



بایدها و نبایدهای تنظیم وکالتنامه [خرید و فروش ملک]



بسیاری از اشخاص به دلیل نداشتن وقت و اطلاعات کافی درباره نحوه انجام برخی کارهای اداری و یا اقامت در کشور دیگر و همچنین ناتوانی پیگیری کارهای اداری و غیره به شخص دیگری وکالت می دهند که به نمایندگی از آنها کارهایشان را انجام دهند...

سودابه لاسمی

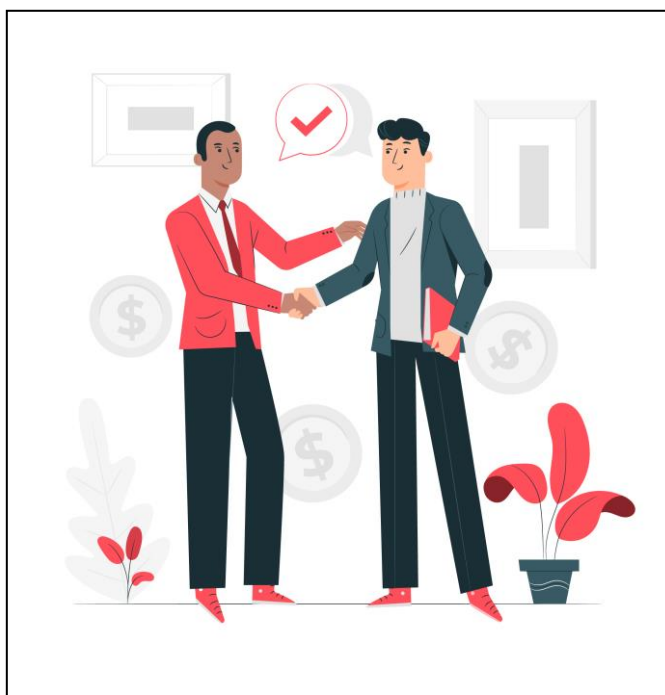
وکیل پایه یک دادگستری

فهرست مطالب

مقدمه	۰
بخش اول: اصول اولیه تنظیم وکالتنامه فروش.....	۱
۱- وکیل و موکل چه شرایطی باید داشته باشند؟	۱
۲- چه مدارکی مورد نیاز است؟	۲
بخش دوم: چند نوع وکالتنامه داریم؟	۳
۱- وکالت بلاعزل	۳
۲- وکالت ساده	۳
۳- وکالت تام الاختیار	۴
۴- وکالت دادگستری	۴
بخش سوم: حدود اختیارات وکیل	۵
الف- اختیاراتی که اگر بدهیم ضرر می کنیم	۵
ب- اختیاراتی که اگر ندهیم کارمان انجام نمی شود	۵
بخش چهارم: خطرات خرید و فروش وکالتی	۶
تعریف	۶
راه حل:	۹
بخش پنجم: مهم ترین نکات معامله وکالتی	۱۰

مقدمه

طریق وکالتنامه های محضری و گرفتن اختیارات ، اقدام به کلاهبرداری می نمایند، پس بسیار مهم است که تنظیم وکالت نامه برای انجام کارهای اداری و معاملات و غیره



حتما با مشورت افراد آگاه و با تجربه صورت گیرد تا از دردسر و مشکلات احتمالی در امان بمانیم و برای پیشگیری از وقوع خطرات موجود قصد دارم نکات کلیدی و مهم خرید و فروش ملک با وکالتنامه را با شما درمیان بگذارم.

بسیاری از اشخاص به دلیل نداشتن وقت و اطلاعات کافی درباره نحوه انجام برخی کارهای اداری و یا اقامت در کشور دیگر و همچنین ناتوانی پیگیری کارهای اداری و غیره به شخص دیگری وکالت می دهند که به نمایندگی از آنها کارهایشان را انجام دهند و به عبارت دیگر وکالت یعنی ما به شخص دیگری اختیار می دهیم که به جای ما کاری را انجام دهد و اما حالت های دیگری هم برای وکالت دادن وجود دارد که یکی از آنها وکالت برای خرید و فروش ملک می باشد به این شکل که گاهی اوقات به دلیل وجود برخی موانع برای نقل و انتقال ملک و تنظیم سند رسمی انتقال به نام خریدار، مثل نداشتن گواهی پایان کار و عدم خلاف ، بدهی مالیاتی و در رهن بانک بودن و... فروشنده با خریدار وکالتنامه رسمی فروش ملک تنظیم می کند و در آن کلیه اختیارات مربوط به آن ملک را به او وگذار می کند اگر چه وکالت دادن برای هر دو طرف فواید زیادی دارد و به نوعی انجام کارها و معاملات را راحت تر می کند اما متاسفانه مشاهده می شود که برخی از اشخاص با سوء استفاده از ناآگاهی دیگران از

