

درباره خرید و فروش «وکالتی» اموال

مطمئنا در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد...



مطمئنا 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 «فروش وکالتی اموال» را بررسی کنیم.

امروزه رایج است در معاملاتی که نیازمند ثبت و تنظیم سند رسمی است، به دلایل مختلف فروشنده به خریدار وکالت بلاعزل در فروش اعطا می کند. از جمله دلایل این امر، فقدان سند رسمی ملک، آماده نبودن سند تفکیکی، فرار از مالیات، در رهن بودن سند، عجله فروشنده و طولانی بودن فرآیند انتقال رسمی ملک است، اما این امر خطرات بسیاری برای خریدار به دنبال دارد که نباید از آن غافل بود. در این جا به بررسی این نهاد و مشکلات ناشی از آن و راه حل این مشکلات می پردازیم.

تصور نادرست مالکیت با اخذ وکالت بلاعزل در فروش

افراد تصور می کنند که با اخذ وکالت بلاعزل در فروش، مالک ملک شده اند، حال آنکه این تصور اشتباه است و وکالت در فروش صرفا اعطای نمایندگی از طرف موکل به وکیل است و هیچ حق مالکیتی برای وی ایجاد نمی کند. بنابراین راه حل مناسب برای حل این مشکل این است که اگر تنظیم سند رسمی به هر دلیلی برای طرفین مقدور نیست و می خواهند معامله وکالتی انجام دهند، در کنار وکالت بلاعزل در فروش، یک مبایعه نامه نیز تنظیم کنند، زیرا که با وجود این مبایعه نامه، حق مالکیت برای خریدار ایجاد می شود و لذا در صورتی که وکالت وکالت نامه به هر دلیلی منفسخ شود، حق مالکیت فرد از بین نخواهد رفت و او این امکان را خواهد داشت که تنظیم سند رسمی به نام خود را تقاضا کند.

انفساخ وکالت بلاعزل

برخی فکر می کنند چون وکالت، بلاعزل است، لذا از بین نخواهد رفت و همواره معتبر بوده و وکیل می تواند هر زمانی بخواهد اقدام به انتقال مال مورد نظر به خود یا به فرد دیگر کند. اما این تصور نیز اشتباه است. وکالت عقدی جایز است و عقود جایز با فوت و جنون طرفین منفسخ می شوند. لذا در صورتی که خریدار تنها وکالت بلاعزل از فروشنده گرفته باشد و مبایعه نامه نداشته باشد، با فوت یا جنون فروشنده این وکالت از بین خواهد رفت و حقی نخواهد داشت، مگر با ادله دیگر اثبات کند که نسبت به مال مورد نظر، بیع انجام شده است. همچنین است در صورت فوت یا جنون خود خریدار (وکیل). لذا تنظیم یک مبایعه نامه عادی هرچند استحکام تنظیم سند رسمی و انتقال رسمی ملک را ندارد، اما تا حدی راه گشاست. البته حتی با تنظیم چنین سندی نیز، دیگر خریدار نمی تواند وکالت خود را اعمال کند و تنها می تواند علیه ورثه فروشنده متوفی، طرح دعوی کند و الزام آن ها را به تنظیم سند رسمی به نفع خود بخواهد. در فرض فوت وکیل نیز ورثه وکیل می توانند علیه فروشنده به استناد مبایعه نامه مذکور، چنین دادخواستی بدهند.

شرط بقای وکالت بعد از فوت موکل

گاهی تصور می شود در صورتی که در عقد وکالت شرط شود که «وکالت ولو بعد از فوت موکل باقی است» در این صورت وکالت با فوت از بین نمی رود. ولی این تصور نیز اشتباه است و ممکن است از این شرط استنباط شود که مقصود طرفین وصایت بوده است چرا که وکالت بعد از فوت موکل با هیچ شرطی باقی نخواهد

ماند و لذا فرد نمی‌تواند وکالت خود را اعمال کند. در این صورت، فرد ناچار است اثبات کند که عقد میان او و فروشنده، وصایت بوده است و نه وکالت. اثبات این امر نیز امری دشوار و گاه غیرممکن است.

