**ریاست محترم شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی شهرستان فردیس**

**موضوع: شماره بایگانی ..........**

با سلام و تقدیم احترام، اینجانب رضا شریفی اردانی به وکالت از خواهان دعوی اصلی ( خانم .............. )در خصوص دعاوی ثالث ، ذیلاً مواردی را در دوبخش که بخش نخست اختصاص به دعوی وارد ثالث ( آقای ................) و بخش دوم مربوط به دعوی اعتراض ثالث اجرایی ( آقای ................ و خانم ...............) به استحضار آن مقام محترم می رساند؛

بخش اول – مربوط به دعوی ورود ثالث

1-در وهله نخست و در جهت اثبات قصد وارد ثالث در تاخیر رسیدگی (موضوع ماده 133 قانون آیین دادرسی مدنی ) لازم به توضیح می داند ؛ چنانچه آن مقام محترم در تاریخ مبایعه نامه های مستند دعوی وارد ثالث ( به شماره های ........... و ................. ) مداقه لازم را مبذول فرمایند ، مشاهده می گردد که هر دو مبایعه نامه در تاریخ .............. تنظیم شده است .

همچنین و همانطور که مستحضر می باشید ، سابق بر دعوی حاضر دعوی دیگری علیه خواندگان ردیف 1 الی 8 مطرح و در همان شعبه محترم در حال رسیدگی بود ( شماره بایگانی .............. ) که آقایان .............. در تاریخ ....................... تحت عنوان ثالث ، وارد آن دعوی می گردند.

البته دعوی مذکور از آنجایی که به خواسته الزام به تنظیم سند طرح گردیده بود و بعد از استعلام ثبتی کاشف به عمل آمد که سند ملک به دیگری ( آقایان ............. ) منتقل گردیده و به نام هیچ یک از خواندگان اصلی نمی باشد ، دعوی مسترد گردید ، تا دعوی به شکل درست مطرح گردد که منجر به تقدیم دادخواست مجدد و دعوی حاضر گردید.

ذکر این مهم بدین منظور که آقایان .............. در شرایطی اقدام به فروش ( بر فرض آنکه قصد طرفین واقعی باشد) املاک موضوع این دعوی نموده است که از ادعای موکل نسبت به هر دو ملک مطلع بوده است و به نظر می رسد اقدام ایشان و ورود ثالث در جهت ادامه تضییع حقوق موکل و تاخیر در رسیدگی صورت گرفته است ،خصوصاً اینکه مفاد هر دو مبایعه نامه و نحوه پرداخت ثمن از سوی خریدار که بصورت تهاتر و بدون جابجایی وجهی صورت گرفته بیش از پیش این احتمال را تقویت می نماید.

بنابراین مستفاد از ماده 133 قانون آیین دادرسی مدنی از محضر آن مقام محترم مستدعی است با توجه به اینکه پرونده اصلی در حال حاضر مهیای صدور رأی می باشد، جهت جلوگیری از اطاله دادرسی ، دعوی ورود ثالث از دعوی اصلی تفکیک و بطور مجزا مورد رسیدگی قرار گیرد، هرچند بنابر آنچه به شرح آتی به سمع و نظرخواهد رسید ، در ماهیت نیز دعوی ورود ثالث به هیچ وجه موثر در دعوی اصلی نخواهد بود.

2-همانطور که سابقاً طی لوایح مختلف و اسناد تقدیمی به استحضار آن مقام محترم رسیده است ،

**موکله** در راستای اجرای امر مشارکت در ساخت اختیارات حاصل از وکالتنامه های شماره .......... ( تفویضی از خانم............ ) و شماره ............ ( تفویضی از آقای ................ ) را به موجب سند رسمی تفویض وکالت به شماره .............. مورخ .................. ( سه روز بعد از عقد مشارکت ) به **آقای ...................** تفویض می نماید ( موضوع این وکالتنامه هر دو پلاک می باشد )

