

الزامات قانونی در تنظیم سند (رسمی آپارتمان (بخش اول



پیشگیری از مشکلات حقوقی در معاملات املاک

بسیاری از مشکلات مردم هنگام معاملات املاک به دلیل عدم آشنایی به مسائل حقوقی است که ممکن است منجر به بروز اختلافات و اقامه دعوی در مراجع قضایی شود. به همین دلیل پرونده‌های مربوط به املاک در صدر آمار مراجعین به دادگستری‌ها قرار دارند. با تنظیم قراردادهای به صورت صحیح و دریافت مشاوره حقوقی، می‌توان از بروز اختلافات جلوگیری کرد و هزینه‌های دادخواهی را کاهش داد. پیشگیری از مشکلات حقوقی در معاملات املاک نیازمند دقت و آگاهی از نکات حقوقی است.

اهمیت سند رسمی در پیشگیری از مشکلات حقوقی معاملات املاک

در معاملات آپارتمان‌ها، مراجع اداری و قضایی فقط شخصی را به عنوان مالک رسمی می‌شناسند که در دفتر املاک اداره ثبت اسناد و املاک محل، پلاک ثبتی به نام وی صادر شده باشد. بنابراین، تنظیم سند رسمی به

مالک این امکان را می‌دهد که از مزایای آن بهره‌مند شود و از بروز اختلافات و تشکیل پرونده‌های قضایی جلوگیری کند.

مزایای انعقاد قرارداد در قالب سند رسمی

سند رسمی در اداره ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین رسمی دولت و بر طبق مقررات قانونی تنظیم می‌شود. در حالی که سایر اسناد عادی محسوب می‌شوند. اسناد رسمی مفاد آن علیه طرفین سند و اشخاص ثالث قابل استناد است، در حالی که مفاد سند عادی فقط میان طرفین آن اعتبار دارد. اسناد رسمی در دعاوی فقط با خطر ادعای جعل روبرو هستند، اما اسناد عادی علاوه بر ادعای جعل با انکار یا تردید نیز مواجه‌اند. دارنده سند عادی با انکار طرف مقابل باید اصالت سند را اثبات کند، در حالی که در اسناد رسمی، مدعی جعل باید جعلیت و عدم اصالت سند را ثابت کند.

توصیه‌های ضروری برای جلوگیری از مشکلات حقوقی هنگام تنظیم قرارداد در دفاتر مشاورین املاک

قراردادی که تحت عنوان بیع‌نامه در بنگاه‌های معاملات املاک یا بیرون از آنجا تنظیم می‌شود، سندی عادی است و طرفین باید دقت زیادی در تنظیم آن داشته باشند تا بعداً دچار مشکل نشوند. بیع‌نامه‌هایی که به صورت چاپی و دارای آرم اتحادیه در مشاورین املاک تنظیم می‌شوند، رسمی نیستند. تا زمانی که منتهی به صدور سند رسمی نشود، خریدار نمی‌تواند از امتیازات اسناد رسمی بهره‌مند شود. در همین مرحله ابتدایی باید به نکاتی مانند احراز سمت فروشنده، درج مشخصات کامل مورد معامله، ادای متقابل تعهدات و استفاده از روش‌های پرداخت مطمئن توجه داشت. پیشگیری از مشکلات حقوقی در معاملات املاک در این مرحله بسیار حائز اهمیت است.

احراز سمت فروشنده و اختیارات نماینده وی در جلوگیری از مشکلات حقوقی

بهترین حالت در تنظیم قرارداد ملکی این است که خریدار و فروشنده به عنوان اصیل طرفین عقد قرار گیرند و بدون واسطه امضا کنند. اگر امضاکننده وکیل، ولی یا قیم مالک باشد، خریدار باید دلایل احراز سمت آنها را بررسی کند و مطمئن شود که اختیارات وکیل شامل حق فروش و گرفتن بهای معامله می‌شود.

درج مشخصات کامل مورد معامله برای جلوگیری از مشکلات حقوقی

خریدار باید مشخصات مالی که قصد خرید آن را دارد، با سند مطابقت دهد. درج وصف کامل توابع، منضمات، ملحقات و مشاعات ملک بسیار ضروری است. همچنین باید تصریح شود که ملک در تصرف مستأجر نباشد و اگر چنین بود، ترتیب، مهلت و ضمانت تخلیه مستأجر قید شود.

ادای متقابل تعهدات برای جلوگیری از مشکلات حقوقی

انجام تعهدات طرفین باید به صورت متقابل تنظیم شود. به عنوان مثال، پرداخت بخشی از بهای ملک همزمان با تنظیم بیع نامه و پرداخت بقیه آن در قبال تحویل مورد معامله و تنظیم سند رسمی انتقال باشد. تا زمانی که مورد معامله تحویل نشده و یا سند رسمی انتقال نیافته، خریدار نباید کل قیمت را پرداخت کند. فروشنده نیز نباید قبل از دریافت تمام بهای معامله، ملک را تحویل دهد.

استفاده از روشهای پرداخت مطمئن برای جلوگیری از مشکلات حقوقی

نقل و انتقال بهای معاملات امروزه با روشهای الکترونیکی تسهیل شده است. اگر پرداخت بوسیله چک باشد، باید اطمینان حاصل شود که چک از حساب مسدود صادر نشده، سرقتی نیست و امضای آن معتبر است. توصیه میشود فروشنده چکی را که از حساب شخص خریدار و در حضور وی صادر میشود، دریافت کند.

اطمینان از امکان انتقال رسمی ملک برای جلوگیری از مشکلات حقوقی

در متن بیع نامه باید تصریح شود در صورتیکه مالکیت مورد معامله به دیگری تعلق داشته باشد، فروشنده موظف به استرداد ثمن معامله معادل قیمت روز ملک است. این امر بویژه در معاملات بزرگ اهمیت دارد و ترجیح دارد فروشنده با اخذ جریان ثبتی به روز، اطمینان خریدار را جلب کند.