

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دعوی اثبات مالکیت در رویه دادگاهها

مهدی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری



سرشناسه	زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
عنوان و نام پدیدآور	دعوی اثبات مالکیت در رویه دادگاه‌ها/ مهدی زینالی.
مشخصات نشر	تهران : چراغ دانش ، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	۲۰۶ ص.، ۵/۲۱×۵/۱۴، س.م.
شابک	978-600-7654-25-5
وضعیت فهرست نویسی	قیفا
یادداشت	کتابنامه به صورت ریزنویس.
موضوع	مالکیت -- ایران
موضوع	اثبات دعوی -- ایران
موضوع	حقوق مدنی -- ایران
رده بندی کنگره	ز ۹ د ۷۵۴۶/۱۳۹۳ KMH۶۴۶
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۴
شماره کتابشناسی ملی	۳۷۵۷۹۲۰
شناسنامه	

عنوان کتاب: دعوی اثبات مالکیت در رویه دادگاه‌ها

مؤلف: مهدی زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ویراستار: مریم حق پرست

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۴

قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۲۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۲۵-۵

www.cheraghdanesh.com چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید

دفتر مرکزی: تهران: میدان بهمن، پلاک ۴، کوچه باغچه‌سرا، پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۱۷ و ۱۴

تلفن فروش: ۰۲۱-۸۸۱۴۰۶۰۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است

فهرست

فصل اول ۱۱

- معرفی دعوا و نمونه دادخواست اثبات مالکیت ۱۱
- معرفی دعوا ۱۳
- مقدمه ۱۳
- اختلاف نظر در طرح دعوی اثبات مالکیت ۱۳
- شرایط دعوی اثبات مالکیت ۱۴
- نمونه دادخواست اثبات مالکیت ۱۷

فصل دوم ۱۹

- دعوی اثبات مالکیت در آراء دادگاهها ۱۹
- مبحث اول: دعوی اثبات مالکیت در آراء دیوان عالی کشور ۲۱
- گفتار اول: دعوی اثبات مالکیت در آراء وحدت رویه ۲۱
- ۱- عدم ثبت ملک مانع از رسیدگی به اصل مالکیت ملک نیست ۲۱
- گفتار دوم: دعوی اثبات مالکیت در آراء اصراری ۲۵
- ۱- مدعی حق باید آن را اثبات کند (اثبات حق) ۲۵
- ۲- خلع ید- اثبات مالکیت و الزام به انتقال رسمی ملک ۳۹
- ۳- اثبات مالکیت ۷۶
- ۴- اثبات مالکیت، عدم وقفیت ۹۵
- گفتار سوم: دعوی اثبات مالکیت در آراء شعب ۱۲۸
- ۱- اثبات مالکیت طبق وصیت نامه ۱۲۸
- ۲- خلع ید و اثبات مالکیت ۱۳۹
- ۳- تقاضای اثبات مالکیت برابر سند عادی ۱۴۲
- ۴- اثبات مالکیت و رد دعوا ۱۴۷
- ۵- اثبات مالکیت و تأیید دادنامه بدوی ۱۴۹
- مبحث دوم: دعوی اثبات مالکیت در آراء دادگاه بدوی و تجدیدنظر ۱۵۳
- ۱- تنفیذ و اثبات مالکیت (سرقفلی) خواسته قابل قبول محسوب نمی شود و قابلیت استماع ندارد و خواهان می تواند آثار مالکیت (سرقفلی) را مطالبه کند ۱۵۳
- ۲- دعوی اثبات مالکیت شانه ایجاد مالکیت موازی در قبال اسناد رسمی و ثبتی را تداعی می کند که با مقررات مربوطه در تعارض است ۱۵۵
- ۳- خواسته صدور حکم بر اثبات مالکیت نسبت به ملکی که سند رسمی دارد، خلاف مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت بوده و محکوم به رد است ۱۵۷
- ۴- عدم استماع دعوی تنفیذ معامله و اثبات مالکیت ۱۵۸

