خود و به هر قیمت است، رعایت مصلحت موکل را لازم نشمرده‌اند. برای نمونه، شعبه ۱۰۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران به موجب دادنامه شماره ۹۲۰۸۳۴ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۹ اعلام می‌دارد: «... نظر به اینکه در وکالت‌نامه رسمی... مرحوم ج. ر. به خوانده اعطاء وکالت نموده تا اموال و املاک وی را به هرکس ولو به خود وکیل و به هر مبلغ و هر قید و شرط و تعهد و مدت و مال‌الصلح واگذار نماید... و نظر به اینکه مفاد و مندرجات

وکالت‌نامه مزبور دلالت بر این دارد که منوب‌عنه قصد اعطاء اختیارات وسیعی به وکیل مربوطه داشته و اینکه منطوق ماده ۶۶۷ قانون مدنی در خصوص رعایت مصلحت و غبطه موکل توسط وکیل ناظر به وکالت مطلق می‌باشد و به تعبیر دیگر با قید عبارات مذکور در متن وکالت‌نامه، موکل وکیل را از رعایت مصلحت معاف و رعایت آن را به خود وکیل واگذار نموده است و باتوجه به اینکه حکم ماده مرقوم حکمی تفسیری و تکمیلی است و هنگامی نسبت به طرفین عقد جاری می‌گردد که طرفین برخلاف مفاد آن توافق و تراضی نکرده باشند؛ درحالی که طرفین وکالت‌نامه فوق‌الاشاره برخلاف آن توافق نموده‌اند، کمااینکه در ادامه ماده ۶۶۷ قانون مدنی مقنن اشاره نموده که وکیل نباید از آنچه به صراحت به او اختیار داده شده و برحسب قرائن و عرف و عادت داخل در اختیار اوست تجاوز کند و مفهوم مخالف این جملات چنین است که در صورت تجاوز از حدود توافق صریح یا متعارف، مصلحت موکل رعایت نشده و در این صورت وکیل ضامن جبران خسارت ناشی از تخلف خود خواهد بود؛ درحالی که در مانحن‌فیه وکیل در حدود مصرحات وکالت‌نامه عمل کرده و این به معنی اقدام در چارچوب مصلحت موکل بوده است و به فرض که به ضرر موکل اقدامی صورت گرفته باشد، به دلیل قاعده اقدام قابلیت مطالبه را ندارد».

در پروندهٔ دیگری که در وکالت‌نامهٔ رسمی وکیل چنین مقرر شده بود: «... فروش و انتقال قطعی... تحت هر عنوان عقد از عقود اسلامی به هر شخص ولو به خود در قبال هر مبلغ وجه با حق اخذ ثمن»، و وکیل ملک را به کمتر از ثمن‌المثل فروخته بود، شعبهٔ ۱۲۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران به موجب دادنامهٔ شماره ۹۰۰۷۵۰ - ۱۳۹۰/۷/۲۴ این‌گونه حکم صادر کرده است: «... نظر به اینکه طی سند رسمی وکالت خواهان‌ها به نسبت سهم مالکیت خود رسماً جهت فروش ملک به هرکسی و با هر مبلغ به خواننده ردیف اول تفویض وکالت نموده و اقدامات خواننده ردیف اول نیز ناشی از جواز حاصله از وکالت‌نامه رسمی مذکور بوده و پذیرش دعوی خواهان‌ها به شرح منعکس در دادخواست و اظهارات وکلای آن‌ها نظر به اختیارات وکیل (خواننده ردیف اول) ترجیح بلامرجح را متضمن می‌باشد. علی‌هذا دادگاه دعوی خواهان را غیر وارد تشخیص و رأی بر بطلان آن صادر و اعلام می‌دارد...». شعبهٔ دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان اردکان نیز در دادنامهٔ شماره

۹۸۰۹۹۷۳۵۲۳۲۰۰۶۱۶ مورخ ۱۳۹۸/۹/۷ دعوی موکل مبنی بر ابطال سند رسمی انتقال به جهت انتقال پلاک ثبتی به خود وکیل به ثمن قلیل و در نتیجه عدم رعایت مصلحت موکل را با همان استدلال پیش گفته رد کرده است.

شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران هم در دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۳۸۰۰۰۶۸۰ مورخ ۱۳-۷-۱۳۹۴ در تأیید دادنامه شماره ۱۰۳۲ مورخ ۶-۱۲-۱۳۹۳ صادره از شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرری، در راستای صدور حکم بر بطلان دعوی موکل اظهار داشته است: «صرف عدم رعایت غبطه موکل از ناحیه وکیل نمی تواند موجب بطلان مفاد سند قطعی غیرمنقول را فراهم نماید؛ با این توصیف که تجدیدنظرخواه باتوجه به علقه ای که با تجدیدنظرخوانده داشته آگاهانه و با اراده کامل مبادرت به تفویض اختیارات وکالت نامه فوق اشاره به تجدیدنظرخوانده نموده، قید اختیار فروش پلاک ثبتی موضوع سند ابرازی با وصف فروش به هر کس و به هر شخصی ولو به شخص وکیل بدهد مبلغ بهاء و بلاعزل بودن وکالت نامه مذکور و همچنین اسقاط کافه اختیارات جملگی دلالت بر اعراض تجدیدنظرخواه از حقوق خود در پلاک ثبتی یادشده به نفع وکیل وکالت نامه ابرازی دارد».

علاوه بر آرای پیش گفته، در دادنامه شماره ۹۳۰۱۹۱ صادره از شعبه ۲۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران که به تأیید شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۹۳۰۹۷۵ - ۱۳۹۳/۷/۲۳ رسیده است؛ دادنامه شماره ۹۱۰۷۴۹ - ۹۱/۶/۲۸ از شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران؛ و دادنامه شماره ۹۱۰۲۷۷ مورخ ۱۳۹۱/۳/۲۴ از شعبه ۱۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران نیز از همین رویکرد دفاع شده است.

### ۱-۱-۲. نظریه لزوم رعایت مصلحت موکل در وکالت عام

گروه کثیری از دادگاه ها در وکالت عام، که حاوی اختیار فروش مورد وکالت به هر شخص و هر قیمت بوده، رعایت مصلحت موکل را لازم شمرده اند. برای نمونه، شعبه ۹ دیوان عالی کشور در دادنامه شماره ۱۰۸ مورخ ۱۳۶۳/۲/۲۹، در مورد دعوی موکل مبنی بر ابطال سند انتقال ملک موضوع وکالت که وکیل برخلاف مصلحت موکل و به قیمت بسیار پایین تر از قیمت واقعی، آن را به خود منتقل کرده است، گرچه در وکالت نامه قید شده است که وکیل می تواند موضوع وکالت را به هر مبلغ و به هر ترتیبی که صلاح بداند

انتقال دهد، در مقام نقض رأی فرجام‌خواسته اظهار می‌دارد: «تکیه رأی فرجام‌خواسته بر این اساس که تشخیص مصلحت موکل (باتوجه به جمله به هر مبلغ و به هر ترتیبی که صلاح بداند) در اختیار وکیل قرار داده شده، موجه و منطقی تشخیص نمی‌گردد، زیرا قبول این امر مغایر مفاد ماده ۶۶۷ قانون مدنی بوده و اعمال آن به نحو اطلاق نوعی تجاوز از اختیار برحسب قراین و عرف و عادت و منافی با قسمت اخیر ماده مذکور خواهد بود...»<sup>۱</sup>. شعبهٔ ۵ دیوان عالی کشور در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۸۹۰۰۳۵۶ مورخ ۲۹-۱۰-۱۳۹۳ در فرضی که وکیل موضوع وکالت را به ۴۰ برابر کمتر از قیمت روز به خود منتقل کرده، چنین رأی داده است: «با عنایت به مقررات مواد ۶۵۶ و ۶۶۷ و ۶۶۸ قانون مدنی و باتوجه به اینکه وکیل مکلف به رعایت غبطه و مصلحت موکلین بوده و اعمال وکالت مأخوذه دایر بر انتقال ملک موروثی به خود به قیمت چندین برابر نازل‌تر از قیمت واقعی و افحش، تجاوز از اختیار وکالت برحسب قانون و عرف و عادت بوده و مغایر با اصل شرعی «الاضرر و لاضرار فی الاسلام» می‌باشد و به همین لحاظ وکیل فرجام‌خواهان درخواست معاینه و تحقیق محلی و کارشناسی نموده که دادگاه وقعی به این دلایل نداده و معامله مذکور با ثمن بخش به عنوان وکالت خلاف مقررات بند یک ماده ۱۹۰ قانون مدنی است، زیرا که برادران وکیل به مبلغ ۱۰ میلیون تومان ثمن برای ۵۰۰ مترمربع زمین رضایت ندارند و نظر به اوضاع و احوال موجود از جمله برآورد ارزش ملک توسط کارشناس تأمین دلیل به مبلغ ۲۲۰ میلیون تومان، قابل اغماض نیست و رعایت مصلحت عرفی و شرعی و قانونی موکلین نشده لذا رأی فرجام‌خواسته را مخدوش تشخیص و... نقض و رسیدگی مجدد را به شعبه دیگر دادگاه عمومی م. ارجاع می‌نماید».

شعبهٔ ۱۸ دیوان عالی کشور نیز به موجب دادنامه شماره ۹۲۰۰۵۳۹ - ۱۳۹۲/۹/۳ ضمن نقض دادنامه شماره ۹۰۰۷۵۰ - ۹۰/۷/۲۴ از شعبهٔ ۱۲۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران به شرح پیشین، این گونه انشای رأی کرد: «اگر ثابت شود که وکیل مصلحت موکلین خود را در فروش آپارتمان رعایت نکرده و در نتیجه از شرط قانونی و بنایی وکالت تخلف کرده

۱. برای ملاحظهٔ متن کامل رأی و دادنامه شماره ۲۴۹ و ۲۵۰ مورخ ۶۴/۴/۲۹ صادره از شعبهٔ ۲ دادگاه عمومی اصفهان، که مطابق نظر دیوان عالی کشور حکم به ابطال معامله منافی با مصلحت موکل داده، ر.ک.: ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، ج ۲، چ ۱، (تهران: شرکت انتشار، ۱۳۸۸)، ص ۱۰۳-۱۰۶.

باشد برابر مواد ۶۶۷ و ۶۷۴ و ۲۵۷ قانون مدنی عمل او فضولی خواهد بود و چون مورد تنفیذ موکلین قرار نگرفته، همان گونه که فقهای محترم نظر داده‌اند، معامله انجام شده باطل است و در نتیجه احکام معامله باطل بر آن جاری می‌باشد...».

شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۹۳۰۸۲۹ - ۱۳۹۳/۶/۲۴، با استناد به ماده ۶۶۷ ق.م. و به صورت مستند و تحلیلی دادنامه شماره ۹۲۰۸۳۴ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۹ صادر شده از شعبه ۱۰۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران به شرح پیش گفته را بدین گونه نقض کرده است: «اولاً: با عنایت به مفهوم و منطوق قانون مرقوم اختیار اعطایی به وکیل مبنی بر فروش و انتقال قطعی آپارتمان به هر کس ولو خود وکیل و به هر مبلغ و هر قید و شرط و تعهد، به منزله عدم رعایت مصلحت موکل نیست و وکیل در وکالت نامه تنظیمی... ملزم به رعایت غبطه و مصلحت موکل بوده، زیرا که عقد وکالت امانی می‌باشد و رعایت ضوابط مربوط به امین مانع از اقدامات وکیل به ضرر موکل خواهد بود و قسمت اخیر ماده مارالذکر موضوع عدم تجاوز وکیل از محدوده اختیارات اعطایی و عرف و عادت جامعه را مورد تأکید قرار داده است و به تعبیری اقدام وکیل اگر برخلاف عرف و عادت و بدون رعایت مصلحت موکل باشد نوعی تجاوز از اختیارات اعطایی محسوب می‌گردد. ثانیاً: حسب رویه دفاتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم و انتقال سند رسمی بهای ملک بر اساس قیمت منطقه‌ای که مبلغ بسیار ناچیزی می‌باشد قید می‌گردد و با توجه به اینکه مبلغ مقیده در سند رسمی با قیمت متعارف املاک تفاوت فاحشی دارد لذا اقدام وکیل با وصف مراتب به ضرر موکل بوده و استدلال دادگاه بدوی مبنی بر اینکه حکم ماده ۶۶۷ قانون فوق‌الذکر حکمی تفسیری و تکمیلی است و اقدام موکل را دلیل قاعده اقدام محسوب نموده، صحیح نبوده...»<sup>۱</sup>.

---

۱. همین شعبه از دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۹۳۰۲۵۴ مورخ ۱۳۹۳/۲/۳۱، در مقام تأیید نتیجه دادنامه شماره ۹۲۰۸۶۶ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۳۰ صادره از شعبه ۳۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران، در مورد دادخواست موکل به خواسته بطلان (ابطال) وکالت نامه‌های موضوع دعوا و معاملات خلاف مصلحتی که وکیل منعقد ساخته، این گونه انشای رأی کرده است: «گرچه وکالت نامه‌ها متضمن کلیه اختیارات به‌ویژه اختیار فروش آن‌ها به هر فرد حقیقی یا حقوقی حتی به نام خود (وکیل) است لیکن قید گردیده... وصول و ایصال وجه آن به موکل در قبال قبض رسید کتبی... بنابراین از آنجایی که وکیل باید در حدود متعارف و با رعایت غبطه و صلاح موکلش اقدام نماید، در مانحن‌فیه، آقای... مورد وکالت را در قبال ثمن بخش به خود انتقال داده... و هیچ رسید کتبی نیز مبنی بر تحویل همین ثمن نیز ارائه نکرده



شعبهٔ سوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو در دادنامه‌ای در سال ۱۳۹۹ و در رأی تحلیلی و فلسفی دیگری به شمارهٔ ۱۴۰۲۳۵۳۹۰۰۴۳۹۰۹۹۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ در مورد دعوی اعلام بطلان صلح‌نامه‌های عادی به دلیل عدم رعایت غبطه و مصلحت موکل این‌گونه انشای رأی شده است: «... نتیجه شرط صلاح‌دید و کیل چیزی بیش از اعطاء صلاحیت اختیاری به وکیل به‌مثابه حق و قدرت انتخاب میان طیفی از گزینه‌های بدیل معقول و متوازن در وضعیت‌های گوناگون نیست و تبعاً امکان کنترل قضایی اقدامات ناشی از اعمال این قسم صلاحیت، محل تردید نمی‌باشد. حال این محکمه متکی به دلایل ذیل اقدام وکیل در انتقال پلاک‌های ثبتی به خود با تعیین مابه‌ازایی ناچیز را شایسته حمایت ندانسته و به لحاظ عقلانی-اخلاقی نبودن این قراردادها، آنها را خارج از اختیارات حاصل از شرط صلاح‌دید و بالتبع خارج از قلمرو اصل صحت می‌داند. ۱- تکلیف وکیل به رعایت غبطه و مصلحت موکل در تصرفات و اقدامات از جهت مبنایی بدین لحاظ است که اساساً نیابت و اذن اعطایی به موجب عقد وکالت در حدود مصرح در وکالتنامه یا در حدودی که به قرائن یا به اقتضای عرف و عادت داخل در حدود اختیارات وکیل است، به‌طور ضمنی مقید به ضرورت رعایت مصلحت موکل است. این تکلیف ریشه در حکم قانون {ماده ۶۶۷ قانون مدنی} و اراده نوعی قابل انتساب به طرفین دارد و تردیدی نیست که اقدام وکیل در انتقال مال به‌نحو تبرعی یا به کمتر از ثمن‌المثل به لحاظ خروج از مقتضای متعلق اراده، غیر نافذ است. ۲- اعطای سلطه و اختیار شخص به دیگران به‌مثابه ثمره عقد وکالت امری خلاف اصل و استثنایی است {اصل عدم ولایت} بر این بنیاد در تعیین حدود اختیارات وکیل در مقام تردید بایستی با توسل به تفسیر مضیق به قدر متیقن اکتفا نموده و امکان انتقال نامتعارف اموال موکل را منتفی دانست. چنان‌که در نگرش اقتصادی نیز بر ضرورت تفسیر مضیق شروط قراردادی برای منتفی ساختن زمینه‌های فرصت‌طلبی و جلوگیری از بروز رفتار فرصت‌طلبانه تأکید شده است. مبتنی بر این منطق از شرط

---

است. لهذا... نظر به اینکه مستنبط از مواد ۶۶۷ و ۶۷۴ قانون مدنی اقدامات خارج از حد متعارف وکیل در رعایت مصلحت موکل و غیرنافذ بودن چنین انتقالی (دلیلی بر تنفیذ معامله مذکور از ناحیه موکل یافت نگردید) درخواست ابطال آن‌ها گردیده، لذا با این استدلال دادگاه این قسمت از دادنامه را که متضمن حکم به بطلان (ابطال صحیح است) اسناد رسمی انتقال... است نتیجتاً مواجه با اشکالی ندانسته... آن را تأیید می‌نماید».

