

**جهت تهیه این کتاب می‌توانید با شماره
تلفن‌های ذیل تماس حاصل نمایید.**

۰۲۵-۳۷۷۴۹۲۷۴

۰۹۱۲۶۵۲۵۰۷۰

**همچنین می‌توانید در شبکه‌های
اجتماعی ایتا و تلگرام با شماره فوق
سفارش خود را ثبت فرمایید.**

■ کانال ایتا: nashrehoghoghepoya

■ کانال تلگرام: hoghoghepoyapub

■ کانال پیام رسان بله: pooya_law

■ کانال پیام رسان سروش: pooyalaw

■ فروشگاه اینترنتی: www.hpbook.ir

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

ہمسار دادگاہ حقوقی

جلد نہم

مبحث: دعاوی ثلاث
ہمراہ با نمونہ آرای کاربردی

دکتر محمد رضا ادریسیان
(معاون سابق دادستان انتظامی قضات)
مجید عطایی جنتی
(رئیس شعبہ دادگاہ عمومی حقوقی)
اعظم بدری
(قاضی اجرای احکام مدنی)

نشر حقوق پویا

فهرست مطالب

مقدمه ۷

فصل اول: رسیدگی شکلی به دعاوی ثلاث ۸

بخش اول: صلاحیت ۹

مبحث اول: صلاحیت ذاتی ۹

مبحث دوم: صلاحیت محلی ۱۰

مبحث سوم: نمونه قرار عدم صلاحیت ۱۲

بخش دوم: دادخواست ۱۳

مبحث اول: شرایط عمومی دادخواست ۱۳

مبحث دوم: شرایط اختصاصی دادخواست ۱۶

بخش سوم: مالی یا غیر مالی بودن دعاوی ثلاث ۱۹

بخش چهارم: هزینه دادرسی ۲۱

بخش پنجم: میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی وکیل ۲۱

بخش ششم: دستور موقت ۲۲

بخش هفتم: اظهار نظر قطعی قاضی دادرسی در دعاوی ثلاث و تغییر سمت ایشان

و تاثیر آن در رسیدگی به دعاوی ثلاث حقوقی ۲۹

فصل دوم: رسیدگی ماهوی به دعاوی ثلاث ۳۰

بخش اول: ارکان دعوای تصرف عدوانی ۳۲

مبحث اول: رکن اول - سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد ۳۲

- گفتار اول: ملاک بازه زمانی سبق تصرف..... ۳۴
- گفتار دوم: نحوه‌ی احراز کیفیت و اوصاف سبق تصرف..... ۴۷
- گفتار سوم: ابراز سند مالکیت در دعوای تصرف عدوانی..... ۵۹
- گفتار چهارم: نامشروع بودن سبق تصرف..... ۸۵
- گفتار پنجم: طرح توأمان دعوای خلع ید و رفع تصرف عدوانی..... ۹۱
- گفتار ششم: طرح دعوای تصرف عدوانی، مزاحمت از حق و ممانعت به صورت همزمان..... ۹۷
- گفتار هفتم: طرح دعوای جزائی و مدنی تصرف عدوانی به صورت همزمان..... ۱۰۰
- گفتار هشتم: لزوم یا عدم لزوم تبعیت از رای تصرف عدوانی کیفری در دعوای حقوقی..... ۱۰۲
- گفتار نهم: ضمانت اجرای طرح دعوای رفع تصرف بدون درج عنوان عدوانی..... ۱۱۱
- گفتار دهم: نسخ یا عدم نسخ قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۶..... ۱۱۲
- گفتار یازدهم: تبیین ارکان دعوای تصرف عدوانی..... ۱۱۶
- گفتار دوازدهم: تاثیر تقدم دعوای مالکیت بر تصرف عدوانی (ماده ۱۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی)..... ۱۱۸
- گفتار سیزدهم: طرح دعوای ثلاث از ناحیه منتقل الیه به اعتبار سابقه تصرفات انتقال دهنده..... ۱۲۱
- گفتار چهاردهم: نمونه رای بطلان دعوا به علت سبق تصرف خوانده..... ۱۲۲
- گفتار پانزدهم: نمونه رای بطلان دعوا به علت عدم سبق تصرف خواهان..... ۱۲۴
- گفتار شانزدهم: نمونه رای بطلان دعوا به علت عدم مستمر بودن، علنی بودن و غیرمبهم بودن تصرف خواهان..... ۱۲۵
- مبحث دوم: رکن دوم - لحوق تصرف خوانده ولو مالک باشد..... ۱۲۷
- گفتار اول: تصرف خوانده در زمان تقدیم دادخواست..... ۱۲۷
- مبحث سوم: رکن سوم - عدوانی بودن تصرف لاحق..... ۱۳۰

