

تصرف غاصبانه جرم است

مالك بودن همیشه به معني به خطر نیفتادن اموال نیست. متصرفان همیشه در تلاشند تا اموالی که کمی از آنها غفلت شده را به تصرف خود درآورند و ادعای مالکیت کنند.



جام جم آنلاین: مالك بودن همیشه به معني به خطر نیفتادن اموال نیست. متصرفان همیشه در تلاشند تا اموالی که کمی از آنها غفلت شده را به تصرف خود درآورند و ادعای مالکیت کنند. آنها برای این کار حتی دروغ می‌گویند، سند جعلی می‌سازند و در امانت خیانت می‌کنند.

متصرفان عدواني، مالکیت مالکان واقعی را به مخاطره می‌اندازند و گاه سال‌ها طول می‌کشد تا حقانیت مالکان ثابت شود. مباحث مربوط به تصرف عدواني، رفع مزاحمت و ممانعت از حق آنقدر پیچیده است که گفته می‌شود حتی در بعضی پرونده‌ها وکلا و قضات نیز در پیچ و خم‌های فنی آن گرفتار می‌شوند و در مورد مصادیق و تطبیق آن با قانون به مشکل می‌افتند، اما هرچند این پیچیدگی‌ها باعث اتلاف وقت، صرف هزینه و بلا تکلیف ماندن اموال مالکان حقیقی می‌شود، اما اگر آنها بتوانند با ادله، حقانیتشان را ثابت کنند هم به حقوقشان می‌رسند و هم شاهد مجازات شدن متصرفات می‌شوند چون حرف قانون در مورد متصرفان عدواني يك جمله است؛ آنها مجرم‌اند.

البته برای رسیدن به حق و مجازات کردن متصرف باید با چم و خم‌های مربوط به تصرف عدواني آشنا بود. اولین گام شناختن واژه تصرف است. یعنی همان سلطه و اقتداری که شخص بر يك مال دارد و می‌تواند مستقیم یا به واسطه دیگری باشد. از منظر قوانین ما، کسی که مالی را در تصرف خود دارد مالك آن شناخته می‌شود مگر آن که خلاف آن ثابت شود.

بنابراین اگر کسی مدعی غیرقانونی بودن رابطه تصرف است باید این رابطه را با توسل به قانون و با اقامه دعوی برهم بزند و متجاوز را از ادامه تجاوز به اموال بازدارد وگرنه خودش متجاوز محسوب می‌شود. البته در قوانین ایران تعریف خاصی از تصرف ارائه نشده و در محاکم بر مبنای ماده 35 قانون مدنی حکم می‌شود.

این ماده می‌گوید تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر آن که خلاف آن ثابت شود. پس اگر فردی کالایی را در اختیار داشته باشد و از آن استفاده کند، اما فرد دیگری مدعی شود که آن کالا متعلق به اوست، باید ادعایش را ثابت کند و نشان دهد که غصبی اتفاق افتاده. چون فردی که آن کالا را در اختیار دارد می‌تواند به راحتی اعلام کند که این کالا متعلق به خودش است و هیچ غصب یا خیانت در امانتی در کار نیست. در این میان حتی فردی که آن کالا را در اختیار دارد می‌تواند اعلام کند که آن را خریده است و تصرفش بر آن کالا به واسطه معامله‌ای که انجام داده مشروعیت دارد که مسلماً اگر خلاف این مسأله ثابت نشود کالا همچنان در اختیار این فرد باقی می‌ماند؛ البته باید توجه داشت که وقتی متصرف درصدد بیان منشاء تصرفش برمی‌آید نیز باید قانونی بودن آن را ثابت کند.

پس متصرف مال ممکن است یا مالك حقیقی آن مال باشد یا به اجازه مالك، آن را در تصرف داشته باشد همچنان که ممکن است برخلاف رضایت مالك بر آن سلطه پیدا کرده و به تصرف غاصبانه خود درآورده باشد. پس در مجموع هر شخصی قدرت و اختیار اجرایی حق در مال خود را دارد و اگر شخص دیگری این قدرت و اختیار تصرف را از او سلب کند با 3 وضعیت روبه‌رو خواهد شد که در قوانین ما تحت نام‌های تصرف عدواني، ایجاد مزاحمت و ممانعت از حق شناخته می‌شود.

