



چرا معاملات وکالتی کم هزینه تر اما پردردستر هستند؟

قیمت املاک وکالتی نسبت به املاکی که سند دارند، کمتر است. اما خرید این نوع املاک، ممکن است مشکلاتی به دنبال داشته باشد. معامله وکالتی، معامله‌ای است ...

قیمت املاک وکالتی نسبت به املاکی که سند دارند، کمتر است. اما خرید این نوع املاک، ممکن است مشکلاتی به دنبال داشته باشد. معامله وکالتی، معامله‌ای است که در زمان انجام آن، فروشنده، مورد معامله اعم از ملک یا خودرو را به خریدار انتقال می‌دهد اما در آن زمان، سند را به او منتقل نمی‌کند و به خریدار وکالت داده می‌شود تا خود او کارها و اقدامات تنظیم سند را انجام دهد.

به گزارش «تابناک» انجام معاملات وکالتی ممکن است به دلایلی اعم از آماده نبودن سند به دلیل عدم انجام اقدامات لازم جهت اخذ پایان کار یا نداشتن سند، تعجیل فروشنده بنا به هر علتی که زمان کافی جهت اخذ سند را نداشته باشد یا اینکه فروشنده نخواهد مالیات‌های مربوطه را پرداخت کند و مواردی از این دست، انجام شود.

روال معمول در خصوص املاک به این صورت است که قیمت املاک وکالتی نسبت به املاکی که سند دارند، کمتر است. اما خرید این نوع املاک، ممکن است مشکلاتی به دنبال داشته باشد. در اغلب موارد مشاهده می‌شود که فروشنده ملکی که فاقد سند مالکیت است و به‌طور وکالتی، معامله را انجام می‌دهد، جهت انتقال سند قطعی، به خریدار وکالت بلاعزل می‌دهد.

عامه مردم تصور می‌کنند که با اخذ این وکالت بلاعزل، خریدار در هر زمانی که اراده کند، می‌تواند سند قطعی را به‌نام خویش انتقال دهد که این تصور به شدت اشتباه است.

عبارت بلاعزل به‌معنای این است که فروشنده نمی‌تواند شخصا وکالت را فسخ و خریدار را عزل کند. اما با این حال امکان فسخ قرارداد به طرق دیگر وجود دارد.

مطابق با قانون مدنی، عقد وکالت با فوت یا حجر هر یک از طرفین، از بین می‌رود و بلاعزل بودن یا نبودن نیز در هر دو صورت هیچ تاثیری ندارد و وکالت منفسخ می‌شود.

برای جلوگیری از بروز چنین مشکلاتی، توصیه می‌شود که مبیعه‌نامه وکالتی نیز میان خریدار و فروشنده تنظیم شود تا انتقال صورت گیرد.

در این شرایط خریدار، مالک ملک شده است و حتی در صورت فوت فروشنده، خریدار می‌تواند با مراجعه به دادگاه، ورثه وی را ملزم به انجام تعهد مبنی بر انتقال سند رسمی کند.

نکته مهم این است که با اخذ وکالت بلاعزل از فروشنده به خریدار، با وکالت مزبور، هیچ‌گونه مالکیتی به خریدار منتقل نمی‌شود و تنها در صورت انتقال سند قطعی و تنظیم مبیعه‌نامه این امر صورت می‌پذیرد.

گاهی اوقات دیده می‌شود که فروشنده با وجود اعطای وکالت بلاعزل به خریدار، طی معامله دیگری، ملک را به فرد دیگری واگذار و سند قطعی را به‌نام وی منتقل می‌کند.

جهت جلوگیری از بروز چنین مشکلی توصیه می‌شود که:

همزمان با اخذ وکالت بلاعزل، مبیعه‌نامه وکالتی نیز میان خریدار و فروشنده تنظیم شود تا فروشنده نتواند ملک را به‌نام فرد دیگری انتقال دهد و حتی در صورت انجام این کار، فروشنده به جرم فروش مال غیر مجازات می‌شود.

حتما در وکالت‌نامه نوشته شود که فروشنده حق انتقال مورد معامله به هیچ فرد دیگری را ندارد. گاهی اوقات ممکن است ملک فروشنده بعد از اعطای وکالت بلاعزل به خریدار توسط شخص ثالثی توقیف شود.

به‌طور مثال اگر فروشنده بابت صدور چکی به فردی بدهکار باشد، طلبکار می‌تواند ملک فروشنده را بابت طلب خود توقیف کند.

بنابراین توصیه می‌شود برای جلوگیری از بروز چنین مشکلی، حتما علاوه بر وکالت بلاعزل، مبیعه‌نامه، ای‌نیز میان خریدار و فروشنده تنظیم شود تا خریدار بر اساس آن بتواند ثابت کند که ملک را پیش از این تاریخ خریداری کرده است.

تبدیل سند وکالتی به قطعی

برای تبدیل سند وکالتی به قطعی باید با همراه داشتن مدارکی اعم از مدارک مالکیت ملک، سند مالکیت ملک، مفاسا حساب دارایی، مفاسا حساب شهرداری، پایان کار ساختمان، استعلام ثبتی، شناسنامه و کارت ملی، به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه شود.