



## روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور  
مرجع تصویب: هیئت عمومی دیوان عالی کشور  
شماره ویژه نامه: ۱۸۳۲

چهارشنبه، ۱۶ خرداد ۱۴۰۳

سال هشتاد شماره ۲۳۰۶۷

رای وحدت رویه شماره ۸۴۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

شماره ۱۱۰/۳۰۹۴/۹۰۰۰ ۱۳/۳/۱۴۰۲

مدیر عامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

گزارش پرونده وحدت رویه قضایی شماره ۱۴۰۲/۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور با مقدمه و رأی شماره ۸۴۷ - ۲۵/۰۲/۱۴۰۳ به شرح ذیل تنظیم و جهت انتشار ارسال می‌گردد.

غلامرضا انصاری - معاون قضایی دیوان عالی کشور

### مقدمه

جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور در مورد پرونده وحدت رویه ردیف ۱۴۰۲/۲ ساعت ۸ روز سه‌شنبه، مورخ ۲۵/۰۲/۱۴۰۳ ریاست حجت‌الاسلام والمسلمین جناب آقای محمدجعفر منتظری، رئیس محترم دیوان عالی کشور، با حضور حجت‌الاسلام والمسلمین جناب آقای سیدمحسن موسوی، نماینده محترم دادستان کل کشور و با شرکت آقایان رؤسا، مستشاران و اعضای معاون کلیه شعب دیوان عالی کشور، در سالن هیأت عمومی تشکیل شد و پس از تلاوت آیاتی از کلام الله مجید، قرائت گزارش پرونده و طرح و بررسی نظریات مختلف اعضای شرکت‌کننده در خصوص این پرونده و استماع نظر نماینده محترم دادستان کل کشور که به ترتیب ذیل منعکس می‌گردد، به صدور رأی وحدت رویه قضایی شماره ۸۴۷ - ۲۵/۰۲/۱۴۰۳ منتهی گردید.

### الف) گزارش پرونده

به استحضار می‌رساند، بر اساس آراء واصله به این معاونت، با توجه به اینکه از سوی شعب پنجم دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد و پنجاه و نهم دادگاه تجدیدنظر استان تهران در خصوص اعلام بطلان معامله موضوع سند رسمی به دلیل عدم رعایت غبطه و مصلحت موکل توسط وکیل با استنباط متفاوت از ماده ۶۶۷ قانون مدنی، آراء مختلف صادر شده است، جهت طرح موضوع در هیأت عمومی دیوان عالی کشور گزارش امر به شرح آتی تقدیم می‌شود:

الف) به حکایت دادنامه شماره ۱۷۷۰۰۰۷/۱۳۹۰۰۴۱۳۹۰۰۰ - ۱۴۰۰/۱۰/۱۴۰۰ شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی گچساران، در خصوص دادخواست آقای علی‌اکبر... و خانم کوکب... با وکالت آقای محمد... به طرفیت آقایان محمد... و بنیامین... به خواسته اعلان بطلان قرارداد بیع رسمی به جهت عدم رعایت مصلحت موکلین... چنین رأی داده است:

«... دادگاه با عنایت به مفاد دادخواست تقدیمی، اظهارات وکیل خواهان و دفاعیات خوانده ردیف دوم و ملاحظه سند رسمی شماره ... که حکایت [از] اعطای وکالت از طرف خواهانها در خصوص اراضی موضوع خواسته به صورت مطلق و با قید اعطاء اختیار به وکیل جهت هر نوع معامله به خود یا به هر شخص دیگری با هر قیمت می‌باشد و با عنایت به اصل آزادی و اصل صحت و اصل لزوم قراردادها، خواسته خواهان را وارد ندانسته و مستنداً به مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۳، ۶۵۶، ۶۶۰، ۶۶۲ و ۶۶۷ قانون مدنی و ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی حکم به بطلان دعوی خواهان ... صادر و اعلام می‌دارد...»

با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد به موجب دادنامه شماره ۲۲۸۴۱۱۰/۱۳۹۰۰۴۱۳۹۰۰۰ - ۲۵/۱۲/۱۴۰۰، چنین رأی داده است:

«... هیأت دادگاه با بررسی لایحه تجدیدنظرخواهی تقدیمی ... وکیل وظیفه داشته مصلحت موکل را مراعات نماید که با انتقال ملک به قیمت ناچیز ۲۵۰ هزار تومان، قطعاً مصلحت موکلین رعایت نگردیده و خریدار نیز با توجه به این مبلغ از عدم حسن نیت معامل آگاه بوده، علی‌هذا حسب مراتب مزبور اعتراض تجدیدنظرخواه را وارد تشخیص داده، به استناد مواد ۶۶۷ و ۱۲۵۷ قانون مدنی و مواد ۲۵۸، ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی [دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور] مدنی ضمن نقض دادنامه تجدیدنظرخواسته حکم به اعلام بطلان قرارداد بیع مورد اشاره و پرداخت خسارات دادرسی مرحله بدوی و تجدیدنظر شامل هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل در حق خواهانها...» صادر نموده است.