بخش اول: اصول اولیه تنظیم وکالتنامه فروش

۱- وکیل و موکل چه شرایطی باید داشته باشند؟

موکل به شخصی گفته می شود که می خواهد برای انجام کارش به شخص دیگری وکالت بدهد و شخصی که از طرف موکل انتخاب می شود تا کارهای او را به نمایندگی و وکالت از طرف او انجام دهد وکیل نامیده می شود شخصی که می خواهد به دیگری وکالت بدهد در درجه اول باید خودش از طرف قانون اجازه انجام آن کاری که میخواهد برایش به دیگری وکالت بدهد را داشته باشد و در قانون اشخاص ذیل از دادن وکالت در امور مالی خود منع شده اند:



الف کسانی که به سن رشد نرسیده اند یعنی کمتر از ۱۸ سال سن دارند.

ب شخصی که قدرت فکر کردن و درک کردن مسائل را ندارد و در اصطلاح روزمره دیوانه نامیده می شود و یا کسی که به زوال عقل و بیماری آلزایمر مبتلا شده است.



ج شخصی که قدرت تشخیص ارزش اقتصادی اشیاء را ندارد و در قانون سفیه نامیده می شود.



د- شخص ورشکسته که البته چون شخص ورشکسته اجازه دخالت در مسائل مالی خود را ندارد به همین دلیل در مسائل مالی خود نمی تواند وکالت بدهد اما می تواند وکیل دیگران شود و انجام کارهای آن ها را بموجب وکالتنامه قبول کند. برای اطلاع از ورشکسته بودن یک شخص می توان به اداره امورتصفیه و ورشکستگی قوه قضائیه مراجعه کرد.



ه- شخص ممنوع معامله کسی است که به دلیل ارتکاب جرم یا دلایل سیاسی و... به موجب حکم دادگاه از انجام هر نوع معامله در اموال خود منع شده و به همین دلیل نمی تواند در مسایل مالی خود به شخص دیگری وکالت بدهد ولی می تواند وکالت اشخاص دیگر را بعهده بگیرد.

اسامی این اشخاص در سایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وارد می شود و قابل دریافت است و همچنین دفاتر اسناد رسمی نیز اسامی این اشخاص را دارند.

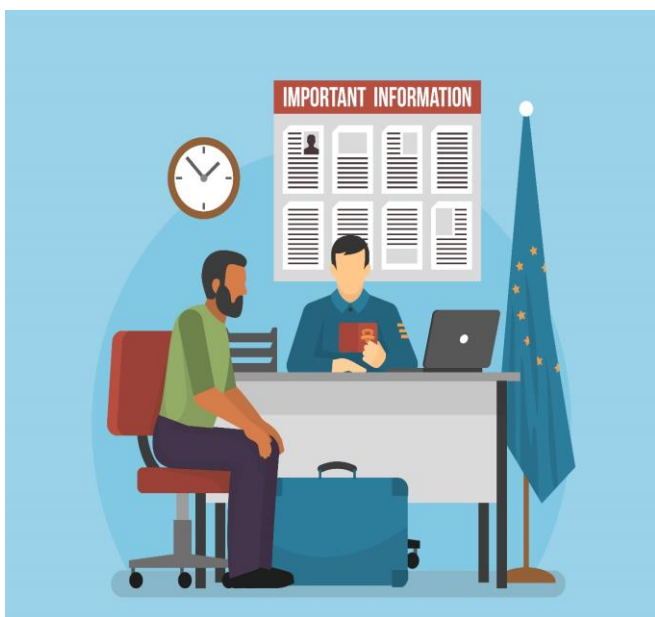
۲-چه مدارکی مورد نیاز است؟

برای تنظیم وکالتنامه باید به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه کرد و دفترخانه برای تنظیم وکالتنامه مدارک شناسایی شامل کارت ملی و شناسنامه عکسدار وکیل و موکل را دریافت و بررسی می کند.



