



## بررسی مسائل رکن مالکیت در دعوی خلع‌ید با استناد به نظریات مشورتی اداره حقوقی

تهیه‌شده توسط: سید ابوالفضل ایرانی

(قاضی دادگستری)

زهره رجبی

(کارشناس حقوق)

زمستان ۱۴۰۳

ارائه‌شده در سایت و کانال حقوقدان‌ها



[www.HDHA.ir](http://www.HDHA.ir)

## فهرست

- مقدمه..... ۱
- توضیح مختصر رکن اول دعوای خلعید..... ۳
۱. تقدیم اظهارنامه ثبتی به اداره ثبت، به خودی خود دلیلی بر مالکیت رسمی یا غیررسمی فرد متقاضی نیست. در واقع، صرفاً تسلیم این درخواست و قبول آن توسط اداره ثبت نمی‌تواند به‌عنوان نشانه‌ای از مالکیت تلقی شود بلکه باید انتشار آگهی‌ها و انقضا مدت اعتراض مالکیت تثبیت می‌شود..... ۴
۲. بعد پذیرش تقاضای ثبت و انتشار آگهی‌های نوبتی و انقضای مهلت‌های قانونی اعتراض و عدم وصول اعتراض در موعد قانون، متقاضی مالک رسمی محسوب می‌شود..... ۷
۳. دعوای خلعید از ناحیه متصرف علیه متقاضی ثبت بعد از انتشار آگهی‌های نوبتی و انقضای مهلت قانونی اعتراض و عدم وصول اعتراض در موعد قانونی، محکوم به بطلان است..... ۱۰
۴. صدور حکم بر قبول اعتراض و ابطال عملیات ثبتی به معنای ایجاد مالکیت برای معترض نیست..... ۱۱
۵. صدور رأی از سوی هیئت ماده‌واحد قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۲ با اصلاحات بعدی مبنی بر مستثنیات بودن اراضی مورد ادعای معترض، برای طرح دعوای خلعید از سوی معترض کافی نمی‌باشد..... ۱۴
۶. دفاع خواننده در دعوای خلعید مبنی بر این که ملک مورد ترافع را طبق مبیعه‌نامه عادی خریداری کرده قابل پذیرش نیست..... ۱۸
۷. عدم صدور سند مالکیت به نام دولت، نافی مالکیت دولت نسبت به منابع ملی شده، نمی‌باشد..... ۲۰
۸. طرح دعوای اعتراض به تشخیص کمیسیون ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع، مانع رسیدگی به دعوای خلعید نیست..... ۲۳

۹. رسیدگی به خواسته‌های اثبات مالکیت و خلع‌ید در مورد املاک فاقد سابقه ثبتی که در یک دادخواست مطرح گردیده فاقد منع قانونی است..... ۲۵
۱۰. در صورت طرح خواسته‌های متعدد در یک دادخواست به طوری که خواسته‌ها، حالت طولی و سبب و مسببی دارد، مانند اثبات وقفیت و خلع‌ید قابل استماع است..... ۲۷
۱۱. طرح دعوی خلع‌ید با استناد به سند عادی انتقال از مالک رسمی، قانوناً قابل پذیرش نیست..... ۲۹
۱۲. در صورت طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی، خلع‌ید، قلع و قمع مستحدثات در یک دادخواست، دادگاه در خصوص الزام به تنظیم سند رسمی رسیدگی و نسبت به دعوی دیگر قرار رد صادر می‌کند..... ۳۰
۱۳. خریدار وثیقه (در اجرای دستور ضبط وثیقه) می‌تواند پس از تملیک آن و انتقال رسمی ملک نسبت به طرح دعوی خلع‌ید اقدام نماید..... ۳۲
۱۴. ادعای خوانده مبنی بر اینکه قاضی در صدور حکم (منتهی به سند مالکیت خواهان) مرتکب تخلف شده، مانع رسیدگی و صدور حکم مقتضی در موضوع خلع‌ید نمی‌باشد..... ۳۳
۱۵. صورت جلسه مزایده اجرای احکام، در مورد املاک فاقد سابقه ثبتی دلیل مالکیت برنده تلقی می‌شود..... ۳۵
۱۶. انتقال مالکیت ملک مورد ترافع به صورت مشاع به خوانده در حین رسیدگی، مانع صدور حکم خلع‌ید نیست..... ۳۷
۱۷. تعارض مالکیت رسمی (سند رسمی خواهان و رأی دادگاه کیفری بر رفع تصرف عدوانی به نفع خوانده)..... ۳۹

