



نکاتی که باید درباره دعاوی «خلع ید» و «اثبات مالکیت» دانست

خلع ید به لحاظ حقوقی عنوان دعوی است که مالک یک مال غیرمنقول (خانه، مغازه، زمین) به طرفیت متصرف غیرقانونی مال خود اقامه می‌کند ...

خلع ید به لحاظ حقوقی عنوان دعوی است که مالک یک مال غیرمنقول (خانه، مغازه، زمین) به طرفیت متصرف غیرقانونی مال خود اقامه می‌کند و از دادگاه (امروزه شورای حل اختلاف) می‌خواهد که به روند تصرف غیرمجاز متصرف پایان بخشد و ملک وی را از تصرف او خارج کرده و تحویل او بدهند.

به گزارش «تابناک» عبدالعلی اللهیاری، رئیس شعبه دوم دادگاه عالی انتظامی قضات درباره دعاوی خلع ید معتقد است وقتی فردی مال دیگری را بدون داشتن حق تصرف کند، مالک مال غیرمنقول مثل صاحب یک دستگاه آپارتمان یا یک قطعه زمین طبق قانون می‌تواند از دادگاه تقاضای خلع ید کند و کسی که مال دیگری را بدون داشتن حق تصرف کرده، مکلف به تحویل مال به صاحب آن است و اگر این مال به نحوی تلف شده باشد، مکلف به پرداخت قیمت یا مثل آن خواهد بود. بنابراین، دعاوی خلع ید در خصوص اموال غیرمنقول به وجود می‌آید. اصلی در قانون وجود دارد که به صاحب مال حق می‌دهد که اگر آن مال نزد هرکس بود به او مراجعه کند که به آن اصل تعقیب می‌گویند. بنابراین، برای این که صاحب مال بتواند مال خود را از ید متصرف خارج کند، باید دعاوی خلع ید را مطرح کند.

مرجع صالح برای رسیدگی به دعاوی خلع ید

اصل بر این است که دعا در محل اقامت خوانده مطرح گردد ولی مطابق ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی در دعاوی مربوط به اموال غیرمنقول خواهان باید به دادگاهی که مال غیرمنقول در آن حوزه است، مراجعه کند. مثلاً در صورتی که آپارتمانی در کرج واقع شده باشد، اگرچه خوانده مقیم کرج نباشد دعاوی خلع ید باید در دادگستری کرج مطرح شود چون آپارتمان در کرج واقع شده است. بدیهی است با توجه به این که قابلیت تجدیدنظرخواهی رأی صادره براساس تقویم خواسته تعیین می‌شود، دعا از حیث معیار صلاحیت و قابلیت تجدیدنظرخواهی همان است که خواهان در دادخواست خود به عنوان تقویم خواسته معین نموده است و اگر خواهان خواسته خود را کمتر از سه میلیون ریال تقویم کند، رأی صادره قطعی و غیرقابل تجدیدنظر خواهد بود.

دعاوی خلع ید دعاوی مالی یا غیر مالی؟

خواهان باید بداند که دعاوی خلع ید یک دعاوی مالی است و مثلاً اگر کسی تقاضای خلع ید آپارتمانی را بکند، باید آن را تقویم نماید و میزان آن به عهده خود خواهان است؛ یعنی باید یک قیمتی معین کند. مثلاً هنگام تنظیم دادخواست در خواسته می‌نویسد: «خلع ید از یک دستگاه آپارتمان مَقْوَم (قیمت شده) به مبلغ ۵۰ میلیون تومان». اگرچه آپارتمان ممکن است واقعاً ۵۰۰ میلیون تومان قیمت داشته باشد ولی قانون گذار تقویم را به عهده خواهان گذاشته است.

هزینه ی دادرسی در دعاوی خلع ید

تمبر دعاوی خلع ید یعنی هزینه دادرسی، ارتباطی به تقویم ندارد بلکه هزینه تمبر براساس ارزش منطقه ای که دفاتر دادگاه ها معین می‌کنند، دریافت می‌شود. در زمان تقویم دادخواست باید خواهان پرونده، دلایلی مبنی بر این که مال خواسته شده مثلاً آپارتمان به وی تعلق دارد را پیوست دادخواست خود کند. چون در دعاوی خلع ید خواهان باید ثابت کند که مالک مال است و در مورد مالکیت باید توجه کرد که آیا مال خواسته شده سابقه ی ثبتی دارد یا خیر؟ چون اگر ملک ثبت شده باشد خواهان باید دلیلی ارائه دهد که ملک به نام وی است و یا اینکه رسماً به وی انتقال داده شده است. در نتیجه، اگر کسی با سند عادی و به اصلاح با قولنامه ملک ثبت شده را خریداری کند، نمی‌تواند به استناد این قولنامه از دادگاه تقاضای خلع ید کند؛ حتی اگر اصالت سند عادی محرز باشد زیرا مطابق قانون، از جمله ماده ۲۲ قانون ثبت از نظر دولت، مالک ملک ثبتی کسی است که ملک یا به نام او ثبت شده و یا این که رسماً به وی انتقال داده شده باشد. از این رو، اگر خواهان سند عادی داشته باشد باید الزاماً مثلاً فروشنده یا مالک رسمی را به تنظیم سند رسمی بخواهد و سپس تقاضای خلع ید کند.