نکته:

اگر شخصی که می خواهد به شخص دیگری وکالت بدهد در خارج از کشور اقامت داشته باشد برای وکالت دادن باید به یکی از دفاتر کنسولی مورد تأیید وزارت امور خارجه مراجعه نماید و پس از تنظیم، این وکالتنامه باید توسط مامورین سیاسی و کنسولی ایران گواهی شود والا اعتبار ندارد.





بخش دوم: چند نوع وکالتنامه داریم؟

۱-وکالت بلاعزل به وکالتی گفته میشود که در آن نوشته میشود که موکل حق عزل وکیل را ندارد و معمولا وقتی وکالت بصورت بلاعزل داده میشود که شخصی بموجب یک مبایعه نامه ملکی را به دیگری فروخته است و از آنجائیکه برای تنظیم سند باید یکسری کارهای اداری انجام شود به خریدار وکالت داده میشود تا خودش این کارها را پیگیری کند.

برکنار
کردن

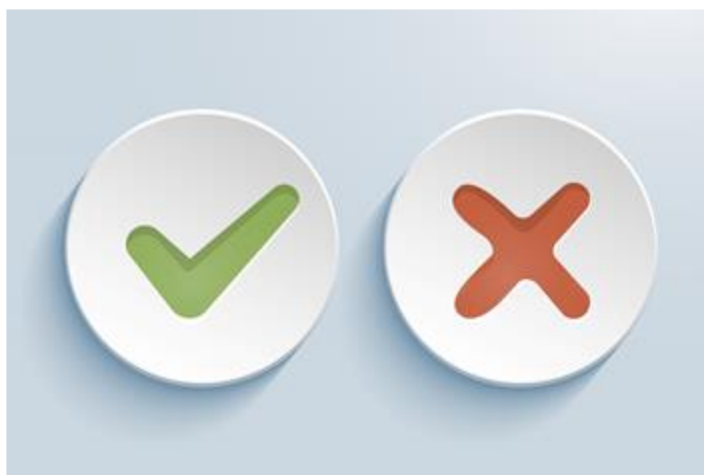


عزل



۲-وکالت ساده به وکالتی گفته می شود که در آن موکل حق عزل و برکناری وکیل را دارد و زمانی که شخص وکالت دهنده معامله ای با وکیل نداشته و پولی هم دریافت نکرده و فقط می خواهد شخصی را ، پیگیر کارهای اداری مربوط به فروش ملک خود قرار دهد بهتر است ؛ وکالت بصورت ساده تنظیم شود تا اگر هر زمان از عملکرد وکیل رضایت نداشت بتواند وی را برکنار نماید و اختیارات داده شده را از او بگیرد.

۳-وکالت تام الاختیار به وکالتی گفته می شود که شامل دادن اختیار برای پیگیری کلیه کارهای مربوط به یک ملک از کارهای اداری گرفته تا فروش ملک و امور مالی مربوط به آن مثل دریافت وجه و غیره می گردد و بهتر است وقتی که ملک خود را فروختیم و کلیه حق و حقوق مان یعنی قیمت ملک را بطور کامل دریافت کردیم به وکیل وکالت تام الاختیار بدهیم و در غیر از این حالت برای انجام کارهای ملک خود، حتی با داشتن اعتماد کامل به طرف مقابل هم سعی شود از دادن اختیارات تام و کامل خودداری گردد و فقط موارد ضروری و لازم برای انجام یک موضوع در وکالتنامه نوشته شود چرا که ممکن است اشخاص در قالب یک وکالتنامه تمام دارائی خود را از دست بدهند و لازم به ذکر است وکالت تام الاختیار می تواند به دو شکل ساده و بلاعزل داده شود که در بالا در مورد آن توضیح داده شد.

