

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

پرسش و پاسخ های دعوای خلع ید

مهدی زینلی

وکیل پلیه یک دادگستری



عنوان و نام پدیدآور	زینالی، مهدی - ۱۳۵۸	سرشناسه
مشخصات نشر	مشخصات ظاهری	مشخصات ظاهری
مشخصات ظاهری	۲۷۷ ص.	مشخصات ظاهری
موضوع	شابک ۹۷۸ ۶۰۰ ۸۱۳۸ ۶۲ ۴:	شابک
موضوع	نথیا	وضعیت فهرست نویسی
موضوع	دعوای خلع ید — ایران — دعاوی -- برش ها و پاسخ ها	موضوع
موضوع	: Detinue -- Iran -- Claims-- Questions and answers	موضوع
موضوع	دعوای خلع ید — ایران — روایه قضایی— برش ها و پاسخ ها	موضوع
رده بندی کنگره	رده بندی کنگره ۱۳۹۵۷۸۳K: ۱۹۶۴	رده بندی کنگره
رده بندی دیوبنی	۰۴۷/۳۴۶:	رده بندی دیوبنی
شماره کتابشناسی ملی	۴۲۶۱۹۹۷:	شماره کتابشناسی ملی

شناسنامه

عنوان کتاب: پرسش و پاسخ های دعوای خلع ید

مؤلف: مهدی زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

نوبت چاپ: دوم/ ۱۳۹۷

قطع و تیراز: رقیعی / ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۳۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۶۲-۴

کد کتاب: ۳۰۴/۲

www.cheraghdanesh.com

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی

پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۷ و ۱۴

تلفن پخش و فروش: ۰۲۱ ۸۸۳۲۷۲۵۱ – ۸۸۸۴۴۹۱۶

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ می باشد. هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فال الکترونیکی و...) از این

اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

فهرست کلی

.....	مقدمه
11.....	پرسش و پاسخ های دعوای خلع ید
13.....	مبحث اول: نشست های قضایی در قالب پرسش و پاسخ
15.....	مبحث دوم: نظریه های مشورتی در قالب پرسش و پاسخ
128.....	پرسش و پاسخ های دعوای قلع و قمع
179.....	مبحث اول: نشست های قضایی در قالب پرسش و پاسخ
181.....	مبحث دوم: نظریه های مشورتی در قالب پرسش و پاسخ
228.....	قوانين و مقررات دعوای خلع ید
245.....	منابع و مأخذ
257.....	

فهرست جزئی

.....	مقدمه
11.....	پرسش و پاسخ های دعوای خلع ید
13.....	مبحث اول: نشست های قضایی در قالب پرسش و پاسخ
15.....	1. ضمانت اجرای حکم به افزار و دعوای خلع ید
15.....	2. طرح دعوای خلع ید، پس از انجام مزایده
16.....	3. خلع ید و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری
17.....	4. طرح دعوای خلع ید علیه غاصب در بیع شرط
19.....	5. دعوای خلع ید چند مالک علیه یک شخص غاصب
21.....	6. تصرف با اذن و حکم خلع ید
22.....	7. حکم خلع ید نسبت به اعیانی احداشی
27.....	8. دعوای خلع ید علیه مالک متباوز مجاور
28.....	9. عدم انجام تعهد در قرارداد فروش اقساطی و دعوای خلع ید
30.....	10. رسیدگی تؤمنان به دعوای خلع ید و فسخ مبایعه نامه
32.....	11. امکان استماع دعوای خلع ید و قلع و قمع بنا در یک دادخواست
35.....	12. طرف دعوا در دادخواست خلع ید در ملک مشاع
37.....	13. خلع ید علیه مالک متباوز مجاور
38.....	14. فرعیت خلع ید بر افزار در ملک مشاع
40.....	

