

تحلیل تطبیقی دعوی خلع ید با تصرف عدوانی

مؤلفین

سارا صمدی اندزقی

پریسا جهاننیده

www.ketab.ir

ویراستار

پروین نجفی چمه

انتشارات قانون یار

۱۴۰۲

سرشناسه	: صمدی اندزقی، سارا. ۱۳۶۰-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: تحلیل تطبیقی دعوای خلع ید با تصرف عدوانی / مولفین سارا صمدی اندزقی، ویراستار پروین نجفی چمه.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار: فرزندگان دانشگاه. ۱۴۰۲.
مشخصات ظاهری	: ۱۵۴ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۶۲۴-۷
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۴۵ - ۱۵۲.
موضوع	: دعوی تصرف عدوانی -- ایران Ejectment -- Iran دعوی خلع ید -- ایران Detinue -- Iran حقوق مدنی -- ایران - دعوای Civil rights -- Iran -- Cases
شناسه افزوده	: جهانزیده، پریرا. ۱۳۶۷-
شناسه افزوده	: نجفی چمه، پروین. ۱۳۵۸- ویراستار
رده بندی کنگره	: ۲۳۳۳KMH
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۲۶/۳۲۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۲۰۳۲۶۷
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیبا



تحلیل تطبیقی دعوای خلع ید با تصرف عدوانی

تألیف: سارا صمدی اندزقی - پریرا جهانزیده

ویراستار: پروین نجفی چمه

ناشر: قانون یار

ناشر همکار: فرزندگان دانشگاه

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۲

شمارگان: ۱۰۰ جلد

قیمت: ۱۷۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۶۲۴-۷

(تمامی حقوق مادی این کتاب محفوظ بوده و متعلق به انتشارات قانون یار می باشد)

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، موسسه قانون یار تلفن: ۵۲۶ و ۶۶۹۷۹۵۱۹

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۱۱
---------------	----

فصل اول

کلیات و مفاهیم اولیه در خصوص موضوع تصرف عدوانی و غیرقانونی در ملک دیگران . ۱۵

بخش اول: بررسی و شناخت واژه تصرف.....	۱۵
بخش دوم: بررسی و شناخت مفهوم عدوانی بودن.....	۱۹
بخش سوم: تحلیل حقوقی تصرف عدوانی.....	۲۰
بند اول: تصرف عدوانی به معنی اخص.....	۲۰
بند دوم: تصرف عدوانی به معنی اعم.....	۲۰
بخش چهارم: نگاهی به قاعده یست.....	۲۱
بند اول: میانی اماره بودن ید.....	۲۲
بند دوم: طرق اثبات مالکیت فعلی.....	۲۴
بخش پنجم: تحلیل و واکاوی حقوقی شرایط اعتبار تصرف.....	۲۶
بند اول: تصرف به عنوان مالکیت باشد.....	۲۶
بند دوم: تصرف باید مشروع باشد.....	۲۷
بند سوم: دعاوی مالکیت و تعارض دلایل.....	۲۸
بخش ششم: تعارض تصرف فعلی و مالکیت سابق.....	۲۹

فصل دوم

بررسی و شناخت آثار و شروط تصرف عدوانی و تفاوت آن با دیگر مصادیق دعاوی تصرف

.....	۳۳
بخش اول: نگاهی به آثار تصرف قانونی.....	۳۳
بند اول: دعاوی تصرف.....	۳۵
بند دوم: انواع دعاوی تصرف.....	۳۶



- بخش دوم: تفاوت تصرف عدوانی با دعوی ممانعت از حق..... ۳۹
- بخش سوم: تفاوت تصرف عدوانی با دعوی مزاحمت با مذاقه در قواعد مشترک بین دعوای تصرف
- ۴۰
- بخش چهارم: نگاهی حقوقی به اصول و شروط تحقق تصرف عدوانی..... ۴۱
- بند اول: خروج ملک از تصرف خواهان..... ۴۲
- بند دوم: سبق تصرف خواهان..... ۴۳
- بند سوم: لحوق تصرف خوانده..... ۴۸
- بند چهارم: مدت تصرف خوانده (تصرف لاحق)..... ۴۹
- بند پنجم: عدوانی بودن تصرف خوانده..... ۵۲
- بخش پنجم: بررسی و شناخت اوصاف تصرف خوانده..... ۵۳
- بند اول: شرط خروج مال بدون رضایت متصرف سابق یا به غیر وسیله قانونی..... ۵۳
- بند دوم: خصوصیات مال مورد تصرف..... ۵۵