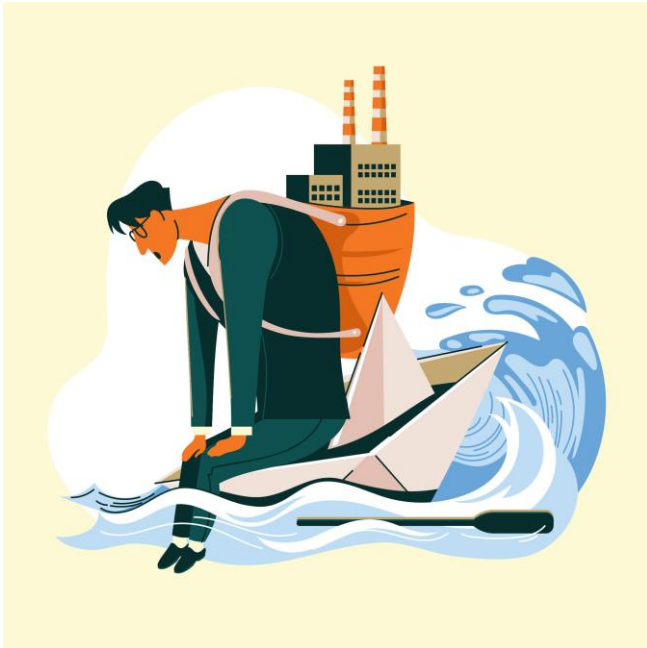


۴- وکالت دادگستری اشخاص
عادی با وکالت رسمی نمی توانند خودشان مستقیماً به دادگاه مراجعه کنند و باید از طریق وکیل دادگستری اقدام شود.

بخش سوم : حدود اختیارات وکیل

الف - اختیاراتی که اگر بدهیم ضرر می کنیم

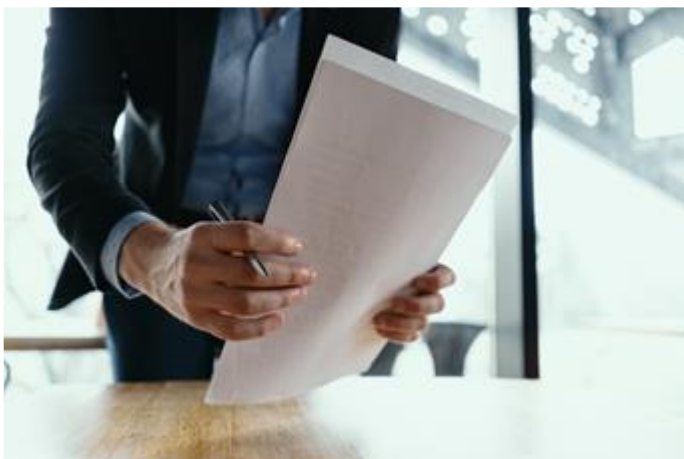
قبل از دادن وکالت به اشخاص ، حتی اگر وکیل از بستگان نزدیک مثل خواهر و برادر می باشند، خیلی مهم است که اختیاراتی که قرار است در وکالتنامه نوشته شود دقیقاً بررسی شود و فقط برای آن کاری که قرار است انجام شود وکالت بدهیم بعنوان مثال اگر قرار است در قرارداد مشارکت در ساخت به سازنده برای انجام کارهای اداری مربوط به ساخت و ساز مثل گرفتن جوازساخت ، گواهی پایان کار... وکالت بدهیم بهتر است که فقط برای این موارد باشد و به هیچ وجه برای فروش ملک اختیاری داده نشود چرا که پس از امضاء و رسمیت یافتن



وکالتنامه سازنده میتواند قسمتی از ملک را به خود یا دیگران واگذار کند و اگر این کار را انجام دهد شما با یک یا چند نفر دیگر شریک شده اید درحالیکه به هیچ وجه قصد این کار را نداشتید و از آنجائیکه شما این اختیار را داده اید وکیل این کار را بصورت قانونی انجام داده و برای اینکه ثابت کنید قصد دادن این اختیار را نداشتید باید به دادگاه مراجعه کنید و اثبات آن هم بسیار مشکل است.

ب- اختیاراتی که اگر ندهیم کارمان انجام نمی شود

اگر می خواهیم به شخصی وکالت بدهیم تا کاری انجام دهد برای انجام آن کار مراجعه به دادگاه لازم است باید در وکالتنامه اختیار تعیین وکیل دادگستری نوشته شود در غیراینصورت دادگاه نمایندگی وکیلی که انتخاب می کنیم را قبول نمی کند .



