

ریزه کاری های معامله در بنگاه املاک

براساس قانون، صاحب آژانس املاک بدون مجوز، در صورت داشتن شاکی به حبس محکوم می شود ...



براساس قانون، صاحب آژانس املاک بدون مجوز، در صورت داشتن شاکی به حبس محکوم می شود
ریزه کاری های معامله در بنگاه املاک

جام جم آنلاین: خرید و فروش يك ملك دلهره خاص خودش را دارد يعني تا وقتي خريدار سندي را كه به نامش خورده نبيند و فروشنده پول ملك فروخته شده اش را نگیرد خیالشان از بابت انجام يك معامله سالم و بدون نقص راحت نمی شود. خريدار يك ملك ممكن است از بابت پشيمان شدن فروشنده، واقعي بودن سند، منصفانه بودن قيمت يا بي غل و غش بودن دچار نگراني شود يعني دچار ترديد شود كه مثلاً آیا او تنها فرد خريداري است كه ملك به او فروخته شده يا مثل برخي از معاملات، او هم فريب فروشنده كلاهبرداري را خورده كه يك ملك را به چند نفر فروخته يا اساساً سندي كه در اختيارش است صوري بوده و چنين ملكي اصلاً وجود خارجي ندارد.

برخي خريداران البته اين دغدغه هاي خود را با مراجعه به بنگاه هاي املاک و تنظيم مبايعه نامه رفع مي کنند هرچند كه هميشه تاكيد قانون بر انجام معاملات در دفاتر اسناد رسمي و تنظيم سندهاي معتبر است؛ شايد براي همين است كه خريداران ترجيح مي دهند در فاصله كوتاهي از نگارش مبايعه نامه در بنگاه هاي املاک، ملك مورد معامله را در دفاتر اسناد رسمي به صورت قانوني منتقل كنند.

در اين ميان برخي خريداران با فروشندگاني روبه رو مي شوند كه براي ثبت نقل و انتقال ملك در دفاتر اسناد رسمي تعلل مي كنند كه البته قانون براي اين دسته از خريداران راه احقاق حق را باز گذاشته، به نحوي كه اگر فروشنده داراي سند مالكييت از انتقال رسمي معامله و انجام تشريفات ثبتي امتناع كند، خريدار مي تواند از طريق محاكم قضايي او را به تنظيم سند رسمي ملزم كند.

البته قبل از آن كه كار به شكاييت در محاكم برسد براي جلوگیری از امتناع فروشنده از حضور در دفترخانه مي توان در بيع نامه تنظيمي چنين موضوعي را قيد كرد.

همچنين براي استحکام قرارداد تنظيمي در فرم اتحاديه مشاوران املاک در قسمت پايين بيع نامه محلي براي امضاي شهود قرار داده شده كه براي جلوگیری از بروز مشكلات احتمالي در معامله بهتر است حتماً اين قسمت توسط شهود قابل اعتماد امضا شود.

وقتي وارد بنگاه شديد...

هوشياري لازمه انجام يك معامله بي دردسر است و مقدمه اين هوشياري، دانستن قانون و توجه به توصيه هاي آن. پس وقتي براي انجام يك معامله وارد بنگاه معاملات ملكي شديد قبل از هر چيز به اين نکته توجه كنيد كه آیا صاحب بنگاه داراي مجوز از اتحاديه هست يا خير.

اين نکته، موضوع مهمي است چون اگر به هر علتی معامله به واسطه اشتباه يا قصور صاحب بنگاه دچار اختلال شد مي توان از اتحاديه كمك خواست. نکته دوم كه هنگام معامله ملك بايد مورد توجه باشد در مورد معامله مال مشاع يا مالي است كه چند خريدار دارد و در آن عده اي به جاي ديگري به وكالت معامله مي كنند؛ در اين شرايط دقت كنيد كه اين افراد وكالت رسمي دارند يا نه؟

قبل از انجام معامله صاحب بنگاه وظيفه دارد تا امضاي طرف معامله را تاييد كند. پس به تاييد امضا توسط بنگاه دار دقت كنيد و اگر او چنين كاري نكرد حتماً از او بخواهيد. آوردن ميزان حق الزحمه دلال در قولنامه يا مبايعه نامه هم ضروري است، چون دقيقاً بايد مشخص شود كه او چه مبلغی را دريافت کرده يا با چه شرايطي دريافت خواهد كرد.

دقت داشته باشيد كه صرف نوشتن معامله و قرارداد در اوراق چاپي و آرم دار بنگاه ها دليل بر رسمي بودن معامله نيست پس نسبت به ثبت رسمي معامله در دفترخانه ها در سريع ترين زمان ممكن اقدام كنيد.

اين مساله نيز بسيار مهم است كه در سند قيد شود كه آیا در آن قلم خوردگي وجود دارد يا نه يا داراي پشت يا حاشيه نويسي هست يا خير؟ نسبت به اين مساله هم حساس باشيد كه اگر اسناد تجاري مثل چك، سفته يا ساير اوراق بهادار نزد بنگاه دار به امانت گذاشته شده حتماً در قرارداد آورده و قيد شود كه اين كار تحت چه شرايطي انجام شده و اين اسناد به چه شخص يا اشخاصي بايد تحويل

یادتان باشد اسنادی که نزد صاحب بنگاه به امانت گذاشته می‌شود باید به طور کامل در قرارداد تعریف شود، همچنین قید شود که قرارداد در چند نسخه تنظیم می‌شود و حتما 2 نفر قابل اعتماد از سوی طرفین به عنوان گواه، زیر قرارداد را امضا کنند.

