



# دعوای اثبات مالکیت در رویه دادگاهها

مهدی زینلی  
وکیل پایه یک دادگستری



## فهرست کلی

مقدمه	۱۱
معرفی دعوا و نمونه دادخواست دعوی اثبات مالکیت	۱۳
دعوی اثبات مالکیت در آرای دیوان عالی کشور	۲۱
دعوی اثبات مالکیت در آراء دادگاهها	۲۳۵
دعوی اثبات مالکیت در نشست‌های قضایی	۲۸۵
دعوی اثبات مالکیت در نظریه‌های مشورتی	۳۴۵
دعوی اثبات مالکیت در قوانین و مقررات	۳۵۷
منابع و مأخذ	۳۷۷

## فهرست جزئی

مقدمه	۱۱
معرفی دعوا و نمونه دادخواست دعوی اثبات مالکیت	۱۳
معرفی دعوی اثبات مالکیت	۱۵
دعوی اثبات مالکیت در آرای دیوان عالی کشور	۲۱
مبحث اول- آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور	۲۳
۱. اثبات مالکیت با وجود تصرف فعلی	۲۳
۲. دلیل بودن تصرف بر مالکیت	۲۴
۳. اثبات مالکیت با توسل بر اسناد عادی	۲۶
۴. دعوی اثبات مالکیت و خلعید	۲۹
۵. خواسته اثبات مالکیت در یک قطعه زمین	۳۴
۶. دادگاه صالح در رسیدگی به دعوی مالکیت	۳۸
۷. طرح دعاوی مالکیت واهی و اثبات مالکیت بر اموال و دارایی	۴۴
۸. دادگاه صالح در رسیدگی به دعوی مالکیت	۴۸
مبحث دوم - آرای اصراری دیوان عالی کشور	۵۵
۱. درخواست اثبات مالکیت حمام	۵۵
۲. درخواست اثبات مالکیت زمین به طرفیت اداره زمینشهری	۵۹

۳. خواسته اثبات مالکیت و خلعیید از زمین ..... ۶۱
۴. خلع‌ید و اثبات مالکیت ..... ۶۵
۵. تقاضای اثبات مالکیت وفق وجود سند عادی ..... ۶۷
۶. اثبات مالکیت و رد دعوا ..... ۷۱
۷. اثبات مالکیت و تأیید دادنامه بدوی ..... ۷۳
۸. خلع‌ید- اثبات مالکیت و الزام به انتقال رسمی ملک ..... ۷۵
۹. اثبات مالکیت نسبت به چهاردانگ و نیم از ششدانگ یک قطعه زمین ..... ۱۰۴
۱۰. اثبات مالکیت، عدم وقفیت ..... ۱۱۹
۱۱. دلیل مالکیت نبودن اماره تصرف در صورت تعارض با سند رسمی ..... ۱۴۶
۱۲. احراز مالکیت به وسیله شهادت شهود ..... ۱۷۶
- مبحث سوم - آرای شعب دیوان عالی کشور ..... ۱۸۴
۱. اثبات مالکیت طبق وصیت‌نامه ..... ۱۸۴
۲. دادگاه صالح رسیدگی به تقاضای ابطال تشخیص اراضی منابع طبیعی و اثبات مالکیت ..... ۱۹۲
۳. درخواست اثبات مالکیت مشاع و ابطال عملیات ثبتی ..... ۱۹۴
۴. دادگاه صالح در رسیدگی احراز تصرف و مالکیت و ابطال عملیات ثبتی ..... ۲۰۱
۵. اثبات مالکیت با سند رسمی ..... ۲۰۴
۶. اثبات مالکیت بر مقداری از ملک مشاعی با توجه به استعلام ثبتی ..... ۲۰۸
۷. صدور حکم خلعیید موکول بر اثبات مالکیت ..... ۲۱۰
۸. درخواست خلعیید فرع بر اثبات مالکیت ..... ۲۱۲
۹. عدم دلایل کافی برای اثبات مالکیت ..... ۲۱۴
۱۰. اثبات خلعیید بهوسیله سند مالکیت و تحقیق و معاینه محل ..... ۲۱۵
۱۱. دعوای اثبات مالکیت با توسل بر اسناد عادی ..... ۲۱۹
۱۲. اشاره ماده ۱۷ قانون ثبت به دعوای طرفین در اصل مالکیت ..... ۲۲۰
۱۳. رسیدگی به دعوای افراز پس از حل نزاع مالکیت ..... ۲۲۰
۱۴. اثبات مالکیت با اقرار متصرف به مالکیت سابق مالک ..... ۲۲۱
۱۵. دلیل بودن تصرف در اثبات مالکیت ..... ۲۲۱
۱۶. دلیل مالکیت بودن تصرف متصرف ..... ۲۲۱

