

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دعوی خلع ید

در رویه دادگاهها

مهدی زینالی
وکیل پایه یک دادگستری



فهرست کلی

مقدمه	۱۱.....
معرفی دعوا و نمونه دادخواست خلع ید	۱۳.....
مبحث اول: معرفی دعوای خلع ید	۱۵.....
مبحث دوم: تفاوت دعوای خلع ید و رفع تصرف عدوانی	۲۰.....
مبحث سوم: تشریفات طرح دعوای خلع ید	۲۳.....
دعوای خلع ید در آراء دیوان عالی کشور	۲۷.....
مبحث اول: دعوای خلع ید در آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور	۲۹.....
مبحث دوم: دعوای خلع ید در آراء اصراری دیوان عالی کشور	۳۵.....
مبحث سوم: دعوای خلع ید در آراء شعب دیوان عالی کشور	۱۱۹.....
دعوای خلع ید در آراء دادگاه ها	۱۴۱.....
دعوای خلع ید در نشست های قضائی	۲۱۳.....
دعوای خلع ید در نظریه های مشورتی	۲۸۷.....
دعوای خلع ید در مقررات قانونی	۳۲۱.....
منابع و مأخذ	۳۴۷.....

فهرست جزئی

مقدمه	۱۱.....
شرح دعوا و نمونه دادخواست خلع ید	۱۳.....
مبحث اول: معرفی دعوای خلع ید	۱۵.....
گفتار اول: شرایط و ارکان تشکیل دهنده دعوای خلع ید	۱۸.....
مبحث دوم: تفاوت دعوای خلع ید و رفع تصرف عدوانی	۲۰.....
گفتار اول: تفاوت در ارکان دو دعوا	۲۰.....
گفتار دوم: تفاوت در تعیین وقت دادرسی	۲۱.....
گفتار سوم: تفاوت در اجرای حکم	۲۱.....
گفتار چهارم: تفاوت در اعتبار امر قضاوت شده	۲۲.....
گفتار پنجم: تفاوت در مالی یا غیرمالی بودن دعوا	۲۲.....
گفتار ششم: مدارک لازم برای طرح دعوای خلع ید	۲۳.....
دادخواست خلع ید و قلع و قمع بنا	۲۵.....

۲۶	دادخواست خلع‌ید و قلع و قمع بنا با صدور دستور موقت
۲۷	دعوی خلع‌ید در آراء دیوان عالی کشور
۲۹	مبحث اول: دعوی خلع‌ید در آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور
۲۹	۱. خواسته خلع‌ید از دو قطعه زمین مزروعی
۳۱	۲. طرح دعوی خلع‌ید با حصول شرایط
۳۲	۳. دادگاه صالح در رسیدگی به دعوی خلع‌ید
۳۲	۴. مانع نبودن رفع اختلاف بر طبق قوانین بودجه در طرح دعوا در دادگاه
۳۳	۵. عدم امکان طرح دعوی خلع‌ید قبل از اثبات مالکیت
۳۵	مبحث دوم: دعوی خلع‌ید در آراء اصراری دیوان عالی کشور
۳۵	۱. تخلف از شرط، فسخ قرارداد و خلع‌ید
۴۷	۲. عدم امکان طرح دعوی خلع‌ید در صورت فروش مال غیرمنقول شرکت توسط مدیر
۴۸	۳. ثبوت دعوی خلع‌ید فرع بر مالکیت
۴۹	۴. اثبات خلع‌ید با استناد بر دلایل متقن
۴۹	۵. درخواست خلع‌ید فرجام‌خواه
۵۱	۶. درخواست ابطال وقف‌نامه و خلع‌ید
۵۸	۷. خلع‌ید، اثبات مالکیت و الزام به انتقال رسمی ملک
۸۷	۸. درخواست اثبات مالکیت و ابطال سند رسمی و خلع‌ید
۱۱۹	مبحث سوم: دعوی خلع‌ید در آراء شعب دیوان عالی کشور
۱۱۹	۱. خلع‌ید و پرداخت اجرت‌المثل در اراضی کشاورزی
۱۱۹	۲. مطالبه اجرت‌المثل و درخواست خلع‌ید از ملک
۱۲۱	۳. درخواست خلع‌ید و حکم تخلیه متجاوزین
۱۲۸	۴. درخواست خلع‌ید غاصبانه از اراضی
۱۳۰	۵. خواسته خلع‌ید زمین و قلع و قمع بنای احداثی
۱۳۴	۶. درخواست خلع‌ید از شش دانگ یک دستگاه آپارتمان
۱۳۵	۷. خواسته خلع‌ید از اراضی و مطالبه اجرت‌المثل
۱۴۱	دعوی خلع‌ید در آراء دادگاه ها
۱۴۳	۱. طرح دعوی خلع‌ید نسبت به میزان اضافی داده شده به برنده مزایده
۱۴۶	۲. عدم استماع ادعای خلع‌ید به علت مالک رسمی نبودن
۱۴۸	۳. اختصاص دعوی خلع‌ید بر اعیان غیر منقول
۱۵۰	۴. ادعای رفع تصرف و خلع‌ید از ملک