«صلاح‌دید»، واگذاری زمام امر به‌نحو مطلق به وکیل و به فراموشی سپردن مصالح موکل فهم نمی‌شود. ۳- رابطه وکیل و موکل از مصادیق بارز روابط مبتنی بر اعتماد و صداقت است. در این قسم روابط به دلایلی همچون اعتماد، موکل نوعاً در معرض پذیرش اقدامات وکیل و تحت تفوق اوست. لب و جوهره این روابط، وظیفه وفاداری و سنگ‌بنای وظیفه وفاداری، تعهدی حقوقی است که فرد مورد اعتماد تمام تلاش خود را، نه برای منفعت خویش، بلکه برای مصلحت کامل موکل به کار می‌گیرد و از پرداختن به معاملات به نفع خود و تحصیل منافع معارض باز داشته می‌شود. روشن است که شرط صلاح‌دید وکیل نیز هیچگاه در خلاء انشاء نمی‌شود و به همین فضای توأم با اعتماد تعلق دارد و لزوم توجه به «فضای حقوقی تفسیر» اقتضا دارد که در تفسیر این شرط علاوه بر سیاق اصطلاحات، سایر قواعد ناظر بر روابط حقوقی و فضای اعتماد‌آمیز حاکم بر آن نیز مورد توجه قرار گیرد. کما اینکه مبتنی بر آموزه‌های فلسفه تحلیلی نیز واژگان در زمینه خود معنا می‌یابند و با تغییر این زمینه، کاملاً طبیعی است که معنای متفاوتی پیدا کنند. آنچه در تفسیر قراردادها حائز اهمیت است زمینه‌ایست که قرارداد در آن منعقد گردیده و محکمه موظف است برای تفسیر قرارداد، مقدم بر تکیه به استنتاج از متن قرارداد، به زمینه آن توجه کند و فی‌الجمله، اصطلاحات بیان شده در قرارداد، هنگامی که توقعات و انتظارات مشترک آنان قابل تعیین است، همواره بهترین راهکار برای تعیین چانه‌زنی‌های طرفین نیست. ۴- رعایت اصل حسن نیت با مظاهری چون صداقت در عقیده-رفتار منصفانه و فقدان قصد تقلب و تحصیل امتیازی برخلاف وجدان، از جمله تکالیف قطعی وکیل محسوب می‌گردد و براین اساس از وی انتظار می‌رود برای رعایت حقوق موکل بکوشد و به این تعهد خود به‌نحو صادقانه، منصفانه و معقولانه پایبند باشد. شرط صلاح‌دید وکیل اگر چه ممکن است آثار لزوم رعایت مصلحت موکل را در مواردی کمرنگ کند اما تحت هیچ شرایطی نمی‌تواند از قوت تکلیف رعایت حسن نیت در اعمال وکیل بکاهد. ۵- حرمت استفاده بلاجهت، اصلی حقوقی محکمی برای شناخت سره از ناسره قواعد حقوقی است. براساس این اصل، هیچ‌کس نباید از عمل نادرست خود بهره‌مند شده و بدون سبب مشروع مال دیگری را تصاحب کند. اگرچه به اعتقاد دکترین حقوقی همین که دارا شدن ناشی از قرارداد باشد نباید آن را بدون سبب شمرد، اما به‌زعم دادگاه در نظم حقوقی کنونی، دارا شدن بلاجهت

به‌مثابه یک منبع مستقل تعهد پذیرفته شده و مستندی موجه برای اعلام بطلان قرارداد است. براین اساس پوشش تراضی نیز لزوماً سبب روایی دارا شدن ناعادلانه نخواهد بود. ۶-... ۷- در رویه قضایی و فتاوی فقیهان نیز عدم اعتماد به ظاهر این شرط به روشنی منعکس است و شرط صلاحدید رافع تکلیف و کیل در رعایت مصلحت موکل دانسته نشده است. به‌زعم دیوان عالی کشور حتی در فرضی که به وکیل اختیار داده شده است که مطابق صلاحدید خود عمل نماید نیز رعایت مصلحت لازم است... و فقیهان نیز از این شرط اختیار مطلق وکیل را استنباط ننموده‌اند. ۸-... ۹- در مانحن فیه برابر نظریه کارشناس رسمی دادگستری ارزش واقعی املاک بیش از ده برابر ارزش مورد مصالحه است که دلالت بر این دارد که مصلحت موکل مراعات نشده است. نظریه مزبور علیرغم ابلاغ به طرفین مصون از اعتراض مؤثر مانده است الیهایه دادگاه مبتنی بر مبانی پیش‌گفته دعوی خواهان را وارد دانسته و... حکم بر اعلام بطلان صلح‌نامه‌های عادی مورخ... صادر و اعلام می‌کند».

همین رویکرد با استدلال‌های مشابه، در پروندهٔ دیگری که وکیل موضوع وکالت را بدون پرداخت هیچ‌گونه بهایی به خود منتقل کرده و موکل به‌خاطر عدم رعایت مصلحت، ابطال سند رسمی انتقال را تقاضا کرده است، در دادنامهٔ شمارهٔ ۴۸۱۱۱۷/۱۴۰۳۴۸۳۹۰۰۰۰۰۰۰۰ مورخ ۱۶-۰۲-۱۴۰۳ صادر شده از شعبهٔ ۴ دادگاه حقوقی شهرستان سقز و در دادنامهٔ شمارهٔ ۱۳۸۱۸۸۹/۱۴۰۱۴۸۳۹۰۰۰۰۰۰ مورخ ۲۸-۱۰-۱۴۰۱ از شعبهٔ ۱۴ دادگاه تجدیدنظر استان کردستان، موضوع پروندهٔ کلاسهٔ ۱۰۶۱۵۴۵/۱۴۰۰۴۸۹۲۰۰۰۱۰۶۱۵۴۵، اعمال شده است.

شعبهٔ ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامهٔ شمارهٔ ۱۰۸۱ مورخ ۱۱-۸-۱۳۹۳؛ شعبهٔ ۳ دادگاه تجدیدنظر استان یزد در دادنامهٔ شمارهٔ ۳۰۲۳۰۰۱۱۸/۹۹۰۹۹۷۰۳۰۲۳۰۰۱۱۸ مورخ ۱۳۹۹/۲/۱ موضوع پروندهٔ کلاسهٔ ۹۸۰۹۹۸۳۵۲۳۲۰۰۳۰۶؛ شعبهٔ ۲ دادگاه تجدیدنظر

---

۱. در این دادنامه، در فرضی که وکیل پلاک ثبتی را به ثمن قلیل به خود منتقل ساخته، در نقض دادنامهٔ صادره از شعبهٔ دوم دادگاه حقوقی اردکان، آمده است: «... این مبلغ بی تردید مصداق ثمن بخش است و تجدیدنظر خوانده و وکیل وی در جریان رسیدگی دادگاه بدوی یا پس از تجدیدنظرخواهی در مقام تبادل لوایح دلیل کافی بر اینکه قصد تجدیدنظرخواه از ذکر عباراتی از قبیل به هر عقد و شرط و مبلغ در وکالت‌نامه رسمی تفویض شده به وی، انصراف از دریافت ثمن معقول بوده ارائه نکرده‌اند، در حالی که ذکر چنین عباراتی در وکالت‌نامه عرفاً ظهور در تفویض اختیار از سوی موکل به وکیل برای توافق با مشتری در دامنه ای عقلانی دارد. لذا در انجام بیع رسمی نسبت به ملک موضوع

استان کهگیلویه و بویراحمد در دادنامه شماره ۱۴۰۲۴۱۳۹۰۰۰۴۴۷۳۹۱ مورخ ۹-۳-۱۴۰۲، موضوع پرونده کلاسه ۱۴۰۱۴۱۹۲۰۰۰۵۵۶۵۵۸؛ شعبه ۴۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران به موجب دادنامه غیابی به شماره ۹۲۰۰۲۳۶ مورخ ۱۳۹۲/۳/۲۲ و دادنامه شماره ۹۲۰۱۲۶۵ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۴؛ شعبه ۱۴ دادگاه حقوقی یک تهران در دادنامه شماره ۵۰۸ - ۷۳ مورخ ۱۳۷۳/۳/۲۵؛ شعبه ۱۸ دادگاه عمومی حقوقی شیراز طی دادنامه شماره ۶۶۲ مورخ ۲۹-۷-۱۳۹۱؛<sup>۱</sup> و شعبه ۴ دادگاه عمومی حقوقی گچساران طی دادنامه شماره ۸۷۷۵ - ۱۴۰۱، معامله خلاف مصلحت موکل را فصولی و با رد موکل باطل می‌دانند.

از آرای یادشده به خوبی فهمیده می‌شود که سیر تحول آرای محاکم در دهه اخیر به سمت ضرورت رعایت مصلحت موکل در وکالت‌نامه عام با قید اختیار وکیل در فروش مورد وکالت به هر شخص و هر قیمتی پیش رفته است و رأی وحدت رویه مورخ ۲۵-۲-۱۴۰۳ نیز همین دیدگاه را تأیید کرده است. غالب آرا نیز ناظر به موردی بوده‌اند که وکیل موضوع وکالت را به قیمت ناچیز به خود منتقل کرده است؛ رویه‌ای که به عنوان قاعده کلی قابل تأیید است، زیرا افزون‌بر تحلیل حقوقی و دیدگاه فقهای امامیه، عدالت و انصاف در روابط حقوقی و مصالح اجتماعی نیز اقتضا می‌کند که در وکالت عام نیز وکیل ملزم به رعایت مصلحت موکل باشد تا از دست‌اندازی به حقوق موکل و به ویژه پایمال کردن حقوق او و انتقال موضوع وکالت با قیمت ناچیز به خود جلوگیری شود.

## ۲-۱. تکلیف وکیل به رعایت مصلحت موکل در وکالت عام در فقه امامیه و دکتترین حقوقی

به نظر می‌رسد که در وکالت عام که حاوی اختیار انجام هرگونه معامله به هر شخص و هر قیمت و قید و شرط به وکیل است، رعایت مصلحت موکل الزامی است. دلایل این ادعا را می‌توان به شرح زیر خلاصه و شمارش کرد:

---

دعوی با تعیین ثمن مذکور خروج وکیل از حدود وکالت محرز و مسلم است... انعقاد بیع با عدول وکیل از شرایط مورد انتظار موکل مصداق معامله فصولی است و در فرض عدم اجازه موکل معامله باطل خواهد بود.<sup>۱</sup>

۱. «در فرضی که به وکیل اختیار وسیع داده شده است که هرطور صلاح و مصلحت بداند معامله نماید نیز رعایت مصلحت ضروری است.»

### ۱-۱-۱. موضع فقهای امامیه

غالب فقهایان امامیه، به صورت کلی و در همهٔ موارد، از جمله در وکالت عام، رعایت مصلحت موکل را لازم شمرده‌اند. علاوه بر آن، برخی از فقهای معاصر در وکالت عام با قید «اختیار انتقال به هر شخص و هر قیمت» نیز به ضرورت رعایت غبطه و صلاح موکل تصریح کرده‌اند.

توضیح آنکه در فقه امامیه در صحت وکالت عام از حیث نوع تصرف (وکالت برای انجام کلیه تصرفات) اختلاف نظر وجود دارد. گروهی از فقهای متقدم گفته‌اند: وکالت دادن به دیگری برای انجام تمام تصرفات، متضمن غرر عظیمی است، زیرا وکیل می‌تواند برای او اموالی بخرد که احتیاجی به آنها ندارد و تمام اموال او را ببخشد و زن‌های او را طلاق داده و مجدداً برای او تزویج نماید و پرداخت مهر را بر عهده او گذارد و مجدداً آنها را طلاق دهد. بنابراین، وکالت عام ممکن است به ضرر موکل و از بین رفتن اموال او منجر شود. افزون بر آن، بر صحت چنین وکالتی دلیلی در شرع وجود ندارد.<sup>۱</sup>

در مقابل، مشهور فقهای شیعه بر آنند که وکالت عام از حیث نوع تصرف نیز صحیح است و غرری متوجه موکل نمی‌شود، زیرا اعتبار تصرفات وکیل منوط به رعایت مصلحت موکل است و در صورتی که وکیل در تصرفات خود مصلحت موکل را رعایت نکند، قبول آن بر موکل لازم نیست و موکل می‌تواند معامله خلاف مصلحت را رد کند. پس، از این جهت که در وکالت عام وکیل ملزم به رعایت غبطه و صلاح موکل است، وکالت نمی‌تواند منتهی به ضرر موکل شود و به همین جهت، این قسم از وکالت نیز صحیح است.<sup>۲</sup>

۱. محمد طوسی (شیخ)، المبسوط، ج ۲، چ ۳، (تهران: المكتبة المرتضویة، ۱۳۸۷)، ص ۳۹۱-۳۹۲؛ محمد طوسی (شیخ)، الخلاف، ج ۳، چ ۱، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۰۷)، ص ۳۵۰؛ محمد حلّی، ایضاح الفوائد، ج ۲، چ ۱، (قم: اسماعیلیان، ۱۳۸۷)، ص ۳۴۱؛ حسن حلّی (علامه)، قواعد الأحكام، ج ۲، چ ۱، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۳)، ص ۳۵۵-۳۵۶؛ جعفر حلّی (محقق)، شرائع الإسلام، ج ۲، چ ۲، (قم: اسماعیلیان، ۱۴۰۸)، ص ۱۵۴.

۲. حسن حلّی (علامه)، تذکره الفقهاء، ج ۱۵، چ ۱، (قم: آل‌البیت (ع)، ۱۴۱۴)، ص ۵۱-۵۳؛ محمد طوسی (شیخ)، النهایة، ج ۲، (بیروت: دار الکتب العربی، ۱۴۰۰)، ص ۳۱۷؛ محمد حلّی (ابن ادریس)، السرائر، پیشین، ص ۹۰؛ حسن حلّی (علامه)، تحریر الأحكام، پیشین، ص ۲۲-۲۳ و ۴۷؛ حسن حلّی (علامه)، مختلف الشیعة، ج ۶، چ ۲، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۳)، ص ۲۲-۲۳؛ زین‌الدین عاملی (شهید ثانی)، مسالک الأفهام، ج ۵، چ ۱، (قم: مؤسسه المعارف الإسلامیة، ۱۴۱۳)، ص ۲۵۹؛ محمد باقر سبزواری، کفایة الأحكام، ج ۱، چ ۱، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۲۳)، ص ۶۷۷؛ محمد محسن

بنابراین، اگر شخصی به دیگری وکالت دهد که «تمام اموال مرا بفروش» یا «هر تصرفی خواستی در تمام اموال من انجام بده»، وکالت مزبور صحیح است؛ منتها وکیل در هر حال باید مصلحت موکل را مراعات کند.