- ۵- دعوای اثبات مالکیت املاکی که دارای سابقه ثبتی می‌باشند در دادگاه قابلیت استماع ندارد. ۱۶۱
- ۶- اثبات مالکیت و خلعید از یک قطعه زمین ۱۶۳

فصل سوم ۱۶۷

- دعوای اثبات مالکیت در نشست‌های قضائی ۱۶۷
- ۱- تحلیل مبانی دعوی اثبات مالکیت ۱۶۹
- ۲- حکم بر اثبات مالکیت و الزام خواننده به تنظیم سند رسمی در حالی که ملک در توقیف هست. ۱۷۲
- ۳- دادخواست اثبات مالکیت و الزام به تنظیم سند ۱۷۳
- ۴- قابلیت طرح توأمان دعوای اثبات مالکیت و خلعید در دادگاه ۱۷۴

فصل چهارم ۱۷۷

- دعوای اثبات مالکیت در نظریه‌های مشورتی ۱۷۷
- ۱- دعوی مطروحه بر اثر اعتراض به نظر هیأت حل اختلاف مادتين ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت مالی و دعوی ابطال نظریه هیأت ماده واحده قانون مراتع و جنگل‌ها غیر مالی است. ۱۷۹
- ۲- در مورد املاک ثبت شده دعوی اثبات مالکیت بر خلاف سند رسمی قابل پذیرش نیست. ۱۸۰

فصل پنجم ۱۸۱

- دعوای اثبات مالکیت و قوانین مربوطه ۱۸۱
- قانون مدنی ۱۸۳
- مبحث اول- در قصد طرفین و رضای آن‌ها ۱۸۴
- مبحث دوم- در اهلیت طرفین ۱۸۶
- مبحث سوم- در مورد معامله ۱۸۶
- مبحث چهارم- در جهت معامله ۱۸۷
- فصل سوم- در اثر معاملات ۱۸۷
- مبحث اول- در قواعد عمومی ۱۸۷
- مبحث دوم- در خسارات حاصله از عدم اجرای تعهدات ۱۸۸
- مبحث سوم- در اثر عقود نسبت به اشخاص ثالث ۱۸۹
- قانون ثبت اسناد املاک ۱۹۱
- باب سوم- ثبت اسناد ۲۰۲
- فصل اول- مواد عمومی ۲۰۲

منابع و مأخذ ۲۱۱

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی متفاوت است، با آنچه که در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود که البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سوالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی قبل از خروج از دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ التحصیلان وقتی وارد مرحله کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با ورود به میدان کار و فعالیت بر هیچ فارغ التحصیل حقوقی پوشیده نیست بی تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به طور کلی حقوق، بعد از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، همین رویه قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خواننده قرار دهد.

اگرچه فارغ التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی نمی‌تواند بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع روح زنده و محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه به قیمت عقب ماندگی

از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان تمام خواهد شد، از این رو ناشران تخصصی این حوزه هر کدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظیفه فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصر به فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعاوی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعاوا اقدام نماید. در راستای تأمین این هدف مجموعه‌ای از کتاب‌ها هر کدام تحت عنوان کلی «دعوائی... در رویه دادگاه‌ها» شامل موارد زیر تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه
 ۲. آراء اصراری
 ۳. آراء شعب دیوان عالی کشور
 ۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر
 ۵. نشست‌های قضائی
 ۶. نظریه‌های مشورتی
 ۷. قوانین و مقررات مربوط یا مرتبط با موضوع
 ۸. نمونه دادخواست و معرفی دعاوا
- در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعاوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده، از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی

کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه کنندگان عزیز قرار گیرد. مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا
 ۲. تقسیم بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب
 ۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه
 ۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست
 ۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان
- «گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود در نزد اساتید، وکلاء، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نمایند. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پر بار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و سه