مبحث چهارم: رکن چهارم - غیر منقول بودن مال موضوع تصرف	۱۳۷
بخش دوم: متفرعات دعوای تصرف عدوانی.....	۱۴۳
مبحث اول: قلع و قمع بنا و اشجار در تصرف عدوانی	۱۴۳
مبحث دوم: ذینفع در دعوای عدوانی کوچه	۱۴۶
مبحث سوم: نحوه‌ی اتخاذ تصمیم در دعوای ثلاث (بیحقی، بطلان، عدم استماع)	۱۴۸
مبحث چهارم: طرح دعوای ثلاث در اموال مشاع	۱۴۹
مبحث پنجم: طرح دعوای ثلاث به قائم مقامی از طرف مالک	۱۵۲
مبحث ششم: تصرف عدوانی امین (سرایدار، کارگر، خادم)	۱۵۲
مبحث هفتم: رسیدگی به اصالت سند در دعوای ثلاث	۱۵۵
مبحث هشتم: خوانده یا خواهان مراجع دولتی در دعوای ثلاث	۱۵۶
مبحث نهم: اجرای فوری حکم در دعوای ثلاث	۱۵۶
بخش سوم: تعریف دعوای ممانعت از حق	۱۶۰
مبحث اول: رکن اول - سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد	۱۶۲
گفتار اول: تفاوت دعوای ممانعت از حق با مزاحمت	۱۶۲
گفتار دوم: ممانعت اشخاص از ورود به اماکن عمومی	۱۶۳
گفتار سوم: طرح دعوای ممانعت از حق به جهت مسدودی پارکینگ	۱۶۵
گفتار چهارم: ممانعت از حق عبور به لحاظ تبدیل زمین کشاورزی به زمین مسکونی	۱۶۸
گفتار پنجم: تاثیر مالکیت در دعوای رفع ممانعت از حق	۱۷۱
گفتار ششم: ضمانت اجرای طرح همزمان دعوای ممانعت از حق و مزاحمت	۱۷۳
گفتار هفتم: ممانعت از دسترسی به کنتورهای مشترک آب و برق	۱۷۵
گفتار هشتم: مسدود نمودن و تغییر مسیر دودکش شومینه	۱۷۷
مبحث دوم: رکن دوم - حقوق ممانعت خوانده ولو مالک باشد	۱۷۸
مبحث سوم: رکن سوم - عدوانی بودن ممانعت خوانده	۱۷۹

- مبحث چهارم: رکن چهارم - غیر منقول بودن مال موضوع ممانعت ۱۸۱
- بخش چهارم: تعریف دعوای مزاحمت ۱۸۲
- مبحث اول: رکن اول - سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد ۱۸۸
- گفتار اول: طرح دعوای مزاحمت ملکی در دادگاه همزمان با طرح این ادعا در
 کمیسیون ماده صد شهرداری ۱۸۹
- گفتار دوم: دعوای رفع مزاحمت در رویه قضایی ۱۹۱
- مبحث دوم: رکن دوم - لحوق مزاحمت خوانده ولو مالک باشد ۱۹۳
- گفتار اول: ایجاد مزاحمت ملکی از طریق ایجاد سرو صدا ۱۹۳
- گفتار دوم: مزاحمت ملکی از طریق نصب دوربین در قسمت مشاعات
 آپارتمان ۱۹۵
- گفتار دوم: ایجاد مزاحمت از طریق ممانعت از فروش ملک ۱۹۸
- مبحث سوم: رکن سوم - عدوانی بودن مزاحمت ۲۰۰
- مبحث چهارم: رکن چهارم - غیر منقول بودن مال موضوع دعوای مزاحمت
 ۲۰۰

یکی از دعاوی که در محاکم حقوقی بسیار مطرح می شود دعاوی ثلاث (تصرف عدوانی، ممانعت از حق، مزاحمت از حق) می باشد که دعاوی فوق الذکر ممکن است در دادگاه کیفری دو نیز مطرح گردد. لذا در این مجلد به ارکان دعاوی ثلاث در امر حقوقی اشاره می شود و در خصوص عناصر دعاوی فوق الذکر در امور کیفری در کتاب مجموعه نکات کاربردی حقوق کیفری جلد دوم از همین نگارنده به صورت مفصل اشاره شده است. در کتاب حاضر، که به صورت پرونده محور می باشد، ابتدا امور شکلی رسیدگی به دعاوی ثلاث، شامل: مبحث صلاحیت، دادخواست، مالی و غیرمالی بودن و... و سپس امور ماهوی رسیدگی به دعاوی ثلاث پرداخته می شود.

فصل اول:

رسیدگی شکلی بہ دعاوی ثلاث

بخش اول: صلاحیت

هنگامی که دادخواستی به عنوان تصرف عدوانی، مزاحمت از حق یا ممانعت از حق به شعبه ارجاع شد، همچنان که در کتاب دستیار دادگاه حقوقی جلد اول مطرح شد اولین نکته ای که قاضی رسیدگی کننده به دعوا می‌بایست دقت نماید این است که آیا نسبت به رسیدگی به دعوا صلاحیت دارد یا خیر؟ حال اگر نسبت به دعوا صلاحیت داشت می‌تواند دستور تعیین وقت رسیدگی را صادر نماید، لذا اولین نکته ای که در خصوص دعاوی ثلاث قاضی می‌بایست دقت نماید مبحث صلاحیت است که به شرح ذیل در خصوص مبحث صلاحیت مباحثی ذکر می‌گردد.

