

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**دعوی اثبات مالکیت
در مطالب حقوقی ایران و فرانسه**

مؤلف

فرانک بهروج ساری خان بیگلر

۱۳۹۹

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
..... مقدمه	۱
فصل اول: مفاهیم مالکیت	۵
..... تعریف لغوی، و مفهومی مالکیت	۶
..... اعتبار بودن مالکیت	۱۰
..... اعتبار براساس افعیت ها	۱۰
..... اعتبار مرد و امضای مکتب	۱۱
..... معنای لغوی و مفهوم دین	۱۳
..... تعریف لغوی و معنای اثبات	۱۵
..... معنای ید و تصرف و تصرف آنها	۱۵
..... معنای ید و تصرف	۱۵
..... تعریف تصرف و ید	۱۶
..... تعریف لغوی و اصطلاح تسلیط	۱۸
..... قاعده تسلیط نزد مکاتب حقوقی جدید	۱۸
..... مدرک قاعده تسلیط	۱۸
..... سیر تاریخی مالکیت	۲۰
..... مالکیت در ایران باستان	۲۰
..... مالکیت در دوران جاهلیت و قبل از اسلام	۲۱
..... مالکیت در دوره اسلام	۲۲
..... مالکیت در دوران مشروطیت	۲۴
..... تاریخ مالکیت در فرانسه	۲۴
..... دیدگاه مکاتب حقوقی در رابطه با مالکیت	۲۶
..... نظریه نظام سرمایه داری لیبرال در رابطه با مالکیت	۲۶
..... دیدگاه نظام سوسیالیسم در مورد مالکیت	۲۷

مقایسه نظریات دیدگاه نظام اقتصادی سرمایه داری و نظام اقتصادی سوسیالیسم در

مورد مالکیت..... ۲۷

دیدگاه دین مبین اسلام و قرآن در مورد مالکیت..... ۲۸

فصل دوم: بررسی مالکیت از دیدگاه قانون ایران و فرانسه..... ۳۱

انواع مالکیت..... ۳۲

مالکیت خصوصی..... ۳۲

مالکیت عمومی..... ۳۲

اوصاف مالکیت..... ۳۳

مطلق بودن حق مالکیت..... ۳۴

انحصاری بودن حق مالکیت..... ۳۶

دائمی بودن..... ۳۶

امتيازات مالک در صورت برخوردی از حق مالکیت..... ۳۷

حق استعمال..... ۳۸

حق استثمار..... ۳۸

حق اخراج از مالکیت..... ۳۹

حدود اختیارات مالک..... ۴۱

محدودیت های ناشی از مجاورت املاک..... ۴۳

حدود ناشی از برخورد اصل تسلیط با قاعده لاضرر..... ۴۴

محدودیت های قانونی..... ۴۶

اول: در اموال مشاع..... ۴۶

دوم- املاک مجاور و آپارتمان ها..... ۴۷

سوم- محدودیت های قراردادی..... ۴۹

چهارم- محدودیت های ناشی از حفظ نظم و عمومی..... ۴۹

راههای پیدایش مالکیت (اسباب تملک)..... ۵۰

احیای اراضی موات و حيازات اشیاء مباحه..... ۵۰

شروع به احیاء و تحجیر..... ۵۱

۵۲	 عقود و تعهدات
۵۳	 اخذ به شفعه
۵۳	 ارث
۵۶	 زوال مالکیت
۵۷	 زوال ارادی حق مالکیت
۵۷	 زوال غیر ارادی حق مالکیت
۵۹	 سلب مالکیت در حقوق فرانسه و ایران
۶۱	 فصل سوه معرفی دعوای اثبات مالکیت
۶۲	 ادله دعوی اثبات مالکیت
۶۵	 دادگاه صالح برای رسیدگی به اثبات مالکیت
۶۵	 اثر اثبات مالکیت
۶۵	 اختلاف نظر در طرح دعوی اثبات مالکیت
۶۷	 شرایط دعوای اثبات مالکیت
۶۷	 وجود قرارداد کتبی یا شفاهی
۶۷	 اثبات اعتبار قرارداد
۶۹	 خواسته الزام به تنظیم سند در کنار اثبات مالکیت
۶۹	 دلایل لازم در دعوی اثبات مالکیت
۷۰	 نقش مرور زمان در اثبات مالکیت
۷۲	 وضعیت توزیع زمانی منافع
۷۳	 مسئولیت مدنی مالکین در مرور زمان
۷۴	 حق دعوی
۷۶	 ادله منکرین مالکیت موقت
۸۳	 اثبات مالکیت در آرای وحدت رویه قضایی
۸۴	 قلمرو رای وحدت رویه دعوی اثبات مالکیت
۸۵	 مبنای اعمال رای در محاکم
۸۶	 رابطه دعوی اثبات مالکیت با سابقه ثبتی

مطابق شرع مقدس اسلام و قانون مدنی که مُقتبس از شرع انور است کسی که از راه مشروع مالک مالی می گردد این اختیار را دارد که در مالکیت خود هرگونه تصرفی را که مزاحمتی برای دیگران ایجاد نکند اعمال نماید.

