عنوان ظاهری:

**خطرات وکالت بلاعزل چیست و چگونه می‌توانیم جلوی آن را بگیریم؟**

کلمه کلیدی:

خطرات وکالت بلاعزل

نامک:

Risks of Advocacy Without Dismissal

لینک خارجی:

<https://www.share4rare.org/library/share4rare-toolkit-patient-advocacy/risks-advocacy>

متن محتوا:

یکی از مواردی که این روزها زیاد به گوشمان می‌خورد، ماجرای وکالت‌های بلاعزل حقوقی است. این وکالت‎‌ها معمولاً در زمان خرید و فروش املاک و ماشین‌ها به طرف مقابل داده می‌شود. البته وکالت می‌تواند معانی مختلفی داشته باشد. منظور ما از وکالت در این مقاله این است که زمانی که فروشنده پول کامل را در ازای فروش ملک یا ماشین دریافت کرده است، به او وکالت می‌دهد که کارهای اداری مثل انتقال سند و... را خودش انجام دهد. اما آیا این کار عاقالانه و امن است؟ خطرات وکالت بلاعزل چه مواردی می‌تواند باشد؟

نکتۀ مهمی که باید به آن توجه داشته باشید این است که وکالت‌ نامه‌ها قراردادی هستند که می‌توانند در مواقعی برای هر دو طرف معامله و مخصوصاً خریدارها ریسک‌های زیادی داشته باشند. موارد زیادی از سوء استفاده و کلاهبرداری در چنین قراردادهایی گزارش شده است. به همین دلیل هم بهتر است پیش از عقد هر گونه قراردادی، از ضوابط و شرایط قانونی آن به طور کامل آگاه شده باشید. در این مقاله قصد داریم که به مهم‌ترین نکاتی که دربارۀ وکالت نامه‌ها و مخصوصاً انواع بلاعزل آنها باید بدانید اشاره کنیم. لطفاً تا پایان این مطلب با ما همراه باشید.

**فهرست سرتیتر مطالب در مقاله: خطرات وکالت بلاعزل چیست و چگونه می‌توانیم جلوی آن را بگیریم؟**

**وکالت نامه‌ها چه انواعی دارند؟**

وکالت نامه‌ها براساس یک تقسیم بندی کلی، به دو دسته تقسیم می‌شوند: وکالت‌های ساده و وکالت‌های بلاعزل. هرکدام از این وکالت نامه‌ها ویژگی‌هایی دارند که در مقاله‌های پیشین آریا مرز به طور کامل به آنها پرداخته‌ایم.

**وکالت ساده و بلاعزل چه تفاوت‌هایی با یکدیگر دارند؟**

در یک تعریف کلی، وکالت بلاعزل به وکالت‌هایی گفته می‌شود که در آنها موکل حق عزل وکیل و فسخ کردن وکالت را از خود سلب می‌کند. یعنی تحت هیچ شرایطی نخواهد توانست وکالت نامه را فسخ کند.

تصور کنید که فردی می‌خواهد یک واحد آپارتمانی را از فروشنده‌ای بخرد، اما امکان انتقال دادن سند آن به صورت رسمی، به هر دلیلی وجود ندارد. در چنین مواقعی خریدار (که در اینجا به او وکیل می‌گوییم) از فروشنده (که در اینجا موکل است) در یکی از دفاتر اسناد رسمی، یک وکالت نامۀ بلاعزل فروش در زمان معامله می‌گیرد. با این کار او می‌تواند بعد از حل شدن مشکلات انتقال سند، بدون حضور فروشنده (موکل) سند آپارتمان را به نام خود منتقل کند. اما بهتر است پیش از عقد اینگونه قراردادها، حتماً با خطرات وکالت بلاعزل که در ادامه به آنها اشاره می‌کنیم، آشنا شده باشید.

