

۳ | حقوقی

به نام آفریدگار لوح و قلم

آنگاه که خداوند عالم و آگاه با ندای «اِقرأ باسم ربِّک الذی خلق» در اولین سوره نازل شده بر قلب پاک پیامبر(ص) از علم و دانش و قلم یاد می کند و در بزرگترین آیه قران کریم از کتابت قراردادها سخن می راند. گویی وظایف و اهمیت کار دفاتر اسناد رسمی را تبیین می کند.

روز شش دیمه (دویست و هشتاد و دومین روز سال) با تأسی از آیه ۲۸۲ سوره بقره روز سردفتر و نکوداشت سند رسمی نامگذاری شده است. لذا این روز را به سردفتران، دفتریاران و کارکنان خدوم و زحمتکش دفاتر اسناد رسمی تبریک و تهنیت عرض می نماییم.

سازمان بسیج حقوقدانان خراسان جنوبی



وظایف و صلاحیت دفتر خانه اسناد رسمی

عقد صلح عمری

صلح عمری عقدی است که بر اساس آن شخص حق استفاده از مال یا منافع مال خود را برای مدت عمر خود یا عمر متصالح یا عمر شخص دیگر، برای خود نگه می دارد و عین مال را به متصالح واگذار می نماید.در صلح عمری، مدت قرارداد زمان مشخصی نیست و بر اساس عمر شخص معین در نظر گرفته می شود. همچنین لازم به ذکر است که عقد صلح عمری یک عقد لازم می باشد و طرفین نمی توانند بی دلیل آن را فسخ نمایند وهمچنین با جنون، سفاهت و فوت هر یک از طرفین نیز منفسخ نمی شود. عقد صلح عمری دو طرف دارد: مصالح و متصالح. مصالح شخصی است که مال خود را به موجب این عقد به فرد دیگری صلح می نماید. متصالح فردی است که مصالح ملک خود را به نفع او صلح نموده است

مزیت صلح عمری نسبت به وصیت

صلح عمری نسبت به وصیت این ویژگی را دارد که فرد می تواند تمام اموال خود را به شخصی که می خواهد واگذار کند و هیچ محدودیتی برای او وجود نخواهد داشت در حالی که وصیت تنها نسبت به یک سوم اموال نافذ است و بیشتر از آن نیاز به اجازه ی ورثه دارد. در صورتی که ورثه زائد بر ثلث را اجازه ندهند وصیت بر بیش از یک سوم امول باطل می گردد. این درحالی است که صلح عمری این محدودیت را ندارد.

راه های انعقاد قرارداد صلح عمری

انعقاد صلح عمری در دفتر اسناد رسمی

در صورتی که صلح عمری در دفاتر اسناد رسمی ثبت گردد تمامی امضاها و محتویات آن رسمی و معتبر است و اشخاص دیگر نسبت به آن نمی توانند ادعای تردید یا انکار نمایند بلکه فقط می‌توانند ادعای جعل آن را مطرح نمایند.

در این روش مالک با مراجعه به دفتر اسناد رسمی، عقد صلح عمری را با درج شروطی ازجمله موارد زیر منعقد می نماید :

«این شرط که تا زمانی که مالک در قید حیات است، حق استفاده از منافع ملک و اجاره دادن آن را به مدت عمر خود دارد.

» این شرط که متصالح تا زمانی که مالک در قید حیات است ملک را به کسی نفروشد.

انعقاد صلح نامه به صورت عادی:

صلحنامه می تواند عادی یا دستنویس باشد. در واقع صلحنامه اگر تمامی ارکان صحت قرارداد در آن موجود باشد از نظر قانونی نافذ و در تمامی دادگاه ها و سایر مراجع رسیدگی قضایی قابل استناد می باشد.