ب) به حکایت دادنامه شماره ۲۳۷۸۰۰۲۹۱/۲۳۷۸۰۰۲۹۱ - ۲/۴/۱۳۹۴ شعبه پنجاهم دادگاه عمومی حقوقی تهران، در خصوص دعوی آقای علی... با وکالت آقای جواد... و خانم سارا... به طرفیت آقای حسین... به خواسته ابطال سند رسمی به لحاظ عدم رعایت مصلحت موکل توسط وکیل، چنین رأی داده است:

«... دادگاه با مذاقه در محتویات ... به این نتیجه رسیده: اولاً، برابر ماده ۱۰ قانون مدنی قراردادهای خصوصی در صورتی که مخالف صریح قانون یا نظم عمومی نباشد در حق طرفین نافذ است و اینکه حسب محتوی وکالتنامه تنظیمی، موکل عبارت به هر مبلغی ولو خود را به کار برده است که حسب قاعده فقهی اقدام در صورت عدم رعایت فرض غبطه، نامبرده علیه خود اقدام نموده است. ثانیاً، هیچ گونه ادعای انکار یا تردید نسبت به امضاء ذیل وکالتنامه‌ای که خواهان اختیار تعیین ثمن را به خواننده داده است از ناحیه وکلای خواهان وارد نشده است. ثالثاً، جهات ادعای بطلان برای خواهان یعنی عدم پرداخت ثمن نفعی یا اثباتاً وجاهت نداشته و حسب ماده ۱۹۰ قانون مدنی که از زمان عقد، صحیح و بطلان را تمیز می‌نماید منصرف از عدم پرداخت ثمن نمی‌باشد و همچنین عدم رعایت غبطه موکل با عنایت به اینکه نامبرده خود صراحتاً وکیل را آزاد در تعیین هرگونه قیمت گذاشته مفید در معنا نمی‌باشد چرا که در معاملات فضولی مالک خبری از معامله انجام شده نداشته و پس از [انجام معامله در مورد] قیمت یا نوع فروش، اظهارنظر می‌نماید این در حالی است 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 است. رابعاً، مصلحت عرفی با توجه به ماده ۹۵۹ قانون مدنی که صراحتاً سلب حق به طور جزئی برای اشخاص را نافذ دانسته و تعیین قیمت برای خواننده با عنایت به اینکه خواهان این اختیار را به خواننده داده است خود نوعی سلب حق به طور جزئی بوده قانونگذار بر اساس مواد قانونی و اصول فقهی (قاعده اقدام) پذیرفته است. خامساً، در صورت عدم توافق در قیمت می‌توانست قیمت عرفی را در وکالتنامه قید کند 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 پنجاه و نهم دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۳۷۰۴۰۰۹۶۰ - ۱۸/۸/۱۳۹۴، چنین رأی داده است:

«... با دقت در محتویات پرونده نظر به اینکه به موجب وکالتنامه رسمی شماره ... مورخ ۷/۶/۱۳۶۸ ... تجدیدنظرخواه انتقال ... تمامی حقوق متصوره آپارتمان مزبور را به هر مبلغی به تجدیدنظرخواننده اعطا نموده است و انتقال آپارتمان مزبور بر اساس اختیارات اعطایی در وکالتنامه به تجدیدنظرخواننده نیز بر همین اساس صورت گرفته است لذا بر این پایه نظر به اینکه تجدیدنظرخواه ایراد و اعتراض موجبی که نقض دادنامه را ایجاد نماید به عمل نیاورده و از حیث رعایت اصول و قواعد دادرسی نیز ایراد و اشکالی به دادنامه موصوف به نظر نمی‌رسد بنابراین به استناد ماده ۲۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی ضمن رد تجدیدنظرخواهی، دادنامه تجدیدنظرخواسته عیناً تأیید می‌گردد.»

چنانکه ملاحظه می‌شود، شعب پنجم دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد و پنجاه و نهم دادگاه تجدیدنظر استان تهران، در خصوص اعلام بطلان معامله موضوع سند رسمی به دلیل عدم رعایت غبطه و مصلحت موکل توسط وکیل با استنباط متفاوت از ماده ۶۶۷ قانون مدنی، اختلاف نظر دارند به طوری که شعبه پنجم با احراز عدم رعایت مصلحت موکلین حکم به بطلان قرارداد بیع صادر کرده، اما شعبه پنجاه و نهم انتقال تمامی حقوق متصوره را بر اساس اختیارات اعطایی در وکالتنامه به وکیل دانسته و رأی به بطلان دعوی خواهان صادر کرده است.

بنا به مراتب، در موضوع مشابه، اختلاف استنباط محقق شده است، لذا در اجرای ماده ۲۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری به منظور ایجاد وحدت رویه قضایی، طرح موضوع در جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور درخواست می‌گردد.