۱۷. تأثیر تصرف در اثبات مالکیت و وقفیت ..... ۲۲۲
۱۸. دلیل بر مالکیت نبودن تصرفات عدوانی ..... ۲۲۲
۱۹. در تعارض نبودن درخواست رفع مزاحمت با مالکیت ..... ۲۲۲
۲۰. عدم صلاحیت دادگاه در رسیدگی به مالکیت، در دعوی مزاحمت طرح شده ..... ۲۲۳
۲۱. ملازمت مالکیت و تصرف ..... ۲۲۳
۲۲. اثبات مالکیت زوجه ..... ۲۲۳
۲۳. اثبات مالکیت با ورقه مبیاعهنامه ..... ۲۲۴
۲۴. بررسی اظهارات و استدلالات معارض با سند مالکیت ..... ۲۲۴
۲۵. رسیدگی به مالکیت دولت ..... ۲۲۵
۲۶. اثبات مالکیت مدعی نسبت به اصل ملک ..... ۲۲۵
۲۷. ادعای تعارض مالکیت شخص ثالث با مالکیت دولت ..... ۲۲۶
۲۸. تصرف دلیلی است بر مالکیت ..... ۲۲۶
۲۹. اثبات مالکیت دیوار ..... ۲۲۶
۳۰. دلایل اثبات مالکیت زوجه بر جهیزیه ..... ۲۲۷
۳۱. عدوانی نبودن تصرف به صرف احراز سبق مالکیت ..... ۲۲۷
۳۲. احراز مالکیت دیوار موجود ..... ۲۲۷
۳۳. دلیل مالکیت بودن تصرفاتی از قبیل غرس اشجار و ساختمان بنا و حفر چاه ..... ۲۲۸
۳۴. عدم اثبات مالکیت به صرف تصدیق مالکیت ..... ۲۲۸
۳۵. دلیل مالکیت نبودن صرف درخواست ثبت حاکی از تصرف درخواستکننده ..... ۲۲۸
۳۶. اثبات مالکیت عرصه ..... ۲۲۹
۳۷. اثبات مالکیت با ارائه سند مالکیت ..... ۲۲۹
۳۸. اثبات مالکیت با استناد بر اوراق و نوشتجات ..... ۲۳۰
۳۹. تقاضای اثبات مالکیت برابر سند عادی ..... ۲۳۰
- دعوی اثبات مالکیت در آراء دادگاهها ..... ۲۳۵**
- مبحث اول - آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر ..... ۲۳۷
۱. دعوی الزام به تحویل مبیع و اثبات مالکیت ..... ۲۳۷
۲. نافذ نبودن قراردادهای خصوصی نسبت به مالکیت مشاعات ساختمان ..... ۲۳۸
۳. لزوم وحدت خواسته‌ها در اعتبار امر مختومه ..... ۲۴۱

۴. عدم استماع خواسته تنفیذ و اثبات مالکیت ..... ۲۴۴
۵. الزام به تحویل مبیع غیرمنقول ..... ۲۴۶
۶. عدم پذیرش موات بودن زمین و اثبات مالکیت مالکین اولیه ..... ۲۴۷
۷. حکم به اثبات مالکیت ..... ۲۵۲
۸. رد دعوی اثبات مالکیت نسبت به ملک دارای سند رسمی ..... ۲۵۳
۹. رد دعوی اثبات مالکیت به دلیل خاتمه جریان ثبتی ..... ۲۵۵
۱۰. دعوای اثبات مالکیت املاک دارای سابقه ثبتی ..... ۲۵۹
۱۱. تصنیف اموال زوج پس از اثبات مالکیت ..... ۲۶۱
۱۲. رفع تصرف عدوانی بدون احراز مالکیت ..... ۲۶۳
۱۳. دعوای اثبات مالکیت و ابطال معامله و ابطال اسناد قطعی ..... ۲۶۵
۱۴. دعوای اثبات مالکیت مال غیرمنقولی با سابقه ثبتی ..... ۲۶۸
۱۵. دلایل اثبات مالکیت بر مال غیرمنقول ..... ۲۷۰
۱۶. عدم استماع دعوای اثبات مالکیت منافع ..... ۲۷۲
۱۷. عدم استماع دعوای تنفیذ معامله و اثبات مالکیت ..... ۲۷۴
۱۸. دادخواست اثبات مالکیت مشاعی ..... ۲۷۶
۱۹. مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف ملک فرع بر احراز مالکیت رسمی ..... ۲۷۸
۲۰. وجود رابطه استیجاری و خلاف قانون بودن رد دعوی مالکیت موجر ..... ۲۷۹
۲۱. احراز واثبات مالکیت با طرح دعوی مستقل ..... ۲۸۰
- مبحث دوم - آرای دادگاه‌های انتظامی قضات ..... ۲۸۱
۱. غیر مجاز بودن صرف خوانده و اثبات مالکیت خواهان ..... ۲۸۱
۲. عدم ثبوت مالکیت بدون وجود دلایل کافی ..... ۲۸۲
- دعوای اثبات مالکیت در نشست‌های قضایی** ..... ۲۸۵
۱. طرح دعوای اثبات مالکیت نسبت به قسمتی از ملک مشاع ..... ۲۸۷
۲. موکول بودن استماع دعوی خلعید بر ارائه سند رسمی مالکیت ..... ۲۸۷
۳. اعتبار امر مختومه داشتن اثبات مالکیت ..... ۲۸۹
۴. لزوم وجود سند سرقفلی جهت اثبات مالکیت سرقفلی ..... ۲۹۱
۵. کیفیت رسیدگی در تقسیم ترکه‌ای که نسبت به جزئی از آن بین وراثت در مالکیت اختلاف حادث شود ..... ۲۹۲

۶. تقدیم دادخواست اثبات مالکیت قبل از اعتراض به رأی هیئت تشخیص اداره منابع طبیعی مبنی بر ملی بودن ملک ..... ۲۹۳
۷. توافق طرفین بر قابلیت تجدیدنظرخواهی بهای تقویمی در زمان حاکمیت قانون دادرسی مدنی قبلی در دعاوی اثبات مالکیت و خلعید ..... ۲۹۴
۸. فروش ملک بدون تنظیم و تقاضای خلعید مالک اولیه ملک ..... ۲۹۶
۹. نحوه رسیدگی به دعاوی ناشی از مبیعه‌نامه‌های عادی بدون بررسی و احراز مالکیت ..... ۲۹۸
۱۰. دعاوی اثبات مالکیت سهام شرکت ..... ۳۰۰
۱۱. تعریف تصرف عدوانی و ملازمه آن با مالکیت ..... ۳۰۱
۱۲. ابزار سند مالکیت دلیلی بر سبق تصرف ..... ۳۰۵
۱۳. اثبات مالکیت با توسل بر اسناد عادی ..... ۳۰۶
۱۴. طرح دعاوی اثبات مالکیت در شورای حل اختلاف ..... ۳۰۷
۱۵. طرح دعاوی انتقال مال غیر در دادگاه جزائی و دعاوی اثبات مالکیت در دادگاههای حقوقی ..... ۳۰۸
۱۶. دعاوی اثبات مالکیت سرقفلی ..... ۳۰۹
۱۷. تنظیم سند مال غیرمنقول در صورت توقیف بودن ملک ..... ۳۱۰
۱۸. فروش ملک به سه نفر با سند عادی و تقاضای تنظیم سند ..... ۳۱۱
۱۹. دادخواست اثبات مالکیت و الزام به تنظیم سند به استناد یک فقره قرارداد عادی ..... ۳۱۳
۲۰. اثبات مالکیت خواهان به‌عنوان رکنی از دعاوی تخلیه ..... ۳۱۴
۲۱. وجوه اختلاف بین ورثه در خصوص تصرفات ترکه و استیفای حقوق خود ..... ۳۱۵
۲۲. دعاوی ابطال سند مالکیت صادره به‌موجب رأی کمیسیون ثبت ..... ۳۱۷
۲۳. اعتراض به نظر هیئت حل اختلاف کمیسیون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت در خارج مهلت راجع به اثبات مالکیت ..... ۳۱۹
۲۴. صدور حکم مالکیت بر اساس اتخاذ تصمیم هیئت نظارت اداره ثبت ..... ۳۲۰
۲۵. عدم امکان طرح دعاوی تقسیم ماترک قبل از اثبات مالکیت ..... ۳۲۱
۲۶. طرح توأمان دعاوی خلعید و اثبات مالکیت ..... ۳۲۳
۲۷. اثبات مالکیت ملک به ارث رسیده توسط وراث ..... ۳۲۴
۲۸. طرح دعاوی خلعید به استناد بر اسناد عادی ..... ۳۲۵

۲۹. اثبات مالکیت متصرف عدوانی ..... ۳۲۷
۳۰. جواز مطالبه اجرت‌المثل منافع در زمان تصرف عدوانی ..... ۳۲۷
۳۱. ادعای متصرف بر مالکیت و وجود ید سابقه غاصبانه ..... ۳۲۸
۳۲. طرح دعوی اثبات مالکیت یا تنفیذ معامله به همراه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۳۳۰
۳۳. تحلیل مبانی دعوی اثبات مالکیت ..... ۳۳۴
۳۴. دعوی اثبات وقوع عقد بیع و اثبات مالکیت به همراه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۳۳۶
۳۵. لزوم ملاحظه ادله مالکیت ..... ۳۳۹
۳۶. چگونگی تملیک ملک به محکوم‌له ..... ۳۳۹
۳۷. ادعای شخص ثالث بر مالکیت محکوم به ..... ۳۳۹
۳۸. توقیف ملک محکوم‌علیه ..... ۳۴۰
۳۹. ادعای مالکیت شخص ثالث نسبت به مال توقیف شده ..... ۳۴۱
۴۰. رسیدگی به اعتراض ثالث توقیف مال توسط بازپرس ..... ۳۴۱
۴۱. مفهوم شکایت در ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی ..... ۳۴۲
- دعوی اثبات مالکیت در نظریه‌های مشورتی ..... ۳۴۵**
۱. مالی بودن دعوی اثبات مالکیت ..... ۳۴۷
۲. از مصادیق بند ۶ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی نبودن دعوی اثبات مالکیت و اعتراض بر ثبت ..... ۳۴۷
۳. عدم پذیرش دعوی اثبات مالکیت برخلاف اسناد رسمی ..... ۳۴۸
۴. افتراق دعوی خلعید با دعوی اثبات مالکیت ..... ۳۴۸
۵. اقرار بر مالکیت جهت اثبات مالکیت ..... ۳۴۹
۶. استماع دعوی خلعید بدون داشتن سند مالکیت ..... ۳۵۰
۷. عدم پذیرش اظهارنامه ثبتی بدون وجود دلایل دیگر برای اثبات خلعید ..... ۳۵۰
۸. رسیدگی به ادعای اثبات مالکیت نسبت به ملک دارای سابقه ثبتی ..... ۳۵۱
۹. رسیدگی توأمان دعوی اثبات مالکیت و ابطال وقفنامه و مطالبه اجرت‌المثل ..... ۳۵۲
۱۰. طرح دعوی خلعید و اثبات مالکیت ..... ۳۵۲
۱۱. طرح دعوی علیه متصرف پس از اثبات مالکیت ..... ۳۵۳

۳۵۳.....	۱۲. اثبات مالکیت معترض
۳۵۴.....	۱۳. عدم تملک ملک دیگر محکوم علیه با انتقاد محکوم به معین
۳۵۴.....	۱۴. محاکم صالح در دعاوی مربوط به اموال غیرمنقول واقع در خارج
۳۵۷.....	دعوی اثبات مالکیت در قوانین و مقررات
۳۵۹.....	قانون ثبت اسناد املاک
۳۷۶.....	از قانون مدنی
۳۷۷.....	منابع و مأخذ





## مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی متفاوت است، با آنچه که در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود که البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سوالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی قبل از خروج از دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ التحصیلان وقتی وارد مرحله کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با ورود به میدان کار و فعالیت بر هیچ فارغ التحصیل حقوقی پوشیده نیست بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به طور کلی حقوق، بعد از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، همین رویه قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خواننده قرار دهد.

اگرچه فارغ التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی نمی‌تواند بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع روح زنده و محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه به قیمت عقب ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان تمام خواهد شد، از این رو ناشران تخصصی این حوزه هرکدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظیفه فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصر به فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید. در راستای تأمین این هدف مجموعه‌ای از کتاب‌ها هرکدام تحت عنوان کلی «دعوای... در رویه دادگاه‌ها» شامل موارد زیر تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه

۲. آراء اصراری

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر

۵. نشست‌های قضائی

۶. نظریه‌های مشورتی

۷. قوانین و مقررات مربوط یا مرتبط با موضوع

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده، از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه کنندگان عزیز قرار گیرد.  
مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا

۲. تقسیم بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب

۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود در نزد اساتید، وکلاء، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در برابر کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و شش

فصل اول

معرفی دعوا و نمونه دادخواست  
دعوی اثبات مالکیت



## معرفی دعوی اثبات مالکیت

اختلاف در مالکیت یکی از مباحث مهم حقوقی و موضوع بسیاری از پرونده‌های دادگستری می‌باشد. در یک وضعیت معمولی برابر مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت، مالک کسی است که سند به نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا کسی که ملک برابر مقررات به او منتقل شده است؛ اما کم نیست مواردی که بین دارندگان سند عادی و حتی دارنده سند عادی با دارنده سند رسمی در مالکیت اختلاف حادث می‌گردد، در چنین وضعیتی طرح دعوی اثبات مالکیت لازم می‌شود.