۱۵. مالی یا غیرمالی بودن دعوای خلع ید اموال غیرمنقول	۴۲
۱۶. فروش ملک بدون تنظیم و تقاضای خلع ید مالک اولیه ملک	۴۳
۱۷. پذیرش دعوای خلع ید قبل از ابطال سند رسمی موخرالصدور	۴۶
۱۸. صلاحیت دادگاه ویژه فرمان ولی فقیه در صدور حکم تخلیه و خلع ید	۴۷
۱۹. دعوای خلع ید در ملک ثبتی	۴۹
۲۰. هزینه دادرسی در دعوای خلع ید و بند (۱۲) ماده ۳ قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت	۵۲
۲۱. استدلالات دادگاه حین صدور حکم و اعتبار امر مختومه	۵۵
۲۲. حکم خلع ید به قسمتی که در آن اعیانی ایجاد شده	۵۸
۲۳. نحوه اجرای حکم خلع ید و تخریب بنای احداثی در آن	۶۰
۲۴. صدور اجراییه راجع به خلع ید	۶۱
۲۵. اعتراض به بھای خواسته خلع ید از اعیان غیرمنقول	۶۳
۲۶. تغییر خواسته «خلع ید از شش دانگ یک قطع زمین» به «خلع ید نسبت به یک دانگ از زمین» بعد از چندین جلسه دادرسی	۶۷
۲۷. خلع ید علیه در ایادی متعاقب	۶۹
۲۸. صدور اجرای حکم خلع ید از ملک مشاع ملازمه با افزار آن ندارد	۷۱
۲۹. اجرای حکم خلع ید با وجود مستحدنات	۷۳
۳۰. صدور حکم خلع ید با نظر کارشناس	۷۵
۳۱. واگذاری حق محکومله به شخص ثالث جهت پیگیری عملیات اجرایی	۷۷
۳۲. اعتراض برنده مزایده ملک در اجرای احکام به ارزش ملک مجبور	۷۸
۳۳. اقامه دعوای مجازی مالکین هریک از قطعات مفروض شده از یک پلاک اصلی علیه غاصب	۸۱
۳۴. درخواست خلع ید یا وضع ید از ملک مشاعی	۸۳
۳۵. عدم رعایت مقررات لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری‌ها و موجبات طرح دعوی خلع ید	۸۶
۳۶. مرجع صالح در رسیدگی به دعوای خلع ید از یک دانگ ملک	۸۸
۳۷. دعوای خلع ید را می‌توان صرفاً به استناد سند عادی	۸۹
۳۸. مشخص شدن تکلیف مالکین در دعوای خلع ید	۹۲
۳۹. آثار سند رسمی تنظیمی در اجرای قانون اصلاحات اراضی و دعوای خلع ید	۹۴
۴۰. طرح توأم دعوای خلع ید و تصرف عدوانی	۹۶
۴۱. صدور دادخواست خلع ید علیه متصرف مال مورد مزایده	۹۸

۱۰۰.....	۴۲. اجرای حکم خلع ید.....
۱۰۲.....	۴۳. اعتراض به میزان بهای خواسته در دعوای خلع ید.....
۱۰۴.....	۴۴. نحوه اجرای حکم خلع ید و قلع و قمع بنا.....
۱۰۶.....	۴۵. دعوای خلع ید از ملک مشاع.....
۱۰۸.....	۴۶. صدور حکم خلع ید در خصوص ملک مشاع به درخواست یکی از شرکای ملک.....
۱۱۰.....	۴۷. رسیدگی تأمین به دعواهای اثبات مالکیت و خلع ید.....
۱۱۲.....	۴۸. قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها و دامنه شمول آن.....
۱۱۶.....	۴۹. مالی یا غیرمالی بودن دعواهای تخلیه و خلع ید.....
۱۱۷.....	۵۰. دادخواست اثبات مالکیت و خلع ید و قلع و قمع بنا.....
۱۱۸.....	۵۱. دعواهای خلع ید در بیع شرطی.....
۱۲۰.....	۵۲. خلع ید غاصبانه یا تخلیه ید علیه مستأجر.....
۱۲۲.....	۵۳. اجرای حکم خلع ید.....
۱۲۳.....	۵۴. دعواهای خلع ید مالک سه دانگ و مستأجر سه دانگ دیگر.....
۱۲۴.....	۵۵. خلع ید نسبت به زمینی که متصرف در آن احداث اعیانی کرده.....
۱۲۶.....	۵۶. عدم امکان انتقال مورد وقف به نام اشخاص.....
۱۲۸.....	مبحث دوم: نظریه‌های مشورتی در قالب پرسش و پاسخ.....
۱۲۸.....	۱. بهای خواسته در دعواهای خلع ید غاصبانه یا استیجاری یا امانی.....
۱۲۸.....	۲. نحوه اجرای حکم خلع ید.....
۱۲۹.....	۳. هزینه دادرسی در دعواهای خلع ید از اموال غیرمنقول.....
۱۳۰.....	۴. توقيف دادرسی با فوت یکی از خواهانها در جریان رسیدگی به دعواهای خلع ید.....
۱۳۱.....	۵. طرح دعواهای خلع ید به استناد مالکیت، همراه با طرح دعواهای تصرف عدوانی.....
۱۳۲.....	۶. عدم ملازمه تنظیم سند انتقال ملک به نام خریدار با خلع ید و تحويل آن.....
۱۳۳.....	۷. خلع ید از منابع ملی شده تبصره ماده ۵۵ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها.....
۱۳۳.....	۸. خلع ید از ملک مشاع در تصرف یکی از شرکا.....
۱۳۴.....	۹. خلع ید از سهم مشاع اتومبیل.....
۱۳۵.....	۱۰. خلع ید غاصبانه.....
۱۳۵.....	۱۱. خلع ید از مستأجر موقوفه.....
۱۳۶.....	۱۲. نحوه عمل شریک مشاعی بعد از خلع ید.....
۱۳۷.....	۱۳. درخواست خلع ید یا تخلیه ید به همراه پرداخت وجهی حق کسب، پیشه و تجارت.....