فصل سوم

تحلیل ابعاد قانونی دعوای تصرف عدوانی و دعوای خلع ید و دعوای تخلیه ملک با مذاقه

- در طرح دعوای مطروحه..... ۵۹
- بخش اول: دعوای تصرف عدوانی کیفری در ملک مشاع..... ۵۹
- بخش دوم: بررسی و تحلیلی مبانی، اصول، شرایط و ارکان خلع ید..... ۶۰
- بند اول: غیر منقول بودن موضوع دعوای..... ۶۱
- بند دوم: استیلاء و وضع ید مدعی علیه..... ۶۲
- بند سوم: عدوانی بودن تصرفات متصرف..... ۶۳
- بند چهارم: مالکیت خواهان..... ۶۵
- بخش سوم: نگاهی به طرح دعوای خلع ید به صورت اجمالی..... ۶۸
- بند اول: شرایط اصلی برای شروع دادخواست..... ۷۰
- بند سوم: تفاوت خلع ید با تصرف عدوانی..... ۷۱



بند چهارم: وجود اشتراک و افتراق خلع ید.....	۷۲
بند پنجم: کسانی که حق شکایت یا طرح دعوا را دارند.....	۷۳
بخش چهارم: بررسی دعوای خلع ید، دعوای تخلیه، دعوای تصرف عدوانی.....	۷۳
بند اول: مقایسه دعوای خلع ید با تخلیه ید.....	۷۴
بند دوم: مصادیق طرح دعوای تخلیه ید.....	۷۷

فصل چهارم

واکاوی و تحلیل حقوقی کیفیت ضمان در دعوای تصرف عدوانی..... ۸۱

بخش اول: بررسی و شناخت غصب به عنوان یکی از موارد ضمان قهری به علت تشابه با تصرف عدوانی.....	۸۱
بخش دوم: بررسی و تطبیق ماده ۳۰۸ قانون مدنی با ماده ۱۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی.....	۸۴
بخش سوم: ید ضمانی در تصرف عدوانی و غصب.....	۸۶
بند اول: ترتب ایادی.....	۸۹
بخش چهارم: بررسی وجوه افتراقی غصب و تصرف عدوانی.....	۹۳

فصل پنجم

بررسی آثار عمرانی در ملک مورد تصرف با مذاقه در ابعاد جزایی موضوع..... ۹۷

بخش اول: تکلیف آثار و بقایای تصرف عدوانی.....	۹۷
بند اول: تکلیف ابنیه احدائی و اشجار غرس شده و تاسیات.....	۹۸
بخش دوم: بررسی و شناخت تصرف عدوانی از نظر جزایی.....	۱۰۲
بند اول: ارکان تشکیل دهند جرم تصرف عدوانی.....	۱۰۳
بخش سوم: نحوه رسیدگی به جرائم مندرج در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی و مجازات مرتکب.....	۱۰۶

فصل ششم

تحلیل تطبیقی و مقایسه ای دعوی تصرف عدوانی و خلع ید از جهت آیین رسیدگی .. ۱۰۹



- بخش اول: شباهت های دعوای تصرف عدوانی و دعوای خلع ید..... ۱۰۹
- بند اول: بررسی اصول دادرسی..... ۱۰۹
- بند دوم: قابلیت تجدیدنظر خواهی..... ۱۱۴
- بند سوم: استناد..... ۱۱۵
- بند چهارم: عناصر تشکیل دهنده..... ۱۱۶
- بند پنجم: صلاحیت..... ۱۱۷
- بخش دوم: تفاوت های دعوای خلع ید و تصرف و عدوانی..... ۱۱۸
- بند اول: رعایت تشریفات دادرسی..... ۱۱۸
- بند دوم: کسانی که حق طرح دعوای دارند..... ۱۱۹
- بند سوم: هزینه دادرسی..... ۱۲۱
- بند چهارم: رسیدگی خارج از نوبت..... ۱۲۳
- بند پنجم: مساله تحصیل دلیل..... ۱۲۴
- بند ششم: اعتبار امر قضاوت شده..... ۱۲۶
- بخش سوم: وجوه افتراق بین دعوای خلع ید و تصرف عدوانی از حیث مبانی تصرف و مالکیت..... ۱۲۸
- منابع و مأخذ..... ۱۴۵

پیشگفتار

تصرف عدوانی تصرفی است که بدون رضایت مالک مال غیر منقول، از طرف کسی صورت گرفته باشد. در معنی عام کلمه تصرف عدوانی عبارت است از خارج شدن مال از استیلا و تصرف مالک آن مال بدون رضایت وی. برای طرح دعوی رفع تصرف عدوانی سه رکن لازم است:

