



چرا برای معامله املاک نباید سراغ اسناد وکالتی رفت!

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، «آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون» است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع «اسناد وکالتی» را بررسی کنیم.

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، «آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون» است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع «اسناد وکالتی» را بررسی کنیم.

خرید و فروش وکالتی موضوعی عرفی است، قانون مدنی چیزی با عنوان خرید و فروش وکالتی پیش و بینی نکرده است اما در سال 1396؛ های اخیر این نوع خرید و فروش در معاملات به رویه و عرف تبدیل شده که بسیار خطرناک است.

یکی از روش های شایع در خرید و فروش املاک در سال 1396؛ های اخیر "خرید و فروش وکالتی" است؛ روشی که خریداران را در صورت عدم آگاهی از حقوق خود با مشکلات عدیده 1396؛ ای همچون فسخ وکالتنامه در صورت فوت فروشنده یا امکان فریب خوردن خریدار و دیگر مشکلات رویه 1396؛ رو می 1396؛ کند.

در تعریف سند وکالتی آمده در این نوع سند فروشنده به خریدار وکالت بلاعزل می 1396؛ دهد که به وکالت از فروشنده اقدامات مقدماتی مربوط به انتقال و ثبت رسمی معامله را انجام دهد و سند را به نام خود و هر فرد دیگری منتقل کند و در واقع این موضوع به خرید وکالتی معروف شده است.

مواردی که خریداران و فروشنندگان املاک وکالتی باید به آن توجه کنند تا با مشکل رویه 1396؛ رو نشوند، اولاً خریدار باید مبیعه 1396؛ نامه عادی با فروشنده تنظیم کند و وکالت آن نیز 1396؛ بلاعزل؛ تنظیم شود.

همچنین در مبیعه 1396؛ نامه باید ذکر شود که خریدار دارای تمام اختیارات قانونی از جمله حق فروش به هر شخص حتی به خودش است و عنوان 1396؛ به هر قیمت؛ نیز باید ذکر و این موضوع مرقوم شود که موکل حق مطالبه ثمن را از خود ساقط کرد.

یکی از موارد مهم دیگری که خریداران باید به آن توجه داشته باشند این است که در زمان تنظیم وکالت 1396؛ نامه، بدهی 1396؛ های ملک از جمله عوارض شهرداری، مالیات و یا بدهی به بانک را بررسی کنند تا ملک بدهی نداشته باشد.

یکی دیگر از مشکلاتی که ممکن است در این نوع معاملات ایجاد شود این است که امکان دارد اصل سند به عنوان وثیقه وام در رهن بانک باشد، اطلاع از این موضوع با اخذ استعلامات مربوط به انتقال قطعی سند و اخذ 1396؛ استعلام عدم بازداشت؛ از اداره ثبت، میسر نیست، لذا احتمال ضرر و فریب خریدار در این صورت وجود دارد.

1396؛ گاهی نیز ممکن است فردی ملکی را 100 میلیون بخرد و بعداً متوجه شود که این ملک 100 میلیون به بانک بدهکار است. در این صورت تنها راهکار برای خریدار مراجعه به مراجع قضایی و استیفای حقوق خود است.

درباره موضوع فسخ وکالت 1396؛ نامه در صورت فوت فروشنده، چند نظر وجود دارد؛ نخست آنکه در قانون عقد رهن، این موضوع پیش 1396؛ بینی 1396؛ شده است و راهن می 1396؛ تواند در فروش ملک به مرتهن وکالت دهد حتی بعد از فوتش اما در مورد 1396؛ ملک؛، رویه قضایی می 1396؛ گوید فوت فروشنده عقد وکالت را فسخ می 1396؛ کند.

برخی تصور می 1396؛ کنند که با تصریح 1396؛ بقای وکالت؛ در صورت فوت موکل، می 1396؛ توانند مشکل را حل کنند ولی باید توجه داشت که اگر فروشنده 1396؛ ای که به شما وکالت بلاعزل می 1396؛ دهد و در آن قید 1396؛ بقای وکالت؛ در صورت فوت را مرقوم کند و بعد از آن فوت کند، عقد وکالت بین او و خریدار فسخ می 1396؛ شود و خریدار نمی 1396؛ تواند از وکالت 1396؛ نامه بلاعزل برای انتقال سند استفاده کند.

مردم باید به این موضوع توجه داشته باشند که حتماً تنظیم وکالت 1396؛ نامه بلاعزل باید در دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد و این کار نباید در بنگاه 1396؛ های املاک انجام شود.

با توجه به معضلات و مشکلاتی که ممکن است در معاملات املاک به صورت وکالتی به وجود آید، توصیه می 1396؛ کنم که مردم از خرید و فروش املاک با این روش خودداری و ملک را به صورت سند رسمی خریداری کنند؛ چراکه این صورت خیال آنها راحت 1396؛ تر می 1396؛ شود و با مشکلاتی مانند فسخ وکالت 1396؛ نامه در صورت فوت فروشنده یا امکان فریب خوردن خریدار و دیگر مشکلات رویه 1396؛ رو نمی 1396؛ شوند.