متاسفانه آقای ................... در حالیکه وکالتنامه مذکور را در راستای قرارداد مشارکت در ساخت دریافت نموده است ، در شرایطی که هیچ اقدامی در جهت اجرای آن به عمل نیاورده است ( صرفا گودبرداری)

به موجب اسناد رسمی تفویض وکالتنامه به شماره های ........... مورخ .......... تنظیمی در دفترخانه ..... کرج، ................ مورخ .............. تنظیمی در دفترخانه 41 کرج ، ........... مورخ ................ تنظیمی در دفترخانه 41 کرج، ................ مورخ ............. تنظیمی در دفترخانه 41 کرج ، .................. مورخ .............. تنظیمی در دفترخانه 41 کرج ، .................. مورخ ............... تنظیمی در دفتر خانه 41 کرج، ............. مورخ .............. تنظیمی در دفترخانه 41 کرج و .............. مورخ ............... تنظیمی در دفترخانه 82 کرج پلاک های موضوع دعوی را به دیگر خواندگان دعوی ( ردیف های 10 الی 24) تفویض می نماید.

در این میان موکله بلافاصله بعد از اطلاع از انتقال اموال خود توسط آقای ............. اقدام به طرح شکایت کیفری می نماید که به موجب دادنامة صادره از شعبه محترم 126 دادگاه عمومی شهرستان کرج به شماره ....... مورخ ........... که طی دادنامه شماره ........... مورخ ........... قطعیت یافته است ،محکوم به تحمل مجازات فروش مال غیر ( در حکم کلاهبرداری) می گردد.

لازم به توضیح است که مطابق مندرجات دادنامه های فوق الذکر آقای ................. صراحتاً به تعهد خود در قبال موکله مبنی بر مشارکت در ساخت اقرار نموده و اتفاقا بر همین مبنا حکم محکومیت علیه ایشان صادر میگردد .

نهایتا وکالتنامه های مندرج در بند قبل که منتج به سه وکالتنامه اخیر الذکر ( وکالتنامه های شماره .............. مورخ ............. شماره .............. مورخ ............ و شماره ............... مورخ ................. ) گردیده است ، منتهی به سند قطعی غیر منقول به شماره .............. مورخ ............ گردیده و به این ترتیب و مطابق استعلام واصله از اداره ثبت،هر دو پلاک موضوع دعوی به نام خواندگان ردیف 10 الی 14 ( آقایان ............. ) منتقل می گردد.

همانطور که ملاحظه می فرمائید، نه تنها قصد و اراده واقعی طرفین قرارداد مورخ .............. ( فی مابین موکله و آقای ............ ) مطابق آخرین اراده طرفین و اقاریر صریح ایشان در دادنامه های کیفری مشارکت در ساخت بوده است، بلکه در زمان تفویض وکالت ( هرچند در جهت اجرای قرارداد مشارکت صورت گرفته بود) موضوع سند رسمی شماره ............. مورخ............ بیش از دوسال از فوت موکلِ وکالتنامه منشأ ( مرحومه ............. )  **زمان**  ایشان گذشته بوده است.

علاوه بر این جای بسیار تعجب و تامل است که، آخرین سند موضوع خواسته ابطال ( سند قطعی غیرمنقول به شماره .............. مورخ ............... تنظیمی در دفترخانه 3 شهریار ) به موجب وکالتنامه هایی تنظیم شده است که جملگی در سال 96 ( 6 سال بعد ) به برادران ........... اعطا گردیده است!!!

**جالب تر اینکه** وکالتنامه شماره ............... مورخ ............ که منشأ سند رسمی تفویض وکالت به شماره ................... مورخ ..................... قرار گرفته است، به موجب یادداشت دفترخانه تنظیم کننده و در قسمت بالای سند

کأن لم یکن و فاقد اعتبار قید گردیده است. لیکن مشخص نیست در حال حاضر چگونه سند مذکور ناقل اسناد بعدی قرار گرفته است؟!