**چند نکتۀ مهم دربارۀ وکالت‌های بلاعزل**

* این وکالت‌ها در خصوص اموال کارایی و اعتبار نخواهند داشت و فقط در احوال شخصیه معتبر هستند. به عنوان مثال براساس ماده 1133 ق.م حق طلاق با مرد است، ولی زن می‌تواند با اشتراط وکالت طلاق از طرف مرد، که در ضمن عقد نکاح مطرح می‌شود، این حق را داشته بگیرد. در این شرایط زوج (موکل) دیگر نمی‌تواند زوجه (وکیل) را عزل و یا وکالتی را که داده است فسخ کند. مگر این که عقد اصلی، یعنی عقد نکاح، از بین برود. که در این صورت وکالت بلاعزل نیز خود به خود فسخ خواهد شد.
* متن وکالت نامه‌های بلاعزلی که در دفاتر اسناد رسمی نوشته می‌شود، چند جملۀ رایج دارد. معمولاً در هر وکالت‌ نامۀ بلاعزلی یکی از سه جملۀ زیر نوشته می‌شود:

1. موکل ضمن عقد خارج لازم حق عزل وکیل را به مدت 50 سال (کمتر یا بیشتر) از خود سلب و ساقط نمود.
2. موکل ضمن عقد خارج لازم، حق عزل وکیل را به طور کامل از خود سلب و ساقط نمود.
3. 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.

اگر هر کدام از این سه عبارت یا عبارت‌هایی مشابه آنها در متن وکالت‌ نامه‌ای آمده باشد، آن وکالت، بلاعزل خواهد شد. بر همین اساس نیز موکل دیگر نخواهد توانست وکیل خود را عزل یا قرارداد وکالت را فسخ کند.

**وکالت بلاعزل در خرید و فروش ملک چه شرایطی دارد؟**

همان طور که گفتیم، بعضی وقت‌ها چون فرایند انتقال سند زمان‌بر و پرهزینه است، فروشنده عجله دارد یا سند ملک در دسترس نیست، در زمان معامله سند به نام خریدار زده نمی‌شود و به عقد یک قرارداد وکالت بلاعزل بین خودشان بسنده می‌کنند. در این وکالت‌ نامه‌ها فروشنده خریدار را برای انجام دادن امور مربوط به انتقال سند، مثل اخذ استعلام‌های ثبتی، مفاصا حساب‌های شهرداری و ثبت سند از طرف خود وکیل می‌کند.

در چنین مواقعی و برای در امان ماندن از خطرات وکالت بلاعزل ، به نکاتی که در ادامه ذکر می‌شود توجه کنید.

**وکالت بلاعزل با مرگ یا جنون طرفین باطل می‌شود.**

وکالت بلاعزل، چندان هم همیشگی نیست و با مرگ یا جنون یکی از طرفین باطل خواهد شد. به همین دلیل هم هست که توصیه می‌شود از این وکالت فقط برای انجام دادن امور اداری استفاده شود. اگر از وکالت بلاعزل برای خرید و فروش ملک استفاده می‌کنید، باید در اولین فرصت آن را به سند رسمی و قطعی تبدیل کنید.

**حق انجام دادن کارها از موکل گرفته نمی‌شود.**

لازم است به این نکته توجه داشته باشید که با دادن وکالت بلاعزل، اختیارات خود موکل سلب نخواهد شد. به همین دلیل، همچنان بعد از وکالت نیز می‌تواند خودش هم تمام کارهای مربوط به معامله را انجام دهد. اما ممکن است شما بخواهید که تمامی کارها را فقط وکیل انجام بدهد. در این صورت حتماً باید در وکالت نامه قید کنید که موکل حق ندارد در اجرای امور بعدی دخالت کند.

**وکالت نامه باید محدودیت زمانی داشته باشد.**

شما باید در وکالت نامه مشخص کنید که برای چند وقت به موکل خود وکالت بلاعزل داده‌اید. توجه به این مسئله با توجه به اینکه امکان فسخ وکالت‌های بلاعزل وجود ندارد بسیار مهم است.