مبحث اول: صلاحیت ذاتی

دادگاه انقلاب و دادگاه خانواده در خصوص دعاوی ثلاث طبعاً صالح به رسیدگی نمی‌باشند و اختلاف بین دادگاه عمومی حقوقی، دادگاه کیفری دو و شورای حل اختلاف می‌باشد که آیا دعاوی ثلاث در صلاحیت کدام یک از مراجع فوق الذکر خواهد بود. دادگاه کیفری دو و دادگاه عمومی حقوقی، صلاحیت را در دعاوی ثلاث از اراده خواهان (شاکی) اخذ می‌نمایند. بدین توضیح که اگر اراده متقاضی از طرح دعوی تصرف عدوانی شکایت کیفری باشد دادگاه کیفری دو صالح به رسیدگی خواهد بود. اما اگر اراده متقاضی طرح دادخواست حقوقی باشد در چنین صورتی دادگاه کیفری دو صالح به رسیدگی نمی‌باشد و اما در خصوص این موضوع که آیا دعاوی ثلاث، قابلیت طرح در شورای حل اختلاف را دارند یا خیر، با توجه به اینکه مطابق مواد ۱۵۸، ۱۵۹ و ۱۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی، دعاوی فوق الذکر مختص اموال غیر منقول می‌باشند و توجه به ماده ۹ قانون شورای حل اختلاف، که بیان می‌دارد شورای حل اختلاف در مورد اموال غیر منقول صالح به رسیدگی نمی‌باشد، این نتیجه گرفته شود که دعاوی ثلاث در شورای حل اختلاف قابلیت رسیدگی را نداشته و فقط در محاکم حقوقی، مطرح و رسیدگی خواهد شد.

مبحث دوم: صلاحیت محلی

همانطور که بیان شد دعاوی ثلاث در خصوص اموال غیرمنقول مطرح می‌شود. در چنین صورتی طبق ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی، دادگاه صالح در دعاوی مربوط به اموال غیرمنقول، دادگاهی می‌باشد که مال غیرمنقول در حوزه آن واقع است. اگرچه خوانده در آن حوزه مقیم نباشد. به عنوان مثال خواهان دادخواست تصرف عدوانی نسبت به یک باب منزل مسکونی که در شهرستان سندج واقع شده است را تقدیم می‌نماید و خوانده مطابق سامانه ثنا، اقامتگاه ایشان در شهرستان لنگرود بوده است، که طبق قاعده عمومی صلاحیت مندرج در ماده ۱۱ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، دعوا می‌بایست در محل اقامت خوانده که شهرستان لنگرود است مطرح می‌شد اما چون موضوع دعوا نسبت به یک مال غیرمنقول (منزل مسکونی) می‌باشد، لذا طبق ماده ۱۲ قانون اخیرالذکر، دادگاهی صالح به رسیدگی می‌باشد که مال غیرمنقول در حوزه آن واقع شده است که در فرض مثال مطروحه، دادگاه عمومی حقوقی سندج صالح به رسیدگی می‌باشد.

موضوع: تبیین مواد ۱۲ و ۲۰ قانون آیین دادرسی مدنی درباره مرجع صالح برای رسیدگی به دعاوی تصرف عدوانی
پرسش: مقایسه بین ماده ۲۰ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی و ماده ۱۲ آن قانون چگونه است؟^۱

نظر هیئت عالی

مقدمتا اعلام می‌شود مطلبی که ذیل مسأله مطروحه در نشست قضایی دادگستری شهرکرد در آذرماه ۱۳۸۰ عنوان شده، هم از نظر انشای مطلب و هم از جهت استنتاج، مطلقاً ناموجه است. آنچه که در خصوص این مسأله باید تبیین شود، این است که مطابق ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاههای عمومی و انقلاب که استثناً بر قاعده اصلی صلاحیت مذکور در ماده ۱۱ قانون است، دعاوی مربوط به

۱. نشست قضایی برگزار شده توسط: استان چهارمحال و بختیاری/ شهر شهرکرد تاریخ برگزاری ۱۳۸۰/۹/۱۲.

هنگامی که خواهان دادخواستی را به طرفیت خوانده یا خواندگان مطرح نمود، قاضی دادگاه بعد از احراز شرایط شکلی دادخواست دعاوی ثلاث در راستای ماده ۶۴ قانون آیین دادرسی مدنی دستور تعیین وقت رسیدگی را صادر می‌نماید و همزمان با دستور تعیین وقت رسیدگی جهت جلوگیری از اطاله دادرسی، قاضی دادگاه می‌تواند استعلاماتی که مرتبط با ارکان دعاوی ثلاث می‌باشد را اخذ نماید. حال ارکان دعاوی ثلاث به ترتیب به شرح ذیل می‌باشد.

الف - تصرف عدوانی

- ۱- سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد.
- ۲- لحوق تصرف خوانده ولو مالک باشد.
- ۳- عدوانی بودن تصرف لاحق.
- ۴- غیرمنقول بودن مال موضوع تصرف.