۵. طرح دعوی خلعید علیه مستأجر غاصب ۱۵۲
۶. امکان طرح دعوی خلعید نسبت به ملک بازداشتی ۱۵۵
۷. تقاضای خلعید نسبت به انباری فروخته شده ۱۵۶
۸. طرح دعوی خلعید با اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز ۱۵۷
۹. عدم امکان طرح دعوی خلعید در خصوص مال موقوفه‌ای که قبضش تحقق نیافته ۱۵۹
۱۰. طرح دعوی خلعید علیه شخص غاصب ۱۶۱
۱۱. عدم امکان طرح دعوی خلعید مالک یک دانگ ملک نسبت به کل ملک ۱۶۳
۱۲. طرح دعوی خلعید به دلیل عدم اجرای مقررات مربوط به تملک اراضی شهرداری ۱۶۵
۱۳. خواسته صدور حکم خلعید خوانده از دو دستگاه آپارتمان احدائی در قسمت مشاعات ۱۶۹
۱۴. درخواست خلعید شریک از ملک مشاعی ۱۷۱
۱۵. تقاضای خلعید بر مبنای مالکیت مشاعی منافع ۱۷۳
۱۶. پرداخت بهای ملک به جای اجرای حکم خلعید ۱۷۵
۱۷. طرح دعوی خلعید موجه علیه متصرف ۱۷۷
۱۸. استماع دعوی خلعید با وجود ادعای ابطال سند رسمی مالکیت ۱۷۸
۱۹. خلعید از ملک غصب شده ۱۷۹
۲۰. درخواست خلعید از پارکینگ مشاعی ۱۸۱
۲۱. درخواست خلعید از یک باب مغازه ۱۸۴
۲۲. درخواست خلعید مالکین مشاعی از یکدیگر ۱۸۶
۲۳. خلعید و پرداخت اجرت‌المثل ۱۸۸
۲۴. درخواست خلعید از آشپزخانه موقوفه ۱۸۹
۲۵. درخواست خلعید از مقدار معین زمین ۱۹۱
۲۶. الزام خواندگان به تنظیم سند رسمی انتقال و خلعید از ملک ۱۹۲
۲۷. خلعید بودن تحویل مبیع قبل از اثبات مالکیت ۱۹۴
۲۸. الزام خواننده به خلعید و قلع و قمع بنای احدائی ۱۹۵
۲۹. واخواهی از دادنامه غیابی محکومیت بر خلعید ۱۹۸
۳۰. طرح خواسته جدید در مرحله اعتراض ثالث ۲۰۰
۳۱. درخواست خلعید از آپارتمان ۲۰۲
۳۲. طرح دعوی خلعید و قلع و قمع مستحقات از سوی یکی از شرکای مال مشاعی ۲۰۳
۳۳. درخواست خلعید و قلع و قمع توسط شخص ثالث در ملک مشاعی ۲۰۶
۳۴. دعوی خلعید علیه مالکیت رسمی قبل از ابطال سند رسمی وی ۲۰۹
- دعوی خلعید در نشست‌های قضائی ۲۱۳

۱. ضمانت اجرای حکم به افراز و دعوای خلعید..... ۲۱۵
۲. طرح دعوای خلعید، پس از انجام مزایده ۲۱۵
۳. خلعید و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ۲۱۶
۴. طرح دعوای خلعید علیه غاصب در بیع شرط ۲۱۷
۵. دعوای خلعید چند مالک علیه یک شخص غاصب ۲۱۸
۶. تصرف با اذن و حکم خلعید ۲۱۹
۷. حکم خلعید نسبت به اعیان احدائی ۲۲۲
۸. دعوای خلعید علیه مالک متجاوز مجاور ۲۲۳
۹. عدم انجام تعهد در قرارداد فروش اقساطی و دعوای خلعید..... ۲۲۴
۱۰. رسیدگی توأمان به دعوای خلعید و فسخ مبایعه‌نامه ۲۲۵
۱۱. امکان استماع دعوای خلعید و قلع و قمع بنا در یک دادخواست ۲۲۷
۱۲. طرف دعوا در دادخواست خلعید در ملک مشاع ۲۲۸
۱۳. خلعید علیه مالک متجاوز مجاور ۲۲۹
۱۴. فرعیّت خلعید بر افراز در ملک مشاع..... ۲۳۰
۱۵. مالی یا غیرمالی بودن دعوای خلعید اموال غیرمنقول ۲۳۱
۱۶. فروش ملک بدون تنظیم و تقاضای خلعید مالک اولیه ملک ۲۳۲
۱۷. پذیرش دعوای خلعید قبل از ابطال سند رسمی موخرالصدور ۲۳۳
۱۸. صلاحیت دادگاه ویژه فرمان ولی فقیه در صدور حکم تخلیه و خلعید..... ۲۳۴
۱۹. دعوای خلعید در ملک ثبتی..... ۲۳۵
۲۰. هزینه دادرسی در دعوای خلعید و بند (۱۲) ماده ۳ قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت ۲۳۷
۲۱. استدلالات دادگاه حین صدور حکم و اعتبار امر مختومه ۲۳۹
۲۲. حکم خلعید به قسمتی که در آن اعیانی ایجاد شده ۲۴۱
۲۳. نحوه اجرای حکم خلعید و تخریب بنای احدائی در آن ۲۴۲
۲۴. صدور اجراییه راجع به خلعید ۲۴۳
۲۵. اعتراض به بهای خواسته خلعید از اعیان غیرمنقول ۲۴۴
۲۶. تغییر خواسته «خلعید از شش‌دانگ یک قطع زمین» به «خلعید نسبت به یک‌دانگ از زمین» بعد از چندین جلسه دادرسی ۲۴۷
۲۷. خلعید علیه در ایادی متعاقب ۲۴۸
۲۸. صدور اجرای حکم خلعید از ملک مشاع ملازمه با افراز آن ندارد. ۲۴۹
۲۹. اجرای حکم خلعید با وجود مستحدثات ۲۵۱

۳۰. صدور حکم خلع‌ید با نظر کارشناس ۲۵۲
۳۱. واگذاری حق محکوم‌له به شخص ثالث جهت پیگیری عملیات اجرایی ۲۵۳
۳۲. اعتراض برنده مزایده ملک در اجرای احکام به ارزش ملک مزبور ۲۵۴
۳۳. اقامه دعوی مجزای مالکین هریک از قطعات مفروز شده از یک پلاک اصلی علیه ۲۵۵
۳۴. درخواست خلع‌ید یا وضع ید از ملک مشاعی ۲۵۷
۳۵. عدم رعایت مقررات لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری‌ها و موجبات طرح دعوی خلع‌ید ۲۵۹
۳۶. مرجع صالح در رسیدگی به دعوی خلع‌ید از یک‌دانگ ملک ۲۶۰
۳۷. دعوی خلع‌ید را می‌توان صرفاً به استناد سند عادی ۲۶۱
۳۸. مشخص شدن تکلیف مالکین در دعوی خلع‌ید ۲۶۳
۳۹. آثار سند رسمی تنظیمی در اجرای قانون اصلاحات اراضی و دعوی خلع‌ید ۲۶۴
۴۰. طرح توأمان دعوی خلع‌ید و تصرف عدوانی ۲۶۵
۴۱. صدور دادخواست خلع‌ید علیه متصرف مال مورد مزایده ۲۶۶
۴۲. اجرای حکم خلع‌ید ۲۶۷
۴۳. اعتراض به میزان بهای خواسته در دعوی خلع‌ید ۲۶۸
۴۴. نحوه اجرای حکم خلع‌ید و قلع و قمع بنا ۲۷۰
۴۵. دعوی خلع‌ید از ملک مشاع ۲۷۱
۴۶. صدور حکم خلع‌ید در خصوص ملک مشاع به درخواست یکی از شرکای ملک ۲۷۲
۴۷. رسیدگی توأمان به دعوی اثبات مالکیت و خلع‌ید ۲۷۴
۴۸. قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها و دامنه شمول آن ۲۷۵
۴۹. مالی یا غیرمالی بودن دعوی تخلیه و خلع‌ید ۲۷۷
۵۰. دادخواست اثبات مالکیت و خلع‌ید و قلع و قمع بنا ۲۷۸
۵۱. دعوی خلع‌ید در بیع شرطی ۲۷۹
۵۲. خلع‌ید غاصبانه یا تخلیه ید علیه مستأجر ۲۸۰
۵۳. اجرای حکم خلع‌ید ۲۸۱
۵۴. دعوی خلع‌ید مالک سه دانگ و مستأجر سه دانگ دیگر ۲۸۲
۵۵. خلع‌ید نسبت به زمینی که متصرف در آن احداث اعیانی کرده ۲۸۳
۵۶. عدم امکان انتقال مورد وقف به نام اشخاص ۲۸۴
- دعوی خلع‌ید در نظریه‌های مشورتی ۲۸۷**
۱. بهای خواسته در دعوی خلع‌ید غاصبانه یا استیجاری یا امانی ۲۸۹
۲. نحوه اجرای حکم خلع‌ید ۲۸۹

۳. هزینه دادرسی در دعوی خلعید از اموال غیرمنقول ۲۸۹
۴. توقیف دادرسی با فوت یکی از خواهان‌ها در جریان رسیدگی به دعوی خلعید ۲۹۰
۵. طرح دعوی خلعید به استناد مالکیت، همراه با طرح دعوی تصرف عدوانی ۲۹۱
۶. عدم ملازمه تنظیم سند انتقال ملک به نام خریدار با خلعید و تحویل آن ۲۹۱
۷. خلعید از منابع ملی شده تبصره ماده ۵۵ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها ۲۹۲
۸. خلعید از ملک مشاع در تصرف یکی از شرکا ۲۹۲
۹. خلعید از سهم مشاع اتومبیل ۲۹۳
۱۰. خلعید غاصبانه ۲۹۳
۱۱. خلعید از مستأجر موقوفه ۲۹۳
۱۲. نحوه عمل شریک مشاعی بعد از خلعید ۲۹۴
۱۳. درخواست خلعید یا تخلیه ید به همراه پرداخت وجوهی جهت حق کسب، پیشه و تجارت ۲۹۴
۱۴. عدم امکان طرح دعوی خلعید در مورد اجاره مشاعی ۲۹۵
۱۵. پرداخت مبلغی بالاتر از میزان خسارات جهت ممانعت از اجرای حکم خلعید و قلع و قمع بنا ۲۹۵
۱۶. طرح دعوی خلعید بر علیه شخصی که مال را به دیگری انتقال داده ۲۹۶
۱۷. ملازمت حکم رفع تصرف از ملک مشاعی با اجرای حکم خلعید ۲۹۷
۱۸. عدم امکان متوقف کردن اجرای حکم خلعید بعد از شروع به اجرا ۲۹۷
۱۹. ملازمه نداشتن صدور حکم خلعید با قطع درختان و تخریب بنا ۲۹۸
۲۰. طرح دعوی خلعید مشاعی از جانب احد از شرکا ۲۹۸
۲۱. هزینه دادرسی در دعوی خلعید از اموال غیرمنقول ۲۹۸
۲۲. درخواست قلع و قمع بنای احداثی در محل خلعید ۲۹۹
۲۳. اجرای حکم خلعید با وجود مستحدثات در محل اجرای حکم خلعید ۳۰۰
۲۴. تعیین هزینه دادرسی دعوی خلعید براساس ارزش معاملاتی محل ۳۰۰
۲۵. طرح دعوی خلعید فرع بر مالکیت ۳۰۰
۲۶. طرح دعوی خلعید علیه متصرف غاصب توسط مستأجر مالک منافع ۳۰۱
۲۷. یکسان نبودن نتایج دعوی تسلیط ید با خلعید ۳۰۱
۲۸. فرق‌های بین خلعید و تخلیه ۳۰۲
۲۹. احراز مالکیت موکول بر دعوی خلعید ۳۰۳
۳۰. اجرای حکم خلعید در مورد متصرف ملک در زمان تقدیم دادخواست و متصرف بعد از تقویم دادخواست ۳۰۳
۳۱. دعوی تخلیه یا خلعید در اجاره زمین‌های زراعی و کشاورزی ۳۰۴
۳۲. صدور حکم بر خلعید به استناد سند عادی بیع‌نامه ۳۰۵

