

تحليل ماهيت حقوقى دعوای خلع ید

اموال غير منقول

ویسندگانی

محمد مهدی حاصل

سید مهرداد میرزاخان

www.ketab.ir

سرشناسه	: عباسی مراد حاصلی ، محمد، ۱۳۶۴ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: تحلیل ماهیت حقوقی دعوی خلع بد اموال غیر منقول / نویسندگان محمد مراد حاصلی، سید مهرداد میرتاجی / ویراستار آرمین فرگام
مشخصات نشر	: تهران: نیکان طب، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری	: ۱۳۸ ص
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۹۶۸۳۰-۰۰-۲ : ۲۷۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: ۱۳۸ - ۱۳۴ ص
موضوع	: دعوی خلع بد - ایران
موضوع	: Iran - Detention
موضوع	: حقوق مدنی -- ایران
موضوع	:
رده بندی کنگره	:
رده بندی دیویی	:
شماره کتابشناسی ملی	:

ناشر: انتشارات نیکان طب

نویسندگان: محمد مراد حاصلی و سید مهرداد میرتاجی

ویراستار: آرمین فرگام

طرح روی جلد: امیر جمالی

شمارگان: ۱۰۰۰

نوبت چاپ: ۱۳۹۸ اول

شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۹۶۸۳۰-۰۰-۲

قیمت: ۲۷۰۰۰ تومان

نشانی : خیابان جمالزاده جنوبی ، نرسیده به کلهر ، پلاک ۱۴۴ ، واحد ۶ ، طبقه سوم

تلفن: ۶۶۵۸۰۲۲۳-۶۶۹۱۵۴۱۶

فهرست مطالب

۸.....	پیشگفتار.....
۱.....	فصل اول: تبیین مفاهیم و مبانی حق مالکیت و خلع ید املاک.....
۲.....	مبحث اول: تبیین مفاهیم و مبانی حق مالکیت.....
۲.....	گفتار اول: مفهوم مال و مالکیت.....
۲.....	بند اول: تعریف لغوی.....
۲.....	بند دوم: تعریف اصطلاحی.....
۱۰.....	گفتار دوم: مالکیت خصوصی.....
۱۱.....	گفتار سوم: جایگاه حق مالکیت خصوصی.....
۱۲.....	بند اول: بررسی حق مالکیت.....
۱۴.....	بند دوم: اصل تسلیط.....
۱۷.....	بند سوم: تشریفات تملک اراضی.....
۲۰.....	گفتار چهارم: جایگاه حق مالکیت خصوصی در حقان موضوعه.....
۲۵.....	مبحث دوم: تبیین مفاهیم و مبانی دعوای خلع ید.....
۲۵.....	گفتار اول: قاعده ید.....
۲۵.....	بند اول: تعریف ید.....
۲۸.....	بند دوم: تعریف قاعده.....
۲۹.....	گفتار دوم: تعریف خلع ید.....
۳۲.....	گفتار سوم: انواع دعوای خلع ید.....
۳۲.....	بند اول: دعوای خلع ید به معنای اخص در ملک مشاع.....
۳۳.....	بند دوم: دعوای تخلیه در ملک مشاع.....
۳۳.....	بند سوم: دعوای تصرف عدوانی.....
۳۵.....	فصل دوم: آثار و احکام دعوای خلع ید.....
۳۶.....	مبحث اول: ارکان دعوای خلع ید.....

گفتار اول: غیر منقول بودن موضوع دعوا	۳۶
گفتار دوم: استیلا و وضع ید مدعی علیه	۳۸
گفتار سوم: عدوانی بودن تصرفات متصرف	۴۵
مبحث دوم: ماهیت حقوقی دعاوی خلع ید	۵۳
گفتار اول: مالکیت خواهان	۵۳
بند اول: مبانی حقوقی مالکیت	۵۵
بند دوم: ضرورت مالکیت رسمی خواهان	۶۲
بند سوم: عدم لزوم مالکیت ثبتی خواهان	۸۴
گفتار دوم: ماهیت حقوقی دعاوی خلع ید با دعاوی تخلیه	۸۷
گفتار سوم: ارتباط دعاوی خلع ید با دعاوی تخلیه	۸۹
فصل سوم: بررسی شناخت دعاوی مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف ثبتی در رویه قضایی	۹۲
مبحث اول: اجرای خلع ید مال غیرمنقول مشاع از منظر قانون ثبت و رویه قضایی	۹۳
گفتار اول: دعاوی تصرف عدوانی حقوقی در ملک مشاع	۹۳
گفتار دوم: اجرای خلع ید مشاع در رویه قضایی	۹۴
گفتار سوم: اجرای خلع ید مشاع در قانون ثبت	۹۶
گفتار چهارم: تشریفات رسیدگی به دعاوی تصرف عدوانی	۹۷
بند اول: مرجع قضائی صالح برای رسیدگی به دعوا	۹۷
بند دوم: روند رسیدگی به دعوا	۹۷
بند سوم: اقدامات احتیاطی در دعوا	۹۷
بند چهارم: شیوه اجرای حکم دعوا	۹۸
مبحث دوم: دعاوی مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف ثبتی در رویه قضایی ایران	۱۰۰
گفتار اول: عدم انجام درخواست ثبت	۱۰۰
گفتار دوم: مجهول المالک بودن پلاک ثبتی	۱۰۴
گفتار سوم: تحدید حدود قانونی	۱۲۳

بند اول: املاکی که تحدید حدود آنها انجام نشده است	۱۲۳
بند دوم: املاکی که تحدید حدود آنها انجام شده است	۱۲۷
گفتار چهارم: ثبت مالکیت املاکی در دفتر املاک	۱۲۹
جمع بندی	۱۳۱
منابع	۱۳۴