معاون قضایی دیوان عالی کشور در امور هیأت عمومی - غلامرضا انصاری

## ب) نظریه نماینده محترم دادستان کل کشور

احتراماً، درخصوص پرونده وحدت رویه شماره ۱۴۰۲/۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور به نمایندگی از دادستان محترم کل کشور به شرح ذیل اظهار عقیده می‌نمایم:

حسب گزارش ارسالی ملاحظه می‌گردد اختلاف رویه حادث شده بین شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویر احمد از یک طرف و شعبه پنجاه و نهم دادگاه تجدیدنظر استان تهران از طرفی دیگر درخصوص «اعلام بطلان معامله موضوع سند رسمی به دلیل عدم رعایت غبطه و مصلحت موکل توسط وکیل» با استنباط متفاوت از ماده ۶۶۷ قانون مدنی است، به گونه‌ای که شعبه پنجم با احراز عدم رعایت مصلحت موکل حکم به بطلان قرارداد بیع را صادر کرده، لیکن شعبه پنجاه و نهم برخلاف نظر شعبه پنجم انتقال تمامی حقوق متصوره را بر اساس اختیارات اعطائی در وکالتنامه به وکیل دانسته و رأی بر بطلان دعوی خواهان صادر نموده است.

لذا با بررسی گزارش ارسالی، نکته‌ای که در ابتدا باید به آن توجه شود، این است که با توجه به مفاد دادنامه‌های صادره که در متن گزارش به آن تصریح شده است، موضوع دعاوی مطرح شده فرضی است که در متن وکالتنامه، عبارت «فروش به هر مبلغ» قید گردیده باشد و اختلاف شده است که در این فرض رعایت غبطه و مصلحت موکل توسط وکیل ضرورت دارد یا خیر و آیا این عبارت موجب معافیت وکیل از رعایت غبطه و مصلحت عرفی موکل است یا خیر، بنابراین باید موضوع رأی وحدت رویه تنظیم شده و به: «بطلان معامله موضوع سند رسمی به دلیل عدم رعایت غبطه و مصلحت موکل توسط وکیل در فرضی که در وکالتنامه عبارت فروش به هر مبلغ قید شده و موکل آن را تنفیذ نکرده» تصحیح شود و با لحاظ این تصحیح:

اولاً: مستفاد از مواد ۶۶۶ و ۶۶۷ و ۱۰۷۲ و ۱۰۷۴ قانون مدنی، قاعده عمومی این است که وکیل باید در حدود اختیارات تفویض شده به وی اقدام نموده و در تصرفات و اقدامات خود مصلحت و غبطه موکل را مراعات نماید و در صورت تجاوز از حدود وکالت و یا عدم رعایت مصلحت موکل، عمل وکیل فضولی محسوب و مطابق مواد ۲۴۷ به بعد قانون مدنی متوقف بر تنفیذ موکل خواهد بود.

ثانیاً: این قاعده عمومی در هر حال باید مراعات شود و در صورت تردید در خصوص ضرورت رعایت یا عدم رعایت این تکلیف، باید به اصل رجوع شود و به لزوم رعایت آن حکم نمود. بر این اساس، در فرضی که در متن وکالتنامه عبارت «به هر مبلغ یا به هر قیمت» و یا عباراتی از این قبیل درج شده باشد، و تردید شود که غبطه و مصلحت موکل باید رعایت شود یا نه، باید به اصل رجوع نمود و این عبارات به معنای معافیت وکیل از رعایت غبطه و مصلحت موکل نخواهد بود، بلکه به دلالت التزامی در هر حال وکیل ملزم است حداقل‌های عرفی را مراعات نموده و در اقدامات خود مصلحت و غبطه موکل را در حدود عرف در نظر داشته باشد، و قید عباراتی از قبیل به هر قیمت یا به هر مبلغ به هیچ عنوان به معنای تجویز اقدام برخلاف آنچه که متعارف و معقول است نخواهد بود. فقهای عظام نیز بر اقدامات متعارف در این خصوص تأکید دارند که به جهت جلوگیری از اطاله کلام از بیان فرمایش فقها خودداری می‌کنم. لازم به ذکر است که دادگاه‌های غرب نیز حسب دادنامه‌های پیشمار و با شدت هرچه تامل‌تر با این گونه سوء استفاده‌ها و معاملات و قراردادهای نامتعارف و با شروط غیرمنصفانه مبارزه می‌کنند. تجربه محاکم ما هم نشان می‌دهد که این گونه معاملات در سال‌های اخیر به شدت در دوسر ساز گردیده و باید توسط دیوان عالی کشور جلوی آن را که به نوعی کلاهبرداری نیز هست، گرفت خصوصاً با وکالت‌های فرمی که در دفاتر اسناد تنظیم می‌شود و محتوای آن به اشخاص تفهیم نمی‌گردد. فلذا رأی شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویر احمد به جهات فوق‌الذکر قابل تأیید است.

### ج) رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ - ۱۴۰۳/۰۲/۲۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

طبق ماده ۳۴۷ قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ 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 فرائین، 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 غیر قابل قبول باشد به خود یا دیگری بفروشد، اقدام وی فضولی 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. بنا به مراتب، رأی شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر استان کهگیلویه و بویراحمد تا حدی که با این نظر انطباقی دارد، با اکثریت آراء اعضای هیأت عمومی صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود و این رأی طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۳ 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.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور