

معرفی وکیل ملکی متخصص

همانطور که می دانید دعاوی ملکی از پرتکرار ترین دعاوی حقوقی می باشند. همچنین این دعاوی جزء پرونده های پیچیده و زمان بر در مراجع قضایی محسوب می شوند. شاید شما هم تاکنون عبارت وکیل ملکی را شنیده باشید و این سوال برایتان مطرح شده باشد که آیا وکیل ملکی با وکیل دادگستری تفاوت دارد؟ در پاسخ این سوال باید بگوییم خیر وکیل ملکی همان وکیل دادگستری بوده و همان دانش و تحصیلات را دارد با این تفاوت که وکیل ملکی معمولاً به وکیلی گفته می شود که تمرکزش بر پرونده های ملکی بوده و دانش و تخصصش را در زمینه دعاوی ملکی به کار می برد و به علت داشتن تجربه های زیاد در پرونده های ملکی و به نتیجه رساندن اغلب این دعاوی به ایشان وکیل ملکی گفته می شود. وکیل ملکی پرونده های حقوقی غیر ملکی و یا دعاوی کیفری را معمولاً قبول نکرده و تمام تمرکز و دانش حقوقی خود را در پرونده های ملکی به کار می برد.

به گزارش خبر، همانطور که می دانید دعاوی ملکی از پرتکرار ترین دعاوی حقوقی می باشند. همچنین این دعاوی جزء پرونده های پیچیده و زمان بر در مراجع قضایی محسوب می شوند. شاید شما هم تاکنون عبارت وکیل ملکی را شنیده باشید و این سوال برایتان مطرح شده باشد که آیا وکیل ملکی با وکیل دادگستری تفاوت دارد؟ در پاسخ این سوال باید بگوییم خیر وکیل ملکی همان وکیل دادگستری بوده و همان دانش و تحصیلات را دارد با این تفاوت که وکیل ملکی معمولاً به وکیلی گفته می شود که تمرکزش بر پرونده های ملکی بوده و دانش و تخصصش را در زمینه دعاوی ملکی به کار می برد و به علت داشتن تجربه های زیاد در پرونده های ملکی و به نتیجه رساندن اغلب این دعاوی به ایشان وکیل ملکی گفته می شود. وکیل ملکی پرونده های حقوقی غیر ملکی و یا دعاوی کیفری را معمولاً قبول نکرده و تمام تمرکز و دانش حقوقی خود را در پرونده های ملکی به کار می برد.

امروزه به دلیل گسترش ساخت و ساز و املاک در تهران و عدم آگاهی افراد عادی در عقد قراردادهای مربوط به ملک شاهد اختلافات زیاد و در نتیجه تشکیل پرونده های ملکی در مراجع ذی صلاح می باشیم که اغلب این پرونده ها نیازمند یک وکیل ملکی و یا وکیل مشارکت در ساخت مجرب و معتبر برای رسیدن به نتیجه می باشند. گروه وکلای دیده بان حقوق امیر در این مقاله به بررسی دعاوی ملکی و سپس به معرفی بهترین وکیل ملکی در تهران می پردازد.

دعاوی ملکی

پیش از آن که درباره وکیل ملکی صحبت کنیم ابتدا باید بدانیم دعاوی ملکی دقیقاً چیست و کدام دعاوی را شامل می شود؟

به صورت کلی دعاوی ملکی را می توان به سه دسته تقسیم نمود که عبارت اند از:

۱- دعاوی ملکی حقوقی

۲- دعاوی ملکی کیفری

۳- دعاوی ملکی ثبتی

هر کدام از این موارد طیف گسترده ای از انواع دعاوی را در بر دارند که وکیل ملکی میبایست به تمامی این دعاوی مسلط بوده و بتواند از موکل خود چه در مقام خواننده پرونده و چه در مقام خواهان پرونده به بهترین نحو دفاع کرده و پرونده را به نتیجه مطلوب برساند.