ب- ممانعت از حق

- ۱- سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد.
- ۲- لحوق ممانعت خوانده ولو مالک باشد.
- ۳- عدوانی بودن ممانعت خوانده
- ۴- غیرمنقول بودن مال موضوع ممانعت

ج - مزاحمت از حق

- ۱- سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد.
- ۲- لحوق مزاحمت خوانده ولو مالک باشد.
- ۳- عدوانی بودن مزاحمت
- ۴- غیرمنقول بودن مال موضوع مزاحمت

که قاضی دادگاه می‌بایست در رسیدگی به چنین دعاوی این ارکان را احراز نماید و در مباحث آتی به صورت مفصل به این ارکان اشاره می‌گردد.

بخش اول: ارکان دعوی تصرف عدوانی

در خصوص ارکان دعوی تصرف عدوانی به شرح ذیل بیان می‌شود.

مبحث اول: رکن اول - سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد

در خصوص رکن اول دعوی تصرف عدوانی، قاضی دادگاه می‌بایست سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد را احراز نماید. که در این خصوص معیار سبق تصرف چه می‌باشد و سند مالکیت دال بر سبق تصرف خواهد بود یا خیر؟ و... به صورت مفصل به شرح ذیل به این مباحث پرداخته می‌شود.

تحلیل:

این سه عنصر مهم دعوی ثلاث یعنی سبق تصرف، لحوق تصرف و عدوانی بودن تصرف از کدام مواد قانونی به دست می‌آیند؟ چه دلیلی بر مطرح بودن این عناصر و عدم تاثیر مالکیت در دعوی ثلاث وجود دارد؟ از جمله دلایل سوال مطروحه اول اینکه ظاهر مواد ۱۶۱ و ۱۵۸ و ۱۷۴ قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد. در تعریف عنوان تصرف عدوانی، قانونگذار فقط این سه رکن را بیان کرده است و اگر اراده قانونگذار بر مطرح شدن مالکیت می‌بود، اشاره ای به آن می‌کرد. اما علاوه بر عدم قید ملاک مالکیت در مواد مذکور، فقط همان سه عنصر در این مواد بیان شده است. نکته دیگر اینکه در ماده ۱۶۱ قانون مذکور از دیدگاه خواهان، موضوع را بررسی و این سه عنصر را بیان می‌کند و خواهان باید این سه عنصر سبق تصرف و لحوق تصرف و عدوانی بودن تصرف را ثابت کند. در ماده ۱۷۴ مذکور تکلیف دادگاه بر احراز این سه عنصر و صدور حکم پس از آن بیان شده است.

دوم در دعوی حقوقی باید به عناوین و ارکان و آثار آن توجه شود. اگر کسی دعوی خلع ید مطرح نماید، که مهمترین رکن این عنوان دعوا احراز مالکیت خواهان می‌باشد که باید اثبات شود و بعد از اثبات آن حکم صادر گردد. اما اگر کسی دعوی تصرف عدوانی را مطرح کرد، ارکان دعوی تصرف عدوانی همان عناصر سه گانه می‌باشد که در فوق ذکر گردید. لذا هر دعوا باید با ارکان خاص

خود مورد رسیدگی و صدور حکم قرار گیرد و در دعوی تصرف عدوانی به احراز مالکیت رسیدگی نمی‌شود.

سوم ماده ۱۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد که از دو جهت باید بررسی شود. این ماده جایگزین ماده ۳۳۱ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ می‌باشد در ماده ۳۳۱ قانون قبلی آمده بود که دعاوی مذکور (دعای ثلاث) در مواد فوق در صورتی که مخالف با سند مالکیت باشد پذیرفته نمی‌شود. قانونگذار ماده ۱۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی را جایگزین ماده ۳۳۱ قانون قبلی نمود و اگر قانونگذار اراده اش بر احراز مالکیت در دعاوی ثلاث بود ماده مذکور را از قانون جدید حذف نمی‌کرد. دومین جهت این است که ارائه سند مالکیت باید دال بر سبق تصرف خواهان باشد. در تحلیل ماده ۱۶۲ قانون مذکور باید گفت که کلمه «دلیل» در این ماده به معنی اماره و قرینه است، چون در ادامه آمده است مگر اینکه به هر وسیله ای آن را بتوان از بین برد که دلیل به معنای واقعی را فقط با دلیل می‌توان از بین برد و هیچ اماره یا قرینه ای نمی‌تواند مانعی برای دلیل ایجاد کند. ماده ۱۶۲ مذکور بار اثبات دعوا را از خواهان به خواننده منتقل می‌کند و خواهان با ارائه سند مالکیت، سبق تصرف خود را ثابت می‌کند و خواننده باید خلاف آن را اثبات کند.