۱۴. عدم امکان طرح دعوای خلع ید در مورد اجاره مشاعی.....	۱۳۸
۱۵. پرداخت مبلغی بالاتر از میزان خسارات جهت ممانعت از اجرای حکم خلع ید و قلع و قمع بنا.....	۱۳۹
۱۶. طرح دعوای خلع ید بر علیه شخصی که مال را به دیگری انتقال داده.....	۱۴۰
۱۷. ملازمت حکم رفع تصرف از ملک مشاعی با اجرای حکم خلع ید.....	۱۴۱
۱۸. عدم امکان متوقف کردن اجرای حکم خلع ید بعد از شروع به اجرا.....	۱۴۲
۱۹. ملازمه نداشتن صدور حکم خلع ید با قطع درختان و تخریب بنا.....	۱۴۲
۲۰. طرح دعوای خلع ید مشاعی از جانب احد از شرکا.....	۱۴۲
۲۱. هزینه دادرسی در دعوای خلع ید از اموال غیرمنقول.....	۱۴۴
۲۲. درخواست قلع و قمع بنای احشائی در محل خلع ید.....	۱۴۵
۲۳. اجرای حکم خلع ید با وجود مستحدثات در محل اجرای حکم خلع ید.....	۱۴۶
۲۴. تعیین هزینه دادرسی دعوای خلع ید براساس ارزش معاملاتی محل.....	۱۴۶
۲۵. طرح دعوای خلع ید فرع برمالکیت.....	۱۴۷
۲۶. طرح دعوای خلع ید علیه متصرف غاصب توسط مستأجر مالک منافع.....	۱۴۸
۲۷. یکسان نبودن نتایج دعوای تسلیط ید با خلع ید.....	۱۴۸
۲۸. فرق های بین خلع ید و تخلیه.....	۱۴۹
۲۹. احراز مالکیت موکول بر دعوای خلع ید.....	۱۵۱
۳۰. اجرای حکم خلع ید در مورد متصرف ملک در زمان تقدیم دادخواست و متصرف بعد از تقویم دادخواست.....	۱۵۲
۳۱. دعوای تخلیه یا خلع ید در اجاره زمین های زراعی و کشاورزی.....	۱۵۳
۳۲. صدور حکم بر خلع ید به استناد سند عادی بیع نامه.....	۱۵۴
۳۳. پذیرش استناد عادی در دعوای خلع ید با وجود افرا بر صحت آن.....	۱۵۵
۳۴. لازم الاجرا بودن حکم خلع ید علیه متصرف زمان دادخواست و متصرفین بعدی.....	۱۵۶
۳۵. وجود رأی قطعی بر اصلت سند کافی برای طرح دعوای خلع ید علیه متصرف.....	۱۵۷
۳۶. وجه افتراق دعوای خلع ید و تخلیه ید.....	۱۵۷
۳۷. طرح دعوای خلع ید مجزا علیه یکایک خواندگان.....	۱۵۸
۳۸. اثبات مالکیت قانونی قبل از طرح دعوای خلع ید.....	۱۵۹
۳۹. خلع ید از اعیان غیرمنقول و تعیین هزینه دادرسی آن.....	۱۶۱
۴۰. اجرای حکم خلع ید و تخلیه ید با وجود مستحدثات محکوم علیه در محل اجرای حکم	۱۶۲
۴۱. طرح دعوای خلع ید در حوزه مال غیر منقول	۱۶۳

۴۲. تأخیر در اجرای حکم خلع ید تا زمان برداشت محصول.....	۱۶۳
۴۳. فرع نبودن استماع دعوای خلع ید بر ارائه سند مالکیت	۱۶۵
۴۴. اجرای حکم خلع ید علیه متصرف ملک مشاع.....	۱۶۶
۴۵. منوط نبودن صدور حکم خلع ید به ثبت ملک در دفتر املاک	۱۶۷
۴۶. هزینه دادرسی در دعوای خلع ید.....	۱۶۸
۴۷. طرح دعوای خلع ید به همراه اقامه دعوای تصرف عدوانی.....	۱۶۹
۴۸. درخواست خلع ید از اراضی موات	۱۷۰
۴۹. خلع ید علیه متصرفین تعمیر گاهها	۱۷۱
۵۰. حق الاجرا در دعوای خلع ید.....	۱۷۱
۵۱. خلع ید علیه محکوم به انتقال ملک	۱۷۲
۵۲. مرجع صالح رسیدگی به دعوای خلع ید	۱۷۳
۵۳. درخواست خلع ید و قلع بنا علیه مالک مجاور	۱۷۳
۵۴. کمیته امداد امام و دعاوی تخلیه و خلع ید.....	۱۷۴
۵۵. درخواست نهادها و سازمان های دولتی بر خلع ید	۱۷۶
۵۶. طرح توأمان دعوای خلع ید و رفع تصرف عدوانی.....	۱۷۷
۵۷. اجرای حکم خلع ید و ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی	۱۷۷
پرسش و پاسخ های دعوای قلع و قمع	۱۷۹
مبحث اول: نشستهای قضائی در قالب پرسش و پاسخ	۱۸۱
۱. لزوم صدور حکم از مرجع قضائی برای قلع و قمع در جرم تغییر کاربری	۱۸۱
۲. اعمال ماده ۱۸ به دلیل عدم انطباق مجازات جزای نقدي و قلع و قمع بنا با قانون زمان وقوع جرم	۱۸۳
۳. امکان محکومیت سازمان امور اراضی به علت قصور در امر نظارت منتهی به احداث بنا به پرداخت هزینه های احداث بنا	۱۸۴
۴. نحوه اقدام مأموران جهاد کشاورزی در خصوص مشاهده جرم تغییر کاربری	۱۸۵
۵. عدم لزوم دعوت مجدد محکوم له جهت اجرای حکم قلع و قمع بنا پس از صدور اجراییه	۱۸۹
۶. اجرای حکم به رفع ممانعت از راه عبوری که محکوم علیه در آن غرس اشجار نموده است	۱۹۱
۷. اجرای حکم خلع ید با وجود مستحدثات	۱۹۲
۸. خلع ید از کل ملک بدون قلع بنای احداثی	۱۹۴
۹. نحوه اجرای حکم خلع ید و قلع و قمع بنای احداثی در آن	۱۹۶

۱۰. نحوه اجرای حکم خلع ید و قلع و قمع بنا.....	۱۹۸
۱۱. اعتراض ذی نفع نسبت به قلع و قمع و اعمال تبصره ۲ ماده ۶ قانون اینمنی راه ها و راه آهن	
۲۰۰	۲۰۰
۱۲. مرجع رسیدگی به دعوای سپاه پاسداران به طرفیت شهرداری (شخصیت حقوقی) و فرد	
دیگر (شخص حقیقی) در دعوای ابطال پروانه ساختمانی و همچنین قلع و قمع اعیانی احداثی	
۲۰۲	۲۰۲
۱۳. امکان استماع دعوای خلع ید و قلع و قمع بنا در یک دادخواست	۲۰۶
۱۴. کیفیت تقویم خواسته های متعدد مالی در دعوای مرتبط مانند خلع ید و قلع و قمع ...	۲۰۸
۱۵. امکان افزایش خواسته دعوای اصلی مانند خلع ید با دعوای مرتبط و هم منشاً مثل قلع و	
قمع بنا تا پایان جلسه اول دادرسی	۲۱۱
۱۶. قلع و قمع بنا و اشجار در تصرف عدوانی.....	۲۱۲
۱۷. قلع و قمع مستحدثات احداثی در ملک غیر	۲۱۴
۱۸. اجازه تقدیم دادخواست تخلیه و قلع و قمع بنا از سوی مالک عرصه	۲۱۶
۱۹. احداث اعیانی در ملک مشاع در حال فروش بدون اذن شریک و امکان قلع و قمع بنا	
مستحدثه	۲۱۸
۲۰. تصرف در ملک همسایه بر اثر اشتباہ در محاسبه	۲۲۴
۲۱. خلع ید متصرف از زمینی که در آن احداث اعیانی شده است؟ ^۱	۲۲۶
مبحث دوم: نظریه های مشورتی در قالب پرسش و پاسخ	۲۲۸
۱. حکم صادره در مورد قلع و قمع بنا احداثی بر روی دیوار مشترک چنانچه با قانون راجع به	
خسارات وارد به املاک منطبق نباشد اجرا می شود.	۲۲۸
۲. در صورت عدم موافقت محاکوم علیه که مالک مستحدثاتی در محل خلع ید است با پرداخت	
بهای مصالح ساختمانی، مستحدثات قلع و قمع می شود.	۲۲۹
۳. وجود مستحدثات در محل اجرای حکم قطعی لازم الاجرای خلع ید مانع اجرای حکم نیست.	
۲۳۰	۲۳۰
۴. ممنوعیت قلع ساختمان های آموزش و پرورش موضوع ماده ۱ این قانون شامل	
ساختمان های اداری و سرایداری نمی شود.	۲۳۱
۵. صدور رأی بر قلع و قمع مستحدثات به درخواست احد از مالکین فاقد اشکال است و اعتراض	
سایر مالکین مؤثر نیست.	۲۳۲
۶. قلع و قمع بنا در دعوای تصرف عدوانی چنانچه در حکم ذکر شده یا اجرای حکم ملزم به	
آن داشته باشد امکان پذیر است.	۲۳۳

