

اعتراض ثالث نسبت به توقیف ملک



در مواردی که ملک در اجرای دستور یا رأی دادگاه توقیف می شود ، هر شخصی که حقی در ملک دارد و توقیف و اجرای رأی را به زیان حقوق خود می بیند ، می تواند نسبت به توقیف ملک ، اعتراض کند. این اعتراض در قالب دادخواست اعتراض به عملیات اجرایی طرح می شود.

مبنای حقوقی دادخواست

به عنوان مثال اگر شخصی ملکی را با میبایعه نامه ی عادی به تاریخ مقدم بر تاریخ توقیف ملک ، خریده باشد و نسبت به توقیف ملک اعتراض داشته باشد ، باید دادخواست اعتراض ثالث اجرایی نسبت به توقیف ملک مطرح کند.

طرفین دعوی



این دعوی مستلزم تقدیم دادخواست از ناحیه ی معترض ثالث به طرفیت طرف های اجراییه است. چنین اعتراضی بدون تقدیم دادخواست قابل رسیدگی نیست.

اعتراض نسبت به توقیف ملک در راستای قرار تأمین خواسته

اگر توقیف مال در اجرای قرار تأمین خواسته باشد نیز می توان نسبت به توقیف ملک اعتراض کرد.

مرجع صالح برای رسیدگی

مرجع صالح در این دعوا دادگاهی است که حکم و یا دستور توقیف توسط آن دادگاه اجرا می شود. هر چند که دادگاه دیگری به دعوای اصلی رسیدگی کرده باشد. از آن جا که توقیف و اجرای آرا در مورد املاک و اموال غیرمنقول با دادگاه محل وقوع ملک است ، بنابراین دعوی اعتراض به عملیات اجرایی در دادگاه محل وقوع ملک ، طرح می شود.

نحوه ی اجرای رأی



رأی دادگاه در خصوص رفع توقیف ملک ، نیاز به صدور اجراییه ندارد. در حقیقت با رأی دادگاه ، اجرای رأی سابق متوقف می شود و از ملک رفع توقیف می شود.

مستند اعتراض ثالث

در موردی که مستند اعتراض ثالث ، حکم قطعی یا سند رسمی است که به تاریخ قبل از تاریخ توقیف است ، رفع توقیف از ملک ، نیازمند اثبات امر دیگری نیست.

حکم قطعی دادگاه یا سند رسمی به عنوان مستند دعوی

اگر مستند معترض ثالث به توقیف ملک ، حکم قطعی دادگاه و یا سند رسمی باشد ، نسبت به تصمیم دادگاه در خصوص رفع توقیف و یا ادامه ی توقیف ملک ، نمی توان اعتراض کرد و قابل تجدیدنظرخواهی نیست؛ ولی اگر مستند اعتراض به توقیف ملک سند رسمی و یا حکم قطعی نباشد ، امکان تجدیدنظرخواهی نسبت به تصمیم دادگاه وجود دارد.

اعتراض ثالث بر مبنای مبیعه نامه



به موجب یک نظریه ی قضایی ، چنانچه اعتراض شخص ثالث اجرایی نسبت به توقیف مال بر اساس مبیاعه نامه ی عادی باشد ، بر اساس مقررات قانون ثبت ، چنین اعتراضی محکوم به بطلان است.

تشریفات رسیدگی به دعوای اعتراض ثالث

رسیدگی به دعوای اعتراض ثالث به عملیات اجرایی ، بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی است و دادگاه اختیار دارد به دلایل شخص ثالث و طرفین دعوی به هر نحو و در هر محل که لازم بداند ، رسیدگی کند. با این حال به جهت ترافیعی بودن موضوع ، اطلاع از اعتراض و دادن فرصت دفاع برای طرفین ، ضروری است.

ضرورت تنظیم دادخواستی دیگر

بعضی از محاکم با این استدلال که مالک اموال غیرمنقول شخصی است که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد ، به صرف ارایه ی مبیاعه نامه ی عادی ، دستور رفع توقیف از ملک را صادر نمی کنند . بنابراین بهتر است در چنین مواردی دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی انتقال نیز تقدیم شود.

نتیجه گیری



هرگاه به موجب رأی صادره از جانب دادگاه یا در راستای اجرای یک دستور ، ملکی توقیف گردد ، شما به عنوان شخصی که در آن ملک دارای حق و حقوقی می باشید ، چنانچه توقیف ملک را منافی حق و حقوق خود بدانید ، می توانید در جهت نشان دادن اعتراض خود ، اقدامات قانونی و لازمه را انجام دهید.

در راستای پیگیری مؤثر حقوق خود و جلوگیری از اتلاف وقت حسب مورد می توانید از مشورت با یک وکیل پایه یک دادگستری در راستای حل و فصل دعاوی ملکی خود بهره مند گردید. وکلای گروه حقوقی وکیل الرعایا با داشتن سابقه درخشان در زمینه دعاوی ملکی ، در حد توان پیگیر مشکلات شما خواهند بود.