شرایط صلح عبارت اند از اهلیت طرفین، موضوع مشروع، موجود بودن مال مورد صلح در زمان صلح. همچنین صلح نامه بعد از فوت دارای اعتبار است چراکه صلحنامه عقدی است لازم و کسی که صلح به نفع او شده است حتی اگر صلحنامه دستنویس باشد مالک اموالی است که به موجب صلحنامه به او منتقل گردیده است. صلح نامه عادی ممکن است مورد ادعای انکار، تردید یا جعل قرار بگیرد بر خلاف صلح نامه محضری.

آثار صلح عمری

آثار صلح عمری پس از عقد و قبل از فوت:

با انعقاد صلح عمری مالک می تواند ملک خود را به متصالح منتقل کند بدون آن که منافع نیز منتقل گردد. بنابراین تا زمان فوت مالک او حق سکونت در آن منزل را خواهد داشت و متصالح در این عقد دارای اختیارات محدودتری نسبت به سایر انتقالات است.

ممکن است در قرارداد صلح شرط شده باشد که متصالح تا زمانی که مصالح یعنی مالک در قید حیات است، حق فروش یا انجام معامله نسبت به ملک را نداشته باشد. با این حال، در صورتی که شخص حق انجام معامله را داشته باشد، می تواند آن را با همان شرایطی که بین او و مالک مقرر بوده معامله نماید. لازم به ذکر است که شخص خریدار می‌بایست با در نظر گرفتن صلح عمری انجام شده ملک را خریداری نماید و امکان تخلیه مصالح را از ملک ندارد.

آثار صلح عمری پس از فوت:

بعد از فوت مصالح، در صورتی که عقد صلح اعم از رسمی یا عادی منعقد گردیده باشد، متصالح صاحب ملک و مالی که مورد صلح عمری بوده است گردیده و بر مال مذکور تسلط و اختیار دارد و مانند سایر اموال متعلق به خودش می تواند از آن بهره برداری کرده یا نسبت به آن معامله نماید.

صلح در لغت به معنی سازش، آشتی و توافق است و به معنی مرافعه و پایان بخشیدن به دعوایه کار می رود. البته لزومی ندارد حتماً اختلافی موجود باشد تا بتوان از صلح نامه استفاده کرد بلکه صلح نامه و عقد صلح می توانند وسیله معامله و یا اجاره هم قرار بگیرند.

آیا میدانید در صلح نامه ، مصالح میتواند تا زمانیکه در قید حیات میباشد از منافع مال صلح استفاده کند و بعد از فوت ایشان به متصالح منتقل گردد؟

بله این صلحنامه، صلح عمری میباشد. صلح عمری عقدی است که مالک «مصالح»، ملک خود را به نام شخص دیگری «متصالح» منتقل می کند اما با این شرط که خود مالک تا زمانی که در قیدحیات است و به مدت طول عمرش، حق استفاده، تصرف یا انتقال (اجاره) ملک به افراددیگر را داشته باشد پس از فوت مصالح ملک بصورت کامل به تصرف و مالکیت متصالح درآمده و ایشان حق هرگونه تصرف و استفاده ای از آن را خواهد داشت.

کاربرد صلح عمری در وصیت

فایده ی مهم و ارزشمندی که صلح عمری می تواند داشته باشد که علت بر خورداری ازاین محبوبیت نیز همین می تواند باشد که اشخاصی که می خواهند پس از فوت خود ملک یامنزلی را برای شخصی وصیت کنند اما به این علت که بیشتر از یک سوم اموالش را نمی توانندبه عنوان وصیت تملیکی هنگام تنظیم وصیت نامه کند و این امکان وجود دارد که اموال کافی نباشد یا وراث به وصیت عمل نکنند و وصیت نامه رسمی نباشد و اعتبار اندکی داشته باشد ومال بین وراث تقسیم شده و به شخص مورد نظر نرسد بنابراین می توانند ملک خود را در قالب صلح عمری به آن فرد که متصالح نامیده می شود صلح نموده و تا مدتی که در قید حیات می باشد نیز خود از منزل یا ملکش بهره مند گردد وپس ازفوت ملک کاملاً به شخص مورد نظر میرسد.