دعاوی ملکی حقوقی

این دعاوی زمانی مطرح می شود که بین دو یا چند نفر حقیقی و حقوقی در خصوص حقوق مرتبط با یک مال غیر منقول اختلافی حادث شود. اغلب اختلافات حقوقی که در خصوص املاک رخ می دهد عموماً مربوط به حقوق مالکانه آن ملک می باشد یعنی در واقع یک پرونده حقوقی در دادگاه مطرح می شود که موضوع آن مالکیت یک مال غیر منقول می باشد که هر یک از طرفین مدعی مالکیت آن می باشد.

یکی دیگر از دعاوی حقوقی پرتکرار ملکی دعوا بر سر تصرف یک ملک می باشد چه این دعوا بین موجر و مستاجر بر سر ادامه تصرف ملک باشد و چه موضوع تصرفات عدوانی و حضور بدون مجوز شخصی در ملک فرد دیگری باشد که این دعاوی معمولاً حول محور سه عنوان حقوقی، رفع تصرف عدوانی، خلع ید و تخلیه مطرح می گردد. همچنین در همین راستا دعاوی مزاحمت های ملکی هم وجود دارد که مربوط به مواردی است که یک شخص مانع استفاده کامل و بهینه شخص مقابل از حقوق مالکانه خود می شود.

کلیه موارد مالی مربوط به املاک و موضوعات مربوط به تنظیم سند و شرایط مربوط به آن نیز در زمره دعاوی حقوقی ملکی شناخته می شود.

دعاوی ملکی کیفری

به طور کلی منظور از دعاوی کیفری زمانی است که عمل انجام شده نسبت به یک ملک یک عمل مجرمانه باشد و توسط قانون به عنوان جرم شناخته شده باشد و در خصوص آن مجازات برای مجرم تعیین شده باشد. از جمله دعاوی ملکی کیفری می توان به تصرف عدوانی یک ملک و یا ورود به عنف به آن ملک و همچنین کلاهبرداری و فروش مال غیر املاک اشاره کرد.

در این موارد با عنوان پرونده در مراجع کیفری عمل انجام شده به عنوان جرم مورد بررسی قرار می گیرد و شخص مجرم طبق قانون تحت تعقیب قرار گرفته و پس از محاکمه مورد مجازات قرار خواهد گرفت. پیگیری این نوع پرونده ها در محاکم کیفری بستگی به آن دارد که مجرمانه بودن قصد و عمل شخص مرتکب به صورت کامل نزد دادگاه احراز گردد و در صورتی که این امر صورت نگیرد هر ادعایی موجود باشد را می توان از طریق محاکم عمومی حقوقی پیگیری نمود.

دعاوی ملکی ثبتی

دعاوی ملکی ثبتی عموماً حول محور سند مالکانه غیر منقول مطرح می گردد و عموماً با توجه به این که تنظیم سند رسمی برای یک ملک در دست سازمان های دولتی است عموماً در این نوع دعاوی یک طرف دعوا، این سازمان ها و علی الخصوص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می باشد. به طور کلی حقوق ثبت در حوزه املاک مبانی است که قوانین و مقررات ثبت مالکیت املاک غیر منقول را معین می نماید.

از جمله مهم ترین این دعاوی می توان به دعوی افراز ملک، دعوی ابطال سند رسمی، دعوی ابطال سند مالکیت معارض (زمانی که برای یک ملک چند سند مالکانه تنظیم گشته است)، دعوی ابطال مراحل ثبتی، دعوی ابطال اجرائیه ثبتی املاک مرتبط، دعوی توقیف عملیات اجرایی و اشاره نمود.

قانونگذار برای رسیدگی به این نوع دعاوی علاوه بر امکان طرح شکایت از دادگاه های عمومی در قوانین خاص حقوق ثبت مراجع رسیدگی دیگری را همچون هیئت تشخیص در مرکز استان و هیئت نظارت را در نظر گرفته است. وکیل ملکی عموماً در این نوع دعاوی به دنبال انجام اقدامات قانونی در راستای ثبت املاک و حقوق موکل و تنظیم انواع سند رسمی به نام او می باشد. همچنین اعتراض نمودن به ثبت املاک و پیگیری کردن مشکلات و اقدامات مربوط به آن و به طور کلی پیگیری شکایات ثبتی می تواند از خدماتی باشد که یک وکیل ملکی به مراجعه کنندگان خود می تواند ارائه دهد.

