

اشتباه رایج در خرید خودرو

امروزه به وفور میبینیم افراد معاملات خود را در قالب وکالت بلاعزل انجام میدهند بدون اینکه از مفاد قانونی محاسن و پیامدها و مشکلات آن آگاهی داشته باشند

اما توجه داشت که این وکالت نامه قراردادی است که می تواند ریسکها و خطراتی برای طرفین به خصوص خریدار در پی داشته باشد. سوء استفادهها و کلاهبرداری های زیادی می تواند در این نوع وکالت اتفاق بیفتد. بنابراین بهتر است قبل از بستن این نوع قرارداد در مورد شرایط و ضوابط حقوقی و قانونی این نوع وکالت بیشتر بدانیم. در این مطلب سعی داریم به تمام نکات لازم که در خصوص وکالت بلاعزل باید بدانید، بپردازیم. از همین رو تصمیم گرفتیم به طور مختصر مفید (به زبان ساده و اختصار) به تعریف ویژگی های و پیامدهای این مقوله بپردازیم.

وکالت چیست؟

در قانون مدنی وکالت اینگونه تعریف شده است:

✓ عقد وکالت عقدی است که یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود میکند

به عبارت دیگر

✓ وکالت قراردادی میان دو طرف است که در طی آن یکی از طرفین به طرف دیگر نمایندگی می دهد.

به این معنا که شخص اجازه میدهد در برخی موارد مشخص شده در قرارداد فرد دیگری از طرف او اقدام کند.

به زبان ساده تر شما در وکالت اجازه میدید فرد دیگری عمل مشخصی را از جانب شما انجام دهد.

پس در عقد وکالت دو طرف وجود دارند:

1. موکل: طرف اول

کسی که اختیار انجام کار را به فرد دوم میدهد

اذن دهنده

2. وکیل: طرف دوم

کسی که به عنوان نایب پذیرفته میشود
مأذون

به عنوان مثال شما میخواهید ملکی را بخرید. حال میتوانید به جای این که خود شخصاً
امور اداری مربوطه را انجام دهید، به فرد دیگری وکالت دهید که آن شخص به جای شما
انجام بدهد

در وکالت اجازه می دهید فرد دیگری عمل مشخصی را از جانب شما انجام
دهد.

وکالت به طرق زیر منحل می شود :

۱- عزل وکیل توسط موکل

۲- استعفای وکیل

۳- پایان مدت وکالت

۴- از بین رفتن موضوع

۵- موت وکیل یا موکل

۶- جنون وکیل یا موکل

۷- ...

همچنان که در بالا گفته شد هر کدام از طرفین می توانند با خواست خودشان عقد را
برهم زنند؛

با موت یا جنون هر یک از طرفین وکالت فسخ میشود؛

یا هرگاه متعلق و مورد وکالت از بین برود؛

یا موکل خود آن را انجام دهد؛

یا مدت زمان نمایندگی وکیل در مورد وکالت منقضی شود؛

وکالت منحل میشود.

اما این امکان وجود دارد با هم توافق کنند که وکالت ادامه داشته باشد و هیچ‌کدام از آن‌ها آن را برهم نزنند. یعنی حق عزل وکیل اسقاط شود. در ادامه توضیح خواهیم داد. در بعضی موارد برای محقق شدن اهداف و منافع طرفین نیاز به ایجاد تعهدی غیر قابل عزل و غیر قابل فسخ می‌باشد به همین جهت از وکالت بلاعزل استفاده می‌شود. بگذارید با یک مثال برایتان توضیح بدهم.

علی می‌خواهد یک واحد آپارتمانی را از نگین، که مالک است، بخرد اما الان بنا به عللی نمی‌تواند سند را به طور قطعی به نام خود نماید برای همین از نگین یک وکالت بلاعزل فروش می‌گیرد تا پس از رفع موانع در فرصت مناسب کارهای نقل و انتقال واحد را انجام دهد و چون از نگین وکالت فروش دارد دیگر نیازی به حضور او نیست. در واقع علی هم به عنوان وکیل مالک و هم به عنوان خریدار این سند را امضاء خواهد کرد.