صاحب جواهر در صحت وکالت عام و ضرورت رعایت مصلحت در آن می‌گوید: «وقتی در وکالت خاص وکیل باید مصلحت موکل را رعایت کند، در وکالت برای همه تصرفات به طریق اولی این شرط باید مراعات شود. به علاوه، در رعایت مصلحت بین وکالت عام در همه اموال و وکالت عام در همه اعمال و تصرفات تفاوتی وجود ندارد. پس، مرجع رعایت مصلحت در وکالت به نظر وکیل است که آنچه را که مصلحت می‌داند انجام داده و اگر مصلحت نبود آن را انجام ندهد. دلیل دیگر آنکه اگر همه تصرفات را به صورت جدا وکالت دهد با رعایت مصلحت، صحیح است و از این نظر وکالت در همه اموال و همه تصرفات یکسان است. بنابراین، وکالت در همه اعمال صحیح است، زیرا دلیل وکالت عام است؛ هر چند در جای دیگر وکالت عام را مثل تصریح به تک تک مصادیق موضوع وکالت شمرده و صحیح می‌داند و نیازی به تقیید آن به لزوم مصلحت نمی‌بیند.<sup>۱</sup>

کاشانی (فیض)، *مفاتیح الشرائع*، ج ۳، ج ۱، (قم: کتابخانه آیه‌الله مرعشی نجفی، بی‌تا)، ص ۱۹۰؛ میرزا ابوالقاسم گیلانی قمی، *جامع الشتات*، ج ۳، ج ۱، (تهران: کیهان، ۱۴۱۳)، ص ۵۱۷-۵۱۸، ۵۲۳ و ۵۳۵؛ سیدصادق روحانی (حسینی)، *قه الصادق(ع)*، ج ۲۰، ج ۱، (قم: دار الکتاب-مدرسه امام صادق(ع)، ۱۴۱۲)، ص ۲۵۴-۲۵۵؛ سیدمحمد کاظم طباطبایی یزدی، *سؤال و جواب*، ج ۱، (تهران: مرکز نشر العلوم اسلامی، ۱۴۱۵)، ص ۳۴۰-۳۴۲؛ یحیی حلی، *الجامع للشرائع*، ج ۱، (قم: مؤسسه سیدالشهداء العلمیه، ۱۴۰۵)، ص ۳۲۰؛ حسن حلی (علامه)، *ارشاد الأذهان*، ج ۱، ج ۱، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۰)، ص ۴۱۷؛ حسن حلی (علامه)، *تبصره المتعلمین*، ج ۱، (تهران: مؤسسه چاپ و نشر، ۱۴۱۱)، ص ۱۲۲؛ محسن حکیم، *منهاج الصالحین*، پیشین، ص ۲۰۴-۲۰۵؛ سیدابوالقاسم خوبی، *منهاج الصالحین*، پیشین، ص ۲۰۰؛ محمدامین بصری بحرانی، *کلمه التقوی*، پیشین، ص ۴۹۳-۴۹۴ و ۵۰۲؛ سیدعلی سیستانی (حسینی)، *المسائل المنتخبه*، ج ۹، (قم: دفتر آیه‌الله سیستانی، ۱۴۲۲)، ص ۳۵۰؛ سیدصادق روحانی، *منهاج الصالحین*، پیشین، ص ۳۹۴؛ سیدمحمد کاظم طباطبایی یزدی، *تکملة العروة الوثقی*، ج ۱، ج ۱، (قم: داورى، ۱۴۱۴)، ص ۱۲۶؛ محمدحسن نجفی، *جواهر الکلام*، ج ۲۷، ج ۷، (بیروت: دار احیاء التراث العربی، ۱۴۰۴)، ص ۳۶۶.

۱. محمدحسن نجفی، *جواهر الکلام*، پیشین، ص ۳۸۴ و ۳۵۵: «وکالت عام صحیح است، چون عام گفتن نیز یکی از راه‌های رفع ابهام است و عام گفتن مانند شمردن یک یک آنهاست که در صحیح بودن آن اشکالی نیست. در این موارد ابهام و جهالتی نیست تا لازم باشد که آن را با مصلحت بودن مقید کنیم. وانگهی، خود مصلحت نیز مبهم است و نمی‌تواند ابهام را رفع کند...».

سیدمحمد کاظم طباطبایی نیز اگرچه در وکالت برای تمامی تصرفات مراعات صلاح و غبطه موکل را لازم می‌شمرد، برای صحت وکالت عام لازم نمی‌بیند که آن را به قید لزوم رعایت غبطه مقید بکنیم.<sup>۱</sup> به این ترتیب، تردیدی نیست که فقیهان امامیه رعایت مصلحت محجور را در وکالت عام و برای انجام تمامی تصرفات نیز لازم می‌شمرند.

افزون بر آن، فتاوی فقیهان معاصر نیز در استفتائاتی که از آنها انجام شده، در وکالت به فروش مال به هر شخص و هر مبلغ و با هر قید و شرط، لحاظ کردن صلاح موکل را لازم شمرده‌اند؛ برای نمونه، آیت‌الله سبحانی در پاسخ به این پرسش که «اگر صاحب ملک به شخصی وکالت دهد در فروش و در وکالتنامه قید شود «به هر مبلغ و قیمتی» آیا وکیل می‌تواند به ثمن بخش حتی یک صدم قیمت واقعی بفروشد؟»، می‌گویند: این نوع تعبیرها «به هر مبلغ و قیمت» ناظر به اختلاف قیمتی است که ارزش جنس را تا حد معقول و معمول حفظ کند نه به مبلغی که معامله سفهی باشد». همچنین، در فرضی که «موکل به وکیل وکالت تام داده که منزلش را به هر کس و هر مبلغ و با هر شرطی بفروشد. وکیل مال را به کمتر از ۱۵٪ قیمت واقعی فروخته و مصلحت موکل را رعایت نکرده است. این معامله چگونه است و خسارات براساس یوم‌التلف است یا یوم‌الاداء؟»، این گونه پاسخ می‌دهند: «معمولاً این نوع تعبیرها (هر مبلغ و هر شرطی) مواردی را شامل می‌شود که در ذهن هر دو طرف اجمالاً وجود داشته باشد؛ اما قیمت بسیار پایین تر مثل ۱۵ قیمت هرگز مورد نظر طرفین نیست. بنابراین، چنین خرید و فروشی از مورد وکالت خارج بوده و معامله صورت نگرفته است. بر فرض تلف، قیمت یوم‌الاداء را ضامن است».<sup>۲</sup>

افزون بر آن، سؤال‌های مشابه متعددی از آیت‌الله هاشمی شاهرودی پرسیده شده است که ایشان رعایت مصلحت موکل را لازم و معاملهٔ خلاف مصلحت را بدون اذن موکل باطل شمرده‌اند؛ برای نمونه، در پاسخ به این پرسش که «در وکالتنامه‌ای قید شده که موکل در انجام مورد وکالت و انتقال مال موضوع وکالت به هر شخص ولو به خود و به هر قیمت که صلاح می‌داند می‌تواند اقدام کند؛ در این صورت: ۱- آیا وکیل می‌تواند با استناد به عبارت فوق‌الذکر ملک و مال موکل را بدون رعایت غبطه و مصلحت و به بهایی نازل و

۱. سیدمحمد کاظم طباطبایی یزدی، تکملة العروة الوثقی، پیشین، ص ۱۲۱.

۲. جعفر سبحانی، استفتاءات، ج ۳، (قم: مؤسسه امام صادق (ع)، ۱۳۸۹)، ص ۳۰۱.

فی‌المثل معادل یک پنجاهم قیمت واقعی بفروشد؟ ۲- در این صورت وضعیت معامله اخیرالوصف وکیل از حیث صحت و نفوذ چگونه است؟ ۳- در صورتی که معامله موصوف صحیح و نافذ باشد آیا موکل می‌تواند با استناد به غبن فاحش بل افحش معامله را فسخ کند؟»، در جواب اظهار می‌دارند: «در صورتی که وکیل مال را به ثمن بخش فروخته، معامله بدون اجازه و رضایت مالک باطل است، مگر آنکه ثابت شود مورد توکیل فروش حتی به ثمن بخش بوده است»<sup>۱</sup>.

## ۲-۱-۱. موضع دکترین حقوقی

قانون مدنی در ماده ۶۶۷ ق.م. تصریح می‌کند: «وکیل باید در تصرفات و اقدامات خود مصلحت موکل را مراعات نماید...». همچنین، ماده ۱۰۷۴ ق.م. در وکالت مطلق برای انعقاد نکاح، رعایت مصلحت موکل را ضروری شمرده است. این تکلیف بدین جهت است که در بسیاری از موارد تعیین تمام جزئیات مربوط به معامله و اموری که در صلاحیت وکیل است، در عقد امکان ندارد. از این رو، موکل به وکیل اعتماد می‌کند و او را امین خود و حافظ مصالح خویش می‌سازد تا هر اقدامی را که به صلاح او باشد، انجام دهد. وکیل نیز باید همانند امینی دلسوز در راستای مصلحت موکل گام بردارد و در تمام اعمال و اقدامات خود حافظ و مراقب مصلحت موکل باشد. بنابراین، لزوم رعایت مصلحت موکل یکی از تعهدات بنیادین وکیل است که در تمامی تصمیمات و اقدامات خود باید آن را در نظر داشته و مراعات کند. بر همین اساس، استادان حقوق مدنی، به تبع متون فقهی، وکیل را مکلف به رعایت غبطه و صلاح موکل کرده‌اند.<sup>۲</sup> در نتیجه، تردیدی در لزوم رعایت

۱. ایشان در پاسخ به سؤال دیگر مبنی بر اینکه «شخصی به یکی از بستگانش وکالت در فروش ملک به هر قیمتی، امضای میبایعه‌نامه و قولنامه، اخذ ثمن و اخذ مال الصلح می‌دهد؛ وکیل ملک را با ثمن ناچیز یعنی یک درصد ارزش واقعی آن به دیگری صلح می‌کند، آیا قرارداد صحیح است؟...»، می‌گویند: «به‌طور کلی چنانچه توکیل مالک از وجه المصالحه یا ثمن مزبور انصراف داشته است، بدون اجازه مجدد مالک نسبت به آن صحیح نیست»:  
<https://www.hashemishahroudi.org/fa/questions/396>.

۲. سیدحسین صفایی و محمدهادی جواهرکلام، نمایندگی و امانت، پیشین، ص ۱۴۱؛ ناصر کاتوزیان، عقود/ذنی - وثیقه‌های دین، ج ۵، تهران: شرکت انتشار، ۱۳۸۵، ش ۱۰۳؛ سیدحسن امامی، حقوق مدنی، ج ۲، ج ۲۶، (تهران: اسلامیه، ۱۳۸۵)، ص ۲۲۴؛ سیدمصطفی محقق‌داماد و دیگران، حقوق قراردادهای در فقه امامیه، ج ۲، ج ۱، (قم: پژوهشگاه حوزه و دانشگاه-تهران: سمت، ۱۳۸۹)، ص ۲۸۲؛ ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادهای، ج ۲، پیشین، ش ۳۲۸.



مصلحت موکل نیست. به‌ویژه آنکه مادهٔ ۶۶۷ ق.م. هم در زمینهٔ لزوم رعایت مصلحت موکل اطلاق دارد و شامل وکالت عام هم می‌شود؛ چنان‌که مادهٔ ۱۰۷۴ نیز در وکالت مطلق آن را لازم شمرده است.

علاوه‌بر آن، چنان‌که خواهیم دید، حتی در نظر آن دسته از نویسندگان که عدم رعایت مصلحت به‌صورت غیر عمدی را موجب به‌عدم نفوذ معامله نمی‌دانند، باز هم حتی در مورد شرط صلاح‌دید و کیل، رعایت مصلحت موکل را لازم شمرده‌اند و به‌همین دلیل، در فرض عدم رعایت عمدی مصلحت موکل، معامله و کیل را غیر نافذ می‌شمرند.<sup>۱</sup>

### ۱-۳-۱. تحلیل ارادهٔ نوعی و عرفی طرفین وکالت

از لحاظ تحلیل ارادهٔ نوعی طرفین نیز به نظر می‌رسد که اذن موکل به وکیل برای انتقال موضوع وکالت به هر قیمت و هر قید و شرط، ناظر به موارد متعارف است و وکیل مختار است که در محدودهٔ عرفی، مال مورد وکالت را بفروشد؛ یعنی تصریح به امکان فروش مورد وکالت به هر قیمت، معنایی جز این ندارد که موکل اختیار تعیین قیمت را به وکیل واگذار کرده است؛ و این امر منافاتی با رعایت مصلحت موکل ندارد و تکلیف وکیل به مراعات غبطه موکل را ساقط نمی‌کند. به‌دیگرسخن، کاربرد الفاظی چون «انتقال به هر مبلغی و به هر کسی و با هر قید و شرطی» به این معنی نیست که وکیل مجاز باشد مورد وکالت را با ثمن ناچیز و بدون در نظر گرفتن مصلحت موکل منتقل کند؛ بلکه تحلیل اذن موکل بیانگر آن است که موکل تمامی جزئیات مربوط به قرارداد را به‌صراحت مشخص نساخته و نظر به اعتمادی که به وکیل داشته، آن را به‌شرط رعایت غبطه و مصلحت خود، به وکیل واگذارده است. بنابراین، وکیل باید مطابق آنچه مصلحت موکل اقتضا دارد، مورد وکالت را به قیمت و شروطی که مصالح موکل را تأمین می‌نماید، منتقل کند. چنان‌که در

---

۱. ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، ج ۲، پیشین، ش ۳۳۱ و ۳۲۸؛ ناصر کاتوزیان، عقود اذنی - وثیقه‌های دین، پیشین، ش ۱۰۳، ص ۱۸۱-۱۸۳؛ و نیز ر.ک.: سیدحسن امامی، حقوق مدنی، ج ۲، پیشین، ص ۲۲۴؛ سید محمود کاشانی، قراردادهای ویژه، ج ۱، (تهران: میزان، ۱۳۸۸)، ص ۲۳۹؛ ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، ج ۱، ص ۸ (تهران: شرکت انتشار، ۱۳۸۸)، ش ۳۲۷؛ عباس کریمی، «میزان اعتبار شرط صلاح‌دید و کیل»: نقد آرای قضایی، سال اول، شماره ۱، (تهران: دادگستر، ۱۳۷۸)، ص ۶۲-۶۵؛ بیژن حاجی‌عزیزی و سیده‌مریم اعتماد، «ضمانت اجرای عدم رعایت مصلحت در وکالت»، فقه و اصول، دوره ۴۷، ش ۱۰۰، (۱۳۹۴)، ص ۶۶-۶۵.

قسمت موضع رویه قضایی هم دیدیم، بسیاری از دادگاه‌ها از همین تحلیل بهره برده‌اند؛ چنان‌که شعبه سوم دادگاه حقوقی ماکو در دادنامه پیش‌گفته تصریح کرده است که «از شرط «صلاح‌دید»، واگذاری زمام امر به‌نحو مطلق به وکیل و به فراموشی سپردن مصالح موکل فهم نمی‌شود». شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به‌موجب دادنامه شماره ۹۳۰۱۳۰۰ - ۱۳۹۳/۹/۲۹ در فرضی که وکیل پس از وقوع طلاق با موکل خویش، موضوع وکالت را به برادر خویش منتقل کرده، مقرر می‌کند: «وکیل مذکور مراتب غبطه و مصلحت موکل خویش را رعایت نداشته و در هیچ‌یک از مراحل دادرسی دلیلی در اثبات خلاف آن تقدیم و ارائه نداشته» است. شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان یزد نیز در دادنامه شماره ۱۱۸۰۲۳۰۳۰۲۳۰۳۰۲۳۰۳ مورخ ۱۳۹۹/۲/۱ اظهار داشته است: «تجدیدنظرخوانده و وکیل وی... دلیل کافی بر اینکه قصد تجدیدنظرخواه از ذکر عباراتی از قبیل به هر عقد و شرط و مبلغ در وکالت‌نامه رسمی تفویض شده به وی، انصراف از دریافت ثمن معقول بوده ارائه نکرده‌اند؛ درحالی‌که ذکر چنین عباراتی در وکالت‌نامه عرفاً ظهور در تفویض اختیار از سوی موکل به وکیل برای توافق با مشتری در دامنه‌ای عقلانی دارد».

برهمن اساس، شعبه ۴۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران در دادنامه شماره ۹۲۰۰۲۳۶ مورخ ۹۲/۳/۲۲ تصریح کرده است: «وکیل، درهرحال موظف است که رعایت غبطه و صلاح موکل خود را رعایت نماید... هیچ دلیلی ارائه نشده تا خوانده ردیف دوم به‌عنوان وکیل خواهان ثابت نماید که غبطه و صلاح موکل (خواهان) رعایت شده. لذا انتقال مزبور نمی‌تواند منشاء اثر باشد، هرچند که با استجاز از وکالت اعطایی خواهان بوده است».

ذکر این نکته هم لازم است که هر دو دسته از دادگاه‌ها برای ضرورت یا عدم لزوم رعایت مصلحت موکل در وکالت‌های عام، به فقدان یا وجود اختیار انجام معامله برای وکیل تمسک جسته‌اند؛ گویی که «رعایت مصلحت موکل» و «رعایت حدود وکالت» ماهیتاً تعهد واحد به‌شمار می‌آید؛ درحالی‌که بین تکلیف وکیل به رعایت حدود وکالت و تکلیف او به رعایت مصلحت موکل تفاوت وجود دارد.