۷. صدور حکم بر خلع ید ملازمه با دارا بودن سند مالکیت یا رأی قطعی بر مالکیت خواهان دارد	۲۳۴.....
با سند عادی صدور حکم قابل پذیرش نیست.....	
۸. اجرای حکم خلع ید علیه متصرف ملک مشاع به نفع مالک قسمتی از ملک مشاع اشکال	
قانونی ندارد، هرچند تعلق مستحدثات ایجاد شده در عرصه مشاع به محکوم علیه، محرز باشد.	۲۳۵.....
۹. حکم به قلع و قمع بنا امر حقوقی و با دادگاه حقوقی است.....	۲۳۷.....
۱۰. در صورت تقديم دادخواست قلع بناء و صدور حکم بر آن یا ملازمه اجرای حکم رفع تصرف	
با قلع و قمع بناء احداث کننده بلا اشکال است	۲۳۷.....
۱۱. اجرای حکم به رفع تصرف ازملک مشاعی نیازمند اجرای حکم خلع ید است.....	۲۳۸.....
۱۲. چنانچه در خصوص قلع و قمع بنای مسجد مستحدثه در ملک غیر، حکمی صادر شده	
باشد اجرای مفاد حکم قطعی بلا منع می باشد.....	۲۳۹.....
۱۳. خلع ید یا رفع تصرف از ملک مستلزم قلع و قمع مستحدثات نمی باشد.....	۲۴۰.....
۱۴. صرف ارائه سند مالکیت توسط محکوم علیه در مرحله اجرای حکم مانع اجرای حکم خلع ید	
و قلع و قمع نمی شود.....	۲۴۱.....
۱۵. اجرای حکم خلع ید و قلع و قمع نسبت به قسمتی از پارکینگ که در آن احداث بنا شده	
است.....	۲۴۲.....
۱۶. تقديم دادخواست برای استرداد مازاد زمین و قلع و قمع دیوار.....	۲۴۳.....
۱۷. اجرای حکم خلع ید و قلع و قمع بنا نسبت به قسمت دیگر ساختمان که خارج از حکم	
است.....	۲۴۴.....
قوانين و مقررات دعوای خلع ید.....	۲۴۵
از قانون مدنی.....	۲۴۷.....
از قانون مجازات اسلامی	۲۴۸.....
قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۸۵.....	۲۵۰.....
قانون الحق یک تبصره به ماده (۱) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک	
۲۵۲.....	
لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات واردہ به املاک	۲۵۴
منابع و مأخذ	۲۵۷

مقدمه

معمولًاً رویه عملی دادگاهها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصاديق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود، متفاوت است 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 مصاديق عملی کفايت می‌کند. به این ترتیب معمولًاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به 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 اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاویت و به‌طورکلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصاديق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرك رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوق‌دانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی

اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف 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؛ لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعاوی در قالب پرسش و پاسخ‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. نشستهای قضائی؛

۲. نظریه‌های مشورتی؛

۳. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، 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 پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

کتاب اول

پرسش و پاسخ های دعوای خلع ید

مبحث اول: نشست های قضائی در قالب پرسش و پاسخ

۱. ضمانت اجرای حکم به افزایش و دعوای خلع ید

پرسش: اموال مشاع، پس از افزایش و تقسیم در مرحله اجرا چه
حالاتی می یابد؟ اگر دادگاه حکم به افزایش و تقسیم مال
مشاع صادر کند و یک یا چند نفر از متصرفان و مالکان
مشاع عملاً در مرحله اجرا به حکم صادره تمکین نکنند، آیا
می شود قهراً حکم را اجرا کرد؟^۱

اتفاق نظر

چنانچه خواهان یا خواهانها تحویل سهم مفروض را نیز خواسته باشند،
می توان طبق حکم را به هر صورت اجرا کرد.

نظر کمیسیون نشست قضائی (۵)

نظریه مقررات ماده ۴ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ و با توجه
به اینکه حکم افزای جنبه اعلامی دارد، اجرای حکم افزای صدور سند
مالکیت مفروضی، با اداره ثبت اسناد و املاک است. بدیهی است مالک با
در دست داشتن سند مالکیت مفروضی می تواند، دعوای خلع ید علیه
متصرف اقامه کند و به وسیله مقررات اجرای احکام مدنی، از وی خلع ید
کند.

۱. نشست قضائی دادگستری تنکابن، دی ۱۳۷۹.

۲. طرح دعوای خلع بد، پس از انجام مزایده

پرسش: پس از جریان مزایده مال غیرمنقول و صدور سند به نام برنده مزایده، آیا اجرای احکام از محکوم علیه یا متصرف مال، خلع بد می‌نماید و آن را تحويل برنده مزایده می‌دهد یا مستلزم طرح دعوای خلع بد است؟^۱

نظر اکثریت

با توجه به ماده ۳۶۲ قانون مدنی که مقرر داشته است: «عقد بیع، بایع را به تسليم مبیع ملزم می‌نماید» و ماده ۱۱۱ قانون اجرای احکام مدنی که مقرر داشته است: «مال غیرمنقول بعد از تنظیم صورت و ارزیابی، حسب مورد موقتاً به مالک یا متصرف ملک تحويل می‌شود و مشارالیه مکلف است ملک را همان‌طوری که طبق صورت تحويل گرفته تحويل دهد» و مطابق مواد ۱۳۴ و ۱۳۷ همین قانون، پس از انجام مزایده و صدور سند به نام برنده مزایده، ملک موضوع مزایده باید به برنده تحويل و تسليم گردد و این امر مستلزم طرح دعوای خلع بد نیست. بدیهی است چنانچه شخص ثالث مدعی حقی باشد، طبق مقررات (از جمله مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ این قانون) می‌تواند شکایت کند.