بخش چهارم: خطرات خرید و فروش وکالتی

تعریف: معامله وکالتی به معامله‌ای گفته می‌شود که فروشنده هنگام فروش و معامله سند را به نام خریدار نمی‌زند و در عوض به خریدار وکالت می‌دهد که خودش کارهای انتقال سند را انجام دهد و برخی اشخاص به دلیل وجود موانع بر سرراه انتقال سند مثل وجود بدهی مالیاتی، نداشتن پایان کار و ... از طریق وکالت نامه بلاعزل فروش اقدام به خرید و فروش ملک می‌کنند و در آن وکالتنامه به خریدار اختیار داده می‌شود تا تمام کارهای اداری مقدمات انتقال سند را شخصا انجام دهد



و با اینکار دیگر نیازی به حضور فروشنده برای پیگیری کارها نمی‌باشد و بسیاری از اشخاص تصور میکنند چون وکالت بلاعزل است فروشنده دیگر نمی‌تواند وکالت را فسخ کند اما این برداشت اشتباه است چون اگر فروشنده هم وکالت را فسخ نکند راههای دیگری برای باطل شدن وکالتنامه وجود دارد که در ادامه به آنها می‌پردازیم و لازم است که ما ریسک اتفاقات زیر را هم در نظر داشته باشیم:



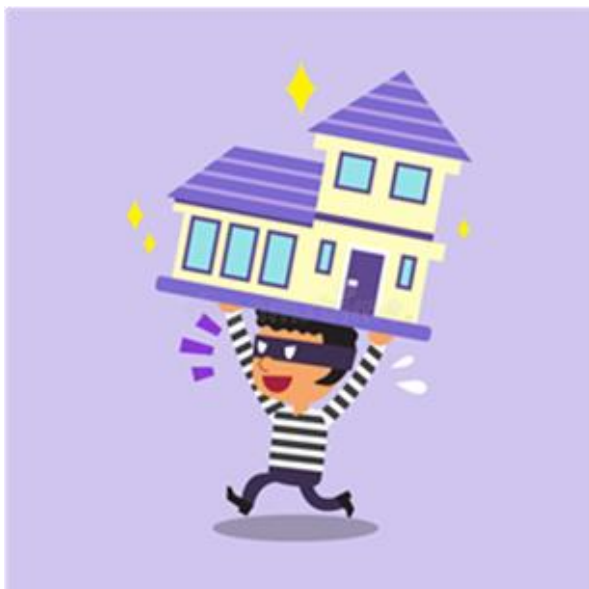


الف - چنانچه شخص وکالت دهنده **فوت** شود آن ملک قانونا به وراثت فروشنده می رسد و اگر فروشنده دچار **زوال عقل** شود وکالت نامه تنظیمی باطل و بی اثر می شود و بلاعزل بودن وکالتنامه نیزهیچ کمکی به اعتبار وکالتنامه نمی کند و نوشتن این شرط که وکالت با فوت باطل نشود تاثیری در ابطال نشدن ندارد.

ب- زمانی که اشخاص ملک را بصورت وکالتی خریداری می کنند این احتمال وجود دارد که در فاصله خرید ملک و تنظیم وکالتنامه تا انتقال سند قطعی در دفترخانه ملک توسط اشخاصی که از خریدار طلب دارند **توقیف** یا **بازداشت** شود.



ج- برخلاف تصور بسیاری از اشخاص وقتی شخصی ملکی را بصورت وکالتی به دیگری می فروشد حتی اگر وکالت تام الاختیار و بلاعزل به خریدار بدهد تنظیم این نوع وکالتنامه موجب از بین رفتن حق وی برای **فروش ملک به شخص دیگر** نمی شود و می تواند آن ملک را به شخص دیگری هم بفروشد که این عمل جرم محسوب می شود و می توان به جرم انتقال مال غیر ازفروشنده شکایت کرد.



د- اگر شخصی بوکالت ازدیگری ملکی را می فروشد و ما در مقام خریدار هستیم این ریسک وجود دارد که بعدا شخص مالک و شخصی که برای فروش ملک خود وکالت داده **منکر** وجود مبیعه نامه تنظیمی شود.



راه حل : برای کاهش ریسک خطرات فوق لازم است که در وهله اول خریدار در اسرع وقت، امور

اداری را پیگیری و اقدام به تنظیم سند { قطعی } رسمی در دفترخانه اسناد رسمی بنام خود نماید و بسیار مهم است که همزمان با گرفتن وکالت با فروشنده مبیعه نامه تنظیم شود تا اگر اتفاقی برای فروشنده افتاد مدرک مالکیت در قبال ورثه و اشخاص مدعی داشته باشد و حتی الامکان سعی شود این مبیعه نامه در دفتر اسناد رسمی تنظیم شود.