**بدون سند، شما صاحب خانه نخواهید بود.**

وقتی شما با یک وکالت نامۀ بلاعزل ملکی می‌خرید، تا زمانی که سند آن به نام شما منتقل نشده باشد، صاحب آن نیستید. بنابراین فروشنده می‌تواند بدون هیچ محدودیتی ملک را به فرد یا افراد دیگری نیز بفروشد و از این طریق کلاهبرداری و سوء استفاده کند. بنابراین باید حتماً همراه با وکالت نامه یک مبایعه نامه نیز تنظیم کنید. همچنین ضروری است که در وکالت نامه‌ای که از فروشنده می‌گیرید، حق فروش ملک به فرد دیگر را از او سلب کنید. در دست داشتن مبایعه نامه به این معناست که شما مالک ملک مورد معامله هستید. بنابراین در صورت بروز مشکلات احتمالی، می‌توانید به دادگاه شکایت و مسئله را پیگیری کنید.

**برای پیشگیری از خطرات وکالت بلاعزل ، پیش از امضا به این موارد توجه کنید:**

* متن وکالت نامه را به دقت بخوانید. باید تمام نکات و مسائل مورد نظر شما با ذکر جزئیات در این متن آمده باشد.
* حتماً پیش از انجام معامله، معتبر بودن وکالت نامه را از دفترخانۀ تنظیم کنندۀ آن به صورت کتبی استعلام کنید.
* استفاده از وکالت نامه‌های بلاعزل فقط برای انجام امور اداری توصیه می‌شود. در مواردی مثل خرید و فروش ملک، بهتر است هرچه سریع‌تر سند را به نام خودتان منتقل کنید.
* ضروری است که برای تنظیم وکالت نامه به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنید. وکالت نامه‌ها باید به صورت مکتوب و در دفترخانه‌ها به ثبت رسیده باشند. در غیر این صورت وکالت‌ نامه‌ها اعتبار قانونی نخواهند داشت.
* ضروری است که حداقل دو نسخه از وکالت نامه تهیه شده باشد. یک نسخه از آن در دست فروشنده و نسخۀ دیگر در دست خریدار خواهد ماند.
* معاملات وکالتی را فقط باید با افرادی که می‌شناسید و به آنها اعتماد دارید انجام بدهید. به هیچ عنوان با غریبه‌ها چنین معامله‌هایی نکنید.

**مدارک مورد نیاز برای تنظیم وکالت نامۀ بلاعزل**

طرفین معامله در زمان مراجعه به دفترخانه برای تنظیم متن وکالت نامه، باید اصل کارت ملی و شناسنامه و کپی آنها را به همراه داشته باشند. اگر مورد وکالت، خرید و فروش خودرو یا ملک است، علاوه بر مدارک شناسایی، باید اسناد مالکیت خودرو یا ملک نیز به دفترخانه ارائه شود.

**نکتۀ مهم:**

با اینکه استفاده از وکالت نامه‌های بلاعزل در مواردی از کار طرفین معامله گره گشایی می‌کند و هیچ منع قانونی‌ای هم ندارد، بعضی افراد در این زمینه هم اقدام به سودجویی و کلاهبرداری از افراد ناآگاه می‌کنند. برای مثال در برخی مواقع از این وکالت نامه‌ها به عنوان سرپوشی برای سایر معاملات استفاده می‌شود. حتی ممکن است در مواردی موکل بدون در نظر گرفتن مورد وکالت و حقوق وکیل، اقدام به فروش یا انتقال سند به نام افراد دیگری بکند. بنابراین ضروری است که پیش از هر گونه معامله و دادن وکالت به افراد دیگر، تحقیقات لازم را انجام داده و کاملاً اگاهانه پیش بروید.