نکته: هوشیاری، لازمه انجام يك معامله بی‌دردسر است و دانستن قانون و توجه به توصیه‌های آن. پس وقتی برای انجام يك معامله وارد بنگاه معاملات ملکی شدید قبل از هر چیز به این نکته توجه کنید که آیا صاحب بنگاه دارای مجوز از اتحادیه هست یا خیر به یاد داشته باشید با وجود اصرارهای احتمالی از امضای سند بدون حضور طرف دیگر و قبل از احراز سمت و هویت او خودداری کنید، همچنین بررسی کنید که آیا ملک یا ساختمان در مالکیت فروشنده است یا در رهن بانک یا شخصی دیگر. توجه داشته باشید که انجام معامله در بنگاه و سند تنظیمی عادی است و ممکن است فروشنده قبلا یا بعدا آن را با سند رسمی یا عادی به شخص ثالث واگذار کرده و بکند، پس دقت کنید که این موضوع توسط صاحب بنگاه به تایید برسد تا اگر ملک یا ساختمان دارای معارض بود مشخص شود که مسوولیت جبران خسارت با چه کسی است.

از چك‌هایی که به صورت چك مسافرتی یا چك حساب جاری بین شما و طرف مقابل رد و بدل می‌شود نیز کپی بگیرید و اگر چكي صادر می‌کنید آن را نزد صاحب بنگاه و گواهان تنظیم و امضا کنید.

واسطه‌گری در معاملات

واسطه‌گری و دلالتی برخلاف آنچه مردم تصور می‌کنند شغلی بی‌فایده یا عملی غیراخلاقی نیست بلکه در مفهوم درستش شغلی تجاری و موثر در معاملات مشروع به شمار می‌رود.

دلال کسی است که در ازای دستمزدی که می‌گیرد برای فردی که قصد انجام معامله دارد طرف معامله پیدا می‌کند. پس ماهیت دلالتی چیز بدی نیست بلکه مشکل آن وقت شروع می‌شود که مردم دلالان واقعی و متقلب را از هم تشخیص نمی‌دهند و به کسانی که شرایط دلالتی و واسطه‌گری را ندارند اعتماد می‌کنند.

طبق قانون، دلال باید حداقل 25 ساله، ایرانی، دارای کارت پایان خدمت یا معافیت، صاحب حداقل مدرک پایان دوره ابتدایی، دارای حسن شهرت و بدون محکومیت کیفری باشد چون تنها این افراد هستند که می‌توانند پروانه و مجوز واسطه‌گری را دریافت کنند.

البته شاید اغلب دلالان چنین پروانه‌ای نداشته باشند و مردم نیز به واسطه خو گرفتن به وجود این افراد در معاملات به آنها اعتماد کنند.

در مقابل دلالان هم وظیفه دارند تا در نهایت صداقت، طرفین معامله را از جزئیات معامله آگاه کنند؛ حتی اگر فقط برای یکی از طرفین معامله، واسطه‌گری می‌کنند. پس اگر در معامله‌ای وارد شدید که وجود دلال در آن اجتناب‌ناپذیر است به تعهداتی که قانون برای واسطه‌ها در نظر گرفته توجه کنید تا معامله‌ای که در آن وارد شده‌اید با کمترین مشکل به سرانجام برسد.

قانون امور املاک و عقد اجاره می‌گوید دلال در برابر هر يك از طرفین معامله مسوول تقلب یا تقصیراتی است که انجام می‌دهند، همچنین واسطه‌ها مسوول تمام اشیا و اسنادی هستند که در ضمن معامله دریافت می‌کنند مگر این که ثابت شود آنها در مفقود یا ضایع شدن این اشیا و اسناد نقشی نداشته‌اند.

گفته می‌شود دلال امین معامله است و ید او 171#& ید امانی؛ پس اگر نوشته‌ها و اسناد مربوط به معامله توسط دلال بین طرفین رد و بدل شود در صورتی که امضاها راجع به اشخاصی باشد که توسط او دست به معامله زده‌اند، دلال ضامن صحت و اعتبار امضاها است، به طوری که اگر طرفین معامله یا یکی از آنها به اعتبار تعهد دلال معامله کرده باشد، دلال ضامن آن معامله است.

همچنین اگر دلال برخلاف وظیفه خود نسبت به کسی که به او ماموریت داده به نفع طرف دیگر معامله اقدام کند یا وعده وجهی را قبول کند به مجازات خیانت در امانت محکوم می‌شود، ضمن آن که استحقاق دریافت دستمزد را هم از دست می‌دهد.

درواقع دلال هنگامی استحقاق دریافت دستمزد را دارد که معامله با وساطت و راهنمایی او انجام شود، همچنین معامله قطعی باشد و اگر انجام معامله مشروط به شروطی است پس از تحقق شروط، دستمزد دریافت کند. این در حالی است که اگر معامله با رضایت طرفین فسخ شود یا به واسطه یکی از شرایط قانونی این اتفاق بیفتد به شرط آن که فسخ معامله ناشی از عمل او نباشد، دلال حق دریافت اجرت را دارد.

طبق قانون هر دلال باید دفتری هم داشته باشد تا بتواند همه معاملات را که در آنها واسطه‌گری کرده ثبت کند. در این دفتر باید نام طرفین معامله، مالی که موضوع معامله است، نوع معامله، شروط آن، عوض مالی که باید پرداخت شود (وجه نقد، چک و ...) و امضای طرفین معامله نیز قید شود.

اما نکته مهم‌تر این که هر شخصی که بدون مجوز دست به دلالی بزند به حبس از 6 ماه تا 2 سال و نیز جزای نقدی محکوم می‌شود و اگر دارای مجوز فعالیت باشد ولی معلوم شود عمل او برخلاف مقررات دلالی است مورد تعقیب قرار گرفته، پروانه‌اش باطل شده و به صورت موقت از انجام واسطه‌گری محروم می‌شود.

مریم خباز / گروه جامعه