خلع ید عنوان دعوایی است که مالک یک مال غیرمنقول مانند خانه، مغازه یا زمین، علیه متصرف غیرقانونی مال خود اقامه می‌کند و از دادگاه می‌خواهد که به روند تصرف غیرمجاز متصرف پایان بخشیده و ملک او را از تصرف او خارج کرده و تحویل او بدهد. نحوه طرح دعوی نیز به این نحو است که مالک مال غیرمنقول با در دست داشتن سند مالکیت به دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول مراجعه کرده و با تنظیم دادخواست و طرح دعوی خلع ید به طرفیت (علیه) متصرف که در اصطلاح غاصب تلقی می‌شود، حق خود را مطالبه می‌کند. شرط اصلی برای طرح دعوی مذکور، داشتن مالکیت بلامنازع است؛ به این معنا که مالک باید سندی در دست داشته باشد که مالکیت او را به طور کامل ثابت کند. در صورتی نیز که فرد واقعا مالک باشد اما مدرکی برای اثبات آن نداشته و طرف مقابل نیز ادعای مالکیت را قبول نداشته باشد، ابتدا مدعی مالکیت باید به دادگاه رجوع و دعوی اثبات مالکیت مطرح کند و سپس با گرفتن حکم قطعی اثبات مالکیت، دعوی خلع ید را به دادگاه مطرح کند.

با نگاهی اجمالی به حجم پرونده های ورودی به محاکم اعم از حقوقی و کیفری و در معیت آن دادسرا به خوبی نشان می‌دهد که درصد قابل توجهی از آنها به نحوی از انحاء، مستقیم یا غیر مستقیم مربوط به اراضی و املاک می‌شود، پرونده های واسطه‌های معاملاتی مثل خلع ید، اثبات مالکیت، تنفیذ سند عادی، انتقال مال غیر، معامله معارض، تصرف عارانی، الزام به تنظیم سند رسمی و سایر پرونده های مشابه دیگر، همچنین از طرفی خیلی از پرونده ها که در ظاهر با عناوینی غیرمرتبط به اراضی و املاک و مسائل ثبتی هستند ولی اگر دقت شود ریشه آن به ملک و زمین و مسائل ثبتی برمی‌گردد؛ مثل کلاه برداری هایی که اغلب هم در معاملات املاک و اراضی که با سند عادی معامله می‌شوند صورت می‌گیرد و همچنین است جرایمی مثل توهین و ضرب و جرح و سایر عناوین دیگر که به نوعی علت اصلی آنها به اختلافات ملکی بر می‌گردد. تجربه این جانب نیز که عضوی کوچک از سیستم قضایی کشور می‌باشم دلیل دیگر بر صحت این مدعی می‌باشد.^۱ در این بین؛ حق مالکیت به عنوان بارزترین مصداق حق عینی،

^۱ پیش قدم، اکبر، عوامل افزایش دعوی اراضی و املاک یا تأکید بر قانون ثبت اسناد و املاک، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دفاع شده دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، دانشکده حقوق، ۱۳۹۵، ص ۷

متضمن حق تعقیب برای مالک نسبت به ملک خود است و این حق تعقیب در صورتی که با ممانعت شخص دیگری مواجه شود از طریق دادگاه به کار می افتد. در دعوی خلع ید از اموال غیرمقول نیز، خواهان باید ابتدا مالکیت خود را بر ملک موضوع دعوا نزد دادگاه به اثبات رساند و آن گاه به اثبات وضع ید غاصبانه یا در حکم غصب خوانده بپردازد تا در پایان بتواند به حکم خلع ید خوانده دست یابد، با وجود این، مالکیت خواهان در تمام اشکال دعوی خلع ید به یک اندازه محور دادرسی نیست بلکه در برخی از اشکال این دعوا، مالکیت خواهان در حد مقدمه پذیرش دعوا و ورود به اصل دعا که همان وضع ید غاصبانه یا در حکم غصب خوانده است، مورد توجه قرار می گیرد و در مواردی اساس دعوا را تشکیل می دهد.^۱

با وجود برخی از ابهامات و نقایص و مشکلاتی ناشی از آن در قوانین ثبت اسناد و املاک، حجم انبوهی از املاک بدون ثبت باقی مانده و یا وضعیت ثبت آنها نیمه کاره رها شده است؛ تفاوت وضعیت - حقوقی - برخی که در مراحل مختلف ثبت است، نوعی سردرگمی و تفاوت رویه و آراء محاکم را موجب شده است. در این میان، صدور رأی وحدت رویه ی هیأت عمومی دیوان عالی کشور - تشریح براینکه مشکل خاصی را برطرف نکرد، بلکه، در رسیدگی به دعوی مالکیت و خلع ید املاک - سامانی را موجب شده است^۲ که به نوعی محور اصلی طرح مساله این تحقیق را شکل داده است.

با توجه به محدودیت های منابع در این زمینه، طرح تحقیق فوق، به تحلیل حقوقی معضلات و نواقص قوانین و رویه ی قضایی موجود در زمینه ی دعوی خلع ید و نیاز مقدماتی آن به طرح دعوی اثبات مالکیت در وضعیت های مختلف ثبت املاک برآمده است.

^۱ پودر آذر، علی، ارتباط احراز مالکیت و دعوی خلع ید با نگاهی به رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ - ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور (منتشره در پیام آموزش شماره ۳۴)، نشریه الکترونیکی حقوق، ۱۳۹۴، ص ۱۲

^۲ فقهی نژاد، مهدی، بابائیان فردویی، سمیه، دعوی مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف ثبتی در رویه قضایی ایران، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۷۰، ۱۳۸۹، ص ۳۵