**آیا وکالت بلاعزل مساوی با فروش ملک است؟**

نه. درواقع وکالت بلاعزل نمایندگی دادن به یک نفر برای انجام کاری است که خود فرد هم می‌تواند آن را انجام دهد. در اصطلاح قانونی به این کار، نیابت گفته می‌شود. وکالت معمولاً بر پایۀ اعتمادی که به طرف مقابل وجود دارد به او داده می‌شود. تا زمانی که سند ملک به نام خریدار منتقل نشده باشد، فروش قطعی نشده و هیچ اختیاری روی ملک نخواهد داشت. اما اگر همزمان با وکالت نامه، مبایعه نامه نیز امضا شده باشد، به معنای فروش قطعی ملک خواهد بود.

**علت انعقاد وکالت بلاعزل بین فروشنده و خریدار ملک چیست؟**

همان طور که پیش‌تر نیز اشاره شد، دلایل اعطای وکالت نامه در معاملات خرید و فروش ملک یا خودرو متعدد است که در ادامه به مهم‌ترین آنها اشاره می‌شود:

* زمان بر بودن فرایند انتقال سند
* زیاد بودن هزینه‌های مربوط به انتقال و جابجایی سند
* در دسترس نبودن سند
* عجلۀ فروشنده برای معامله
* و...

**آیا در معامله‌های وراثتی و شراکتی هم امکان اعطای وکالت بلاعزل وجود دارد؟**

بله. در معاملات شراکتی و وراثتی نیز این امکان وجود دارد. اما اگر در چنین وکالت‌هایی تعداد موکلان شما بیش از یک نفر بود، بهتر است به دلیل پیشگیری از بروز خطرات وکالت بلاعزل ، از انجام چنین معامله‌هایی پرهیز کنید.

**آیا فروشنده بعد از وکالت بلاعزل می‌تواند ملک خود را به دیگری بفروشد؟**

بله. تنظیم وکالت نامه پیش از انتقال سند به نام خریدار، به معنای فروش قطعی ملک نیست. به همین دلیل هم فروشنده به راحتی می‌تواند خانه‌اش را به فرد دیگری بفروشد. مگر اینکه در زمان معامله، علاوه بر وکالت نامه، مبایعه نامه نیز تنظیم شده باشد. در این صورت خانه به صورت قانونی و رسمی به نام خریدار خواهد بود، حتی اگر سند به نام او زده نشده باشد.

**خطرات وکالت بلاعزل : نتیجه گیری**

بعد از خواندن تمامی موارد بالا، ممکن است این سؤال برای شما هم پیش بیاید که بالاخره وکالت بلاعزل تنظیم کنیم یا نه؟ آیا این کار به نفع ماست یا خطرناک خواهد بود و ممکن است دارایی خود را از دست بدهیم؟ باید بدانیم که معامله‌های وکالتی خطرها و مزایای خودشان را دارند و ما باید با توجه به موقعیت خودمان بهترین تصمیم را بگیریم. نمی‌توان برای افراد و موقعیت‌های گوناگون توصیه‌های یکسانی ارائه کرد.

در نظر داشته باشید که در معامله‌های وکالتی حتی اگر مبایعه نامه نیز تنظیم شده باشد، ممکن است در زمان انتقال سند با مشکلاتی مواجه شوید. یکی از مواردی که علاوه بر تنظیم مبایعه نامه باید به آن توجه کنید، بررسی این مسئله است که سند ملک توقیف نشده، بدهی مالیاتی نداشته یا در رهن بانک نباشد. همچنین توصیه می‌شود با افرادی که هیچ شناختی از آنها ندارید معامله‌های وکالتی انجام ندهید. با رعایت تمامی این نکات، می‌توان ریسک‌ها و خطرات معامله‌های وکالتی را به میزان قابل توجهی کاهش داد.

**سخن پایانی**

در این مقاله سعی کردیم که به تمام نکات مهمی که پیرامون معامله‌های وکالتی در حوزۀ املاک وجود دارد اشاره کنیم. همچنین به خطرات وکالت بلاعزل در این معامله‌ها هم پرداختیم و به راه‌های کاهش این ریسک‌ها نیز اشاره شد. امیدواریم که مطالعۀ این مقاله برای شما مفید بوده باشد.