گزارش خبر
NEWSREPORT

کد خبر: ۵۰۸۸۳۱
چهارشنبه ۲۴ بهمن ۱۴۰۳ ۱۰:۴۵

نکات مهم معامله زمین را با توجه به قوانین و مقررات ایران بدانید

یکی از متداول ترین معاملات روزانه در کشور، معامله خرید و فروش ملک میباشد، به همین دلیل، بسیار حائز اهمیت است که قوانین و مقررات و نکات معامله ملک را قبل از اقدام به معامله بدانیم. و با شرایط مختلفی که قبل، حین و بعد از عقد، ممکن است با آنها مواجه شویم، مطلع و آگاهی کامل پیدا نماییم.

به گزارش خبرگزاری گزارش خبر، یکی از متداول ترین معاملات روزانه در کشور، معامله خرید و فروش ملک میباشد، به همین دلیل، بسیار حائز اهمیت است که قوانین و مقررات و نکات معامله ملک را قبل از اقدام به معامله بدانیم. و با شرایط مختلفی که قبل، حین و بعد از عقد، ممکن است با آنها مواجه شویم، مطلع و آگاهی کامل پیدا نماییم.

در واقع معاملات ملکی به عنوان یکی از مهمترین و رایج ترین فعالیت های اقتصادی در کشور به حساب می آید و تاثیر زیادی بر زندگی مردم میگذارد، معاملات ملکی علاوه بر تامین نیازهای اساسی و مهم، به عنوان یکی از سرمایه های پرسود برای آینده نیز محسوب میشود.

معامله زمین تحت عنوان یک عمل حقوقی، موجب به وجود آمدن مالکیت جدید برای شخص خریدار در عوض پرداخت بهای زمین به فروشنده، می شود، معامله خرید و فروش زمین، در یک مبایعه نامه صورت میگیرد که از نظر قانونی، این مبایعه نامه در قالب یک سند قطعی معامله زمین به حساب می آید، معامله زمین از طریق مبایعه نامه، باعث انتقال مالکیت زمین به خریدار و ثمن زمین به فروشنده میشود.

مبایعه نامه زمین و تمام بندهایی که در آن ذکر شده، الزام آور بوده و هیچ یک از خریدار و فروشنده حق سرپیچی از مفاد مبایعه نامه را ندارند. به این معنا که بعد از امضای این سند، حق برهم زدن معامله وجود نخواهد داشت. اگر طرفین معامله، در تنظیم مبایعه نامه دقت کافی را نداشته باشند، میتواند برای هریک از آنها آثار حقوقی زیادی به دنبال داشته باشد.

نحوه تنظیم مبایعه نامه

برای اینکه مبایعه نامه دقیق و قانونی تنظیم و نوشته شود، باید موضوعاتی در آن رعایت شود. در ادامه به مهمترین مسائلی که باید در متن مبایعه نامه قید و ذکر گردد، خواهیم پرداخت.

مشخصات هویتی هریک از خریدار و فروشنده، اعم از، نام و نام خانوادگی، نام پدر، کد ملی، آدرس و شماره تماس آنها.

تمام مشخصات و جزئیات مربوط به زمین مورد معامله،(مساحت، متراژ و موقعیت مکانی)

تعیین قیمت زمین مورد معامله و نحوه پرداخت آن

بیان تعهدات طرفین

شروط و چگونگی فسخ معامله زمین

قراردادن وجه التزام در قبال انجام ندادن تعهدات

انواع قرارداد خرید و فروش ملک

خرید و فروش ملک را میتوان هم به صورت مستقیم و هم غیر مستقیم انجام داد. خرید و فروش مستقیم به این معناست که طرفین معامله باهم ارتباط مستقیم داشته و تمام مراحل معامله را خودشان انجام میدهند. ولیکن در معامله غیر مستقیم، هر یک از فروشنده و خریدار، درخواست خود را از طریق بنگاه معاملات املاک اعلام میکنند، و به این ترتیب، وظیفه یافتن فروشنده یا خریدار و انجام کلیه امور مربوط به معامله بر عهده بنگاه خواهد بود.

قوانین و مقررات مربوط به معامله زمین

برای اطلاع پیدا کردن از شرایط و قوانین قرارداد خرید و فروش ملک، میبایست به شرایط صحت معاملات و الزامات مخصوص عقد بیع از دیدگاه قانون مدنی توجه نمود. قبل از اقدام به معامله بهتر است که از قوانین آن اطلاع پیدا کرده و نکات مربوط به خرید و فروش ملک های مسکونی، تجاری و اداری را بدانیم.

شرایط لازم برای قرارداد خرید و فروش ملک به شرح زیر میباشد.

فروشنده مالک مبیع و خریدار مالک ثمن باشد.

طرفین نمونه قرارداد، باید دارای اهلیت قانونی باشند. اهلیت از منظر قانون مدنی، یعنی هر یک از خریدار و فروشنده، باید عاقل، بالغ و رشید باشند. پس بنابراین معامله اشخاص مجنون، اطفال و محجورین، صحیح نمیباشد.

خریدار و فروشنده، قصد و رضایت بر معامله داشته باشند. (یعنی با میل و رضایت قلبی اقدام به معامله نمایند.)پس بنابراین معامله، افراد مکره، هازل و بیهوش صحیح نیست.

معامله باید مشروع و قانونی باشد. معامله زمین برای ساخت قمارخانه و فساد صحیح نیست.