- سبق تصرف خواهان. (سابقا ملک در تصرف خواهان بوده باشد)
- لحوق تصرف خوانده. (در حال حاضر ملک در تصرف خوانده باشد)
- عدوانی بودن تصرف خوانده. (تصرف فعلی خوانده بدون رضایت خواهان و حکم مرجع صالح باشد)

نکته مهمی که باید به آن توجه داشت این است که اگر شما دعوی تصرف عدوانی را پس از طرح دعوی راجع به اصل مالکیت همان ملک تقدیم کرده باشید، قرار عدم استماع دعوی از سوی دادگاه صادر می شود. تصرف عدوانی در ماده ۱۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی بیان شده است که بر اساس این ماده دعوای تصرف عدوانی عبارت است از ادعای متصرف سابق مبنی بر اینکه دیگری بدون رضایت او مال غیر منقول را از تصرف وی خارج کرده و اعاده تصرف خود را نسبت به آن مال درخواست می نماید. در این موارد متصرف سابق می تواند اعاده تصرف را بخواهد و دادخواست رفع تصرف عدوانی را طرح نماید. البته لازم به ذکر است معمولا دعوای تصرف عدوانی از انواع

دعوای حقوقی است. اما باید این نکته را متذکر شد که می‌توان دعوای تصرف عدوانی را هم بصورت حقوقی و هم بصورت کیفری مطرح کرد. در دعوای حقوقی، باید به دادگاه مربوطه مراجعه کرد. که در این صورت نیازی نیست که مالکیت اثبات شود. در صورت طرح دعوای تصرف عدوانی کیفری مالکیت حتما باید مورد اثبات قرار گیرد. از مهمترین تفاوت‌هایی که میان تصرف عدوانی حقوقی و کیفری وجود دارد این است که در دعوای تصرف عدوانی کیفری باید سوء نیت مجرم اثبات شود اما در دعوای حقوقی نیازی به اثبات سوء نیت نیست. یکی از مواردی که در دعوای تصرف عدوانی مورد توجه است، تفاوت تصرف عدوانی و دعوای خلع ید است. این تفاوت‌ها عبارتند از:

- دعوای تصرف عدوانی برای اموال غیر منقول قابل طرح است. دعوای خلع ید هم برای اموال منقول هم غیر منقول قابل طرح است.
- دعوای تصرف عدوانی را می‌توان خارج از نوبت رسیدگی کرد. در دعوای خلع ید را نمی‌توان خارج از نوبت رسیدگی نمود.
- در دعوای خلع ید حتما باید حکم قطعی صادر شود تا حکم لازم الاجرا شود. در دعوای تصرف عدوانی قبل از قطعیت حکم هم می‌شود آن را به موعد اجرا گذاشت. بنابراین پس از صدور حکم مبنی بر رفع تصرف عدوانی، اجراییه صادر و رای اجرا می‌شود.



• تفاوت مهم دیگر بین دعاوی تصرف عدوانی و خلع ید این نکته است که دعاوی تصرف دعاوی غیر مالی هستند و هزینه دادرسی آن‌ها نیز مانند دیگر دعاوی غیر مالی خواهد بود. اما هزینه در دعاوی خلع ید، بر اساس قیمت ملک مشخص خواهد شد.

• در دعاوی سه گانه سبق تصرف باید مورد اثبات قرار گیرد. اما در خلع ید، برخلاف دعاوی مربوط به تصرف لازم است تا مالکیت فرد مورد اثبات قرار بگیرد.

به هر صورت سه نکته مهم در مورد تصرف عدوانی قابل ذکر است که عبارتند از:

• بعد از اثبات عدوانی بودن تصرف متصرف، مالک می تواند اجرت المثل ایام تصرف را از متصرف مطالبه نماید. که این میزان اجرت المثل با نظر کارشناس مشخص خواهد شد.

• بعد از اثبات عدوانی بودن تصرف متصرف، مالک می تواند درخواست صدور حکم خلع ید متصرف را از دادگاه تقاضا نماید. این در صورتی است که مالک بتواند مالکیت خود را از طریق اسناد رسمی به اثبات برساند و قراردادی بین طرفین نباشد.

• مجازات تصرف عدوانی می تواند تشدید شود. در این خصوص ماده ۶۹۳ قانون مجازات اسلامی بیان داشته است که در هر زمانی که شخصی به موجب



حکم قطعی محکوم به خلع ید از مال غیر منقولی یا محکوم به رفع مزاحمت یا رفع ممانعت از حق شده است و سپس بعد از اجرای حکم مورد حکم را عدواناً متصرف شده باشد یا اقداماتی بدون مجوز انجام بدهد علاوه بر رفع تجاوز به حبس از شش ماه تا دو سال نیز محکوم خواهد گردید. بنابر این تکرار تصرف عدوانی می تواند باعث تشدید مجازات شود.