۱. نشست قضائی دادگستری استان تهران، دی ۱۳۷۹.

نظر اقلیت

مفاد اجراییه، فقط راجع به فروش مال غیرمنقول است و دایرہ اجرا نمی‌تواند خارج از آن اقدام کند. ماده ۱۳۴ قانون اجرای احکام مدنی نیز راجع به مال منقول است و شامل مال غیرمنقول نمی‌شود؛ بنابراین، برنده مزایده باید علیه متصرف، دعوای خلع بد مطرح کند.

نظر کمیسیون نشست قضائی (۸)

انجام مزایده که به وسیله اجرای احکام صورت می‌گیرد، صرفاً در حدود اجرای مقررات مزایده آن هم به نحوی که در قانون تعیین شده می‌باشد. با این توضیح که پس از خاتمه عمل مزایده و سپری شدن مدت اعتراض، دستور صدور سند مالکیت به نام خریدار یا محکوم‌له صادر می‌شود؛ لیکن رفع تصرف و خلع بد از ملک، نیاز به تقدیم دادخواست به محاکم دادگستری داشته و دایرہ اجرا در این مورد اختیاری ندارد.

۳. خلع بد و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

پرسش: زمینی به مساحت دویست مترمربع به صورت عادی بین سه نفر از وراث تقسیم شده است و زمین در محدوده شهری قرار دارد و احد از آنان تقاضای خلع بد سهم خویش را بر اساس تقسیمنامه دارد، آیا رعایت ماده ۱۰۱ قانون شهرداری الزامی است؟^۱

۱. نشست قضائی دادگستری بهشهر، دی ۱۳۷۹.

نظر اکثریت

با توجه به اینکه افراد در زمانی که دعواوی راجع به تقسیم، یا افزای مطرح می‌کنند، مکلف به رعایت ماده ۱۰۱ قانون شهرداری می‌باشند و در تقاضای خلع بد دادگاه تکلیفی برای ورود به موضوع ندارد و استعلام از شهرداری و اخذ مجوز از شهرداری ضرورت نداشت، دادگاه می‌تواند حکم به خلع بد را صادر کند، اگرچه تقسیم و تفکیک برخلاف مقررات شهرداری بین طرفین صورت گرفته باشد به هر حال شهرداری صرفاً می‌تواند مجوز ساخت را به آن‌ها ندهد.

نظر اقلیت

با توجه به اینکه رعایت ماده ۱۰۱ قانون مذکور برای دادگاه‌ها الزامی می‌باشد و تقسیم برخلاف مقررات و نظمات شهرداری، باطل می‌باشد، استعلام از شهرداری و اخذ مجوز از آن اداره لازم است. بر این اساس اگر موضوع متناظع‌فیه برخلاف مقررات شهرداری و یا مترادِ کمتر از تراکم شهرداری تقسیم شده باشد، حکم به خلع بد نمی‌توان صادر کرد.

نظر کمیسیون نشت قضاوی (۵)

دادگاه در رسیدگی به دعواوی خلع بد تکلیفی به اعمال مقررات ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و یا ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ندارد و به دعواوی خلع بد وفق مقررات رسیدگی خواهد کرد. با توجه به اینکه تقسیم عادی مورد اختلاف بوده و بر تأیید صحت

آن نیز اظهارنظری نشده، صدور حکم در حدود سهم الارث خواهان از ملک مزبور امکان پذیر خواهد بود.

۴. طرح دعوای خلع بد علیه غاصب در بیع شرط

پرسش: در بیع شرط، مالکیت از چه زمانی منتقل می‌شود؟
آیا کسی که در نتیجه بیع شرط متصرف ملکی است
می‌تواند علیه غاصب طرح دعوا خلع بد کند؟ املاکی که
پس از پیروزی انقلاب اسلامی از ناحیه نهادها و
سازمان‌های دولتی و عمومی به‌طور قطعی به مدت ده یا
بیست ساله یا بیشتر به متصرفاً واگذار شده از لحاظ
حقوقی چیست، آیا بیع شرط است یا صلح؟^۱

اتفاق نظر

انتقال از زمان وقوع معامله فی مابین طرفین صورت می‌گیرد هرچند قبض و اقباض محقق نشده باشد؛ لذا وجود شرط، در عقد مانع انتقال نبوده و نمائات و منافع منعقده متعلق به کسی است که در نتیجه اقاله مالک می‌شود. در مورد سؤال دوم با وقوع عقد بیع شرط، مالکیت منتقل می‌شود؛ زیرا که اقتضای عقد بیع، مالکیت مبیع و ثمن بوده است؛ بنابراین طرح دعوا از ناحیه مالک صحیح بوده، لکن نمی‌تواند تصریفی که

۱. نشست قضائی دادگستری مازندران، دی و بهمن ۱۳۷۹.