## مقدمه

دعوی خلع‌ید یکی از دعاوی حقوقی مهم و پرکاربرد در حوزه اموال غیرمنقول است که به مالکان این امکان را می‌دهد تا در صورت تصرف غیرقانونی ملک خود توسط دیگری، برای بازپس‌گیری آن اقدام کنند. این دعوا زمانی مطرح می‌شود که شخصی بدون مجوز قانونی و به‌صورت غاصبانه، مال غیرمنقول دیگری (مانند خانه، زمین یا باغ) را تصرف کرده و مالک بخواهد به این تصرف غیرقانونی خاتمه دهد.

ماده ۳۰۸ قانون مدنی با تعریف غصب به عنوان «استیلا بر حق غیر به نحو عدوان»، به مفهوم خلع‌ید اشاره می‌کند. اگرچه واژه «خلع‌ید» به‌طور صریح در قانون مدنی ذکر نشده است، اما این ماده به‌وضوح تصرف غاصبانه را نفی کرده و راه را برای طرح چنین دعوایی باز می‌گذارد.

در عمل، مالک می‌تواند با تقدیم دادخواست خلع‌ید به مرجع قضایی، درخواست اخراج متصرف غیرقانونی از ملک خود را مطرح کند. این دعوا زمانی کاربرد دارد که تصرف ملک به‌صورت قهرآمیز، غلبه‌آمیز یا بدون رضایت مالک صورت گرفته باشد. در چنین شرایطی، مالک با اثبات مالکیت خود و تصرف غیرقانونی طرف مقابل، می‌تواند از دادگاه تقاضای خلع‌ید ملک از متصرف را داشته باشد.

در این کتابچه، مسائل مرتبط با رکن اول دعوی خلع‌ید یعنی مالکیت با استناد به نظریات مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه مطرح شده است. برای هر نظریه یک عنوان انتخاب شده و در صورت لزوم توضیحی در مورد موضوع ارائه گردیده است. استناد به نظریات مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه، که به‌عنوان مرجعی معتبر در تفسیر قوانین و حل اختلافات حقوقی شناخته

می‌شود، به افزایش دقت و کیفیت طرح دادخواست و رسیدگی قاضی کمک شایانی می‌کند.

هدف از نگارش این اثر، ارائه راهنمایی دقیق و کاربردی برای حقوقدانان، قضات، کارآموزان وکالت و قضاوت، دانشجویان حقوق و کلیه افرادی است که به نحوی با این موضوع سروکار دارند.

با توجه به اهمیت حفظ حقوق مالکیت و لزوم مقابله با تصرفات غیرقانونی، درک دقیق مسائل مرتبط با دعوی خلع‌ید می‌تواند به مالکان و وکلای آنها کمک کند تا از حقوق خود یا موکل، به‌طور مؤثر دفاع کنند. همچنین گردآوری نظریات مشورتی مرتبط با موضوع خلع‌ید به قضات محاکم کمک شایانی در احقاق حق و تسریع در رسیدگی‌ها می‌نماید. امید است این کتابچه گامی مؤثر در جهت افزایش آگاهی حقوقی و تسهیل فرآیند دادرسی در این زمینه باشد.

## توضیح مختصر رکن اول دعوای خلعید

یکی از مهم‌ترین ارکان دعوای خلعید این است که شخصی که قصد اقامه دعوا دارد، مالک مال غیرمنقول باشد. مطالب پیش رو ناظر به این رکن، یعنی مالکیت خواهان است.

با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲- ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیئت عمومی دیوانعالی کشور خلعید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است بنابراین طرح دعوای خلعید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست.

اگرچه در متن رأی وحدت رویه کلمه‌ی مالکیت رسمی نیامده است و صرفاً احراز مالکیت را شرط استماع دعوا دانسته است لکن نظر به منشأ اختلاف که منتهی به صدور رأی وحدت رویه گردیده است و همچنین رویه قضایی بعد از صدور این رأی وحدت رویه، منظور از مالکیت در رأی مذکور مالکیت رسمی خواهان می‌باشد. نظریات مشورتی پیش رو در مورد این رکن ارائه شده است.

**۱. تقدیم اظهارنامه ثبتی به اداره ثبت، به خودی خود دلیلی بر مالکیت رسمی یا غیررسمی فرد متقاضی نیست. در واقع، صرفاً تسلیم این درخواست و قبول آن توسط اداره ثبت نمی‌تواند به‌عنوان نشانه‌ای از مالکیت تلقی شود بلکه باید انتشار آگهی‌ها و انقضا مدت اعتراض مالکیت تثبیت می‌شود.**

در قانون ثبت برای ثبت رسمی ملک به نام متقاضی مراحل در نظر گرفته شده است که در جای خود مورد بررسی قرار گرفته است بر اساس ماده ۱۰ قانون ثبت آگهی مقدماتی به دنبال اعلان ثبت عمومی منتشر می‌شود و باید ظرف ۳۰ روز، سه بار آگهی منتشر شود سپس از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت، به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند.

اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید. و این آگهی تا شصت روز، فقط در دو نوبت، به فاصله ۳۰ روز، منتشر خواهد شد. سپس طبق قانون با انتشار سایر آگهی‌ها مراحل ثبت ادامه پیدا می‌کند.

حال اگر تقاضای ثبت در همان مرحله اول یعنی صرفاً تقدیم اظهارنامه ثبتی باقی مانده باشد، صرف تقدیم اظهارنامه ثبتی به اداره ثبت، به خودی خود دلیلی بر مالکیت رسمی یا غیررسمی فرد متقاضی نیست. در واقع، صرفاً تسلیم این درخواست و قبول آن توسط اداره ثبت نمی‌تواند به‌عنوان نشانه‌ای از مالکیت تلقی شود بلکه باید انتشار آگهی‌ها صورت گرفته باشد و بعد از انقضا مدت اعتراض، مالکیت تثبیت می‌شود.

شماره نظریه: ۱۳۳۱/۹۶/۷

شماره پرونده: ۹۶-۵۹-۹۳۳

تاریخ نظریه: ۱۳۹۶/۰۶/۰۴

### **نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه:**

صرف تقدیم اظهارنامه ثبتی از طرف متقاضی ثبت ملک به اداره ثبت و قبولی درخواست وی از ناحیه اداره ثبت، دلیل بر مالکیت رسمی یا غیررسمی وی نیست و دعوی خلع‌ید نسبت به املاک ثبت‌نشده یا در جریان ثبت که از ناحیه متقاضی ثبت ملک اقامه شده، با عنایت به رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲-۱۳۸۳ غیر قابل استماع است ولی پس از پذیرش درخواست ثبت متقاضی و انتشار آگهی‌های نوبتی و انقضاء مهلت قانونی اعتراض و عدم وصول اعتراض در موعد قانونی، طبق ماده ۲۴ قانون ثبت، دعوای این که حقی از کسی ضایع شده است، نه به عنوان عین و نه به عنوان قیمت پذیرفته نیست؛ مگر این که مشمول یکی از مواد ۱۰۹ به بعد آن قانون باشد که آن هم فقط قابل شکایت کیفری است و تأثیری در مالکیت متقاضی ثبت مذکور ندارد. بنابراین، مالکیت وی قانوناً محرز است و بودن ملک در تصرف دیگری تأثیری در آن ندارد و او می‌تواند دعوای خلع‌ید متصرف را بنماید و این مورد از شمول رأی وحدت رویه مذکور خارج است.

### **همچنین**

شماره نظریه: ۷/۹۵/۲۲۰۸

شماره پرونده: ۱۵۷۱-۵۹-۹۵

تاریخ نظریه: ۱۳۹۵/۰۹/۰۳