چهارم سابقه تاریخی مقررات دعاوی ثلاث می‌باشد. قانون آیین دادرسی مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ در واقع تلفیقی از قانون آیین دادرسی مدنی مصوب سال ۱۳۵۲ و ۱۳۱۸ می‌باشد. در قانون مصوب سال ۱۳۵۲ قانونگذار اختیار صدور حکم را به دادیار داده بود و توجیه این مطلب مبنی بر این بود با اینکه دادیار فقط در امور کیفری رسیدگی و اظهارنظر می‌کرد به این دعاوی رسیدگی می‌کرد، اما در این مورد هم اجازه ورود در ماهیت دعوا را نداشت و فقط در مورد احراز یک امر شکلی یعنی سبق تصرف و لحوق تصرف دادیار اتخاذ تصمیم می‌نمود و ورود به ماهیت و رسیدگی به ادعاهایی که در این موضوع مطرح می‌شود از جمله احراز مالکیت باید در دادگاه صالح صورت می‌گرفت. این سابقه تاریخی هم نشان می‌دهد که قانونگذار فقط احراز امر شکلی و اثبات این سه عنصر یعنی سبق تصرف و لحوق تصرف را بدون ورود در ماهیت بیان کرده است.

با این دلایل ملاحظه می‌گردد که در دعاوی ثلاث رسیدگی به سه مورد سبق تصرف و لحوق تصرف و عدوانی بودن تصرف بدون ورود به احراز مالکیت انجام می‌گردد.

گفتار اول: ملاک بازه زمانی سبق تصرف

ابتدا در این خصوص به نمونه پرونده‌هایی به شرح ذیل اشاره می‌گردد.

نمونه پرونده اول:

علی از سال ۱۳۷۰ مالک پنج هکتار زمین کشاورزی در شهرستان سنندج بوده است و تا سال ۱۳۹۰ در این زمین کشاورزی گندم، سیب زمینی و... کاشت و برداشت نموده است و از سال ۱۳۹۰ به کشور کانادا مسافرت می‌نماید. بعد از مسافرت ایشان به کشور کانادا، بهنام از سال ۱۳۹۱ تا سال ۱۴۰۲ در زمین کشاورزی علی به کاشت محصولات کشاورزی اقدام می‌نماید و به مدت ۱۲ سال در زمین کشاورزی علی تصرف می‌نماید و علی در سال ۱۴۰۲ به ایران بازگشته و وقتی که به شهرستان سنندج مراجعه می‌نماید، ملاحظه می‌کند که بهنام در زمین کشاورزی ایشان به مدت ۱۲ سال تصرف نموده است و دادخواستی را به عنوان رفع تصرف عدوانی به طرفیت بهنام مطرح می‌نماید. حال در این خصوص آیا سبق تصرف خواهان که علی باشد مقدم بوده یا خیر؟ و اینکه در صورت منفی بودن پاسخ و قائل بر این مطلب که سبق تصرف بهنام که خوانده باشد محرز بوده است، آیا قانونگذار از تصرف نامشروع (بهنام) حمایت می‌نماید یا خیر در ادامه به این موضوعات پرداخته می‌شود.

نمونه پرونده دوم

علی در سال ۱۳۹۷ دو هکتار زمین کشاورزی در شهرستان شهریار خریداری می‌نماید و بعد از خریداری به شهرستان سنندج مراجعه می‌کند و بعد از چند سال هنگامی که به زمین خود در شهرستان شهریار مراجعه می‌کند، مشخص می‌شود که جعفر در زمین کشاورزی ایشان به مدت چندماه تصرف می‌نماید و بلافاصله دادخواستی با عنوان رفع تصرف عدوانی به طرفیت جعفر طرح دعوی می‌نماید حال

سوالی که در این خصوص مطرح می‌شود این است که هر چند در نمونه پرونده فوق الذکر، تصرف خوانده به مدت چند ماه بوده است و تصرف ایشان لاحق بوده، اما آیا خواهان در زمین کشاورزی که خریداری نموده است به صرف خرید و سند مالکیت، سبق تصرف ایشان احراز می‌گردد یا خیر؟ در ادامه به این موضوعات اشاره می‌شود.

نمونه پرونده سوم

رضا در شهرستان رشت یک باب ویلا خریداری می‌نماید و کلید آن را از بنگاه دار اخذ و به استان خود که همدان باشد مراجعه می‌نماید و بعد از مدت چند سال جهت مراجعه به ویلا رجوع می‌کند و مشخص می‌شود که در ویلا حمید به مدت دو سال در حال تصرف در ویلا بوده است. حال این سوال مطرح می‌شود که آیا صرف کلید ویلا در دست رضا معیار تصرف می‌باشد یا خیر؟ که در این خصوص نیز در ادامه به این موضوعات پرداخته می‌شود.

در خصوص این موضوع که خواهان دعوی تصرف عدوانی مطرح می‌نماید چه مدت زمانی می‌بایست در ملک مورد تنازع تصرف نموده باشد، قانون آیین دادرسی مدنی سابق بیان شده بود که خواهان باید حداقل یک سال قبل از تصرف خوانده در مال مورد تنازع تصرف کرده باشد و بعد از تصرف خوانده نیز بیش از یک سال نگذشته باشد اما در قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ در این خصوص نص صریحی وجود ندارد.