نافی خیار باشد انجام دهد. در مورد بند سوم الفاظ عقود محمول بر معانی عرفیه است؛ بنابراین با توجه به وقوع قرارداد قصد و رضای طرفین مورد توجه است. در برخی از قراردادها انتقال مالکیت صریحاً افاده و استنباط می‌گردد و یا ممکن است به تحقق شرط و پرداخت آخرين قسط منوط باشد. بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی، قرارداد فی‌ما بین نافذ است و درصورتی که مفاد قرارداد مبین بیع شرط باشد که در فقه از آن به نام خیار رد ثمن یاد می‌شود مشمول مقررات بیع شرط از جمله ماده ۴۵۹ قانون مدنی خواهد بود.

نظر کمیسیون نشت قضائی (۵)

هرچند بیع خیاری (بیع شرط) با توجه به قانون ثبت ملک نیست، خریدار در بیع شرط تا زمان اجرای خیار، مالک منافع است و درصورتی که مال مورد مطالبه در تصرف انتقال گیرنده باشد می‌تواند علیه غاصب، خلع ید اقامه کند در مورد قسمت دوم سؤال باید به ماهیت قرارداد منعقده بین طرفین دقت شود و با توجه به قالب عقد و قصد و اراده واقعی طرفین، وضعیت حقوقی آن را مشخص کرد.

۵. دعوای خلع ید چند مالک علیه یک شخص غاصب

پرسش: اگر شخصی چند پلاک فرعی از یک پلاک اصلی را غصب نماید در صورتی که مالکیت هر کدام از پلاک‌های فرعی به طور مفروز متعلق به یک نفر باشد، آیا مالکان پلاک‌های فرعی می‌توانند باهم طی یک دادخواست علیه شخص غاصب دعوای خلع ید اقامه نمایند؟^۱

نظر اکثربت

چون پلاک‌های فرعی، مفروز بوده و مالکیت هر پلاک متعلق به شخص معینی می‌باشد، دعوای صاحبان پلاک‌ها به طرفیت غاصب مبنی بر خلع ید دعاوی متعدد بوده که این دعواوی به جهت مفروز بودن پلاک‌ها از هم و داشتن مالک جداگانه با یکدیگر ارتباط کامل ندارند؛ لذا با استناد به ماده ۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه‌های عمومی و انقلاب، مالک هر پلاک باید به طور جداگانه طی یک دادخواست اقامه دعوا کند.

نظر اقلیت

نظر به اینکه پلاک‌های فرعی مورد غصب همگی از یک پلاک اصلی است و توسط شخص واحدی تصرف شده است، اقامه دعوا توسط صاحبان پلاک‌ها، طی یک دادخواست به طرفیت شخص غاصب بلامانع به نظر می‌رسد.

۱. نشست قضائی دادگستری قزوین، خرداد ۱۳۸۰.

نظر کمیسیون نشست قضائی (۵)

از آنجایی که پلاک های فرعی مفروز بوده و در فرض سؤال مالکیت هریک از پلاک های مفروزی متعلق به اشخاص جداگانه ای است، نظر اقلیت ناصواب است. از طرفی ماده ۶۵ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب، در امور مدنی که مورد استناد نظر اکثربت واقع شده حاکم بر این قضیه نبوده و بند (۲) ماده ۶۲ قانون مذکور نیز نسبت به فرض سؤال خروج موضوعی دارد؛ بنابراین مالک هر پلاک باید دادخواست جداگانه ای طرح و اقامه کند و در صورتی که در جریان رسیدگی طرح موضوع و یا مدافعت انجام شده ایجاد ارتباط مؤثری نماید و تسهیل در دادرسی، رسیدگی توأم به دعاوی را ایجاب کند با نظر دادگاه به دعاوی مذکور رسیدگی خواهد شد.

۶. تصرف با اذن و حکم خلع ید

پرسش: حکم خلع ید در فرضی که متصرف اذن در احداث بنا

داشته است چه می باشد؟^۱

نظرهای ابرازی

نظر اول: حکم به خلع ید و قلع و قمع بنا داده نمی شود و بر طبق ماده ۵۰ قانون مدنی، عمل می شود.

۱. نشست قضائی دادگستری خراسان، خرداد ۱۳۸۰.