و نیز در وکالتنامه نوشته شود فروشنده حق انتقال ملک به شخص دیگر را ندارد که معمولاً به این شکل در وکالتنامه نوشته می شود: « موکل ضمن عقد خارج لازم، انجام مورد وکالت را از خود سلب و ساقط نمود » و برای اینکه فروشنده بعداً منکر وکالتنامه نشود؛ در مبیعه نامه به شماره و تاریخ وکالتنامه اشاره شود و یک نسخه از وکالتنامه یا رونوشت آن از فروشنده گرفته شود.

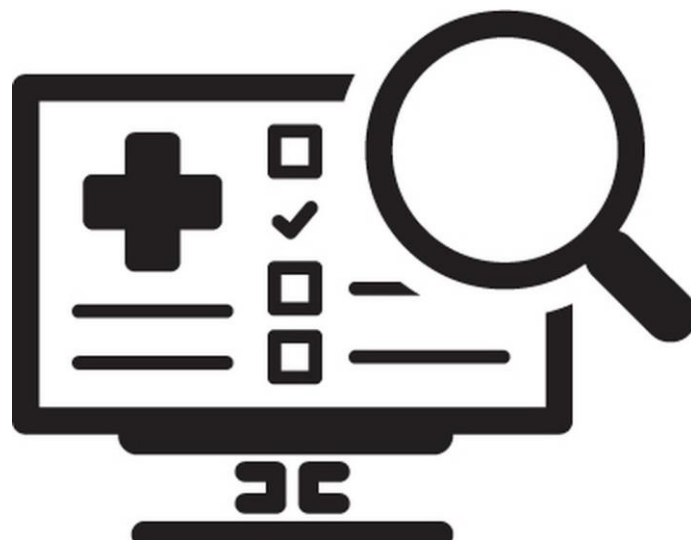


بخش پنجم : مهم ترین نکات معامله وکالتی

برای خرید ملک حتی الامکان با **وکیل مالک معامله نکنیم** اما اگر مجبور شدیم رعایت نکات ذیل ضروری است:



۱- قبل از رد و بدل کردن پول وضعیت وکالتنامه را استعلام کنیم و برای استعلام اعتبار وکالتنامه می توان از طریق سایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اقدام کرد.



www.confirm.ssaa.ir



۲- وکیل باید در وکالتنامه اختیارات کامل مثل انجام معامله ، گرفتن پول (ثمن) معامله و حق تحویل مورد معامله و قبول تعهدات از جانب فروشنده را داشته باشد و اگر حق گرفتن پول نوشته نشده باشد در صورت پرداخت وجه به وکیل ، خریدار بدهکار مالک می ماند به این معنی که وکیل می تواند در مورد فروش ملک تصمیم گیری و اقدام نماید ولی مبلغ حاصل از فروش ملک باید به دست مالک اصلی برسد.

۳- در وکالتنامه مشخصات ملکی که قرار است فروخته شود نوشته شده باشد که شامل شماره پلاک ثبتی فرعی و اصلی و آدرس دقیق ملک و کد پستی می باشد و اگر وکالتنامه فاقد موضوع و مشخصات ملک باشد لازم است نوشته شده باشد که وکیل حق فروش کلیه املاک موکل خود را دارد.



۴- از انجام معامله بواسطه وکالتنامه های کلی که مربوط به اموال منقول و غیر منقول موکل باشد یا موکلین اشخاص متعددی مثل وراثتی و شراکتی باشند خودداری گردد.



۵- دقت شود برای جلوگیری از سوء استفاده در آینده وکالت محدودیت زمانی نداشته باشد.



۶- در معاملاتی که زنجیره ای از وکالتنامه ها وجود دارد وکالتنامه اولیه که پایه و اساس معامله است به دقت بررسی و مطالعه شود تا مشخص شود وکیل دارای اختیارات کامل و بلاعزل باشد.



۷- اگر وکیل برخلاف موضوع وکالت معامله ای انجام دهد آن معامله غیرنافذ خواهد بود و نیاز به اجازه موکل خواهد داشت و همچنین اگر وکیل مصلحت موکل را رعایت نکند و یا برخلاف عرف و عادت کاری را انجام دهد عملش فاقد اثر حقوقی است و در صورت اجازه موکل معتبر می گردد.



درمسائل تخصصی حقوقی مشورت کنیم



@lasemilawyer

Soodabelasemi.lawyer