دلیل خرید و فروش ملک با وکالت نامه چیست؟

معامله ملک با وکالت نامه دلایل مختلفی دارد که از مهم‌ترین آن‌ها می‌توان موارد زیر را نام برد:

1. سند خانه به علت دریافت وام مسکن در رهن بانک است
2. صاحب ملک قصد فرار مالیاتی دارد
3. سند ملک گم شده است
4. آپارتمان نوساز بوده و سند تفکیکی آن هنوز آماده نیست
5. هزینه انتقال سند بالاست
6. صرفه‌جویی در زمان (یکی از طرفین برای انجام معامله عجله دارد)
7. خرید آپارتمان در رهن بانک با وکالت نامه

گاهی به دلیل زمان‌بر بودن نقل و انتقال ملک یا هزینه‌بر بودن نقل و انتقال، در دسترس نبودن سند، عجله‌ای که فروشنده دارد یا... در ابتدا مابین خریدار و فروشنده وکالت بلاعزل بسته می‌شود و فروشنده خریدار را برای انجام امور مربوط به سند مانند گرفتن استعلام‌های ثبتی و مقاصد حساب‌های شهرداری و در نهایت ثبت سند، وکیل می‌کند. همچنین برای خرید خانه‌هایی که فک رهن نشده‌اند استفاده می‌شود. (بر اساس این نوع وکالت، خریدار خانه این اختیار را دارد که بعد از آزاد شدن سند خانه از رهن بانک،

بدون نیاز به حضور فروشنده سند را به نام خود بزند و فروشنده نمی‌تواند این وکالت را فسخ کند.)

متداول‌ترین نوع معامله با وکالت نامه خرید آپارتمان یا خانه در رهن بانک است. اگر شما هم برای دریافت تسهیلات مسکن اقدام کرده باشید، می‌دانید که وثیقه بانک مسکن برای اهدای وام و تسهیلات، سند خانه خریداری شده است. وقتی شما خانه‌ای را با وام مسکن در سال ۹۸ می‌خرید، سند آن تا زمان پرداخت تمام اقساط وام و تسویه حساب در رهن بانک میماند. بنابراین اگر بخواهید قبل از اتمام اقساط وام خانه را بفروشید یا باید خانه را با شیوه‌های مشخصی فک رهن کنید یا معامله را به صورت وکالت نامه ای انجام دهید.

در فروش وکالت نامه‌ای مالک خانه وکالت نامه بلاعزلی به خریدار می‌دهد تا زمانی که اقساط وام پایان یافت و خانه از رهن بانک آزاد شد، خریدار بتواند بدون نیاز به حضور فروشنده خانه را به نام خودش بزند. البته چنین معامله ای حتماً باید با اطلاع و رضایت بانک انجام شود.

اما وکالت بلاعزل فروش چیست؟ الان خیلی ساده برایتان توضیح میدهم.

همانطور که گفتیم وکالت یعنی اجازه دادن به فرد دیگری برای انجام عمل مشخصی از جانب ما. در قدم بعد تعیین میکنیم این عمل مشخص چیست؟ اجازه انجام چه کاری به وکیل داده میشود؟ فروش.

پس تا اینجا نگین به علی اجازه داد تا آن واحد آپارتمان را از جانبش بفروشد.

اما به طور کلی در وکالت موکل حق دارد هر زمان که بخواهد وکیل را عزل کند.

لذا برای علی صرف داشتن وکالت فروش کافی نیست و نیاز است نگین حق عزل علی را نداشته باشد یا به اصطلاح وکالت بلاعزل نیز باشد.

در نتیجه نگین با دادن وکالت بلاعزل فروش به علی اجازه میدهد واحد آپارتمانش را از جانب او بفروشد و دیگر حق عزل علی و فسخ وکالت را ندارد.