الزام به تنظیم سند رسمی

در صورتی که ملکی بین خریدار و فروشنده معامله شود و فروشنده در تاریخ مورد توافق طرفین، برای انتقال رسمی ملک در دفترخانه اسناد رسمی حاضر نشود، تشریفات رسمی نقل و انتقال انجام نمی شود. در این حالت خریدار برای صدور سند رسمی ملک مورد معامله به مشکل می خورد که در این صورت خریدار باید دعوای الزام به تنظیم سند رسمی را در مراجع قضایی مطرح نموده و درخواست الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی ملک را به دادگاه ابراز نماید.

دادگاه در این حالت با بررسی دلایل مطرح شده توسط خواهان یا همان خریدار، فروشنده را ملزم به اقدامات لازمه جهت تنظیم سند رسمی می نماید که چنانچه فروشنده در دعوای فوق حاضر نشود یا حکم دادگاه را اجرا ننماید، دادگاه با صدور دستور به اداره ثبت اسناد و املاک، اداره مربوطه را به صدور سند رسمی رهنمون می کند.

الزام به ایفای تعهد مبنی بر تحویل مبیع

در برخی موارد ملکی که مورد معامله خریدار و فروشنده قرار می گیرد تاریخی جهت تحویل ملک فروخته شده بین آن ها مقرر می گیرد. حال ممکن است فروشنده در این تاریخ ملک را به خریدار تحویل ندهد. در این صورت خریدار می تواند با کمک یک وکیل ملکی مجرب دادخواست الزام به ایفای تعهد مبنی بر تحویل مبیع را به دادگاه صالح ارائه نماید.

دادگاه با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده توسط ایشان اقدام به صدور رای مبنی بر تحویل ملک فروخته شده به طرفیت محکوم یا همان فروشنده می نماید و ایشان را مازم به تحویل ملک به خریدار می کند. البته که تنظیم دادخواست تقدیمی باید بسیار دقیق و بدون ایراد حقوقی باشد که معمولاً افراد برای جلوگیری از مشکلات احتمالی و رد دعوا، از یک وکیل متبحر در امور ملکی کمک می گیرند.

وکیل ملکی متخصص

وکیل ملکی متخصص به وکیلی گفته می شود که عمده تجربه او در پرونده های ملکی مختلف اعم از حقوقی، کیفری و همچنین ثبتی می باشد و به علت تجربه زیاد در روند این پرونده ها تخصص لازم را در روند پیشروی و دفاع از موکل خود در مقام خواهان و یا خوانده کسب کرده است. همانطور که برای عقد هر قراردادی حتماً باید از حضور وکیل قرارداد بهره گیری نمود و حتماً می بایست تنظیم قرارداد توسط وکیل انجام شود کلیه دعاوی که بر سر ملک می باشد نیز می بایست توسط وکیل ملکی انجام پذیرد.

مورد اطمینان بودن هر وکیل ملکی را می توان مهم ترین ویژگی او دانست چرا که هر موکل تمامی اسناد و مدارک و اطلاعات خود می بایست در اختیار وکیل خود قرار دهد تا ایشان با اطلاع از ریز جزئیات بتواند در مسیر احقاق حق وی قدم یگذارد پس باید دقت داشته باشید که وکیل انتخابی

شما دارای صلاحیت و اعتبار باشد و در هر موردی بتوان به او اطمینان نمود.

پس اگر شما هم در امور ملکی خود دچار اختلاف شدید و برای احقاق حق خود به دنبال مشاور و وکیل ملکی معتمد هستید می توانید برای مشاوره با وکیل ملکی گروه وکلای دیده بان حقوق امیر با شماره ۰۲۱۸۸۹۲۸۴۵۲ و ۰۹۱۲۴۷۲۶۶۴۱ تماس بگیرید و یا برای مشاوره حضوری پس از هماهنگی به آدرس تهران، خیابان فلسطین شمالی، نبش کوچه شهید نجف غزایی عتیق، پلاک ۴۷۵، طبقه پنجم، واحد ۵۷ مراجعه فرمایید.