الهیاری در پاسخ به اینکه در صورتی که شخصی بدون داشتن حق ملکی را در تصرف داشته باشد، آیا در دعاوی خلع ید

اثبات آن از سوی خواهان ضروری است؟ اظهار می نماید بعد از اثبات مالکیت دومین مطلبی که خواهان باید در دعوای خلع ید ثابت کند این است که ملک بدون داشتن حق در تصرف خوانده (متصرف) است. بنابراین، اگر متصرف با یکی از راه های قانونی متصرف ملک شده باشد، نمی توان خلع ید وی را خواست چون در دعوای خلع ید باید تصرفات خوانده بدون حق باشد. نتیجه این می شود که در دعوای خلع ید، زمانی خواهان می تواند در دادگاه اقامه دعوا کند که دلایلی مبنی بر مالکیت خود و بدون حق بودن تصرف خوانده داشته باشد. در واقع، باید بتواند اثبات کند که خودش مالک است و تصرفات خوانده غیرقانونی می باشد.

باید خاطر نشان کرد که اگر ملکی فاقد سند رسمی بوده و سابقه ثبتی نداشته باشد، خواهان باید با ارائه دلایل مالکیت خود را ثابت کند. مثلاً می تواند به شهادت شهود استناد نماید، از دادگاه تقاضای تحقیق محلی کند یا به دادگاه سند عادی (قولنامه) ارائه دهد. در ضمن اگر در دعوای خلع ید به هنگام تقویم (قیمت گذاری) مال، میزان تقویم در حد صلاحیت شورای حل اختلاف باشد، خواهان باید به شورای حل اختلاف مراجعه نماید.

دعوای اثبات مالکیت

در خصوص دعوای مالکیت، اگر ملکی در اداره ثبت اسناد و املاک به صورت رسمی ثبت نشده باشد، معلوم است که سند رسمی نیز ندارد. اگر هم در مورد مالکیت اینگونه املاک اختلافی هم ایجاد شود و شخصی که آن را خریده و یا به نحو دیگری تملک نموده، بخواهد مالکیت مالکیت خود را اثبات نماید، لازم است دعوایی را با خواسته ی اثبات مالکیت خویش در دادگاه حقوقی مطرح نماید. دادگاه حقوقی هم در صورتی وجود دلایل و مستندات کافی خواهان، مانند تصرف ملک، مبایعه نامه عادی و شهود در صورتی که مالکیت خواهان را احراز کند و مسلم بداند، حکم به ثابت شدن مالکیت او صادر می نماید.

لازم است بدانیم که دو طرف این دعوا از جمله خواهان کسی است که به نحوی ادعای مالکیت یک ملک را دارد و خوانده هم کسی است که ملک ثبت نشده را به خواهان فروخته است و اگر هم افراد قبلی نیز وجود داشته باشند که با هم خرید و فروش به همین شکل و بدون سند رسمی نموده باشند، باید طرف دعوا قرار بگیرند. نکته مهم این است که این نوع دعوا، یعنی دعوای مربوط به مال غیر منقول در دادگاه محلی که ملک در آن حوزه واقع شده است، رسیدگی می شود. همچنین حکم اثبات مالکیت، اعلامی است یعنی نیازی به صادر شدن اجرائیه ندارد و پس از اینکه حکم قطعی شود، محکوم له به عنوان مالک رسمی ملک، می تواند از مزیت های رای استفاده نماید.

حواسمان باید باشد که خواسته اثبات مالکیت نسبت به املاک ثبت شده، قابل استماع نیست. زیرا طرح دعوای اثبات مالکیت نسبت به ملکی که سند رسمی دارد برخلاف قانون است و معمولاً دادگاه ها در این خصوص قرار عدم استماع دعوا صادر می نمایند. برای اثبات مالکیت نیز نیازی به وجود مبایعه نامه و قرارداد وجود ندارد؛ بلکه مالکیت ممکن است به شکل های مختلف منتقل شده باشد؛ به عنوان مثال از طریق ارث منتقل شده باشد. در مورد ملکی که ثبت رسمی نشده و در تصرف شخص دیگری است، مدعی دعوای اثبات مالکیت می تواند دعوای اثبات مالکیت و خلع ید را به صورت همزمان مطرح نماید.