انجام مورد وکالت توسط فروشنده

یکی دیگر از تصورات نادرست افراد از نهاد وکالت بلاعزل این است که با اعطای این وکالت، دیگر فروشنده حقی بر مال موردنظر ندارد و لذا نمی‌تواند نسبت به آن معامله کند. اما واقعیت این است که با اعطای وکالت بلاعزل نیز، گرچه فروشنده حق عزل وکیل را ندارد، اما این حق را دارد که کماکان مورد وکالت را خود انجام دهد و به این ترتیب وکالت مورد نظر را کان لم یکن و منفسخ کند. راه حل این مشکل نیز تنظیم مبیعه‌نامه‌هاست؛ نام‌ها عادی در کنار وکالت بلاعزل است. چرا که با تنظیم این مبیعه‌نامه‌ها، مالکیت فروشنده از بین نمی‌رود و در صورتی که مال را به شخص دیگری بفروشد، مرتکب جرم فروش مال غیر شده است. لذا می‌توان علیه وی شکایت کیفری مطرح کرد و به مجازات کلاهبرداری محکوم خواهد شد. همچنین در صورتی که مبیعه‌نامه عادی تنظیم نشده باشد، ولی به موجب شرط ضمن عقد لازم دیگری فروشنده حق فروش ملک را از خود سلب کند دیگر نمی‌تواند مورد وکالت را خودش انجام دهد و وکالت بلاعزل از استحکام بیشتری برخوردار خواهد بود.

حدوث اختلاف بین فروشنده و خریدار

یکی دیگر از مشکلات ناشی از فروش وکالتی زمانی است که بین فروشنده و خریدار بعد از تنظیم وکالت بلاعزل در فروش، اختلاف حادث شود و بعد از اعمال وکالت توسط وکیل، فروشنده هرگونه معامله بین خود و وکیل را منکر و مدعی دریافت ثمن معامله وکیل می‌شود. طبق عموماً قانون مدنی، از آن‌جا که وکیل به نمایندگی از فروشنده اقدام به فروش مال می‌کند، در صورتی که حق دریافت ثمن را داشته باشد، باید بعد از دریافت، آن را به موکل تحویل بدهد. لذا در این‌جا نیز فروشنده می‌تواند از وکالت بلاعزلی که به خریدار داده است، سوءاستفاده کرده و ثمن را از وی مطالبه و برای وی مشکل ایجاد کند. البته این مشکل نیز با انعقاد یک مبیعه‌نامه عادی قابل حل است و فروشنده ثمن خود را به موجب مبیعه‌نامه عادی دریافت خواهد کرد و در خصوص معاملات بعدی خریدار حقی نخواهد داشت.

توقیف مال بعد از فروش وکالتی

یکی دیگر از خطراتی که خریدار وکالتی را تهدید می‌کند، امکان توقیف مال بعد از خرید وکالتی توسط طلبکاران فروشنده است. چرا که مال موردنظر هنوز به طور رسمی به نام فروشنده است و لذا در قبال دیون وی قابل توقیف است. برای مقابله با چنین خطری، خریدار باید بتواند اثبات کند که قبل از توقیف مال توسط طلبکاران، این مال به وی منتقل شده است.

با اثبات این امر، وی می‌تواند رفع توقیف مال را بخواهد اما این امر نیز منوط به طرح دعوی در دادگاه و اثبات مقدم بودن معامله است و برای مدتی مال را از دسترس خریدار خارج می‌کند و به وی ضرر وارد می‌شود. در نهایت باید گفت، حتی با رعایت تمامی نکات فوق نیز نمی‌توان وکالت بلاعزل در فروش را یک جایگزین دائمی مناسب برای انتقال رسمی اموال پیشنهاد کرد چرا که مشکلات ناشی از آن فراوان است. حتی با تنظیم مبیعه‌نامه عادی نیز به دلیل عدم استعلام وضعیت سند ملک، مشکلات فراوانی ایجاد می‌شود. به عنوان مثال، ممکن است سند ملک به عنوان وثیقه در رهن بانک باشد یا از طرف مراجع رسمی به دلیل بدهی مالک، توقیف باشد و فروشنده این موارد را از خریدار پنهان کرده و خریدار ناآگاه، بعد از خرید وکالتی ملک متوجه شود فریب خورده است و متضرر شود. بنابراین در صورتی که به هر دلیلی مجبور به خرید وکالتی ملکی شدید، حتماً از آزاد بودن سند آن اطمینان یافته و در اسرع وقت نسبت به انتقال سند رسمی ملک اقدام کنید.