ملک مورد معامله باید آزاد باشد، یعنی اینکه در رهن، توقیف و یا هر گونه محدودیت قانونی برای معامله نباشد.

اگر ملک مورد معامله، مشاع باشد، رضایت تمامی شرکاء برای معامله شرط است.

نکات مهم در هنگام خرید و فروش زمین

یکی از معاملاتی که بسیار شایع بوده و تاثیر زیادی بر در زندگی افراد دارد، خرید و فروش ملک و زمین میباشد. فلذا برای اینکه قرارداد خرید و فروش، به نحو قانونی و بدون مشکل، بین خریدار و فروشنده صورت گیرد، باید نسبت به تمامی نکات مربوط به معاملات، آگاهی کامل پیدا کرده و رعایت نمایید.

به صورت کلی، نکات مربوط به قرارداد خرید و فروش را میتوان به دو دسته تقسیم کرد.

نکات مربوط به فروشنده

فروشنده زمین به عنوان یکی از طرفین قرارداد، باید نکاتی را قبل از انعقاد قرارداد بیع، رعایت نماید، که عبارت است از:

فروشنده باید نسبت به توانایی مالی خریدار برای پرداخت ثمن مورد معامله اطمینان کامل پیدا کند.

فروشنده باید در نظر داشته باشد که ملک را بعد از پرداخت کامل ثمن، به خریدار تحویل دهد.(شرط تحویل مبیع بعد از پرداخت کامل ثمن)

در صورتی که خریدار، ثمن معامله را پرداخت نکرد، فروشنده میتواند برای خود حق فسخ قرار دهد.

فروشنده قبل اقدام به معامله میبایست تمام نواقص ملک و زمین را به خریدار اعلام نماید تا خریدار نتواند بعد از معامله، نسبت به آنها ادعایی نداشته باشد.

نکات مربوط به خریدار

اطلاع و اطمینان پیدا کردن از مالکیت فروشنده و عدم وجود هر گونه مشکل حقوقی در ملک.

خریدار باید قبل از معامله، سند ملک را به طور دقیق نسبت به مالکیت فروشنده و مطابقت داشتن سند با ملک، مورد بررسی قراردهد.

خریدار میبایست، مشخصات دقیق ملک مانند: مساحت، تعداد اتاق ها، انباری، پارکینگ و... را در قرارداد به طور دقیق اعلام و معین نماید.

نحوه پرداخت ثمن(نقد، چک، قسطی) باید در قرارداد مشخص شود. خریدار باید مشخص نماید که ثمن معامله را چگونه میخواهد پرداخت نماید، و همچنین تاریخ پرداخت ثمن را نیز باید معین نماید.

خریدار میتواند در قبال عدم انجام تعهدات فروشنده، برای خود حق فسخ قرار دهد.

لازم به ذکر است که هر یک از طرفین قرارداد، میتوانند وجه التزامی را به عنوان ضمانت اجرای انجام تعهدات قرار دهند.

در قرارداد خرید و فروش به چه موارد حقوقی باید توجه کرد؟

برای اینکه معامله ای صحیح و به دور از هرگونه استرس، داشته باشید، لازم است که قبل از انجام آن، موارد حقوقی و قانونی مربوط به قرارداد خرید و فروش را در نظر گرفته و مورد بررسی قرار دهید.

بازدید کردن از ملک قبل از قرارداد

خریدار قبل از اینکه ملکی را بخرد باید آن را رویت نماید و تمام شرایط قرارگیری ملک، راه های دسترسی، املاک معارض و اوصاف ظاهری ملک را ببیند و نسبت به آنها اطلاع کافی پیدا نماید، و همچنین موقعیت مکانی ملک را مورد بررسی قراردهد،

شخص خریدار باید نسبت به تمام مشاعات و نحوه استفاده از آنها را مورد بررسی قراربدهد.

بررسی موقوفی بودن ملک مورد معامله،

باید قبل از اقدام به معامله، سند ملک را به جهت موقوفی بودن یا نبودن مورد بررسی قرار دهید. برای انجام این کار، میتوان جلد یا داخل سند را بررسی کرد، زیرا اگر ملک موقوفی باشد، روی سند و داخل آن نوشته میشود.

بررسی در رهن بودن سند ملک

قبل از بستن قرارداد، باید سند ملک مورد نظر را، رویت نمایید تا از در رهن بودن یا نبودن آن اطلاع پیدا نمایید. اگر ملک در رهن بانک باشد، پشت سند آن نوشته میشود که در رهن کدام بانک است.

بررسی ملک به جهت ورثه ای بودن

برای اینکه متوجه شوید، ملکی را که میخواهید بخرید، دارای چند مالک هست یا نه، باید در مجلس معامله، اطلاعات فروشنده را با سند ملک مطابقت دهید، در صورت عدم مطابقت، باید ببیند که سمت شخصی که به عنوان فروشنده در مجلس حاضر شده است چیست، اگر که جزو ورثه باشد باید از تمام ورثه دیگر، وکالت داشته باشد.

پیشنهاد ما

با توجه به اینکه قرارداد خرید و فروش ملک، میتواند تبعات و تاثیر زیادی در زندگی افراد بگذارد، فلذا تنظیم این قرارداد، حتما باید توسط کارشناس حقوقی صورت گیرد تا تمام در آن تمام جوانب در نظر گرفته شود.

مجموعه حقوقی داپکده به عنوان مرجع تخصصی تنظیم قراردادها با بهره مندی از کارشناسان و وکلای متخصص و مجرب، آماده خدمت رسانی به شما میباشد.