

## وکالت بلاعزل



## وکالت بلاعزل

وکالت به عقدی گفته می‌شود که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌کند. این عقد با مرگ هر یک از طرفین یا استعفای وکیل یا عزل وکیل توسط موکل یا با جنون وکیل یا موکل پایان می‌یابد و از این حیث فرقی میان عقد وکالت بلاعزل یا عقد وکالت ساده نیست.

وکالت بلاعزل عقدی است جایز یعنی عقدی است که با مرگ هر یک از طرفین یا استعفای **وکیل** یا عزل وکیل توسط موکل و یا با جنون وکیل و یا موکل پایان می‌یابد. برای مثال اگر کسی به دیگری وکالت دهد که اتومبیلی برای او خریداری کند به کسی که وکالت می‌دهد موکل و به کسی که عمل خرید اتومبیل را باید انجام دهد وکیل می‌گویند. حال اگر وکیل قبل از خرید اتومبیل دیوانه شود یا فوت کند و یا از انجام آن عمل استعفا دهد و یا موکل او را عزل کند، دیگر اجازه انجام معامله اتومبیل را نخواهد داشت

## شرایط وکالت بلاعزل در خرید و فروش ملک

گاهی به دلایلی مانند زمان بر بودن نقل و انتقال ملک، هزینه بر بودن نقل و انتقال، در دسترس نبودن سند یا عجله‌ای که فروشنده دارد، سند به نام خریدار زده نمی‌شود و مابین خریدار و فروشنده قرارداد وکالت بلاعزل بسته می‌شود و فروشنده، خریدار را برای انجام امور مربوط به سند مانند گرفتن استعلام‌های ثبتی و مفاصا حساب‌های شهرداری و در نهایت ثبت سند، وکیل می‌کند.

در این شرایط به نکات زیر دقت کنید:

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

این قرارداد با مرگ طرفین، جنون طرفین، یا استعفای وکیل باطل می‌شود. پس بهتر است فقط برای انجام امور اداری این وکالت انجام شود و اگر ملکی به صورت وکالتی خرید و فروش می‌کنید، خیلی سریع وکالت آن را به سند قطعی تبدیل کنید.

در وکالت بلاعزل، موکل می‌تواند خودش تمام کارهای مربوط به معامله را انجام دهد و این حق از او گرفته نمی‌شود. پس اگر می‌خواهید تمام کارها توسط وکیل انجام شود، به طور صریح در وکالت‌نامه قید کنید که موکل حق دخالت و اجرای امور را ندارد.

در شرایط وکالت بلاعزل، اگر موکل فوت کند، و خریدار هنوز سند مالی که خریده است به نام زنده باشد، باید وراثت متوفی برای انتقال و امضای سند رسمی اقدام کنند. چون قرارداد با فوت موکل فسخ شده است. پس حواستان باشد سریع کارهای سند زدن را انجام دهید. دقت داشته باشید که وکالت‌نامه‌ای که تنظیم می‌شود، محدودیت زمانی داشته باشد.

بهتر است از انجام وکالت در مورد معامله‌های وراثتی و شراکتی که موکلین بیش از یک نفر هستند، بپرهیزید.

زمانی که شما از طریق وکالت بلاعزل ملکی را خریداری می‌کنید، تا زمانی که سند نزنید، شما صاحب خانه نیستید. در این شرایط فروشنده حق فروش ملک به دیگران را دارد. پس حواستان باشد همزمان با تنظیم وکالت‌نامه، مبیعه‌نامه هم تنظیم کنید و در وکالت‌نامه حق فروش ملک به شخص دیگر را از فروشنده بگیرید. با تنظیم مبیعه‌نامه یعنی شما مالک ملک هستید و هر مشکلی پیش بیاید، می‌توانید در دادگاه ثابت کنید.

با توجه به اینکه اعطای وکالت، قانوناً موجب سلب مالکیت نمی‌شود،

تا زمانی که سند نقل و انتقال قطعی نشده است، موکل یعنی فروشنده به عنوان مالک شناخته می شود، در این وضعیت طلبکاران می توانند مالی را که نسبت به آن وکالت بلاعزل دارید به راحتی توقیف و نهایتاً منتقل نمایند. اجرای مهریه در این موارد بسیار مرسوم است!

## چه مدارکی برای تنظیم وکالت نامه لازم است؟

برای نوشتن وکالت نامه کارت ملی و شناسنامه وکیل و موکل و کپی آنها ضروری است.

اگر قرار است برای خرید و فروش خودرو یا ملکی وکالت داده شود، باید سند و مدارکی که نشان دهنده مالکیت موکل است، به دفترخانه ها ارائه کنید. یعنی هر حقی که قرار است از سوی موکل به وکیلی داده شود، باید مدارکی مبنی بر داشتن آن حق توسط موکل ارائه شود.

مواردی که در وکالت نامه بلاعزل باید رعایت کنید: وکالت نامه را به دقت بخوانید. تمام مواردی که می خواهید عنوان کنید، با جزئیات بنویسید.