آیا میتوان صلح نامه را فسخ کرد و از انجام مفاد آن منصرف شد؟

چنانچه شخصی پس از تنظیم سند صلح عمری، از انجام این کار منصرف شودبخواهد مالرا دوباره به نام خود بازگرداند، از همان ابتدای تنظیم سند باید از سردفتر بخواهد که شرط فسخ را به صورت یک

آپارتمان را با احتیاط پیش خرید کنید

متأسفانه بسیاری از افرادی که آپارتمان را به صورتی که قانون تعیین نموده پیش خرید نمی کنند به مشکل می خورند لذا قانونگذار جهت رفع مشکلات اعلام نموده پیش فروش آپارتمان باید در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۸۹/۱۰/۲۹

ماده ۲۳ : اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند،به حبس از نود و یک روز تا یکسال با جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می شوند.

ماده ۲۴: مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرار داد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی توانند راساً مبادرت به تنظیم قرار داد پیش فروش نمایند. در غیر این صورت برای بار اول تا یکسال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

طرفه و به نفع مصالح (صاحب مال فعلی) در سند قید کند، در این صورت و باوجود این شرط صاحب مال تا قبل از فوت خود به صورت صددرصد و بدون محدودیت اختیارمال و اموالش را دارد

تنظیم صلحنامه

برای تنظیم صلحنامه عمری یا صلح در قالب ها و مفاد دیگر می توانید به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنید و از سردفتر تقضای تنظیم سند رسمی صلحنامه کنید، توصیه می شود از تنظیم صلحنامه بصورت سند عادی خودداری کنید چراکه با انجام اینکار و خوددراى از تنظیم سندرسمی احتمال فسخ یا ابطال صلحنامه ی عادی خود را به علت عدم رعایت نکات حقوقی یا حتی ایراد های متعددی که طرف دیگر می تواند به آن وارد کند را بالا برده و درنهایت متحمل هزینه بالای دادرسی از جمله هزینه کارشناسی، حق الوکاله وغیره خواهید شد اما با تنظیم صلحنامه صورت رسمی از مزایا و فواید زیر برخوردار خواهید شد که این عمل تماماً به نفع شماست.

مزایای تنظیم صلحنامه رسمی

سند رسمی است و بدون مراجعه به دادگاه می توان آنرا با قدرت اجرای ثبت اجرا نمود. تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن رسمی و معتبر است فقط می‌توان نسبت به آن ادعای جعل کرد و نمی‌توان نسبت به محتویات و امضاهای آن اظهارتردید یا انکار نمود که اثبات جعلی بودن آن نیز امری است بسیار دشوار که احتمال خدشه به سند را در حد غیر ممکن پایین نگه می دارد.صرفه جویی در هزینه های دادرسی، کارشناسی وغیره عدم درگیری در دعاوی و اختلافات با ثبت صلحنامه در دفتر اسناد رسمی نگرانی در خصوص فقدان یا تحریف آن وجود نخواهدداشت در مقام اجرای صلحنامه نیازی به اثبات اصالت آن نیست و در بسیاری از موارد رجوع به دادگاه هم ضرورت پیدا نمی کند.



انجام معامله با وکالت نامه رسمی _ محضری

درصورتی که قصد خرید یا فروش ملک یا مالی را دارید یا باید قرارداد را با خود خریدار یا فروشنده منعقد کنید و یا با وکیل رسمی او یا استناد به وکالت نامه رسمی، در هر حال تمامی آثار معامله متوجه اصیل و موکل است و وکیل هیچ گونه مسئولیتی نخواهد داشت البته به شرطی که وکیل در اختیارات مندرج در وکالت نامه اقدام کرده باشد پس مهم ترین بخش این نوع معاملات این است که در چارچوب اختیارات مندرج در وکالت نامه رسمی توجه کرده و کاملاً در چارچوب آن ها معامله نمایید.