وکالت بلاعزل، به این معنی نیست که خریدار هر زمان که بخواهد می‌تواند سند را به نام خودش بزند. منظور این است که فروشنده شخصاً نمی‌تواند وکالتش را فسخ کند. مانند

زمانی که خانه در رهن بانک است؛ خریدار تا زمانی که خانه فک رهن نشده نمیتواند سند را به نام خودش کند اما فروشنده هم نمیتواند وکالتش را فسخ کند

ولی به طور کلی موکل بعد از دادن وکالت هم همچنان می تواند خودش مورد وکالت را انجام دهد یا به عبارت دیگر موکل می تواند همان کاری را که به دیگری وکالت داده خودش آن را انجام دهد. حتی اگر وکالت بلاعزل باشد یعنی موکل حق عزل وکیل را از خود سلب کرده باشد، اگر بعدا خود موکل مورد وکالت را انجام دهد چون موضوع از بین می رود (در ابتدا درباره موارد انحلال وکالت توضیح دادیم) در این صورت عقد وکالت نیز منحل می شود.

یعنی مثلا وقتی به کسی وکالت می دهید تا به حساب بانکی شما دسترسی داشته باشد به این معنا نیست که دیگر خودتان نمیتوانید از حساب بانکیتان استفاده کنید. یا زمانی که مرد حق طلاق را به زن می دهد به این معنا نیست که دیگر خود مرد حق طلاق ندارد. مگر اینکه عقد اصلی یعنی نکاح فسخ و از بین برود و به تبع آن عقد وکالت هم از بین برود.

به طور کلی حق، با وکالت از موکل سلب نمیشود. و بلاعزل بودن وکیل مانع انجام عمل مورد وکالت توسط موکل نخواهد بود.

یعنی نگین هرچند به علی وکالت بلاعزل فروش داده، اما میتواند (تا زمانی که علی سند قطعی را به نام خود نکرده) واحد آپارتمانش را بفروشد.

انجام مورد وکالت در وکالت بلاعزل توسط خود موکل منع قانونی ندارد

پس توجه داشته باشید وکالت بلاعزل با انجام مورد وکالت دو مقوله مجزا و جداگانه است.

راه حل چیست؟ اگر می خواهید تمام کارها توسط وکیل انجام شود، به طور صریح در وکالت نامه قید کنید که موکل حق دخالت و اجرای امور را ندارد.

نگین میتواند ضمن عقد خارج لازم انجام مورد وکالت را از خود سلب کند در این صورت دیگر هم حق عزل وکیل را ساقط نموده و هم حق انجام مورد وکالت را نخواهد داشت.

در این شرایط هرچند سند قطعی انتقال انجام نشده اما اختیارات لازم به علی داده شده بنابراین عموماً در همین زمان تسویه حساب‌های مالی تماماً بین دوطرف انجام میشود.

پس این وکالت اهمیت زیادی دارد به همین خاطر این وکالت را به طور رسمی در دفترخانه اسناد رسمی انجام میدهند تا این وکالت وجاهت رسمی داشته باشد.

در اینجا یک واحد آپارتمان را مثال زدیم ولی میتوان برای هر دارایی دیگری (خودرو، ملک و... که در سند به طور دقیق مشخصاتش ذکر میشود) باشد.

ضمناً وکالت بلاعزل فقط در بحث اموال کاربرد ندارد بلکه در احوال شخصیه هم از اهمیت خاصی برخوردار می باشد؛ مثلاً حق طلاق با مرد است ولی زن می تواند با وکالت طلاق از طرف مرد در ضمن عقد نکاح، حق طلاق را داشته باشد و مرد نمی تواند دیگر زن را عزل یا عقد وکالت را فسخ نماید.

وکالتنامه های بلاعزل که توسط دفاتر اسناد رسمی تنظیم میشود با متن و نوشته های مختلفی در ضمن وکالت قابل شناخت می باشد؛ جهت آگاهی به بعضی از آنها اشاره نمایم:

1- موکل ضمن عقد خارج لازم حق عزل وکیل را به مدت 50 سال (کمتر یا بیشتر) از خود سلب و ساقط نمود.

2- حسب الاظهار موکل ضمن عقد خارج و لازم که بین موکل و وکیل منعقد گردید موکل حق عزل وکیل را به مدت 60 سال (کمتر یا بیشتر) از خود سلب و ساقط نمود.

3- موکل ضمن عقد خارج لازم حق عزل وکیل را به طور کامل از خود سلب و ساقط نمود و غیره.

این عبارات و امثال آن وقتی در متن عقد وکالت آمده باشد؛ به معنی بلاعزل بودن وکالت است و دیگر موکل نمی تواند وکیل خود را عزل یا وکالت را فسخ نماید.