در معاملات کلان از طریق وکالت نامه، حتماً قبل از انجام معامله اعتبار وکالت نامه از دفترخانه تنظیم کننده سند، کتباً استعلام شود. بهتر است فقط برای امور اداری از وکالت بلاعزل استفاده کنید و اگر ملکی خریداری می کنید، هرچه زودتر به سند قطعی تبدیل کنید.

برای تنظیم وکالت نامه حتماً به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنید. وکالت نامه شما باید به صورت کتبی نوشته شود و در دفترخانه های رسمی به ثبت برسد. در غیر این صورت وکالت شما فسخ شده، و قانونی نیست.

از وکالت نامه دو نسخه تهیه کنید. یک نسخه دست فروشنده و یک نسخه دست خریدار باشد.

با افرادی که نمی شناسید به هیچ عنوان معاملات وکالتی انجام ندهید.

## نکاتی درباره وکالت بلاعزل:

نکته اول:

وکالت بلاعزل اگرچه وکالت ساده نیست و جزء وکالت غیر قابل فسخ و پایدار به شمار می رود؛ ولی از لحاظ ماهیتی، عقدی جایز است و همانند وکالت ساده با فوت یا جنون طرفین منفسخ و از بین می رود و دیگر ارزش عملی ندارد و باطل می شود و اگر این وکالت چندین بار هم تفویض شده باشد باز هم با این اسباب از بین می رود. ولی اگر وکیل مالی را از موکل به موجب عقد بیع خریده باشد و از

موکل (فروشنده) وکالت بلاعزل فروش گرفته باشد؛ در این حال مثلا اگر موکل بمیرد هر چند وکالت بلاعزل باطل و از بین می رود؛ ولی به منزله اسقاط حق وکیل (یعنی خریدار) نیست و مالکیت آن پابرجا است؛ چرا که قبلا طبق عقد بیع مالک مال بوده است. و در این حال وراثت موکل باید آن مال را به صورت رسمی به وکیل انتقال دهند

. بنابراین لازم است که مردم بعد از گرفتن وکالت بلاعزل فروش در مورد املاک یا خودرو، در عرصه وقت اقدام به انتقال قطعی و رسمی در دفاتر اسناد رسمی بدون حضور موکل (فروشنده) اقدام کنند؛ چرا که با فوت مثلا موکل (فروشنده) دیگر آن وکالت ارزشی ندارد و باید وراثت متوفی جهت انتقال و امضاء سند رسمی اقدام کنند که این فرآیند وقت گیر و دارای مشکلات عدیده ای می باشد.

#### نکته دوم

بعضی از افراد به صورت وکالتی از نوع بلاعزل معامله می کنند و بر این باورند که توسط آن به نامشان شده و مالکیت را بدست آورده اند؛ در صورتی که این باور اشتباه و غلطی می باشد؛ چون وکالت بلاعزل صرفا به منزله آن است که وکیل نمایندگی از طرف موکل در انجام مورد وکالت دارد؛ و به منزله انتقال مورد وکالت نیست و هیچ کس نمی تواند با وکالت بلاعزل ادعای مالکیت کند مگر اینکه طبق عقود مثل بیع یا صلح یا هبه به آن منتقل شده باشد.

لذا افراد در خرید و فروش اموال خود باید حتما در قالب عقد بیع معامله انجام دهند و مالکیت خود را ایجاد نمایند؛ چرا که اگر کسی به صورت وکالتی معامله نماید بدون اینکه عقد بیع تنظیم کرده باشند؛ و آنگاه مثلا موکل بمیرد در این صورت همان طور که گفته شد وکالت از بین می رود و ظاهرا دیگر وکیل با این وکالت نمی تواند اثبات مالکیت کند و اثبات مالکیت آن مشکل می شود مگر اینکه وکیل با دلایل و مستندات مالکیت خود را اثبات نماید.

#### نکته سوم:

با اینکه وکالت بلاعزل در بیشتر موارد اهداف طرفین قرارداد را تامین می کند و دارای پاره ای محاسن می باشد؛ ولی در برخی موارد دارای پیامدها و مشکلات اساسی می باشد و با امضاء یک وکالت نامه رسمی بلاعزل ناخواسته افراد تمام دارایی و اموال خود را از دست می دهند. و این به خاطر عدم علم کافی و اطلاع لازم از وکالت بلاعزل می باشد؛ بنابراین به شهروندان محترم توصیه می شود در دادن وکالت بلاعزل به فرد یا افراد دقت لازم را داشته باشند که در آینده دچار

مشکل نشوند. چرا که بعضی از افراد از طریق همین وکالت اقدام به کلاهبرداری می نمایند.

لذا اولاً وکالت بلاعزل در امور جزئی داده شود نه کلی ثانیاً در وکالت بلاعزل مورد وکالت توسط طرفین با دقت مطالعه و ملاحظه گردد و همان موردی باشد که طرفین، مد نظر دارند؛ تقریر شده باشد. ثالثاً این نوع وکالت در موارد خاص مثلاً در مورد مالی که به وکیل منتقل شده باشد؛ اصولاً داده شود