رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۵ — وکالت در فروش و رعایت مصلحت موکل

متن رأی

طبق ماده ۲۴۷ قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۰۲/۱۸، 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 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، وکیل اختیار انجام آن را خواهد داشت. 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 بخس و غیرقابل قبول باشد به خود یا دیگری بفروشد، اقدام وی فضولی محسوب و با وحدت ملاک از ماده ۱۰۷۳ قانون مدنی معامله انجام‌شده 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 تجدیدنظر استان کهگیلویه و بویراحمد تا حدی که با این نظر انطباق دارد، با اکثریت آراء اعضای هیأت 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.

خلاصه در یک نگاه

۱. عبارت «به هر قیمت» در وکالت‌نامه، اختیار فروش به هر بهایی نمی‌دهد؛ این عبارت به «قیمت متعارف» تفسیر می‌شود.

۲. اگر وکیل مال را به ثمن بخس (بهای بسیار کمتر از عرف) بفروشد — چه به دیگری و چه به خودش — آن معامله فضولی است.

۳. معامله‌ی فضولی تا وقتی موکل آن را تنفیذ نکند، باطل است.

۴. این رأی معاملاتی را که پیش از تنظیم وکالت‌نامه انجام شده‌اند در بر نمی‌گیرد.

۵. رأی وحدت رویه برای همه‌ی دادگاه‌ها و مراجع لازم‌الاتباع است.

موسسه حقوقی و داوری دادگستر فیض عدالت — ابوالقاسم فیض‌آبادی، وکیل پایه یک دادگستری
تهران، بلوار میرداماد، ساختمان درسا، پلاک ۳۰، طبقه ۴، واحد ۱۸ · ۲۲۲۲۷۲۱۲-۰۲۱ · vakil-feyz.ir