درحقیقت، در عقد وکالت دو تعهد اساسی برای وکیل پدید می‌آید: یکی رعایت حدود وکالت؛ و دیگری رعایت مصلحت موکل. در بسیاری از موارد، این تعهد دارای

هم پوشانی و نتیجه‌ واحدی است؛ برای نمونه، در وکالت برای خرید مال، حتی اگر موکل قیمت و کیفیت مورد معامله را تعیین نکرده باشد، اطلاق وکالت طبق حکم عرف، که «اراده‌ ضمنی موکل» را تشکیل می‌دهد و «رعایت مصلحت» او مقتضی آن است که وکیل مالی را سالم و به ثمن‌المثل یا کمتر از آن بخرد. پس، اگر وکیل مالی را معیوب یا بیشتر از قیمت روز بخرد، از هر دو تکلیف تخطی کرده است. همچنین، اگر موکل به وکیل برای فروش مال خود به صورت مطلق وکالت دهد، رعایت محدوده‌ وکالت (که از اطلاق اذن موکل و حکم عرف استنباط می‌شود) و مراعات مصلحت موکل، ایجاب می‌کند که وکیل مال را به ثمن‌المثل یا بیشتر از آن و به نقد بفروشد. از این رو، اگر وکیل مال را به کمتر از آن یا به نسیه بفروشد، هم از حدود وکالت تجاوز کرده و هم مصلحت موکل را رعایت نکرده است. اما، نباید این دو تکلیف را مترادف دانست؛ بلکه بین تکلیف رعایت مصلحت و مراعات حدود وکالت تفاوت وجود دارد و این تفاوت در جایی ظاهر می‌شود که وکیل در محدوده‌ اختیارات عمل کند، ولی مصلحت موکل را رعایت نکند؛ مثل آنکه موکل به وکیل بگوید که مورد وکالت را به یک میلیون تومان بفروشد، ولی وکیل می‌بیند که آن مال در بازار قیمت بیشتری دارد و علی‌رغم آن، به همان یک میلیون تومان بفروشد. در این صورت، معامله‌ انشا شده در محدوده‌ اختیارات وکیل قرار دارد، ولی برخلاف مصلحت موکل است. به همین دلیل، چنانچه معامله‌ خلاف مصلحت از محدوده‌ اختیارات وکیل نیز خارج باشد، عمل حقوقی مذکور به دلیل تجاوز از حدود وکالت، فضولی و غیرنافذ است. بنابراین، نقض تکلیف وکیل به رعایت مصلحت موکل به طور خاص در فرضی مطرح می‌شود که اگرچه عمل مذکور داخل در محدوده‌ اختیارات اعطایی است ولی بدون ملاحظه‌ غبطه و مصلحت موکل انجام شده است.<sup>۱</sup>

در وکالتی که متضمن اختیار فروش مورد وکالت به هر قیمت است و وکیل آن را به ثمن ناچیز می‌فروشد، شاید بتوان گفت که وکیل در محدوده‌ وکالت و در حدود اختیارات

---

۱. برای دیدن رابطه‌ دو تعهد یادشده، ر.ک.: سیدحسین صفایی و محمدهادی جواهر کلام، نمایندگی و امانت، پیشین، ص ۱۵۴-۱۵۵ و ۱۶۰؛ علیرضا فضیحی‌زاده و محمد امینی، «وحدت یا تعدد قلمرو «اختیار» و «رعایت مصلحت» در عقد وکالت»، مطالعات حقوقی، دوره ۱۵، شماره ۱، (۱۴۰۲)، ص ۱۳۹-۱۵۷؛ و برای ملاحظه‌ مفهوم مصلحت و غبطه، ر.ک.: سعید نظری توکلی و سیدحسن داوادموسوی، «مفهوم غبطه و سازوکارهای تشخیص آن در امور مولی‌علیه»، فقه و اصول، دوره ۵۵، شماره ۳، (۱۴۰۲)، ص ۱۷۲-۱۸۲.

اعطایی عمل کرده است؛ ولی بدون تردید مصلحت موکل را رعایت نکرده است. بنابراین، محاکم در آرای پیش گفته غالباً بین دو تکلیف مزبور خلط کرده و عمل وکیل برطبق حدود و کالت را به معنای رعایت مصلحت موکل شمرده‌اند؛ امری که قابل ایراد می‌نماید.

## ۲. ضمانت اجرای تجاوز وکیل از رعایت مصلحت موکل؛ وضعیت معامله

### خلاف مصلحت موکل

در اینکه معامله منعقدشده برخلاف مصلحت موکل چه وضعی دارد، دو نظریه کلی ارائه شده است: یکی نظریه مسئولیت مدنی وکیل و تکلیف او به جبران خسارت وارد بر موکل؛ و دیگر، نظریه عدم نفوذ معامله واقع شده و درخواست بطلان آن از سوی موکل.

### ۲-۱. نظریه مسئولیت مدنی وکیل

برخی از محاکم و نویسندگان حقوقی، تنها ضمانت اجرای معامله خلاف مصلحت را مسئولیت مدنی وکیل به جبران خسارت موکل شمرده‌اند؛ درحالی که غالباً آن را یکی از ضمانت اجراها به‌شمار آورده‌اند.

### ۲-۱-۱. مسئولیت مدنی وکیل به جبران خسارت موکل به‌عنوان تنها ضمانت

#### اجرای موجود

برخی از نویسندگان معتقدند که برخلاف خروج وکیل از حدود وکالت، در عدم رعایت مصلحت موکل، عمل وکیل در چارچوب کلی محدوده اختیارات است، اما مصلحت موکل لحاظ نشده است. به‌همین جهت، معامله واقع شده صحیح است، اما وکیل باید خسارت وارد بر موکل را جبران کند.<sup>۱</sup> گروهی از محاکم نیز از همین دیدگاه پیروی کرده‌اند؛ برای مثال، شعبه ۱۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران در دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۴۴۰۱۰۶۸ مورخ ۱۳۹۱/۲/۳۱، که مورد تأیید شعبه ۴۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۹۱۰۱۰۶ - ۱۳۹۱/۷/۹ قرار گرفته است، ضمانت اجرای تخلف وکیل در رعایت مصلحت موکل را مسئولیت مدنی وکیل در برابر موکل دانسته،

۱. ر.ک.: جهانبخش غلامی، تحلیل حقوقی تعهدات وکیل، (تهران: مجد، ۱۴۰۳)، ص ۱۳۹-۱۵۲.

نه عدم نفوذ آن. به موجب دادنامهٔ فوق، «نظر به اینکه خواننده ردیف دوم به موجب سند رسمی... وکیل خواهان در فروش ملک به هر شخص و به هر مبلغ و... بوده که این امر متضمن اختیار کامل وی در نقل و انتقال ملک بوده لذا انعقاد عقد واجد ارکان و شرایط اساسی صحت معاملات مندرج در ماده ۱۹۰ قانون مدنی بوده و چنانچه رعایت غبطه موکل نگردیده باشد، مفاد ماده ۶۶۶ قانون مدنی مبین مسئولیت وکیل بوده و نه بطلان اصل عمل». همچنین، در دادنامهٔ شماره ۱۴۳۴۰۱۹۳۰۹۹۷۷۱۱۹۳۰ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۷ از شعبه ۱۸ دادگاه عمومی حقوقی شیراز که مورد تأیید شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان فارس واقع شده است، می‌خوانیم: «عدم رعایت غبطه و مصلحت بر فرض ثبوت، از موارد ابطال معامله‌ای که صحیحاً واقع شده، نیست و موکل صرفاً حق مطالبه ثمن معامله به قیمت عادله روز را از وکیل دارد و حق ابطال معامله را ندارد». دادنامهٔ شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۳۸۰۰۰۶۸۰ مورخ ۱۳۹۴-۷-۱۳ از شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مقام تأیید دادنامهٔ شماره ۱۰۳۲ مورخ ۱۳۹۳-۱۲-۶ صادره از شعبه ۲ دادگاه حقوقی شهرری، نیز اعلام می‌دارد: «صرف عدم رعایت غبطه موکل از ناحیه وکیل نمی‌تواند موجب بطلان مفاد سند قطعی غیرمنقول را فراهم نماید... با فرض عدم رعایت غبطه موکل توسط وکیل در فروش موضوع وکالت موجبات ابطال اسناد انتقال که قانونی بوده است فراهم نمی‌آورد و با فرض تقصیر وکیل در عدم رعایت غبطه موکل خود مطابق مقررات ماده ۶۶۶ قانون مدنی وکیل مسئول جبران خسارت وارده به موکل خود در صورت اثبات تقصیر بوده».

شعبه ۵ دیوان عالی کشور نیز در دادنامهٔ شماره ۹۳۰۹۹۸۰۷۰۶۵۰۰۰۱۵ مورخ ۱۱-۵-۱۳۹۳ تصریح کرده است: «اصولاً آنچه در ماده ۶۶۶ قانون مدنی از سوی قانونگذار بیان شده است در ارتباط با خسارتی است که در اثر تقصیر وکیل متوجه موکل می‌شود که در صورتی که وکیل مسبب آن باشد مسئول خواهد بود و به دنبال آن قانونگذار در مواد بعدی تصریح به رعایت مصلحت موکل در تصرفات و اقدامات وکیل نموده و وکیل را به عدم تجاوز از آنچه در اختیار اوست توجه داده است. از مواد مذکور و نیز ماده ۶۶۸ در خصوص الزام وکیل به دادن حساب مدت وکالت خود به موکل مستفاد نمی‌گردد که عدم رعایت غبطه و مصلحت موکل توسط وکیل موجب بطلان اقدامات وی گردد و آنچه

قانونگذار به آن تصریح دارد صرفاً حق مراجعه موکل به وکیل در خصوص خسارات وارده است».

باین حال، دیدگاه مزبور قابل انتقاد می‌نماید، زیرا مخالف حکم مقرر در ماده ۱۰۷۴ ق.م. و دیدگاه فقهای امامیه - که در قسمت بعدی ارائه می‌شود و تاریخ حقوق ما را تشکیل می‌دهد - است، و تحلیل حقوقی نیز خلاف استنباط مزبور را اقتضا دارد. به‌ویژه آنکه دادگاه‌های یادشده و دیوان عالی، بین عمد و غیرعمد وکیل در عدم رعایت مصلحت موکل تفاوت قائل نشده‌اند؛ درحالی که در حالت عمد وکیل در عدم رعایت مصلحت موکل، تردیدی در عدم نفوذ معامله وجود ندارد.<sup>۱</sup> افزون بر آن، چنان‌که خواهیم دید، در فرضی که نقض مصلحت موکل غیرعمدی است، آرای یادشده تنها ضمانت اجرای اقدام وکیل را مسئولیت مدنی وی به جبران خسارت وارد بر موکل دانسته‌اند، که مبانی این نظریه و انتقادهای وارد بر آن در قسمت بعدی مطالعه خواهد شد.

## ۲-۱-۲. مسئولیت مدنی وکیل به‌عنوان یکی از ضمانت‌اجراها؛ دعوای مطالبه

### بهای عادلانه روز مورد معامله

در اینکه وکیل در صورت عدم رعایت غبطه موکل و اقدام زیانبار به ضرر او، دربرابر وی مسئولیت مدنی دارد، تردیدی نیست؛ اما در اینکه موکل می‌تواند به‌جای ردّ معامله فضولی (به شرح آتی)، قیمت روز مورد وکالت در زمان انجام معامله یا قیمت آن را در زمان تأدیه بخواهد، بین دادگاه‌ها اختلاف نظر وجود دارد.<sup>۲</sup>

۱. به‌طور کلی، در حقوق ایران در معامله فضولی تفاوتی بین عمد و غیرعمد نیست و مورد مذکور هم از مصادیق معامله فضولی و تابع قواعد آن است.

۲. بدیهی است که اگر در وکالت‌نامه حاوی اختیار انتقال موضوع وکالت به هر شخص و به هر قیمت، رعایت مصلحت موکل لازم شمرده نشود و عمل وکیل در هر حال به‌دلیل اقدام در محدوده وکالت صحیح شمرده شود، دعوای مسئولیت مدنی وکیل به پرداخت قیمت روز مورد وکالت نیز به‌جایی نخواهد رسید (دادنامه شماره ۹۳۰۱۹۱ صادره از شعبه ۲۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران: «چون اقدامات وکیل متضمن این اندازه اختیار بوده که از مصراحت تفویضی موکلین تجاوزی نشده است به حکم تعهدات طرفین و مسئولیت قراردادی نمی‌توان برخلاف اختیارات اعطایی گام برداشت، زیرا وکیل بر مبنای اختیارات تفویضی حق داشته که مورد وکالت را به هر مبلغ به‌نام خود منتقل نماید که ثمن مورد معامله را برابر مندرجات دادخواست تسلیمی به مبلغ... به موکلین پرداخت نموده است. بدین استدلال دعوی اقامه شده متکی به دلیلی که از اسباب مسئولیت مدنی یا قراردادی را در مانحن‌فیه اثبات نماید نمی‌باشد»؛ شعبه ۱۰۴ دادگاه عمومی

الف- بسیاری از محاکم بر این باورند که هرگاه وکیل براساس وکالت‌نامه اختیار انتقال مورد وکالت را به هرکسی ولو به خود و به هر مبلغی داشته باشد، اما مصلحت موکل را رعایت نکنند، موکل می‌تواند به جای ردّ معاملهٔ فضولی و استرداد عین موضوع وکالت، جبران خسارت وارده را از وکیل مطالبه کند. پس، اگر وکیل مال مورد وکالت را با ثمن ناچیز به خود یا شخص ثالثی منتقل کند، در صورت تقاضای موکل مبنی بر پرداخت قیمت واقعی روز معامله، وکیل ملزم به پرداخت بهای عادلهٔ روز مورد معامله خواهد شد، چون وی ملزم به رعایت غبطهٔ موکل بوده است و مابه‌التفاوت قیمت روز معامله با آنچه وکیل تعیین و اعلام کرده است، به عنوان خسارت ناشی از تسبیب برعهدهٔ وکیل خواهد بود.

برای نمونه، به علاوه، شعبهٔ ۲۱ دیوان عالی کشور در دادنامهٔ شمارهٔ ۴۲۱ - ۱۳۶۸/۵/۱۲ در دعوی مطالبهٔ اضافهٔ ارزش ملکی که از سوی وکیل به مبلغ بسیار پایین تری فروخته شده، چنین انشای رأی کرده است: «ارزش ملک را در سال ۱۳۵۰ معادل مبلغ ۸۰۵۱۰۰ ریال برآورد کرده‌اند. تفاوت مبلغ مزبور با قیمت فروش ملک توسط خواننده به بانو «الف» به وکالت از خواهان‌ها معادل مبلغ ۱۳۹۳۵۰ ریال است (قیمت فروش ۹۱۵۷۵۶ ریال بوده است) که این مبلغ با توجه به تاریخ انجام معامله قابل توجه بوده و عرفاً به مسامحه قابل برگراری نبوده است. از آنجایی که مقررات مواد ۶۶۶ و ۶۶۷ قانون مدنی در خصوص مسئولیت جبران خسارت وارده به موکل که به سبب تقصیر وکیل و اعمال دور از مصلحت و غبطهٔ موکل حادث می‌شود، حاکم بر عقد وکالت بوده و درج شروطی از قبیل اختیار وکیل به فروش مال موکل به هر مبلغ و هر شرایطی در وکالت‌نامه به دلالت عقل و عدم جواز معاملات غرری و سفهی مجوز اقدامات خسارت‌آمیز و زیانبار وکیل تلقی نمی‌شود...»<sup>۱</sup>.

---

حقوقی تهران به موجب دادنامهٔ شمارهٔ ۹۲۰۰۸۳۴ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۹: «در مانحن‌فیه وکیل در حدود مصرحات وکالت‌نامه عمل کرده و این به معنی اقدام در چارچوب مصلحت موکل بوده است و به فرض که به ضرر موکل اقدامی صورت گرفته باشد، به دلیل قاعده اقدام قابلیت مطالبه را ندارد».

۱. بازگیر، یدالله، قانون مدنی در آئینهٔ آراء دیوان عالی کشور، وکالت و عقد ضمان و احکام راجع به آنها، (تهران: فردوسی، بی تا)، ص ۷۳-۷۶. همچنین، ر.ک.: دادنامهٔ شمارهٔ ۳۴۹ مورخ ۱۳۶۹/۴/۲۸ از شعبهٔ ۲۱ دیوان عالی کشور (در پرونده‌ای که مالک به شخصی وکالت داده تا ملک او را بفروشد و ثمن آن را به مادرش بپردازد و وکیل ملک را به قیمتی پایین‌تر از قیمت روز معامله، به خود فروخته و ثمن را نیز به مادر موکل نپرداخته است) و دادنامهٔ شمارهٔ ۲۷۱ -

افزون بر آن، در دادنامه شماره ۹۳۰۰۷۴ - ۱۳۹۳/۱/۲۷ صادر شده از شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران می‌خوانیم: «اولاً خوانده به‌عنوان وکیل اختیار فروش و انتقال قطعی پلاک‌های مختلف<sup>۱۱</sup> فیه را به هر کس و به هر مبلغ و با هر شرط و ترتیبی که صلاح بداند ولو انتقال به شخص خود را داشته و با استفاده از اختیارات تفویضی اقدام به تنظیم سند انتقال... به اشخاص ثالث نموده است. ثانیاً هرچند به تصریح مندرجات قرارداد و کالت فروش به هر مبلغ تجویز گردیده لیکن به حکم ماده ۶۶۷ از قانون مدنی وکیل باید در اقدامات خود مصلحت موکل را مراعات نماید و از این حیث خواهان (موکل) در خصوص فروش املاک، استحقاق بهاء ملک با رعایت مصلحت و غبطه را در مقطع تنظیم سند داشته که این امر با ارجاع موضوع به کارشناس مشخص که کارشناس منتخب میزان بهای... برآورد نموده است. ثالثاً تجدیدنظر خوانده دلیل و مدرک موجهی که حاکی از ایفاء یا اسقاط تعهدش مبنی بر ارائه حساب دوران و کالت و پرداخت ثمن پلاک‌های مبحوث<sup>۱۲</sup> عنه باشد به دادگاه ارائه ننموده است. از این رو دادگاه... با استناد به... مواد ۶۶۷ و ۶۶۸ از قانون مدنی... حکم بر محکومیت تجدیدنظر خوانده به پرداخت مبلغ... بابت بهای سه دانگ از شش دانگ پلاک‌های ثبتی مورد تنازع... صادر و اعلام می‌نماید».

همچنین، شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۹۳۰۸۲۹ مورخ ۱۳۹۳/۶/۲۴، با تصریح به اینکه «اعطای اختیار تام به وکیل به منزله عدم رعایت مصلحت موکل نیست و از طرف دیگر، حسب رویه دفاتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم و انتقال سند رسمی بهای ملک براساس قیمت منطقه‌ای که مبلغ بسیار ناچیزی می‌باشد قید می‌گردد و باتوجه به اینکه مبلغ مقیده در سند رسمی با قیمت متعارف املاک تفاوت فاحشی دارد لذا اقدام وکیل با وصف مراتب به ضرر موکل بوده و استدلال دادگاه بدوی مبنی بر اینکه حکم ماده ۶۶۷ قانون فوق‌الذکر حکمی تفسیری و تکمیلی است و اقدام موکل را دلیل قاعده اقدام محسوب نموده، صحیح نبوده و برخلاف نظر مقنن در تصویب

۱۳۶۹/۵/۳ صادر شده از شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور (درموردی که موکل اظهار داشته است که وکیل باعجله، که دال بر سوءنیت وی و خارج کردن اراضی موکل از ید وی داشته، آن را به قیمت نازل به یکی از اقوام خود فروخته و مصلحت و غبطه موکل را رعایت ننموده و در همان تاریخ بهای هر متر مربع بیش از ثمن معامله بوده و دادگاه بدوی نیز وکیل را محکوم به پرداخت مابه‌التفاوت نموده است) (همان، ص ۸۴-۸۸).



ماده ۶۵۶ قانون مدنی می‌باشد... با عنایت به نظریه کارشناس... (که) ارزش شش دانگ ملک مورد تنازع را در زمان انتقال به... تعیین گردیده... حکم بر محکومیت تجدیدنظر خوانده... به پرداخت مبلغ مقیده در نظریه کارشناسی در زمان انتقال به‌عنوان اصل خواسته... صادر می‌نماید».

به‌علاوه، در دادنامه شماره ۹۲۰۸۶ مورخ ۱۳۹۲/۲/۴ صادره از شعبه ۱۱۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران و دادنامه شماره ۹۳۰۱۰۹ مورخ ۱۳۹۳/۲/۱۵ از شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، در پرونده‌ای که وکیل بدون رعایت مصلحت موکل، ملک را با ثمن ناچیز به خود انتقال داده و موکل به جای ردّ معامله فضولی و اعلام بطلان معامله برخلاف مصلحت، اقدام به طرح دعوا به خواسته پرداخت ثمن معامله به نرخ روز کرده است، دادگاه بدوی و تجدیدنظر با این استدلال که «انتقال ملک به خود با ثمن ناچیز به دلالت و کالت‌نامه مانع مطالبه بهاء روز معامله و متعارف ملک از ناحیه موکل نمی‌گردد و اذن در فروش حمل بر رعایت غبطه می‌شود»، با ارجاع امر به کارشناس و احراز تفاوت فاحش ثمن معامله با قیمت واقعی ملک در زمان معامله، وکیل را به پرداخت ثمن به نرخ روز معامله محکوم کرده‌اند.

شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۸۶۶ مورخ ۹-۷-۱۳۹۳، و در تأیید دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۳۲۰۰۰۵۸۲ مورخ ۲۸/۷/۱۳۹۲ صادره از شعبه ۱۵۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران این‌گونه انشای رأی کرده است: «... هر چند به تصریح مندرجات قرارداد و کالت فروش به هر مبلغ تجویز گردیده لیکن به حکم ماده ۶۶۷ از قانون مدنی وکیل باید در اقدامات خود مصلحت موکل را مراعات نماید و از این حیث موکل در خصوص فروش ملک استحقاق بهای ملک با رعایت مصلحت و غبطه را در مقطع تنظیم سند داشته که این امر با ارجاع موضوع به کارشناس به مبلغ... احراز گردیده است که از این حیث تجدیدنظر خوانده استحقاق دریافت آن را در مقطع تنظیم سند رسمی داشته است. ثالثاً صرف درج مبلغی به‌عنوان ثمن در سند رسمی مورد ترافع بدون

رعایت غبطه و مصلحت موکل مانع از مراجعه وی به محکمه در جهت دریافت بهای متعارف ملک از زمان انتقال سند نمی‌باشد.<sup>۱</sup>

ب- در برابر، برخی از دادگاه‌ها نظر مخالف داشته و خواسته فوق را اجابت نمی‌کنند. به‌عنوان مثال، شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۸۲۱۶۸۴۰۰۲۳۴ مورخ ۱۳۹۳-۳-۲۶ معتقد است که «ثمن معامله مطابق سند رسمی معین و مشخص می‌باشد و قطع نظر از اینکه ثمن معامله پرداخت نشده باشد یا حساب دوران وکالت‌نامه ارائه نشده باشد مطالبه قیمت روز معامله با وصف تعیین ثمن در سند رسمی فاقد مبنای قانونی است».

همچنین، شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان در دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۰۷۴۹ مورخ ۱۳۹۱-۶-۲۸ اظهار داشته است: «با احراز مالکیت رسمی خواهان در زمان تنظیم وکالت‌نامه رسمی، مشارالیه مستحق دریافت حساب دوران وکالت از وکیل مطابق ماده ۶۶۸ قانون مدنی می‌باشد و لیکن با توجه به متن وکالت‌نامه رسمی استنادی که در آن قید شده است به هر مبلغ و قید و شرط و به هر شخصی که وکیل صلاح و مقتضی بداند لذا استحقاق موکل فقط در حد مبلغ قید شده در سند رسمی انتقال ملک... احراز می‌گردد که وکیل به وکالت از خواهان مبادرت به انتقال ملک مورد خواسته به خود نموده است... نسبت به مازاد بر مبلغ فوق (مطالبه بهای روز ملک) با این استدلال که به لحاظ شرط مذکور

---

۱. به‌علاوه، دادنامه شماره ۱۰۰۸ مورخ ۱۳۹۳-۱۲-۲۴ صادره از شعبه ۸۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران در مورد دعوی موکل به خواسته الزام خواننده به پرداخت ثمن معامله به قیمت روز اظهار داشته است: «با عنایت به اینکه خواهان به خواننده وکالت فروش یک واحد آپارتمان و ایصال وجه به ایشان در قبال اخذ رسید کتبی می‌دهد و خواننده به موجب فروش‌نامه در تاریخ ۱۶-۱۰-۱۳۸۱ ملک را به خودش انتقال می‌دهد لیکن دلیلی از ناحیه خواننده مبنی بر پرداخت ثمن معامله به خواهان ارائه نگردیده و باتوجه به اینکه قیمت اعلام شده در سند فروش که توسط دفترخانه تنظیم می‌گردد قیمت واقعی و عرفی ملک نمی‌باشد بلکه جهت فرار از پرداخت مالیات و سایر عوارض قیمت غیرواقعی در سند درج می‌گردد، دادگاه جهت تعیین قیمت ملک قرار ارجاع امر به کارشناسی صادر نموده و کارشناس به موجب نظریه ابرازی قیمت ملک را مبلغ... ریال تعیین و اعلام نموده است... دادگاه... خواننده را به پرداخت مبلغ... در حق خواهان محکوم می‌نماید». دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۳۲۰۰۰۵۸۲ مورخ ۱۳۹۲-۷-۲۸ صادره از شعبه ۱۵۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران نیز بر همین مبنا وکیل را به پرداخت قیمت روز مورد وکالت محکوم کرده است.

در وکالت‌نامه به هر مبلغ و قید و شرط، لذا خواهان استحقاق دریافت مبلغ بیشتری و از جمله قیمت روز بهای خواسته را ندارد».

به نظر می‌رسد که در این اختلاف نظر حق با آن دسته از قضاتی است که دعوی مطالبه بهای روز معامله را از موکل قابل پذیرش می‌دانند، زیرا موکل می‌تواند نفس معامله خلاف مصلحت را که فضولی بوده، تنفیذ نماید، ولی تفاوت قیمت ثمن قراردادی (که وکیل منعقد کرده است) با قیمت واقعی آن را در زمان معامله درخواست کند.<sup>۱</sup> درحقیقت، همچنان که موکل می‌تواند معامله خلاف مصلحت را در وکالت تام اجازه ندهد و تقاضای بطلان آن را نماید؛ می‌تواند در راستای ماده ۶۶۶ ق.م. به دلیل تقصیری که وکیل انجام داده، خسارت وارد بر خود را از وکیل بخواهد و این خسارت، عرفاً به میزان قیمت واقعی مورد وکالت در زمان انتقال است. در نظریه مشورتی به شماره ۷/۲۰۴۷ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۲ اداره حقوقی قوه قضائیه هم اعلام داشته است: «در صورت تقصیر وکیل در عدم رعایت غبطه موکل، وی (موکل) برای جبران خسارات وارد شده می‌تواند به وکیل مراجعه نماید». خسارت قابل مطالبه و میزان آن نیز تابع قواعد عمومی مسئولیت مدنی است. بنابراین، هر دو نظریه (عدم نفوذ و مطالبه خسارت) بیانگر یک حکم کلی و قاعده بنیادین هستند و آن اینکه وکیل حتی در وکالت عام نیز باید مصلحت موکل را رعایت کند، وگرنه معامله غیرنافذ است و وکیل باید خسارت‌های وارد بر موکل را که از چنین معامله‌ای ناشی شده است جبران نماید. حتی به نظر می‌رسد که موکل می‌تواند بهای موضوع وکالت را در زمان پرداخت یا زمان اجرای حکم از دادگاه تقاضا کند، زیرا امروزه در مسئولیت مدنی پذیرفته شده است که قیمت زمان صدور یا اجرای حکم بهتر از قیمت تلف مال (اعم از تلف حقیقی یا حکمی)، خسارت زیان‌دیده را جبران کند. ملاک تبصره ماده ۱۹ ق.آ.د.ک. ۱۳۹۲ نیز همین دیدگاه را تأیید می‌کند؛ چنان‌که برخی از فقها نیز در مسئله حاضر بدان فتوا داده‌اند.<sup>۲</sup>

۱. سیدحسین صفایی و محمدهادی جواهرکلام، نمایندگی و امانت، پیشین، ص ۱۴۶-۱۴۸.

۲. جعفر سبحانی، استفتاءات، پیشین، ص ۳۰۱.

## ۲-۲. نظریه عدم نفوذ معامله وکیل

قانون مدنی در باب وکالت، وضعیت حقوقی معامله‌ای را که برخلاف مصلحت موکل منعقد شده، بیان نکرده است. ولی ماده ۱۰۷۴ ق.م. در زمینه عقد نکاح مقرر می‌دارد: «حکم ماده فوق {فضولی بودن نکاح در صورت تجاوز وکیل از حدود وکالت} در موردی نیز جاری است که وکالت بدون قید بوده و وکیل مراعات مصلحت موکل را نکرده باشد». بنابراین، قراردادهایی که خلاف مصلحت موکل انشا شده باشند، غیرنافذند. فقها نیز معامله خلاف مصلحت موکل را غیرنافذ و منوط به تنفیذ بعدی او می‌دانند.<sup>۱</sup> اداره حقوقی قوه قضائیه هم در نظریه شماره ۷/۲۰۴۷ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۲ اعلام داشته است: «۱- وکیل باید در اقدامات خود مصلحت موکل را رعایت کند؛ در غیر این صورت معامله وی نافذ نیست مگر اینکه در وکالت نامه خلاف این امر تصریح شده باشد... ۳- دعوی بطلان معامله وکیل که موکل به ادعای فضولی بودن به لحاظ عدم رعایت مصلحت وی و خارج از حدود اختیار بودن وکیل اقامه نموده قابل استماع و رسیدگی است».

با این حال، تمام بحث در این است که آیا صرف اینکه معامله به مصلحت موکل نباشد، کافی است که آن معامله غیرنافذ باشد، حتی اگر وکیل هیچ گونه عمد و تقصیری در عدم مراعات غبطه موکل نداشته باشد؟ یا تنها در صورتی می‌توان معامله را به خاطر عدم رعایت مصلحت موکل فضولی قلمداد کرد که وکیل به عمد و با هدف ضرر زدن به موکل مصلحت او را مراعات نکرده باشد و یا باید معیار دیگری را جست‌وجو کرد؟ در اینجا است که اختلاف نظرها شروع می‌شود.<sup>۲</sup>

۱. محمدحسن نجفی، جواهر، ج ۲۷، پیشین، ص ۳۶۶-۳۶۸؛ میرزا ابوالقاسم گیلانی قمی، جامع الشتات، ج ۳، پیشین، ص ۵۳۵ به بعد؛ سیدمحمد کاظم طباطبایی یزدی، تکملة العروة الوثقی، ج ۱، پیشین، ص ۱۲۶-۱۲۷؛ سیدصادق روحانی، فقه الصادق (ع)، ج ۲۰، پیشین، ص ۲۵۵.

۲. البته غالب فقیهانی که به معامله خلاف مصلحت موکل پرداخته‌اند، بحث مستقل و منسجمی را به ضابطه مصلحت موکل و معیار معاملات خلاف مصلحت اختصاص نداده‌اند؛ بلکه بحث‌ها غالباً پراکنده و مصداقی است و از تنقیح به دور و همراه با تشویش و اضطراب است. در متون فقهی، غالباً این بحث در مورد خرید معیوب یا فروش به کمتر از ثمن‌المثل از طریق وکیل مطرح شده است. بسیاری از پیشینیان بدون ارائه ضابطه مشخص و روشن، در این زمینه بین دو حالت فوق تفاوت گذاشته و در مورد خرید معیوب، بیع را صحیح دانسته و به موکل حق فسخ داده‌اند، چرا که عیب مخفی است و ممکن است وکیل متوجه آن نشده باشد و نتواند مصلحت موکل را رعایت کند؛ ولی در مورد فروش مال

## ۱-۲-۲. نظریهٔ تفکیک بین عمد و عدم عمد و کیل در عدم رعایت مصلحت

### موکل

از برخی از روایات چنین برمی‌آید که معامله و کیل در صورتی برخلاف مصلحت موکل و غیرنافذ است که وکیل به عمد مصلحت او را رعایت نکرده باشد.<sup>۱</sup> اما، فقها به این خبر عمل نکرده و معیار عدم نفوذ معامله خلاف مصلحت موکل را عمد وکیل قرار نداده‌اند؛ به ویژه آنکه این روایت در کتب معروف روایی امامیه نیامده و سند آن اشکال دارد.

گروهی از استادان حقوق نیز به دلایل دیگر از همین دیدگاه دفاع کرده و تنها در صورت عمد وکیل در عدم رعایت مصلحت موکل معامله را غیرنافذ شمرده‌اند. مطابق این دیدگاه، در مورد وضعیت معامله خلاف مصلحت موکل باید سه حالت را از یکدیگر تمیز داد: ۱- قرارداد مغایر با مصلحت موکل به صورت عمدی و با انگیزه ضرر زدن به موکل منعقد شده است؛ که در این حالت، عمل حقوقی غیرنافذ است، زیرا وکیل به مقتضای

---

به کمتر از قیمت روز، بیع را فضولی دانسته‌اند، زیرا ثمن المثل معلوم است و فروش به کمتر از آن خلاف مصلحت موکل است. اما، صاحب جواهر بر این تفکیک انتقاد کرده و می‌گوید: در بسیاری از موارد هریک از عیب و غبن ممکن است مخفی باشد، همان‌طور که در برخی از موارد هر دو ممکن است آشکار باشد. پس، بهتر است مدار و ملاک صحیح بودن و فضولی بودن معامله وکیل را بر این مبنا قرار دهیم که اگر عیب و غبن در معامله نزد اهل نظر به گونه‌ای بود که با دقت و تحقیق هم معلوم نمی‌شود، در این صورت معامله صحیح و برای مالک است و او دارای خیار عیب یا غبن است و اگر به نحوی بود که با مختصر تحقیق و دقت آشکار می‌شود و وکیل به قدر کافی دقت نکرده، آن معامله فضولی است و موکل می‌تواند معامله را رد کند (محمدحسن نجفی، جواهر، پیشین، ص ۳۶۶-۳۶۷؛ و نیز ر.ک.: میرزا ابوالقاسم گیلانی قمی، جامع الشتات، ج ۳، ص ۵۳۵-۵۳۹؛ سیدمحمد کاظم طباطبایی یزدی، تکملة العروة الوثقی، ج ۱، پیشین، ص ۱۲۶-۱۲۷).

۱. قاضی ابوحنیفه مصری در دعائم از امام محمد باقر (ع) روایت کرده که آن حضرت فرمودند: هر کس در فروش چیزی به کسی وکالت دهد و او آن چیز را ارزان‌تر بفروشد آن بیع جایز (لازم) است مگر اینکه ثابت کند که عمداً خیانت کرده یا اینکه برای خریدار تخفیف داده است. همچنین، اگر در خرید چیزی به کسی وکالت دهد و گران‌تر بخرد اگر ثابت نشود که عمداً خواسته ضرر بزند یا خیانت کرده یا به فروشنده بخشیده، آن خرید برای او جایز (قطعی) است و اگر بداند که عمداً خواسته به او ضرر بزند آن خرید و فروش را رد می‌کند (محمد تمیمی مغربی، دعائم الاسلام، ج ۲، ج ۲، قم: آل‌البیت (ع)، ۱۳۸۵)، ص ۵۷؛ میرزا حسین نوری (محدث)، مستدرک الوسائل، ج ۱۴، ج ۱، بیروت: آل‌البیت (ع)، ۱۴۰۸، ص ۴۲-۴۳؛ آقا حسین طباطبایی بروجردی، جامع احادیث الشیعه، ج ۲۴، ج ۱، (تهران: فرهنگ سبز، ۱۴۲۹)، ص ۱۷۴؛ محمدحسن نجفی، جواهر، ج ۲۷، پیشین، ص ۳۶۶-۳۶۷). و کس به معنای نقص، حباب به معنای عطاء و غالی به مفهوم زیادت و بالغ شدن و زیاده‌روی است.

امانت رفتار نکرده و هنگام انجام معامله به مصلحت موکل و نیابت نمی‌اندیشیده و به آن عنوان تصمیم نگرفته است؛ بلکه معامله را به سود خود انجام داده و از حدود نیابت تجاوز کرده است؛ به ویژه اگر با طرف معامله برای سوء استفاده از اختیار خود تبانی کرده باشد. ۲- وکیل در قراردادی که خلاف مصلحت موکل منعقد کرده، قصد خیانت و تجاوز (تعمد و قصد اضرار) ندارد، ولی در نتیجه عدم مراقبت و احتیاط لازم، در تشخیص مصلحت موکل مرتکب تقصیر کرده است؛ مانند اینکه درباره قیمت واقعی کالا تحقیق نمی‌کند و آن را بیش از قیمت واقعی می‌خرد. در این صورت، معامله صحیح است، زیرا فرض این است که وکیل به قصد نیابت و رعایت مصلحت موکل اقدام کرده است و تحمیل نتایج بی‌مبالاتی یا ناآگاهی وکیل بر موکل، که خود او را برگزیده است، منطقی‌تر از بی‌اعتبار ساختن معامله‌ای است که طرف قرارداد با اعتماد به ظاهر انجام داده است. ولی اگر موکل زیانی ببیند، وکیل در برابر موکل مسئولیت مدنی دارد و موکل می‌تواند جبران خسارت خود را از او بخواهد یا با استفاده از خیار فسخ، معامله ضرری را برهم زند. ۳- وکیل در عمل خلاف مصلحت به صورت متعارف اقدام کرده و اتفاقاً مصلحت موکل در آن رعایت نشده است. در این وضعیت، عمل حقوقی انشا شده صحیح و نافذ است و وکیل مسئول جبران خسارت وارد شده نیز نخواهد بود، زیرا تعهد وکیل در اجرای وکالت تعهد به مراقبت و تعهد وسیله است و از او جز این نمی‌توان انتظار داشت که به قصد نیابت و رعایت مصلحت موکل در حدود عرف کوشش کند. پس، اگر به نتیجه نرسید، نباید در نفوذ معامله تردید کرد. از سوی دیگر، موکل نیز می‌تواند با استفاده از خیار غبن و عیب و مانند اینها از خود دفع ضرر کند.<sup>۱</sup>

۱. ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، ج ۲، پیشین، ش ۳۳۱ و ۳۲۸؛ ناصر کاتوزیان، عقود اذنی - وثیقه‌های دین، پیشین، ش ۱۰۳، ص ۱۸۱-۱۸۳؛ و نیز ر.ک.: ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، ج ۱، پیشین، ش ۳۲۷؛ سیدحسین امامی، حقوق مدنی، ج ۲، پیشین، ص ۲۲۴؛ محمود کاشانی، قراردادهای ویژه، پیشین، ص ۲۳۹؛ عباس کریمی، «میزان اعتبار شرط صلاح‌دید وکیل»: پیشین، ص ۶۲-۶۵ (که شرط صلاح‌دید وکیل را زمانی که وکیل به عمد و با سوء نیت مصلحت موکل را رعایت نمی‌کند، مانع از بطلان معامله خلاف مصلحت نمی‌بیند؛ چرا که در این فرض شرط مزبور مخالف نظم عمومی و باطل است. در فرضی که وکیل با حسن نیت رفتار کرده ولی در حدود متعارف عمل نکرده و اقدام انجام شده مطابق با مصلحت موکل نمی‌باشد، شرط صلاح‌دید وکیل را موجب نفوذ عمل وکیل می‌شمرند؛ به ویژه آنکه شخص ثالث به ظهور چنین شرطی اعتماد می‌کند و موکل با پذیرش این شرط موجب اعتماد بیشتر شخص ثالث

با وجود این، تفسیر مزبور برخلاف اطلاق ماده ۱۰۷۴ ق.م. است و قابل انتقاد می‌نماید. به‌علاوه، از نظر اثباتی احراز عمد و کیل دشوار است و در بسیاری از موارد به دلیل احراز نشدن عمد و کیل، معامله خلاف مصلحت بر موکل تحمیل می‌شود. دادن خیار فسخ به موکل نیز دردی از او دوا نمی‌کند، زیرا در غالب موارد خیارات قانونی به وسیله طرفین در ضمن عقد ساقط می‌شوند. افزون بر آن، این معیار در فقه، به عنوان منبع قانون مدنی و مفسر آن، طرفداری ندارد. علاوه بر همه اینها، این دیدگاه که ملاک عدم نفوذ و نفوذ معامله خلاف مصلحت را عمد و فقدان عمد و کیل می‌داند، در رابطه و کیل و موکل کارایی لازم را ندارد و قابل توجیه نیست؛ چرا که در رابطه موکل و وکیل اقدامات زیان‌بار و خلاف مصلحت و کیل اگر عمدی هم نباشد، نباید موکل را پایبند سازد. از طرف دیگر، نظریه مذکور در رابطه با اشخاص ثالث هم حمایت کافی را از شخص ثالث با حسن نیت که از قصد باطنی و کیل اطلاع ندارند، نمی‌کند؛ بلکه بطلان معامله به جهت قصد خیانت و کیل را در برابر اشخاص ثالث نیز قابل استناد می‌شمرد. این در حالی است که در فرض عمد و کیل نیز، ثالث با حسن نیت باز هم مستحق حمایت است و عمد و فقدان سوء نیت و کیل نسبت به وضعیت حقوقی معامله‌ای که ثالث از آن بی‌اطلاع است، نباید تفاوتی ایجاد کند.

## ۲-۲-۲. نظریه تفکیک بین رفتار متعارف و غیرمتعارف و کیل در عدم رعایت مصلحت موکل

پس از تبیین نظریه، به قلمرو حکم و اعمال یا عدم اعمال رأی وحدت رویه نسبت به اشخاص ثالث با حسن نیت پرداخته می‌شود.

---

به اختیارات و کیل را فراهم کرده است؛ باین حال، وکیل دست کم در موارد تقصیر عمدی و سنگین، در مقابل موکل مسئولیت مدنی دارد؛ همچنان که اگر وکیل شخص حرفه‌ای باشد، تقصیر او مفروض است. در برابر، هرگاه وکیل در حدود متعارف رفتار کرده و باین حال معامله به مصلحت موکل واقع نشود، شرط صلاح‌دید و کیل مورد عمل قرار می‌گیرد؛ بیژن حاجی‌عزیزی و سیده‌مریم اعتماد، «ضمانت اجرای عدم رعایت مصلحت در وکالت»، پیشین، ص ۶۶-۶۵.

## ۲-۲-۱. تبیین نظریه

به نظر می‌رسد برای تشخیص اینکه عمل وکیل خلاف مصلحت موکل و فضولی است یا اینکه عمل او مطابق مصلحت موکل و نافذ است، باید رفتار وکیل متعارف را در نظر گرفت و گفت: اگر وکیل همانند یک وکیل متعارف و دلسوز عمل کرده و باوجود این، معامله برخلاف مصلحت موکل درآمده، این معامله نافذ است، زیرا از وکیل بیشتر از این نمی‌توان انتظار داشت که همانند یک وکیل متعارف در راستای حفظ مصالح موکل رفتار کند. در مقابل، اگر وکیل از رفتار انسان معقول و متعارف تخطی کند و در نتیجه رفتار غیرمتعارف وکیل، معامله برخلاف مصلحت موکل درآید، معامله فضولی و غیرنافذ است؛ برای مثال، اگر موکل به وکیل برای خرید یک ویلا در شمال کشور وکالت دهد و وکیل بدون تحقیق کافی از قیمت ویلا در آن منطقه، آن را به مبلغی که عرفاً قابل مسامحه نیست گران‌تر بخرد، معامله خلاف مصلحت موکل است و غیرنافذ خواهد بود؛ اما، اگر وکیل به قدر متعارف تحقیق و بررسی کرده و باوجود آن گران‌تر بخرد، کاری برخلاف مصلحت موکل انجام نداده و از این رو، معامله صحیح است. البته، در صورت اجتماع شرایط خیار غبن، موکل می‌تواند معامله را فسخ کند. از لحاظ تحلیل اراده موکل نیز به نظر می‌رسد که اذن موکل به وکیل برای انجام موضوع وکالت، ناظر به موارد متعارف است؛ یعنی موکل از وکیل انتظار دارد که همانند انسان متعارف عمل کند و هرآنچه را که داخل در رفتار متعارف است انجام دهد و از آنچه برخلاف متعارف است بپرهیزد. در نتیجه، تکلیف وکیل به رعایت رفتار متعارف نتیجه اذن ضمنی موکل و اطلاق آن است.<sup>۱</sup>

غالب فقیهان امامیه و برخی از مؤلفان حقوق مدنی نیز از همین معیار پیروی کرده و در صورت اقدام وکیل برخلاف متعارف، معامله را فضولی و منوط به تنفیذ موکل دانسته‌اند؛ اما، اگر وکیل به نحو متعارف اقدام کرده باشد، معامله را نافذ شمرده‌اند و در فرض مغبون شدن موکل، به او حق فسخ داده‌اند.<sup>۲</sup>

۱. سیدحسین صفایی و محمدهادی جواهرکلام، نمایندگی و امانت، پیشین، ص ۱۵۹-۱۶۰.

۲. میرزا ابوالقاسم گیلانی قمی، جامع الشتات، ج ۳، پیشین، ص ۵۳۵-۵۳۹؛ سیدمحمدکاظم طباطبایی یزدی، تکملة العروة الوثقی، ج ۱، پیشین، ص ۱۲۶-۱۲۷: «فالأولی أن يجعل المناط كون المعاملة علی المتعارف أو علی خلافه، ففي الأول يحكم بالصحة والخيار فی المقامین، و فی الثانی بالفضولیة فی المقامین، و کذا الحال فی مسألة المصلحة و المفسدة فإنه



برخی از دادگاه‌ها نیز عدم نفوذ معامله را به فقدان وکیل و سوءنیت او در عدم رعایت مصلحت موکل نسبت نداده‌اند؛ برای نمونه، شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز در دادنامه شماره ۱۰۸۱ مورخ ۱۱-۸-۱۳۹۳ با استناد به «نیابت» به عنوان جوهر وکالت و اینکه وکیل تنها در محدوده رضایت و اذن موکل اختیار تصرف دارد و از همین رو، به ویژه به اقتضای اصل عدم سلطه و ولایت هر شخص بر دیگری، در موارد تردید اصل بر عدم اختیار وکیل است، معتقد است که حتی اگر وکیل بدون قصد خیانت و تجاوز از حدود وکالت، در نتیجه عدم مراقبت و احتیاط لازم، عمل خلاف مصلحت انجام دهد، با اینکه اقدام او به قصد نیابت و رعایت مصلحت موکل بوده، به تبع بیشتر علمای حقوق و فقهای امامیه، معامله را فضولی شمرده که با رد موکل باطل می‌شود. همچنین، در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۷۲۸۱۶۰۰۳۹۶ مورخ ۲۹-۵-۱۳۹۳ از شعبه ۵ دادگاه حقوقی مرودشت، در صورت عدم رعایت مصلحت موکل، خواه به صورت عامدانه باشد یا غیرعامدانه، عمل وکیل را فضولی شمرده است.<sup>۲</sup>

## ۲-۲-۲-۲. رأی وحدت رویه و حقوق اشخاص ثالث با حسن نیت

در مواردی که وکیل با نقض مصلحت موکل، موضوع وکالت را به خود انتقال می‌دهد، هیچ اشکالی در اجرای حکم یادشده باقی نمی‌ماند. همچنین، اگر وکیل موضوع وکالت را به اقوام نزدیک خود منتقل کند یا با شخص ثالث تبانی کرده و ملک را به وی انتقال دهد و یا اینکه مال مورد وکالت به رایگان یا به صورت محاباتی و یا با ثمن بسیار کمتر از نرخ واقعی و قیمت روز به شخص ثالث واگذار شود، به گونه‌ای که یک انسان متعارف

---

إذا مشى الوكيل فى مراعاة المصلحة على المتعارف فتبين الخلاف لخفاء جهاتها لا يحكم ببطان معامله بل غاية ما يكون ثبوت الخيار مع وجود موجه؛ محمدحسن نجفى، جواهر، ج ۲۷، پیشین، ص ۳۶۶-۳۶۷؛ سیدصادق روجانى، فقه الصادق (ع)، ج ۲۰، پیشین، ص ۲۵۵؛ «المناطق كون المعاملة على المتعارف او خلافه، ففى الأول تصح مع الخيار بخلاف الثانى»؛ محمدتقى بهجت، جامع المسائل، ج ۳، ج ۲، (قم: دفتر معظم له، ۱۴۲۶)، ص ۳۲۷؛ محمدجعفر جعفرى لنگرودى، الفارق، ج ۵، ج ۱، (تهران: گنج دانش، ۱۳۸۶)، ص ۴۴۰؛ عباس زمانى، «عدم رعایت مصلحت در انتقال مال از سوى وکیل»، مجله حقوقى دادگستری، دوره ۷۹، شماره ۹۰ (۱۳۹۴)، ص ۹۶-۹۷.