با حق مالکیت است که افراد می توانند نیازهای مادی و معنوی خویش را برطرف سازند. اهمیت حق مالکیت تا آنجاست که قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران چند اصل را بدان اختصاص داده است.

اهمیت مبحث مالکیت بر کسی پوشیده نیست، بطوریکه به صراحت می توان گفت، حق مالکیت نقش به سزایی در تمام اقتصادی یک کشور دارد زیرا بسیاری از دیدگاههای مکاتب اقتصادی برخاسته از دیدگاه آن نسبت به مالکیت است. با شناخت شکل مالکیت و حدود آن، در هر نظام اقتصادی، می توان به دستگاه آن نظام در رابطه با سایر مسائل اقتصادی نیز پی برد، زیرا ساختن مالکیت در جهت دادن به ساختار تولید، توزیع و مصرف نقش به سزایی دارد. در این کتاب برآنیم تا نگاهی اجمالی بر مسئله مالکیت، طایفه اثبات آن در قانون ایران و فرانسه داشته باشیم.

دعوا در لغت به معنای ادعا کردن، خواستن، ادعا، زعم و دخواهی آمده است (معین، ۱۳۶۵، ص ۱۵۲۹) در قانون برای دعوی تعریفی وجود ندارد. بعضی دعا را عملی دانسته اند که برای تثبیت حقی صورت می گیرد. این تعریف از دید مدعی قابل قبول است ولی جامع نیست. با بررسی مواد قانونی روشن می شود که قانونگذار دعوا را در سر مفهوم مختلف به کار برده است (معین، ۱۳۴۹، ص ۳۳۳)

الف- دعوا در مفهوم اخص: در این مفهوم، دعوا توانایی قانونی مدعی حق تضییع شده یا انکار شده در مراجعه به مراجع صالح در جهت به قضاوت گزاردن، وارد بودن یا نبودن ادعا و ترتب آثار قانونی مربوط است. برای طرف مقابل دعوا توانایی مقابله با آن است. این حق به صراحت در اصل ۳۴ قانون اساسی مورد شناسایی قرار گرفته است: «دادخواهی حق مسلم هر فرد است و هر کس

می تواند به منظور دادخواهی به دادگاههای صالح رجوع نماید...» بنابراین دعاوی خصوصی و رسیدگی به دعا در اصل ۱۶۵ و ۱۶۷ قانون اساسی و نیز دعا در مواد ۱۸ و ۱۱۶۳ قانون مدنی در این معنا به کار رفته است. (معین، ۱۳۴۹، ص ۳۳۴).

ب- دعا در مفهوم اعم: دعا در این مفهوم در بعضی مقررات به مفهوم منازعه و اختلافاتی آمده است که در مرجع قضایی مطرح گردیده و تحت رسیدگی بوده یا می باشد (معین، ۱۳۴۹، ص ۳۳۴).

ج- دعا، در بعضی موارد، به معنی ادعا بکار رفته که البته منظور ادعایی است که در مرجع قضایی مطرح نشده و یا ادعایی است که در خلال رسیدگی به دعا، به عنوان امری مطرح شود. (معین، ۱۳۴۹، ص ۱۰۴).

در مورد مالکیت و اثبات دعوی مالکیت می توان گفت قانون مدنی ایران تعریفی از مالکیت ارائه نداده است اما با توجه به موازین قانونی و تعاریفی که علمای حقوق و اساتید این رشته بیان داشته اند می توان گفت، مالکیت، کاسترین و اصیل ترین حق عینی است و عبارتست از رابطه حقوقی که میان شخص و اشیاء ماده، برقرار دارد که قانون به آن اعتبار بخشیده است و بموجب آن شخص می تواند هرگونه دخل و تصرفی را در اشیاء و موضوع این رابطه بعمل آورد و کسی نتواند جلوی او را بگیرد (امامی، ۱۳۷۱، ص ۴۲).

امروزه تقریباً در قوانین تمام کشورها بحث مالکیت پذیرفته شده است که یکی از مهمترین مباحث مالکیت مربوط به دعوی اثبات مالکیت است. این موضوع درجه به اهمیت آن از دیرباز و همواره موضوع بحث و تجزیه و تحلیل بوده است و در حال حاضر نیز از اهمیت علمی و عملی خاصی برخوردار است. کتاب پیش رو در صدد پاسخگویی به این پرسش است که مالکیت و طرق اثبات آن از دیدگاه قانون ایران و فرانسه چگونه است؟

در اینکه مالکیت و دعوی اثبات مالکیت در ایران پذیرفته شده است جای تردید نیست. از منظر قانون ایران، دعوی اثبات مالکیت، عنوان دعوی است که خواهان یا مدعی در مقام اثبات مالکیت عین مانند اموال منقول و غیرمنقول یا حق مانند حق انتفاع یا حق ارتفاق و سایر حقوق

مالی یا غیرمالی مورد ادعا خویش بر می آید. طبق نظر برخی از محاکم عالی، مفهوم مالکیت منحصر به عین غیرمنقول می باشد.