لذا همانطور که اشاره گردید ، بنابر آراء کیفری صادره علیه آقای .............. ، فوت موکل وکالتنامه منشاء قبل از تفویض وکالتنامه و همچنین رابطه قرار دادی که صریحاً دلالت بر مشارکت داشته و دارد ،اسنادی که منتهی به سند قطعی شماره ............... مورخ.............. به نفع آقایان ............. تنظیم گردیده است ، مستحق بطلان بوده و بنابر آنچه وارد ثالث خود مدعی شده است ، تاریخ فروش ملک به ایشان ( برفرض واقعی بودن اراده طرفین ) بعد از سند قطعی مذکور و به ناقل غیر قانونی صورت گرفته است.

به عبارت دیگر ، ایادی بعد از موکله تماماً مال غیر را مورد معامله قرار داده و اکنون نیز آنچه وارد ثالث مدعی آن است ، مستحق اللغیر (موکله) می باشد و حتی در فرض وقوع بیع فی مابین ایشان و آقایان هاشمی ، آنچه مورد معامله قرارگرفته است توسط غیر مالک وناقل غیر قانونی صورت گرفته است.

بخش دوم – مربوط به دعوی اعتراض ثالث

هرچند دعوی آقای .................. قزلجه و خانم ................. در حال حاضر خود دلیل دیگری بر عدم مالکیت آقای .............. نسبت به موضوع هر دو پلاک می باشد، لیکن بنابر آراء کیفری مقدم الصدور که له موکله و علیه آقای ............ صادر و قطعی گردیده است و همچنین فوت خانم ........... در مورخ.............. ،آنچه اکنون مهم است اینکه آقای ............. ، اختیاری در فروش اموال موکله نداشته و هرآنچه ایشان رأساً انجام داده است نسبت به مال موکله و بطور فضولی بوده است ، حال چه این اشخاص آقایان .......... باشند چه خانم ........... و یا آقای ...............

و اما در خصوص رأی کیفری مستند معترضین ثالث لازم به ذکر است که فروش اموال موکل توسط آقای ........... نه یکبار بلکه به کرات حادث گردیده است و معترضین ثالث در واقع خریداران مکرری هستند که اموال موکل به ایشان منتقل گردیده است.و رأی کیفری مورخ ............. به همین سبب می باشد .

نکته دیگری که لازم به توضیح می داند اینکه معترضین ثالث در شرح دادخواست خود به قانون تملک آپارتمان ها اشاره نموده است و بدین سبب خود را مالک مشاعی دو قطعه زمین متعلق به موکله انگاشته اند ؛ در این خصوص قابل ذکر است :

**اولاً-**همانطور که سابقاً تصاویر گویای شرایط فعلی ملک مضبوط در پرونده گردیده است مکرراً باید متذکر گردد که هرگز ساختمانی توسط سازنده بنا نشده و در بدو امر به اشخاص ثالث فروخته شده است ، لذا با توجه به عدم هیچ آپارتمانی در ملک موکله موضوع هرگز نمیتواند مشمول قانون تملک آپارتمانها قرار گیرد.

**ثانیاً-**همانطور که اشاره گردید؛ آنچه بعد از موکل و **توسط غیر** نسبت به مایملک موکله مورد معامله قرارگفته است ، اکنون نمی تواند دلیل بر مالکیت دیگران باشد و موکل مالک تمام هردو پلاک می باشد و قانونگذار در ماده 10 قانون تملک آپارتمان ها نیز قویاً با قید " *مگر آنکه مالکیت زمین متعلق به غیر باشد* " عدم مالکیت مشاعی نسبت به زمین متعلق به غیر را پیش بینی نموده است.

بنا به مراتب فوق الذکر و همانطور که ملاحظه میفرمایید مستندات واردین ثالث هیچ کدام به مالک قانونی برنمیگردد و اکنون نمتواند علیه ایشان مورد استناد قرار گیرد ،لذا و تماما از محضر آن مقام محترم تقاضای اتخاذ تصمیم شایسته و جلوگیری از تضییع هرچه بیشتر حقوق موکله مورد استدعاست.

با تجدید احترام

رضا شریفی اردانی وکیل ...........................