۱. سیدعباس موسوى، رویه قضایی؛ تبلور اصول حقوقى در آرای محاکم عالی، ج ۳، (تهران: خرسندی، ۱۴۰۱)، ص ۱۲۸-۱۳۱.

۲. عباس زمانى، «عدم رعایت مصلحت در انتقال مال از سوى وکیل»، پیشین، ص ۹۵.

به آسانی پی به قصد و کیل مبنی بر خیانت به موکل و تضییع حقوق او ببرد، عدم نفوذ معامله و بطلان قرارداد و استرداد موضوع و کالت از متصرف با تردید مهمی روبه‌رو نمی‌شود.

رویه قضایی نیز به این دغدغه‌ها توجه داشته است؛ برای نمونه، شعبه ۲ دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد در دادنامه شماره ۱۴۰۲۴۱۳۹۰۰۰۴۴۷۳۹۱ مورخ ۱۴۰۲-۳-۹، با اعتراف به اختلاف نظرهای موجود در مورد وضعیت معامله خلاف مصلحت موکل، با توجه به اینکه وکیل ملک موضوع و کالت را به خود منتقل کرده و در عدم رعایت مصلحت موکل دچار تعمد بوده، با پذیرش هریک از دیدگاه‌های موجود، معامله را غیرنافذ تشخیص داده که با دعوای موکل، عدم تنفیذ و به تبع آن، ابطال قرارداد اعلام گردیده است، حکم بر «ابطال قرارداد» و ابطال سند رسمی انتقال به نام وکیل داده است.

شعبه ۴۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران نیز در دادنامه شماره ۹۲۰۰۲۳۶ مورخ ۱۳۹۲/۳/۲۲ و دادنامه شماره ۹۲۰۱۲۶۵ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۴ و شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۹۳۰۱۳۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۹/۲۹ در فرضی که وکیل موضوع و کالت را به برادر خویش منتقل ساخته است، عدم رعایت مصلحت را مفروض انگاشته و وکیل را مکلف به ارائه دلیل مبنی بر رعایت مصلحت موکل کرده است. همچنین، شعبه ۱۴ دادگاه حقوقی یک تهران نیز در دادنامه شماره ۵۰۸ مورخ ۱۳۷۳/۳/۲۵ در فرضی که وکیل با وکالت‌نامه تام‌الاختیار اقدام به انتقال سهام موکل در شرکت به شخص ثالثی به صورت بلاعوض کرده، انتقال را فضولی تشخیص داده و حکم بر ابطال اقدام وکیل در واگذاری سهام موکل در شرکت به منتقل‌الیه، موضوع صورت‌جلسه مجمع عمومی فوق‌العاده شرکت و الزام انتقال‌گیرنده به استرداد سهام مذکور به خواهان (موکل) صادر کرده است.

دادنامه شعبه ۵ دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد که به وسیله هیئت عمومی دیوان عالی کشور تأیید شده است نیز انتقال ملک به مبلغ ناچیز ۳۵۰ هزار تومان را به منزله آگاهی خریدار از عدم حسن نیت معامل شمرده و حکم به اعلام بطلان آن داده است.

اما، در فرضی که شخص ثالث از عدم رعایت مصلحت ایادی قبلی به عنوان موکل آگاه نیست و فرض اطلاع او نیز داده نمی‌شود، مانند اینکه وکیل ملک موکل را به نصف قیمت به ثالثی فروخته و او نیز با افزایش قیمت املاک، آن را به نرخ روز به دیگری می‌فروشد و موکل در صدد اعلام بطلان معامله بین وکیل و انتقال‌گیرنده نخست برمی‌آید، سرایت

بطلان قرارداد منشأ به معاملات بعدی و ایادی مابعد که ممکن است از قیمت واقعی مورد معامله در حین انتقال از سوی وکیل مطلع نبوده و احتمال اطلاع از آن نیز به صورت عرفی و عقلایی داده نشود، سبب متضرر شدن اشخاص ثالث با حسن نیت می‌شود. برخی از دادگاه‌ها نیز به این ایراد توجه داشته‌اند؛ چنان‌که شعبهٔ ۱۴ دادگاه تجدیدنظر استان کردستان در دادنامهٔ شمارهٔ ۱۳۸۱۸۸۹/۱۴۰۱۴۸۳۹۰۰۰ مورخ ۲۸-۱۰-۱۴۰۱ می‌افزاید: «مطابق قاعده هرگاه شخص ثالثی که طرف معامله با وکیل قرار گرفته است به ظهور چنین شرطی اعتماد نماید، بر مبنای اصل ظهور مورد حمایت است. اما هرگاه با با تکیه بر معیارهایی نظیر آگاهی یا امکان آگاهی ثالث از واقع و عدم رعایت آشکار مصلحت موکل که با تکیه بر اماراتی نظیر تفاوت قیمت فاحش قابل ارزیابی است حسن نیت ثالث منتقل‌الیه محل تردید معقول باشد ظهور ناشی از شرط صلاحدید نیز قابل استناد نخواهد بود؛ چنان‌که در ترافع کنونی نیز کمترین دلیلی بر پرداخت عوض متناسب از ناحیه وکیل و منتقل‌الیه به مالک ارائه نگردیده و تمامی مایملک مالک تبرعاً به ایشان تملیک شده است».

با این حال، به نظر می‌رسد در مواردی که موضوع وکالت با سند رسمی به شخص ثالث با حسن نیت منتقل می‌شود و به‌ویژه در فرضی که در مال موضوع معامله تغییرات اساسی صورت می‌گیرد، می‌توان از طریق نظریهٔ «تلف حکمی» از منتقل‌الیه جاهل حمایت کرد؛ یعنی موضوع وکالت را در حکم تلف شمرده و به موکل حق داد که برای بدل مال مزبور به وکیل و یا منتقل‌الیه با سوء نیت مراجعه کند.<sup>۱</sup>

توضیح آنکه رویهٔ قضایی در سالیان اخیر پذیرفته است که انتقال مال به غیر، در صورتی که بطلان معامله، حقوق شخص ثالث ناآگاه را مورد خدشه قرار دهد، به‌ویژه در فرضی که در مورد معامله تغییر و تحولاتی صورت گرفته باشد، سبب تحقق تلف حکمی است و بدین ترتیب، دیگر ردّ عین (به جهت وقوع تلف) امکان‌پذیر نیست؛ بلکه باید به بدل رجوع کرد؛ برای نمونه، دادنامهٔ شمارهٔ ۹۷۰۰۸۴۱ - ۱۳۹۷/۶/۲۶ صادره از شعبهٔ ۱۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران، موضوع پروندهٔ کلاسهٔ ۹۶۰۹۹۸۰۲۲۷۱۰۱۱۰۸، که از سوی شعبهٔ ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران طی دادنامهٔ شمارهٔ ۹۷۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۵۶۷ - ۱۳۹۷/۱۰/۲۴

۱. برای تفصیل بحث، ر.ک.: محمدهادی جواهر کلام و صمد حدادی، «معیارهای شناسایی تلف حکمی در حقوق اسلامی»، پژوهشنامهٔ حقوق اسلامی، دورهٔ ۲۴، ش ۱، (۱۴۰۲)، ص ۱۱۰-۱۳۴.

عیناً تأیید شده؛ دادنامه شماره ۱۴۰۰۹۳۹۰۰۰۹۷۶۳۰۸۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۶ صادر شده از شعبه ۲۲ دادگاه تجدیدنظر استان اصفهان؛ دادنامه شماره ۱۴۱۲-۹۹۰۹۹۷۱۹۶۴۳۰۱۳۹۹ - ۱۳۹۹ از شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان نور؛ و دادنامه شماره ۱۴۰۱۳۴۳۹۰۰۰۶۰۱۷۲۱۲ مورخ ۱۴۰۱-۱۰-۱۹ از شعبه ۴ دادگاه عمومی حقوقی بندر انزلی که از سوی شعبه ۲۶ دادگاه تجدیدنظر استان گیلان به موجب دادنامه شماره ۱۴۰۲۳۴۳۹۰۰۰۱۹۳۹۷۵۰ مورخ ۱۴۰۲-۰۴-۱۲ تأیید شده، از همین رویکرد دفاع کرده‌اند و به دلیل نقل و انتقال‌های متعددی که بر مال موضوع معامله صورت گرفته، دادگاه‌ها موضوع را از مصادیق تلف حکمی دانسته و به جهت پرهیز از ورود ضرر به اشخاص ثالث با حسن نیت، از بطلان معاملات بعدی و ابطال اسناد مالکیت و استرداد عین مال خودداری کرده‌اند. در طرح اصلاح مواد ۳۲۳ و ۳۲۵ قانون مدنی که در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۲۲ در مجلس شورای اسلامی وصول شده، در تأیید همین دیدگاه آمده است: «انتقال مال مغضوب، از طریق تنظیم سند رسمی در حکم تلف است و مالک تنها می‌تواند به انتقال‌دهنده رجوع نماید؛ مگر آنکه انتقال‌گیرنده عالم به غصب باشد که در این صورت وفق مقررات عمل می‌شود...». طرح الزام به ثبت رسمی اسناد نیز که به تازگی به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده، بر همین مبنا تنظیم شده است و بدین ترتیب، این راهکار به عنوان قاعده عمومی برای حمایت از اشخاص ثالث با حسن نیت قابل استفاده خواهد بود.

همچنین، در فرضی که منتقل‌الیه در مالی که خریده است مستحقاتی ایجاد نموده، استناد به تلف حکمی شایع‌تر است؛ به گونه‌ای که بسیاری از محاکم، مانند دادنامه شماره ۱۴۰۰۶۸۳۹۰۰۰۱۸۸۳۸۶۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۱ موضوع پرونده شماره ۹۸۰۹۹۸۰۰۱۱۷۰۱۵۳۲ از شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران؛ دادنامه شماره ۱۴۰۲۵۳۹۰۰۰۰۲۹۲۳۹۰ مورخ ۱۴۰۲/۱/۱۸ صادره از شعبه ۴ دادگاه عمومی حقوقی مشهد؛ دادنامه شماره ۱۴۰۰۶۸۳۹۰۰۰۱۸۸۳۸۶۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۱، موضوع پرونده کلاسه ۹۸۰۹۹۸۰۰۱۱۷۰۱۵۳۲ صادره از شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران و دادنامه شماره ۱۴۰۱۳۴۳۹۰۰۰۲۲۵۲۶۳۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۱۵ شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی

شهرستان الشتر، تغییر و تبدیلی را که در مال صورت می‌گیرد سبب تحقق تلف حکمی می‌شمارند. بر این مبنا نیز می‌توان از انتقال‌گیرنده جاهل حمایت کرد. افزون بر آن، در صورتی که هر دو شرط یادشده (یعنی انتقال ملک به صورت رسمی و تغییر و تحول در ملک) جمع باشند، رویه قضایی با قاطعیت بیشتری تحقق تلف حکمی را می‌پذیرد؛ چنان‌که دادنامه شماره ۱۴۰۲۳۵۳۹۰۰۰۷۲۱۲۹۱۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۷ از شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان ماکو در این فرض به جهت تحقق تلف حکمی، از اعلام بطلان قراردادها و ابطال اسناد انتقال خودداری کرده است. در نتیجه، با این مبنا که ریشه در حقوق سنتی و بومی ما دارد و با مبانی فقهی هماهنگ است، می‌توان از شخص یا اشخاصی که ناآگاه مال موضوع وکالت را تحصیل کرده و به ظاهر مشروع اعتماد کرده‌اند،<sup>۱</sup> حمایت کرد. به‌ویژه آنکه در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، که از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد، نظریه تلف حکمی در مواد مختلف به صراحت پذیرفته شده است.

آخرین نکته‌ای که در تفسیر رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ باید گفته شود این است که برای احتراز از پیدایش اختلاف بین محاکم، دعوای خواهان باید «اعلام بطلان معامله» و «ابطال سند رسمی» انتقال باشد. بنابراین، برخلاف آنچه در دادنامه شماره ۵۰۸ مورخ ۱۳۷۳/۳/۲۵ از شعبه ۱۴ دادگاه حقوقی یک تهران و دادنامه شماره ۱۴۰۲۴۱۳۹۰۰۰۴۴۷۳۹۱ مورخ ۱۴۰۲-۳-۹ از شعبه ۲ دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد آمده، دعوای «ابطال معامله» صحیح به نظر نمی‌رسد.

### نتیجه

نقد و تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، با تأکید بر دکتترین حقوقی، آموزه‌های فقهی و به‌ویژه رویه قضایی، نتایج زیر را نشان می‌دهد:

---

۱. برای دیدن مبانی دیگر با عنوان «نظریه ظهور مصحح اعمال حقوقی»، ر.ک.: عباس کریمی، *چهل گفتار حقوقی*، ج ۱، (تهران: دادگستر، ۱۳۹۷)، ص ۶۵۰.

۱- یکی از اختلاف‌نظرهای اساسی رویه قضایی در سالیان اخیر پاسخ به این پرسش بود که آیا در وکالت عام، که اختیار «انتقال مورد وکالت به هر شخص ولو به خود وکیل و به هر قیمت و هر قید و شرط که وکیل صلاح بدانند»، به وکیل اعطا شده است، رعایت مصلحت موکل الزامی است یا اینکه وکیل در این قسم از وکالت با توجه به اختیارات گسترده اعطایی تکلیفی به رعایت غبطه و صلاح موکل ندارد؟ رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ با رد نظر بسیاری از دادرسان، بر ضرورت رعایت مصلحت موکل در این باره تأکید کرده است. این دیدگاه قابل تأیید است، چرا که نه تنها فقهای امامیه صحت و اعتبار وکالت عام را با «رعایت مصلحت موکل» مقید کرده‌اند، بلکه تحلیل اراده نوعی و عرفی طرفین و توافق ضمنی آنان و اصل عدم ولایت و عدم نمایندگی نیز مؤید همین دیدگاه است.

۲- اختلاف نظر دیگر، ضابطه نقض مصلحت موکل یا معیار تحقق معامله خلاف مصلحت و نیز وضعیت معامله‌ای است که وکیل در وکالت عام با نقض تکلیف رعایت غبطه موکل منعقد کرده است؛ به گونه‌ای که گروهی از دادرسان و استادان حقوق مدنی، تنها نقض عمدی مصلحت موکل را سبب عدم نفوذ معامله می‌دیدند. اما، رأی وحدت رویه یادشده، با پیروی از نظر مشهور فقها و دکترین حقوقی، بدون تفکیک بین عمد و فقدان عمد وکیل در عدم رعایت مصلحت موکل، به وی اختیار داد که اعلام بطلان معامله را از دادگاه تقاضا کند. بنابراین، معیار عدم رعایت مصلحت موکل، رفتار نامتعارف وکیل است نه سوءنیت او.

۳- یکی دیگر از چالش‌های رویه قضایی، امکان مطالبه خسارت از وکیل و میزان خسارت قابل جبران است؛ به نحوی که برخی از محاکم تنها به قیمت مندرج در سند رسمی انتقال حکم می‌دادند و برخی دیگر مطالبه قیمت واقعی موضوع وکالت در زمان انجام معامله را مجاز می‌دیدند. رأی وحدت رویه یادشده بدین اختلاف نظر پاسخی نداده است؛ اما، تردیدی نیست که این رأی موکل را از طرح دعوای مطالبه خسارت از وکیل، از جمله قیمت روز مورد معامله، باز نمی‌دارد. ملاک تبصره ماده ۱۹ ق.آ.د.ک. نیز راه‌حل مزبور را تأیید می‌کند.

۴- اگرچه ظاهر رأی وحدت رویه ناقض حقوق اشخاص ثالث با حسن نیت است، اما باید در تحلیل و تفسیر این رأی رویکردی اتخاذ گردد که ضامن حفظ حقوق اشخاص نام‌برده

باشد. یکی از مؤثرترین راهکارها در این زمینه، استناد به نظریه «تلف حکمی» است؛ بدین مضمون که انتقال رسمی مورد وکالت به شخص ثالث با حسن نیت در حکم تلف مال به‌شمار آید و دعوای موکل مبنی بر استرداد عین از شخص یا اشخاص ثالث با حسن نیت پذیرفته نشود؛ بلکه موکل بتواند بدل آن را از وکیل یا شخص ثالث با سوء نیت مطالبه کند؛ به‌ویژه در فرضی که در موضوع وکالت تغییر و تحول اساسی نیز پدید آمده است. به‌ویژه آنکه در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نظریه تلف حکمی در مواد مختلف به صراحت پذیرفته شده است.