مالکیت در قانون مدنی فرانسه عبارتست از حق مطلق استفاده و انتقال اعیان، جزء در مواردیکه خلاف قانون باشد. (متین، محمدرضا، ترجمه قانون مدنی فرانسه، م ۵۴۴). غرض اصلی از تملک اموال، اعم از منقول و غیرمنقول، بهره گرفتن از منافع آنها است. مالکیت بدون وجود چنین انگیزه ای، مفهوم و معنای معقولی نخواهد داشت. به همین دلیل است که اگر شیئی بدون منفعت و غیرقابل استفاده باشد، تملک نسبت به آن صورت نمی گیرد و از نظر قانونی نمی توان آن را مال یا شیئی قابلاً تملک دانست. بنابراین تملک اشیاء بطور کلی و مالکیت اموال چیزی نیست، جزء طریق نیل به استفاده و بهره گیری و بهره برداری از مال و منفعت آن. همراه بودن عرض این مفاهیم (تملك و بهره گیری از مال) و پیوستگی آنها به یکدیگر به قدری بدیهی است که در نظر عرف، هر یک قرینه و اماره ای بر وجود دیگری فرض شده است (طیرانیان، ۱۳۸۸، ص ۸۵).

اماره تصرف یکی از شایع ترین رسایل اثبات مالکیت است، به ویژه در مالکیت اموال منقول، که نگهداری سند خرید مرسوم نیست و در بسیاری موارد انتقال آنها به دادوستد (معاملات) انجام می شود، حمایت از متصرف اهمیت زیادتری دارد و تجاوز به حق متصرف و خواستن دلیل از او نظم اقتصادی را بر هم می زند. از سوی دیگر، دلالت اماره مبتنی بر غلبه است و امکان اصابت آن به واقع ضعیف تر است از سایر دلایل است. در نتیجه، در صورت برخورد و تعارض میان اماره و دلیل، حکومت با دلیل است و اماره تاب مقاومت در برابر آن را ندارد. ماده ۳۵ ق.م.نیز، به اعتبار همین ناتوانی و چهره اثباتی اماره، پس از اعلام این قاعده که «تصرف عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است...» بی درنگ می افزاید که «مگر اینکه خلاف آن ثابت شود» این نوع ایجاد نشود که قانون متصرف را مالک می شناسد یا تصرف در حکم سند یا اقرار و برابر آن می داند.

با وجود این، گاه مفاد دلالت اماره و دلیل برخورد مستقیم دارد (مانند اینکه مدعی سند مالکیت دارد و متصرف به وضع خود استناد می کند) و گاه وحدت زمانی در مفاد دو دلالت موجود

نیست: یکی دلیل بر مالکیت سابق است و دیگری اماره بر مالکیت کنونی، در فرض اخیر است که تردیدها آغاز می شود که کدام باید قید شمرده شود (امامی، ۱۳۸۷، ص ۴۵).

اهمیت علمی و عملی دعوی اثبات مالکیت در نظام حقوقی در بین سایر مسائل و دعوی حقوقی موجب گردیده مسائل گسترده ای پیرامون آن بوجود آید. در قانون مدنی اگرچه اصل برانیت که «تصرف، بعنوان مالکیت، دلیل مالکیت است» اما هر تصرف بی قید و شرطی را نمی توان مقضای مالکیت دانست.

اهمیت این کتاب آن است که در آن، ضمن بیان کلی مفهوم مالکیت، موارد و شرایط دعوی اثبات مالکیت را با نگاهی تطبیقی بر حقوق فرانسه مورد ارزیابی قرار دهد. استقرار نظم عمومی در یک جامعه و در قلمرو یک کشور، نشانه آن است که وضع و موقعیت افراد در مقابل یکدیگر و نسبت به اموال و حاکمیت بر اصل از این موقعیت ها، ناشی از تبعیت آنان از قوانینی است که در جامعه جریان دارد. به عبارت دیگر تا دلیلی معتبر، نادرست بودن مواضع اشخاص و غیرقانونی بودن حالات مذکور را به اثبات نرساند روابط فی مابین اشخاص و اموال باید توسط قوای انتظامی مملکت چنان مورد حمایت قرار بگیرد که در موقعیت افراد تغییری بوجود نیاید. ناگزیر مأمورین حفظ انتظامات عمومی وظیفه دارند از اخلاص و مزاحمت نسبت به حالات مکتسبه جلوگیری نموده، تشخیص حقانیت طرفین را به مقامات قضایی که در این امور صلاحیت دارند محول نمایند. دعاوی تصرف که در غالب موارد از اهمیت فوق العاده برخوردار است و در سرنوشت اموال و مالکین و متصرفین آن نهایت تأثیر را دارد، فروع متنوع و قابل توجهی را مطرح می سازد که همگی آنها باید به کمک همین قوانین مختصر و استفاده از قواعد حقوقی حاکم و فصل گردد، شرح این قوانین و پاسخ به فروع گوناگونی که در عمل بوجود می آید، مستلزم تجربه ایست که جزء با رسیدگی به دعاوی مذکور و روبرو شدن با صور واقعی آن به طریق دیگری حاصل نمی شود.