### اختلاف نظر در طرح دعوی اثبات مالکیت

اثبات مالکیت جزء دعوی است که در خصوص پذیرش آن بین قضات اختلاف نظر وجود دارد؛ اما به نظر می‌رسد، غالب قضات در مورد پذیرش چنین دعوی در مورد املاک ثبت نشده اتفاق نظر دارند؛ لیکن در باب املاکی که دارای سند مالکیت هستند دادگاه‌ها مطابق مواد ۴۷ و ۲۲ فردی را مالک می‌شناسند که سند اصلی مالکیت به نام اوست و عقیده صاحب‌نظران مخالف با دعوی اثبات مالکیت در مورد املاک ثبت شده بر این است که در صورتی که در مورد املاک ثبت شده دعوی اثبات مالکیت را بپذیریم با صدور حکم به مالکیت صاحب سند عادی ملک هم‌زمان دارای دو سند رسمی خواهد بود، یکی نزد خواننده دعوی که برابر ماده ۲۲ دارای اعتبار است و دیگری حکم قطعی مبنی بر اثبات مالکیت دارنده سند عادی و بر این اساس با طرح دعوی اثبات مالکیت در مورد املاک دارای سند رسمی مخالفت می‌کند؛ اما در مورد اراضی و املاک ثبت نشده، امکان طرح چنین دعوی از دید غالب صاحب‌نظران وجود دارد در پاسخ به ایراد حقوق دانان در خصوص عدم قابلیت طرح دعوی اثبات مالکیت در مورد املاک دارای سند رسمی گفته شده که ایراد و انتقاد اظهار شده صحیح به نظر نمی‌رسد؛ چرا که با صدور حکم اثبات مالکیت در حقیقت اعتبار سند رسمی قبلی از بین رفته و با وجود تاریخ مؤخر حکم بر اثبات مالکیت، سند قبلی اثری ندارد.

به واقع مطلب مطرح شده نمی‌تواند پاسخ کاملی بر انتقاد مخالفین اثبات مالکیت در حوزه املاک ثبت شده باشد؛ زیرا در هر حال وجود دو سند متضاد به ظاهر معتبر در

مورد یک ملک در ید افراد جامعه چه بسا اعتبار و اهمیت اسناد رسمی را زیر سوال ببرد و مردم را نسبت به این اسناد بی‌اعتماد نماید؛ اما پر واضح است که پاک کردن صورت مسئله راهکار حل مشکل نیست همان‌طور که اقلیتی از قضات نیز با شرایطی عقیده بر پذیرش این دعوی دارند.

### شرایط دعوای اثبات مالکیت

صرف نظر از اختلاف نظرهایی که وجود دارد دعوای اثبات مالکیت یکی از دعوای معمول در باب املاک است که معمولاً افراد برای اثبات حق خود در باب مالکیت نسبت به طرح آن اقدام می‌نمایند که به نظر می‌رسد لازم است شرایط ذیل در دعوای اثبات مالکیت وجود داشته باشد:

#### ۱. وجود قرارداد کتبی یا شفاهی

خواهان دعوای اثبات مالکیت بایستی بدو نسبت به اثبات وجود قراردادی مبنی بر انتقال مالکیت یا ادله‌ای مبنی بر مالکیت ارائه نماید که معمولاً خواهان در این مورد با ارائه سند عادی نسبت به اثبات وجود قرارداد اقدام می‌کند؛ چرا که خواهان دعوی اثبات مالکیت بلاشک یا دارای سند عادی است یا دلیلی غیر از سند رسمی مثل قرارداد شفاهی دارد که در مورد اخیر باید وجود چنین قراردادی را با سایر ادله اثبات نماید؛ اما برای طرح دعوای اثبات مالکیت صرف وجود سند یا قرارداد یا ادله‌ای مبنی بر وجود قرارداد شفاهی یا عادی کافی نیست.

#### ۲. اثبات اعتبار قرارداد

عنوان انتخاب شده از باب تقرب به ذهن است؛ چرا که با اثبات وجود یک قرارداد یا اثبات طرق قانونی نقل و انتقال ملک، کار خواهان دعوا برای طرح دعوای اثبات مالکیت به اتمام می‌رسد و مستنداً به اصالت الصحه این خواننده دعوا است که بایستی با ایراد به اعتبار سند عادی از دعوا دفاع نماید و اگر دلیلی از طرف خواننده بر بی‌اعتباری قرارداد اثبات شده از سوی خواهان ارائه گردد با انقلاب دعوا اثبات اعتبار قرارداد نیز بر عهده خواهان که مدعی اعتبار قرارداد هست خواهد بود؛ چراکه امکان دارد قرارداد معتبری هم تنظیم شده باشد؛ لیکن با جهاتی قانونی بعد از تنظیم فسخ، اقاله یا ابطال