حال سوالی که در این خصوص مطرح می‌شود این است که در خصوص سبق تصرف خواهان از لحاظ بازه‌ی زمانی چه مدتی باید گذشته باشد تا سبق تصرف ایشان احراز گردد.

از دیدگاه این نگارندگان، با توجه به اینکه قانون سابق منسوخ می‌باشد و در خصوص معیار تصرف قانونگذار بازه‌ی زمانی را مشخص نکرده است، در این خصوص به عرف قضایی دادگاه می‌بایست مراجعه نماید. در ادامه به نمونه آرا و نشست‌های قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود.

نمونه دادنامه

عنوان: مدت لازم جهت عدوانی تلقی شدن تصرف
پیام: در قانون رفع تصرف عدوانی ۱۳۵۲، مدت تصرف عدوانی، یک ماه تعیین شده بود و در قانون آیین دادرسی مدنی سابق، یک سال تعیین و در قانون آیین دادرسی مدنی جدید، مهلت‌های مزبور، ملغی و مهلتی تعیین نگردیده است. با این حال، مسلم است که تصرفات شخص، پس از قریب به ۴۰ سال نمی‌تواند عنوان عدوانی پیدا کند.
مستندات: شماره دادنامه قطعی ۹۳۰۹۹۷۰۲۳۸۰۰۰۴۰۱
تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۳/۲۷

رای دادگاه بدوی

در این پرونده آقای ح.م. با وکالت آقای ع.س. و پ.م. دادخواست به طرفیت آقایان س.ح. و خ.ح. و ب.ح. و خانم م.ن. به خواسته رفع تصرف خواندگان از ۲۴۸/۵۴ مترمربع زمین را تقدیم و متعاقباً دادخواست جلب ثالث به طرفیت آقای ب.ح. به عنوان احدی از وراثت فراموش شده تقدیم و ضمیمه دادخواست اصلی گردیده است و در توضیح بیان نموده است که زمین مورد خواسته بخشی از اراضی ملک آبک متعلق به مرحوم ملک الف.ش. بوده و فاقد سابقه ثبتی در دفتر املاک و صدور سند مالکیت می‌باشد که به موجب سند رسمی صلح مورخ ۱۳۴۴/۱۱/۲۴ بنا را به اشخاص ثالث انتقال داده و سپس با سند رسمی شماره ۲۴۰۹۰ مورخ ۱۳۳۷/۶/۱۱ سند فوق اقاله و مالکیت آن به مرحوم ش. اعاده شده است و آقای س.ش. و خانم ز.و. وراثت آن مرحوم به موجب مبایعه نامه عادی مورخ ۸۶/۵/۱۳ زمین مورد خواسته را به خواهان فروخته اند و طی وکالت نامه رسمی مورخ ۸۶/۹/۴ در دفترخانه... تفویض نموده اند و چون زمین فوق توسط مورث خواندگان من غیر حق تصرف شده بوده و در آن احداث بنا نموده بودند طی شکایت کیفری به موضوع رسیدگی و حکم به محکومیت به رفع تصرف و جزای نقدی بدل از حبس صادر شده است و در رسیدگی به اعاده دادرسی مورث خواندگان فوت و پرونده منجر به صدور قرار موقوفی تعقیب گردید و تقاضای رسیدگی دارند. احدی از خواندگان بنام س.ح. در دادگاه حاضر و اظهار نموده است که این ملک از سال

حضوری ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم محترم تجدیدنظر استان.... می باشد.

گفتار پانزدهم: نمونه رای بطلان دعوا به علت عدم سبق تصرف خواهان

نمونه رای

گرشکار: در تاریخ ۹۴/۰۶/۱۲ آقای س. م فرزند م دادخواستی مبنی بر رفع تصرف عدوانی زمین جای خرمن به متراژ ۷۱۸ متر مربع به انضمام کلیه خسارت قانونی به طرفیت ۱- ن. م فرزند ش ۲- ل. م فرزند ا ۳- گ. م فرزند ن ۴- اداره آموزش پرورش شهرستان تسلیم نموده است جهت رسیدگی به این شعبه ارجاع گردیده است. ماحصل دادخواست خواهان این است خواندگان عدوانا زمین واقع در شهر دلبران به میزان ۷۱۸ متر مربع را تصرف نموده و حتی احدی از خواندگان مبادرت به احداث مستحذات و بناء نموده است و حاضر به رفع ید نمی باشند. لذا تقاضای صدور حکم به شرح دادخواست را دارد. دادگاه به منظور رسیدگی به دعوی، اوقات رسیدگی تعیین و با تشکیل جلسات دادرسی اظهارات و مدافعات طرفین را استماع نموده خواهان جهت روشن شدن قضیه در جلسه رسیدگی ۹۶/۱۱/۰۸ عنوان داشت که اولاً نسبت به اراضی و املاک مورد اختلاف سبق تصرف ندارد چرا که قبلاً تعدادی از اهالی و ساکنین شهر دلبران محل برای جای خرمنی نداشتند از آن محل استفاده می نمودند و سپس مدت مدیدی به صورت بایر و بلااستفاده مانده است ثانیاً؛ خواندگان ردیف اول، دوم و چهارم هیچ تصرفی در املاک مورد اختلاف ندارد و فقط خوانده ردیف سوم اقدام به احداث بناء در محل نموده است و خواندگان در مقام دفاع اظهارات خواهان را تایید و تصدیق نمودند لکن خوانده ردیف سوم عنوان داشت که جد پدری در آن محل دارای جاخرمنی بوده که ایشان از طریق پدرش محل مورد اختلاف را خریداری و اقدام به احداث بناء نموده است. دادگاه با احراز کفایت تحقیقات و رسیدگی ضمن اعلام ختم رسیدگی با استعانت از خداوند سبحان به شرح ذیل مبادرت به انشاء رای می نماید.