### تعارض منافع

تعارض منافع وجود ندارد.

### ORCID

Mohammad Hadi

Javaherkalam



<https://orcid.org/0000-000-8236-5406>

### منابع

#### فارسی

امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج ۲، چ ۲۶، (تهران: اسلامیه، ۱۳۸۵).  
بازگیر، یدالله، قانون مدنی در آئینه آراء دیوان عالی کشور، وکالت و عقد ضمان و احکام راجع به آنها، چ ۲، (تهران: فردوسی، بی تا).

جعفری لنگرودی، محمدجعفر، الفارق، ج ۵، (تهران: گنج دانش، ۱۳۸۶).  
جواهر کلام، محمدهادی؛ حدادی اردکانی، صمد، «معیارهای شناسایی تلف حکمی در حقوق اسلامی؛ با تحلیل ضابطه انتقال به ثالث با حسن نیت در رویه قضائی و طرح اصلاح قانون مدنی»، پژوهشنامه حقوق اسلامی، دوره ۲۴، ش ۱ (پیاپی ۵۹)، (۱۴۰۲)، صص ۱۰۹-۱۳۸.

Doi: [10.30497/LAW.2023.243910.3330](https://doi.org/10.30497/LAW.2023.243910.3330)

حاجی عزیزی، بیژن؛ اعتماد، سیده مریم، «ضمانت اجرای عدم رعایت مصلحت در وکالت»، مطالعات اسلامی: فقه و اصول، دوره ۴۷، ش ۱۰۰، (۱۳۹۴)، صص ۵۵-۷۳. DOI:

[10.22067/FIQH.V47I20.22474](https://doi.org/10.22067/FIQH.V47I20.22474)

- خدابخشی، عبدالله؛ و لطیف‌زاده، مهدیه، «رویکرد فقهی حقوقی بر ماهیت و آثار وکالت تفویضی»، *مطالعات فقه و حقوق اسلامی*، ش ۱۱، (۱۳۸۹). DOI: [10.22075/feqh.2019.16868.1891](https://doi.org/10.22075/feqh.2019.16868.1891)
- زمانی، عباس، «عدم رعایت مصلحت در انتقال مال از سوی وکیل»، *مجله حقوقی دادگستری*، دوره ۷۹، شماره ۹۰ (۱۳۹۴)، صص ۸۵-۱۰۰. DOI: 10.22106/rlj.2015.14390
- سبحانی، جعفر، *استفتاءات*، ج ۳، (قم: مؤسسه امام صادق (ع)، ۱۳۸۹).
- صفایی، سیدحسین؛ جواهر کلام، محمدهادی، نمایندگی و امانت، (تهران: شرکت انتشار، ۱۴۰۰).
- عابدی، محمد؛ ساعتچی، علی؛ جاویدی، فرزاد، «وکالت در مقام بیع»، *پژوهش حقوق خصوصی*، ش ۸، (۱۳۹۳)، صص ۱۰۱-۱۱۹.
- غلامی، جهانبخش، *تحلیل حقوقی تعهدات وکیل*، (تهران: مجد، ۱۴۰۳).
- فصیحی‌زاده، علیرضا؛ امینی، محمد، «وحدت یا تعدد قلمرو «اختیار» و «رعایت مصلحت» در عقد وکالت»، *مطالعات حقوقی*، دوره ۱۵، شماره ۱، (۱۴۰۲)، صص ۱۲۹-۱۶۶. DOI: 10.22099/jls.2023.42137.4562
- کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی: عقود معین*، ج ۴: *عقود اذنی و وثیقه‌های دین*، چ ۵، (تهران: شرکت انتشار، ۱۳۸۵).
- کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها*، ج ۱: *مفهوم، انعقاد و اعتبار قرارداد*، چ ۸، (تهران: شرکت انتشار، ۱۳۸۸).
- کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها*، ج ۲: *انعقاد و اعتبار قرارداد*، چ ۱، (تهران: شرکت انتشار، ۱۳۸۸).
- کاشانی، سید محمود، *حقوق مدنی: قراردادهای ویژه*، (تهران: میزان، ۱۳۸۸).
- کریمی، عباس، «میزان اعتبار شرط صلاح‌دید وکیل»، *نقد آرای قضایی*، سال اول، شماره ۱، (تهران: دادگستر، ۱۳۷۸).
- کریمی، عباس، *چهل گفتار حقوقی*، (تهران: دادگستر، ۱۳۹۷).
- محقق‌داماد، سیدمصطفی؛ قنواتی، جلیل؛ وحدتی شیرینی، سیدحسن؛ و عبدی پورفرد، ابراهیم، *حقوق قراردادها در فقه امامیه*، ج ۲، چ ۱، (قم: پژوهشگاه حوزه و دانشگاه؛ تهران: سمت، ۱۳۸۹).



موسوی، سیدعباس، رویه قضایی؛ تبلور اصول حقوقی در آرای محاکم عالی، چ ۳، (تهران: خرسندی: ۱۴۰۱).

نظری توکلی، سعید؛ و داودالموسوی، سیدحسن، «مفهوم غبطه و سازوکارهای تشخیص آن در امور مولی‌علیه»، فقه و اصول، دوره ۵۵، شماره ۳ (پیاپی ۱۳۴)، (۱۴۰۲)، صص ۱۶۹-۱۹۱.

DOI: 10.22067/jfiqh.2022.75406.1305

### عربی

بصری بحرانی، محمدامین، کلمة التقوی، ج ۶، چ ۳، (قم: سیدجواد وداعی، ۱۴۱۳).

بغدادی (شیخ مفید)، محمد، المقنعة، چ ۱، (قم: کنگره جهانی هزاره شیخ مفید، ۱۴۱۳).

بهجت، محمدتقی، جامع المسائل، ج ۳، چ ۲، (قم: دفتر معظم له، ۱۴۲۶).

تمیمی مغربی، نعمان، دعائم الإسلام، ج ۲، چ ۲، (قم: آل‌البيت (ع)، ۱۳۸۵).

حکیم (طباطبایی)، سیدمحسن، منهاج الصالحین، ج ۲، چ ۱، (بیروت: دار التعارف، ۱۴۱۰).

حلی (ابن ادریس)، محمد، السرائر، ج ۲، چ ۲، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۰).

حلی (علامه)، حسن، إرشاد الأذهان، ج ۱، چ ۱، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۰).

حلی (علامه)، حسن، تبصرة المتعلمین، چ ۱، (تهران: مؤسسه چاپ و نشر، ۱۴۱۱).

حلی (علامه)، حسن، تحریر الاحکام، ج ۳، چ ۱، (قم: مؤسسه امام صادق (ع)، ۱۴۲۰).

حلی (علامه)، حسن، تذکرة الفقهاء، ج ۱۵، چ ۱، (قم: آل‌البيت (ع)، ۱۴۱۴).

حلی (علامه)، حسن، قواعد الأحکام، ج ۲، چ ۱، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۳).

حلی (علامه)، حسن، مختلف الشیعة، ج ۶، چ ۲، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۱۳).

حلی (محقق)، جعفر، المختصر النافع، ج ۱، چ ۶، (قم: المطبوعات الدینیة، ۱۴۱۸).

حلی (محقق)، جعفر، شرائع الإسلام، ج ۲، چ ۲، (قم: اسماعیلیان، ۱۴۰۸).

حلی، محمد، ایضاح الفوائد، ج ۲، چ ۱، (قم: اسماعیلیان، ۱۳۸۷).

حلی، یحیی، الجامع للشرائع، چ ۱، (قم: مؤسسه سیدالشهداء العلمیة، ۱۴۰۵).

خویی (موسوی)، سیدابوالقاسم، منهاج الصالحین، ج ۲، چ ۲۸، (قم: مدینه العلم، ۱۴۱۰).

روحانی (حسینی)، سیدصادق، فقه الصادق (ع)، ج ۲۰، چ ۱، (قم: دار الكتاب-مدرسه امام صادق (ع)، ۱۴۱۲).

روحانی (حسینی)، سیدصادق، منهاج الصالحین، ج ۲، (بی‌جا: بی‌نا، بی‌تا).

سبزواری، محمدباقر، کفایة الأحکام، ج ۱، چ ۱، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۲۳).

سیستانی (حسینی)، سیدعلی، المسائل المنتخبة، چ ۹، (قم: دفتر آیه‌الله سیستانی، ۱۴۲۲).

- سیستانی (حسینی)، سیدعلی، *منهاج الصالحین*، ج ۲، چ ۵، (قم: دفتر آیه الله سیستانی، ۱۴۱۷).
- طباطبایی بروجردی، آفاحسین، *جامع أحادیث الشیعه*، ج ۲۴، چ ۱، (تهران: فرهنگ سبز، ۱۴۲۹).
- طباطبایی یزدی، سیدمحمد کاظم، *تکملة العروة الوثقی*، محقق-مصحح: سیدمحمدحسین طباطبائی، ج ۱، چ ۱، (قم: داوری، ۱۴۱۴).
- طباطبایی یزدی، سیدمحمد کاظم، *سؤال و جواب*، ج ۱، (تهران: مرکز نشر العلوم اسلامی، ۱۴۱۵).
- طوسی (شیخ)، محمد، *الخلاف*، ج ۳، چ ۱، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۰۷).
- طوسی (شیخ)، محمد، *المبسوط*، ج ۲، چ ۳، (تهران: المكتبة المرتضویة، ۱۳۸۷).
- طوسی (شیخ)، محمد، *النهاية*، ج ۲، (بیروت: دار الكتاب العربی، ۱۴۰۰).
- عاملی (شهید ثانی)، زین الدین، *مسالك الأفهام*، ج ۵، چ ۱، (قم: مؤسسه المعارف الإسلامیة، ۱۴۱۳).
- عبدالرحمان، محمود، *معجم المصطلحات و الألفاظ الفقهيّة*، ج ۳، (بی جا: بی نا، بی تا).
- کاشانی (فیض)، محمدحسین، *مفاتيح الشرائع*، ج ۳، چ ۱، (قم: کتابخانه آیه الله مرعشی نجفی، بی تا).
- گیلانی قمی، میرزا ابوالقاسم، *جامع الشتات*، ج ۳، چ ۱، (تهران: کیهان، ۱۴۱۳).
- مصطفوی، سیدمحمد کاظم، *فقه المعاملات*، چ ۱، (قم: دفتر انتشارات اسلامی، ۱۴۲۳).
- مکارم شیرازی، ناصر، *أنوار الفقاهة - کتاب النکاح*، چ ۱، (قم: مدرسه الإمام علی بن ابی طالب (ع)، ۱۴۲۵).
- نجفی، محمدحسن، *جواهر الکلام*، ج ۲۷، چ ۷، (بیروت: دار إحياء التراث العربی، ۱۴۰۴).
- نوری (محدث)، میرزا حسین، *مستدرک الوسائل*، ج ۱۴، چ ۱، (بیروت: آل البيت (ع)، ۱۴۰۸).

## References (Translated References into English)

- Abedi, Mohammad; Saatchi, Ali; Javidi, Farzad, "Agency In Position Of Sale Contract", *Private Law Research*, No. 8, (2014), pp. 101-119. [In Persia]
- Bazgir, Yadullah, *Civil Law in the Mirror of the Supreme Court's Decisions, Representation and Contract of Guarantee and Rulings Regarding Them*, 2<sup>nd</sup> ed, (Tehran: Ferdowsi, No date). [In Persia]
- Emami, Seyyed Hassan, *Civil Law*, Vol.2, 26<sup>th</sup> ed, (Tehran: Islamia, 2015). [In Persia]
- Fasihzadeh, Alireza; Amini, Mohammad, "Unity or plurality of "Authority" and "observance of expediency" in the power of attorney contract", *Legal*

*Studies*, Vol. 15, N. 1, (2023), pp. 129-166. DOI: 10.22099/jls.2023.42137.4562. [In Persia]

Gholami, Jahanbakhsh, legal analysis of the agent's obligations, (Tehran: Majd, 2024). [In Persia]

Haji Azizi, Bijan; Etemad, Seyedah Maryam, "The situation of non-observance of interest in representation", *Islamic Studies: Jurisprudence and Principles*, Volume 47, No. 100, (2014), pp. 55-73. DOI: [10.22067/FIQH.V47I20.22474](https://doi.org/10.22067/FIQH.V47I20.22474). [In Persia]

Ja'afari Langroudi, Mohammad Jaafar, *Al-Fariq*, Vol. 5, (Tehran: Ganje-Danesh, 2007). [In Persia]

Javaherkalam, Mohammad Hadi; Haddadi Ardakani, Samad, "Identifying Criteria of 'Waste in Law' in Islamic Jurisprudence; by Analyzing the Rule of 'Transfer to a Third Party of Good Faith' in the Judicial Practice and a Plan to Amend the Iranian Civil Code", *Journal of Islamic Law Research*, Volume 24(1) (59 series), (2023), pp. 109-138. Doi: [10.30497/LAW.2023.243910.3330](https://doi.org/10.30497/LAW.2023.243910.3330). [In Persia]

Karimi, Abbas, "The validity of the condition of discretion of the agent", Criticism of judicial decisions, Vol. 1, N. 1, (Tehran: Dadgstar, 2008). [In Persia]

Karimi, Abbas, *Forty Legal Speeches*, (Tehran: Dadgstar, 2017). [In Persia]

Kashani, Seyyed Mahmoud, *Civil Law: Special Contracts*, (Tehran: Mizan, 2018). [In Persia]

Katouzian, Nasser, *Civil Law: General Rules of Contracts*, Vol. 1, 8<sup>th</sup> ed, (Tehran: Publishing Co., 2008). [In Persia]

Katouzian, Nasser, *Civil Law: General Rules of Contracts*, Vol. 2, (Tehran: Publishing Co., 2008). [In Persia]

Katouzian, Nasser, *Civil Law: special contracts*, Vol. 4, 5<sup>th</sup> ed, (Tehran: Publishing Co., 2015). [In Persia]

Khodabakhshi, Abdullah; and Latifzadeh, Mahdia, "A Legal - Jurisprudential approach to the nature and effects of Delegation Attorney Ship", *Journal of studies in Islamic Law & Jurisprudence*, Vol. 11, (2009). DOI: [10.22075/feqh.2019.16868.1891](https://doi.org/10.22075/feqh.2019.16868.1891). [In Persia]

Mohagheq Damad, Seyed Mostafi; Qanavati, Jalil; Vahdati Shobeiri, Seyed Hassan; Abdipourfard, Ebrahim, *Contract Laws in Imamiyyah Jurisprudence*, Vol.2, (Qom: Hozha Research Institute and University; Tehran: Samt, 2009). [In Persia]

Moussavi, Seyyed Abbas, *judicial procedure; Crystallization of legal principles in the judgments of high courts*, 3<sup>rd</sup> ed, (Tehran: Khorsandi: 2022). [In Persia]

Nazari Tavakoli, Saeed; and Davodal Mousavi, Seyyed Hasan, "The concept of Qebteh (expediency) and the mechanisms of its recognition in the affairs of Movalli Aliyyah", *Fiqh and Usul*, Vol. 55, N. 3 (134 series), (2023), pp. 169-191. DOI: [10.22067/jfiqh.2022.75406.1305](https://doi.org/10.22067/jfiqh.2022.75406.1305). [In Persia]

Safaii, Seyed Hossein; Javaherkalam, Mohammad Hadi, *Representation and Trust*, (Tehran: Publishing Co., 2021). [In Persia]

Sobhani, Ja'afar, *Istiftayat*, vol.3, (Qom: Imam Sadiq Institute, 2010). [In Persia]

Zamani, Abbas, "Disregarding Interest in Transfer of Property by an Agent", *The judiciarys Law Journal*, Vol. 79, N. 90 (2014), pp. 85-100. DOI: [10.22106/jlj.2015.14390](https://doi.org/10.22106/jlj.2015.14390). [In Persia]

**استناد به این مقاله:** جواهر کلام، محمد هادی. (۱۴۰۳). ضرورت رعایت مصلحت موکل در وکالت عام و وضعیت حقوقی معامله وکیل؛ نقد و تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۱۴۰۳-۰۲-۲۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور. پژوهش حقوق خصوصی، (۴۷)، ۱۲، ۶۷-۱۱۸.

doi: [10.22054/jplr.2024.80036.2853](https://doi.org/10.22054/jplr.2024.80036.2853)



Private Law Research is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.