نکته: کسی که مالی را در تصرف خود دارد مالك آن شناخته می‌شود مگر آن که خلاف آن ثابت شود. بنابراین اگر کسی مدعی غیرقانونی بودن رابطه تصرف است باید این رابطه را با توسل به قانون و با اقامه دعوی برهم بزند منظور از تصرف عدواني و کسی که تصرف غاصبانه انجام داده کسی است که مالی را از تصرف دیگری بدون رضایت او خارج می‌کند و خودش به صورت غیرقانونی متصرف آن می‌شود. این در حالی است که ایجاد مزاحمت به حالتی گفته می‌شود که شخص مزاحم بدون آن که مال را از تصرف خارج کند برای تصرفات او ایجاد مزاحمت می‌کند. مثلاً زباله‌ها یا نخاله‌های ساختمانی‌اش را مقابل ملک همسایه می‌گذارد و مانع رفت و آمد او می‌شود.

در این میان موضوع ممانعت از حق زمانی مطرح می‌شود که فرد نه متصرف عدواني است و نه مزاحم و اخلاک‌گر بلکه مانع از آن می‌شود تا صاحب حق به حق خود برسد و از آن استفاده کند. این وضعیت در روستاها بسیار مشاهده می‌شود مثلاً وقتی که شخصی حق عبور از زمین‌های شخص دیگری را دارد، اما او مانع عبور و مرور او می‌شود یا مثلاً در آپارتمان‌ها یکی از واحدها به خاطر این که سیستم برق در بازکن از برق آن واحد تغذیه می‌شود افاف را از کار می‌اندازد و مانع استفاده سایر واحدها از این امکانات می‌شود.

همچنین است مثال 2 واحد از يك آپارتمان که انشعاب آب مشترك دارند، اما لوله آب از واحد يك عبور کرده و آن‌گاه به واحد 2 می‌رسد، اما مالک واحد اول با گذاشتن زانویی و بست، مانع رسیدن آب به واحد 2 می‌شود.

مجازات تصرف عدواني

شاید کسانی که دست به تصرف عدواني می‌زنند یا باعث مزاحمت دیگران می‌شوند یا اجازه نمی‌دهند حق به صاحب حق برسد این کارها را نوعی زرنگی و سرعت عمل بدانند، اما قانون برای مرتکبان هر يك از این اعمال مجازات‌هایی در نظر گرفته است.

در ماده 690 قانون مجازات اسلامي تاکید شده که #171؛ هرکس به وسیله صحنه‌سازي مانند پی‌کني، دیوارکشي، تغییر حد فاصل، از بین بردن مرز، نهرکشي، حفرچاه، کاشتن درخت، انجام کشاورزي و... به تهیه آثار تصرف در اراضي کشاورزي اعم از آن که کشت شده یا در آیش زراعي باشند یا در جنگل‌ها و مراتع ملي شده، کوهستان‌ها، باغ‌ها، قلمستان‌ها، منابع آب، چشمه‌سارها، نهرهاي طبيعي و پارک‌هاي ملي، تاسیسات کشاورزي و دامداري و دامپروري و کشت و صنعت و زمین‌هاي بایر یا موات و املاک و اراضي متعلق به دولت یا شرکت‌هاي دولتي و اوقاف و شهرداری‌ها یا املاک و اراضي دیگران به منظور تصرف یا ذي‌حق معرفي کردن خود یا دیگری مبادرت کند یا اقدام به هرگونه تجاوز و تصرف عدواني یا ایجاد مزاحمت یا ممانعت از حق در هر کدام از این موارد کند به حبس از يك ماه تا يك سال محکوم می‌شود و دادگاه پس از رسیدگی علاوه بر اعمال مجازات، متجاوز را به رفع تصرف عدواني یا رفع مزاحمت یا ممانعت از حق و برگرداندن اوضاع به حالت اولیه و قبل از ارتکاب جرم محکوم می‌کند.

البته یکی از مسائل مورد تقاضاي افرادي که اموالشان از سوي دیگران تصرف شده این است تا زمین‌هاي فراهم شود تا آنها بتوانند مانع ادامه اعمال فرد متجاوز شوند که البته قانونگذار با پیش‌بینی این موضوع به مقام قضايي اجازه داده تا برای جلوگیری از فعالیت‌هاي فرد متجاوز و توقف عملیات اجرایی او با صدور دستور موقت مانع از ورود خسارت بیشتر به شاکی شود.

مریم خباز / گروه جامعه