رای دادگاه

با عنایت به جامع محتویات و اوراق پرونده مطروحه و امعان نظر در اظهارات و دفاعیات متداعیین منعکسه و مضبوط در اوراق پرونده اعم از لوایح تقدیمی و اظهارات و دفاعیات منعکسه در صورت مجالس دادرسی نظر به اینکه لازمه صدور حکم به رفع تصرف عدوانی، وجود سه شرط سبق تصرف خواهان، لحوق تصرف خوانده و عدوانی بودن این تصرف است و در دعوی مطروحه صرفنظر از عدم ارائه دلیل توسط خواهان بر سبق تصرف خود، در جلسه رسیدگی دادگاه صراحتاً عنوان داشته در اراضی مورد اختلاف تصرف نداشته است و از طرفی حسب تصدیق و تایید اصحاب دعوی خوانندگان ردیف اول و دوم و چهار فی الحال هیچ گونه تصرفاتی در اراضی متنازع فیه ندارند. لذا دادگاه به استناد مواد ۱۵۸ و ۱۷۴ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، حکم بر بطلان دعوی خواهان صادر می‌نماید. رای صادره ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم محترم تجدیدنظر استان کردستان می‌باشد.

گفتار شانزدهم: نمونه رای بطلان دعوا به علت عدم مستمر بودن، علنی بودن و غیرمبهم بودن تصرف خواهان

نمونه رای

گردشکار: آقای ن. ع دادخواستی مبنی بر رفع تصرف عدوانی و مطالبه خسارت دادرسی به طرفیت آقای خ. ص. ت تسلیم نموده است جهت رسیدگی به این شعبه ارجاع گردیده است. ماحصل دادخواست خواهان این است مستند به اسناد مثبته مالکیتی که به پیوست تقدیم حضور خواهد گردید مالک قطعه زمین به متراژ ۱۰۰ متر مربع در شهرک اساوله - خیابان سعدی ۴ شهرستان سنندج می‌باشم. همچنین زمین خوانده که ۹۸ متر مربع می‌باشد جنب زمین بنده قرار دارد و نامبرده در حال ساخت و ساز زمین متعلق به خودش، ۱۰ متر از زمین بنده را تصرف نموده اند. نامبرده عالمانه و عامدانه اقدام به تصرف زمین اینجانب نموده اند و خوانده هیچ اقدامی جهت رفع تصرف زمین بنده به عمل نیاوردند مراتب را بارها به ایشان جهت رفع تصرف متذکر گردیدم که موثر واقع نگردید. زمین ذکر شده موجود می‌باشد

که مثبت و موید اظهارات بنده می‌باشد که به حضور تقدیم پیوست می‌گردد. فلذا با تقدیم این دادخواست و با استناد مبیعه نامه مارالذکر تقاضای الزام خوانده به رفع تصرف عدوانی از زمین را با احتساب کلیه خسارات قانونی وفق مواد ۵۱۸ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی را از آن مقام محترم خواستارم و خوانده اظهار داشت.... دادگاه با احراز کفایت تحقیقات و رسیدگی ضمن اعلام ختم رسیدگی با استعانت از خداوند سبحان به شرح ذیل مبادرت به انشاء رای می‌نماید.

رای دادگاه

این دادگاه با عنایت به جامع محتویات و اوراق پرونده مطروحه و امعان نظر در اظهارات و دفاعیات متداعیین منعکسه و مضبوط در اوراق پرونده و اظهارات و دفاعیات منعکسه در صورت مجلس دادرسی نظر به اینکه لازمه صدور حکم به رفع تصرف عدوانی، وجود سه رکن سبق تصرف خواهان، لحوق تصرف خوانده و عدوانی بودن این تصرف است و تصرف خواهان نیز باید اولاً: مستقر، ثانیاً: مستمر، ثالثاً: علنی، غیرمبهم باشد و در دعوی مطروحه با توجه به اظهارات خواهان در جلسه رسیدگی دادگاه «خواهان اظهار داشت زمین را در سال ۱۳۸۸ خریداری نموده است و چون زمین یک قطعه ۱۹۸ متری بوده و نزدیک ۴ متر شیب داشت نتوانسته ام هیچگونه تصرفاتی انجام بدهم و فقط از طریق نقشه برداری و... هر سال به محل ملک رجوع می‌کرده‌ام» حکایت از این مطلب که تصرفات خواهان خصوصیات اخیرالذکر را داشته باشد نداشته است نتیجتاً رکن اول دعوی تصرف عدوانی که سبق تصرف خواهان با این اوصاف که تصرف خواهان باید مستقر، مستمر، علنی، غیرمبهم باشد مفقود می‌باشد لذا دادگاه به استناد مواد ۱۵۸ و ۱۷۴ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی و ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی حکم بر بطلان دعوی خواهان صادر می‌نماید. رای صادره ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر خواهی در محاکم محترم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان می‌باشد.