دلایل گروه اول

در دعوای خلع بد، تصرف باید غاصبانه باشد؛ ولی وقتی که مالک اذن به احداث بنا می‌دهد، پس تصرف غاصبانه نیست و از موارد خلع بد نمی‌باشد؛ زیرا خلع بد دو رکن دارد: الف) احراز مالکیت مالک؛ ب) احراز تصرفات غاصبانه متصرف و در این مورد چون رکن غاصبانه احراز نمی‌شود، در نتیجه حکم به تخریب بنا صادر نمی‌شود و باید طبق ماده ۵۰۴ قانون مدنی، عمل کرد.

دعوای خلع بد با فرضی که مالک اذن در احداث بنا داده باشد، منافات دارد؛ زیرا اگر اذن باشد خلع بد مطرح نیست مگر اینکه بگوید تخلیه که این دو امر ماهیت جداگانه داد و درصورتی که موضوع را تخلیه بدانیم به استناد ماده ۵۰۴ قانون مدنی، صرفاً می‌توان در مورد عرصه حکم داد نه در مورد اعیان احداشی.

چون مالک اذن داده است و اذن در احداث بنا به معنای اختیار است و برای احداث‌کننده ایجاد حق شده است، خواهان نمی‌تواند قلع بنا را بخواهد.

اذن انواع و اقسام دارد و یک نوع آن اذن ایقاعی است که اگر منظور از اذن، اذن مالکانه باشد همان اختیار مالکانه می‌باشد که به متصرف اذن در احداث بنا داده و در نتیجه مالک نمی‌تواند قلع بنا را بخواهد.

نظر دوم

بر طبق اصل تسلیط باید حکم به خلع بد و به تبع آن حکم به تخریب (قلع و قمع) صادر گردد.

دلایل گروه دوم

این گروه معتقدند که بر طبق اصل تسلیط باید حکم به خلع بد و قلع بنا داد زیرا:

اذن به منزله عدول از مالکیت نیست پس مالکیت ادامه دارد و از زمان اعراض و قرارداد، وضعیت فرق می‌کند، به خصوص با توجه به قاعده «الناس مسلطون علی اموالهم»، اگر حکم صادر نشود، حق مالک ضایع شده است.

در باب تزاحم دو قاعده تسلیط و لاضرر، قاعده لاضرر مقدم است و در اینجا حق مالک مقدم است؛ زیرا مالک نمی‌تواند اعمال حق مالکیت بکند و از طرفی در صورت تزاحم دو اصل، مالکیت با قاعده لاضرر است.

نظر سوم

بنا به قاعده تزاحم باید قائل به تفکیک شد؛ یعنی چنانچه اذن کلی و محدود به زمان باشد با پرداخت خسارت حکم به قلع بنا صادر می‌شود.

مبانی و نظریات گروه سوم

این گروه معتقد هستند که بنا به قاعده تزاحم باید قائل به تفکیک شد؛ یعنی چنانچه اذن کلی و محدود به زمان باشد با پرداخت خسارت حکم به قلع بنا صادر می‌شود:

در این مورد بین اذن و حق فرق است؛ زیرا اذن قابل رجوع است؛ ولی حق قابل رجوع نیست و حق یک عقد است و چون عقد لازم است و اصل بر عقود لزوم آن‌ها است به‌ویژه عقدی که بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی تنظیم می‌شود لازم‌الرعایه است. در اینجا اگر احداث بنا صرفاً بر مبنای اذن باشد از ملاک ماده ۱۲۰ قانون مدنی، چون می‌توان از اذن رجوع کرد پس مالک می‌تواند با پرداخت خسارت، قلع مستحدثات را بخواهد؛ زیرا بر مبنای اذن، طرف بنا ساخته و این اعمال حق را مستندًا به اصل ۴۰ قانون اساسی، نمی‌توان به ضرر غیر اعمال کرد؛ ولی اگر حق احداث بنا داده باشد چون به این حق به صورت عقد بین طرفین است و عقد لازم است و اصل در عقود لزوم آن‌هاست و به‌ویژه عقدی که بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی، تنظیم می‌شود لازم‌الرعایه است، پس مالک نمی‌تواند قلع بنا را به تنهایی بخواهد. در نتیجه باید اجرت المثل زمین را بگیرد.

اگر طرفین در قرارداد تعیین تکلیف نکرده باشند، بنا متعلق به متصرف است و اگر تعیین تکلیف کرده باشند طبق همان وضعیت عمل می‌شود و در این حالت شرکت نیست که بتوان مقررات شرکت را در آن جاری دانست و باید قابل به تفکیک شد.

در پاسخ به مبانی نظریات گروه اول، باید گفت که قسمت صدر ماده ۵۰۴ بر می‌گردد به مدت زمان اجاره که در آن مدت، بنا احداث کند و مالک در مدت اجاره حق کندن و خراب کردن بنا را ندارد و در قسمت ذیل ماده که می‌گوید بعد از انقضای مدت، این امر مانع از آن نیست که موجر با