«آیا با انواع وکالت حقوقی آشنایی دارید ؟ آیا می دانید وکالت تام و محضری و کاری چیست؟ درمورد وکالت نامه جامع شنیده اید؟

«آیا می دانید وکالت با فوت موکل یا وکیل باطل می شود و باید از همه ورثه پس از اخذ گواهی حصر

وراثت و انجام تشریفات قانونی و قضایی مجدد از کلیه ورثه نسبت به سهم الارثشان وکالت جدید گرفت.

«وکالت محضری از میان انواع وکالت حقوقی، برای افرادی است که مشغله زیادی داشته و نمی توانند برای انجام کارهای حقوقی خود مراجعه کنند.

«وکالت محضری چه به صورت ساده باشد یا بلاعزل موکل خودش هم می تواند عمل وکالت را انجام دهد و این حق تنها برای وکیل نیست .

«برای وکالت تام یا وکالت جامع، نماینده یا وکیل در هر کدام از مراحل، نیاز به اجازه موکل ندارد و تمامی اختیارات به صورت کامل به نماینده و یا وکیل واگذار شده است.

«هزینه وکالت تام یا وکالت جامع به این صورت است که معمولاً دفتر خانه ها یک هزینه بابت تنظیم وکالت نامه در دفتر اسناد رسمی تنظیم وکالت نامه در دفتر اسنادرسمی دریافت می کنند. «وکالت کاری نوع دیگری از انواع وکالت حقوقی است که امروز بسیار هم رایج است . براساس وکالت کاری یک فرد به وکیل یا نماینده خود این اجازه را می دهد که کاری را برای او انجام دهد.

نکات مهم معامله یا وکیل طرف معامله (_ سند وکالتنامه : وجود سند رسمی وکالت نامه برای تنظیم وکالتی اسناد رسمی ۲ _ اعتبار فعلی وکالتنامه:وکالتنامه وقتی در حین قرارداد اعتبار دارد که:اولاً) وکیل عزل نشده باشد.البته به بلاعزل بودن وکیل اعتماد نکنید چون ممکن است حتی وکالتنامه بلاعزل هم با توافق وکیل و موکل، اقاله شده باشد و شما آگاهی از آن ندارید. بنابراین به دفترخانه تنظیم کننده وکالتنامه بروید و اعتبار وکالتنامه را چک کنید.ثانیاً) موکل باید زنده باشد.

در این جهت به سن موکل در وکالتنامه و قدمت وکالتنامه باید توجه شود تا زنده بودن موکل مورد تردید نباشد.ثالثاً) موضوع وکالت توسط خود موکل قبلاً انجام نشده باشد. البته تحقیق در این دو مورد آخر مشکل است ولی حداقل از وکیل امضا بگیرید که تایید کند موکلش قبلاً مورد وکالت را انجام نداده و هم تایید کند که موکلش زنده است تا اگر بعداً بر خلاف درآمد پای خود وکیل هم گیر باشد! رابعاً) مدت وکالتنامه منقضی نشده باشد.

۳_ نفوذ اقدام وکیل

گاهی، وکالتنامه صحیح و معتبر است ولی اقدام وکیل به تنهایی نافذ و موثر نیست که در دو حالت باید بررسی شود:اولاً) آیا وکالتنامه بلاعزل وکیل، بلاضم نیز هست یا نه؟ به این معنی که موکل، امین یا وکیل دیگری را ضمیمه و پیوست به وکیل نکرده است.ثانیاً) اگر وکیل دو نفر است، باید در وکالتنامه ذکر شود که هر وکیل به تنهایی و منفرداً می تواند قرارداد را امضا کند.

۴_اختیارات وکالتنامه: حدود اختیارات وکیل را دقیقاً چک کنید مثلاً آیا وکیل در انعقاد معامله می تواند آن معامله را فسخ کند یا ثمن را وصول کند.