مبحث دوم: رکن دوم - حقوق تصرف خوانده ولو مالک باشد

دومین رکن از ارکان تصرف عدوانی، حقوق تصرف خوانده ولو مالک باشد، است. بدین توضیح که مثلاً علی مالک یک باب منزل مسکونی در شهرستان سنندج بوده و به مدت سی سال در ملک سکونت و تصرف می‌نماید. حال بهنام به مدت یک ماه در ملک فوق‌الذکر تصرف می‌نماید و علی بلافاصله دادخواستی به عنوان رفع تصرف عدوانی به طرفیت بهنام مطرح می‌نماید. در چنین صورتی با توجه به اینکه تصرف بهنام لاحق بوده است، دادگاه با احراز سایر شرایط دعوای تصرف عدوانی حکم به رفع تصرف صادر و اعلام می‌نماید.

گفتار اول: تصرف خوانده در زمان تقدیم دادخواست

در خصوص حقوق تصرف خوانده، قاضی دادگاه می‌بایست در جلسه اول رسیدگی احراز نماید که خوانده در زمان تقدیم دادخواست و بعد از آن در مال موضوع تنازع تصرف می‌نماید. لذا چنانچه مشخص شود که خوانده قبل از تقدیم دادخواست متصرف بوده اما در زمان تقدیم دادخواست دیگر در مال تصرف نمی‌نماید در چنین صورتی قاضی دادگاه با توجه به فقدان رکن دوم دعوای تصرف عدوانی، حکم به بطلان دعوای خواهان صادر و اعلام می‌نماید. اما اگر قاضی دادگاه احراز نمود که خوانده در زمان تقدیم دادخواست متصرف بوده است و بعد از صدور حکم به نفع خواهان، در مرحله اجرای حکم مشخص شد که در حال حاضر متصرف، شخص دیگری غیر از خوانده پرونده می‌باشد با توجه به اینکه شخص ثالث بعد از تقدیم دادخواست متصرف بوده است می‌بایست وفق ماده ۴۴ قانون اجرای احکام مدنی، دادخواست اعتراض ثالث حکمی را مطرح نماید. که در این مورد به نشستهای قضائی به شرح ذیل اشاره می‌شود.

موضوع: اجرای حکم رفع تصرف عدوانی علیه شخص ثالث
پرسش: حکم رفع تصرف عدوانی صادر شده است الان شخص ثالث در ملک
مستقر و ساکن است آیا رفع تصرف عدوانی علیه شخص ثالث اجرا می‌شود یا
اینکه باید دادخواست مجدد علیه شخص ثالث تقدیم نماید؟^۱

نظر هیئت عالی

در فرض سؤال مطابق ماده ۴۴ قانون اجرای احکام مدنی حکم صادر شده
اجرایی می‌شود و تفاوتی بین خلع ید و رفع تصرف عدوانی وجود ندارد.

نظر اکثریت

حکم صادره طبق ماده ۴۴ قانون اجرای احکام مدنی اجرا می‌شود مگر اینکه
شخص ثالث متصرف اعتراض ثالث اصلی نه ثالث اجرایی (اعتراض به اصل رای)
تقدیم نماید و قائم مقام محکوم علیه نباشد.

نظر اقلیت

اگر تحقیقات پرونده حاکی از تصرفات شخص ثالث بعد از تقدیم دادخواست و
تحقیقات باشد حکم اجرا می‌شود ولی اگر قبل از دادخواست باشد حکم اجرا
نمی‌شود چون دادخواست اشتباه تقدیم شده است

موضوع: تسری حکم رفع تصرف عدوانی به شخص ثالث در حین اجرای این
حکم
پرسش: اگر در حین اجرای حکم رفع تصرف عدوانی، شخص ثالثی متصرف
قسمتی از زمین شود، آیا محکوم‌له باید مجدداً دادخواست رفع تصرف تقدیم
کند یا اینکه حکم رفع تصرف به شخص ثالث نیز تسری پیدا خواهد کرد؟^۲

۱. صورت جلسه نشست قضائی / برگزار شده توسط استان خراسان رضوی / شهر طرکبه تاریخ برگزاری ۱۳۹۷/۰۳/۱۷.

۲. صورت جلسه نشست قضائی / برگزار شده توسط استان البرز / شهر کرج تاریخ برگزاری ۱۳۹۷/۰۵/۰۲.