۳۰۵.....	۳۳. پذیرش اسناد عادی در دعوای خلع‌ید با وجود اقرار بر صحت آن
۳۰۶.....	۳۴. لازم‌الاجرا بودن حکم خلع‌ید علیه متصرف زمان دادخواست و متصرفین بعدی
۳۰۶.....	۳۵. وجود رأی قطعی بر اصالت سند کافی برای طرح دعوای خلع‌ید علیه متصرف
۳۰۷.....	۳۶. وجه افتراق دعوای خلع‌ید و تخلیه ید
۳۰۷.....	۳۷. طرح دعوای خلع‌ید مجزا علیه یک‌یک خواندگان
۳۰۸.....	۳۸. اثبات مالکیت قانونی قبل از طرح دعوای خلع‌ید
۳۰۹.....	۳۹. خلع‌ید از اعیان غیرمنقول و تعیین هزینه دادرسی آن
۳۰۹.....	۴۰. اجرای حکم خلع‌ید و تخلیه ید با وجود مستحدمات محکوم‌علیه در محل اجرای حکم
۳۱۰.....	۴۱. طرح دعوای خلع‌ید در حوزه مال غیر منقول
۳۱۰.....	۴۲. تأخیر در اجرای حکم خلع‌ید تا زمان برداشت محصول
۳۱۱.....	۴۳. فرع نبودن استماع دعوای خلع‌ید بر ارائه سند مالکیت
۳۱۱.....	۴۴. اجرای حکم خلع‌ید علیه متصرف ملک مشاع
۳۱۲.....	۴۵. منوط نبودن صدور حکم خلع‌ید به ثبت ملک در دفتر املاک
۳۱۳.....	۴۶. هزینه دادرسی در دعوای خلع‌ید
۳۱۳.....	۴۷. طرح دعوای خلع‌ید به همراه اقامه دعوای تصرف عدوانی
۳۱۴.....	۴۸. درخواست خلع‌ید از اراضی موات
۳۱۵.....	۴۹. خلع‌ید علیه متصرفین تعمیرگاه‌ها
۳۱۵.....	۵۰. حق الاجرا در دعوای خلع‌ید
۳۱۶.....	۵۱. خلع‌ید علیه محکوم به انتقال ملک
۳۱۶.....	۵۲. مرجع صالح رسیدگی به دعوای خلع‌ید
۳۱۶.....	۵۳. درخواست خلع‌ید و قلع بنا علیه مالک مجاور
۳۱۷.....	۵۴. کمیته امداد امام و دعوای تخلیه و خلع‌ید
۳۱۸.....	۵۵. درخواست نهادها و سازمان‌های دولتی بر خلع‌ید
۳۱۹.....	۵۶. طرح توأمان دعوای خلع‌ید و رفع تصرف عدوانی
۳۱۹.....	۵۷. اجرای حکم خلع‌ید و ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی
۳۲۱.....	دعوای خلع‌ید در مقررات قانونی
۳۲۳.....	از قانون مجازات اسلامی (کتاب پنجم - تعزیرات)
۳۲۵.....	از قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن
۳۲۷.....	از لایحه قانونی راجع رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک
	از لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی
۳۲۸.....	دولت

از لایحه قانونی جلوگیری از هرگونه تجاوز و تصرف عدوانی و نسبت به املاک مزروعی مصوب ۲/۵/۱۳۵۸	۳۳۵
از قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶	۳۳۷
از قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی	۳۳۸
از قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع	۳۴۳
منابع و مأخذ	۳۴۷

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی متفاوت است، با آنچه 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 سؤالات 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 فارغ‌التحصیلان 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 فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور 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 فارغ‌التحصیلان 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 عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان تمام خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هرکدام 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 وظیفه فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصربه‌فرد 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. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات 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 مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی‌های کتاب:

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

۲. تقسیم‌بندی 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 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

فصل اول

معرفی دعوا و نمونه
دادخواست دعوی خلعید

مبحث اول: معرفی دعوی خلع ید

«خلع ید» به لحاظ حقوقی عنوان دعوایی را دارد که مالک یک مال غیرمنقول به طرفیت متصرف غیرقانونی مال خود اقامه و از دادگاه رفع تصرف غیرمجاز متصرف به همراه تحویل ملک را تقاضا می‌کند.

رسیدگی به دعوی خلع ید فرع بر اثبات مالکیت است، در صورتی که اصل مالکیت خواهان محل نزاع واقع شده و دلائل و مدارک کافی برای اثبات مالکیت خود نداشته باشد و مطالب و اظهارات وی حاکی از نوعی ادعای مالکیت باشد که احراز آن منوط به رسیدگی مستقل به این ادعاست. در اینجا دعوی خلع ید خواهان به تنهایی قابلیت استماع نداشته و به استناد ماده ۲ ق.آ.د.م قابل رد می‌باشد؛ چرا که خواهان ادعایی را مطرح کرده که در ردیف خواسته نیامده است.

گفتار اول: انواع دعوی خلع ید

موضوعاتی که می‌توان دعوی خلع ید را در آن ابواب مطرح نمود، عبارتند از: نخست خلع ید به معنای اخص یا همان دعوی مالکیت که طی آن مالک ملک رفع تصرف دیگری را از ملک خود خواستار است. دوم دعوی تخلیه ید که در آن عدم مالکیت خوانده در خصوص ملک مورد نزاع و در مقابل، قانونی بودن تصرف خوانده به آن مورد قبول طرفین دعوا بوده و خواهان ادعا دارد که ادامه تصرفات خوانده بر آن ملک خلاف قرارداد یا قانون است و باید از آن رفع تصرف شود. سوم دعاوی تصرف عدوانی که خود شامل دعاوی تصرف عدوانی و مزاحمت و ممانعت از حق بوده و ممکن است به صورت کیفری یا حقوقی مطرح شوند. که به اختصار به توضیح هریک می‌پردازیم:

بند اول - دعوی خلع ید به معنای اخص در ملک مشاع: در مواردی که حکم خلع ید علیه متصرف ملک مشاع به نفع مالک قسمتی از آن صادر شده باشد از تمام



ملک خلع ید می‌شود ولی تصرف محکوم‌له در ملک خلع ید شده مشمول مقررات املاک مشاعی است. مقررات املاک مشاعی عمدتاً در مواد ۵۷۶ و ۵۸۲ قانون مدنی است که تصرف هر شریک در ملک مشاع را منوط به اذن سایر شرکا دانسته و در صورت نبودن اذن، متصرف ضامن است.

بنابراین محکوم‌له در دعوی خلع ید در ملک مشاعی هنگامی می‌تواند تقاضای تحویل ملک متنازع فیه را به خود نماید که از سایر شرکا اذن داشته باشد.

بند دوم-دعوی تخلیه در ملک مشاع: در ملک مشاع حق هر شریک در تمام ملک منتشر است و همین موضوع باعث شده که هیچ شریکی بدون اذن سایر شرکا حق تصرف در ملک مشاعی را نداشته باشد (مواد ۵۸۱ و ۵۸۲ ق.م). نتیجه این اذن اختلاط سهام. آن خواهد بود که تخلیه سهم هر شریک با خلع ید از تمام ملک ملازمه داشته است نکته قابل توجه در این رابطه آن است که امکان دارد کل قرارداد اجاره فسخ نشده و رابطه استیجاری تنها بین مستأجر و یکی از شرکا به هم خورده و فسخ شده باشد. در این مورد مستأجر مالک منافع متعلق به سایر شرکاست بنابراین تصرف شریک در ملک موقوف به اجازه و توافق با مستأجر است همان‌گونه که اگر تمام عقد اجاره منفسخ می‌شد، تسلیم عین مستأجره به یکی از شرکا منوط به داشتن اذن از دیگران بود.

در مواردی که موجر به دلیل احتیاج شخصی یا به منظور خراب کردن و نوسازی عین مستأجره (ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶) و موارد مشابه، درخواست تخلیه ید می‌کند از آنجا که درخواست او تحویل عین مستأجره است و تحقق آن منوط به اذن شریک یا شرکای دیگر می‌باشد این تقاضا در برابر شریک با مستأجر او پذیرفته نمی‌شود زیرا در این فرض تا زمانی که شریک اذن ندهد امکان تصرف خواهان وجود ندارد تا به دلیل لزوم آن بتوان اجازه را فسخ و درخواست تخلیه کرد.