

دعوی خلع ید

مبنای حقوقی دادخواست

اگر ملکی اعم از زمین خانه آپارتمان یا مغازه که دارای سند رسمی است به صورت غیر قانونی در تصرف شخصی غیر از مالک، باشد کسی که سند مالکیت به نام اوست میتواند برای تخلیه ی، ملک دعوی خلع ید مطرح کند.

خلع ید مشاعی چیست؟

اگر ملک مشاعی در تصرف برخی از مالکین باشد سایر مالکین می‌توانند برای تخلیه ی، ملک دادخواست خلع ید را علیه شرکایی که ملک در تصرف آنها است تقدیم کند

طرفین دعوی

مالک ملک، میتواند به عنوان، خواهان علیه متصرف غیر قانونی ملک (به عنوان خوانده (اقامه دعوی کند و از دادگاه رفع تصرف غیر مجاز خوانده را به همراه تحویل ملک تقاضا کند

مرجع صالح برای رسیدگی

طبق آیین دادرسی مدنی کلیه دادخواستهای راجع به ملک باید در محل وقوع ملک مطرح شود.

نحوه ی اجرای رأی داگاه

بعد از این که حکم خلع ید قطعی شد مطابق قواعد عمومی آیین دادرسی مدنی اجرائیه صادر و به متصرف ابلاغ میشود که ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به خلع ید اقدام کند در صورت تداوم تصرف از سوی محکوم علیه اجرای احکام از طریق ضابطین، قضایی اقدام به تخلیه ی ملک می کند.

برخی نکات کلیدی مرتبط با دعوی

۱_ دعوی خلع ید دارای چهار رکن است که این چهار رکن عبارتند از:

مالکیت خواهان بر ملک رسمی

غیر منقول بودن مال مورد تصرف

احراز تصرف خوانده بر ملک

غیر قانونی بودن تصرف متصرف

۲_ طرح دعوی خلع ید در دادگاه حقوقی مانع شکایت کیفری به عنوان رفع تصرف عدوانی نمی باشد.

۳_ اگر مبنای تصرف، خوانده قراردادی باشد که مهلت آن به اتمام رسیده و متصرف متعهد به تخلیه ی ملک است به جای دادخواست خلع ید باید دعوی تخلیه ی ید تقدیم شود.

۴_ اجرای حکم خلع ید از، ملک منوط به تخلیه و تحویل ملک است؛ ولی در برخی موارد از جمله در مورد املاک مشاع دادگاه فقط ملک را تخلیه میکند؛ اما به هیچ یک از مالکین، مشاعی ملک را تحویل نمیدهد.

۵_ دعوی خلع ید فرع بر اثبات مالکیت است و اولین شرط دعوی خلع ید این است که خواهان مالک رسمی ملک باشد بنابراین در املاکی که ثبت نشده است ضمن دادخواست خلع ید باید دادخواست اثبات مالکیت مطرح کرد.

۶_ اگر بین مالکین، مشاع تقسیم نامه و وجود داشته باشد نمیتوان دادخواست خلع مطرح کرد.

۷_ اگر متصرف در ملک بدون اذن مالک اقدام به ساخت بنا و یا کاشت درخت کرده باشد حتی با صدور حکم خلع ید نیز نمیتوان اقدام به تخریب بنا و یا قطع درخت ها کرد و خواهان باید در ضمن دادخواست خلع ید، قلع و قمع بنا و قطع اشجار را نیز بخواهد به عبارت دیگر اجرای حکم خلع ید منوط به قلع و قمع بنا و یا قطع اشجار است و تا قبل از آن حکم خلع ید اجرا نمی شود.

۸_ اگر متصرف ملک با اجازه مالک اقدام به ساخت بنا و یا کاشت درخت کرده باشد نمیتوان حکم به خلع ید و قلع و قمع بنا و یا قطع درخت صادر کرد؛ زیرا، متصرف قانوناً مالک بنا و یا درخت است.

۹_ چنانچه به موجب قرارداد فی مابین خواهان و خوانده، ملکی به جهت انتفاع از آن در اختیار خوانده قرار گرفته باشد، قبل از تعیین تکلیف قرارداد و مادامی که دلیل و یا مدرکی مبنی بر بی اعتباری قرارداد ارائه نشود، دعوی خلع ید قابل طرح نیست.

۱۰_ دعوی خلع ید احراز و اثبات مالکیت مدعی در ملک متنازع فیه است؛ بنابراین دعوی خلع ید از سوی مستاجر، قابل استماع نیست.

۱۱_ خلع ید ناظر به عرصه و اعیان مورد تصرف است و در صورتی که آنچه به خواهان صلح شده، حقوق مصالحان در موضوع سند اجاره باشد، دعوی خلع ید، مقتضی صدور قرار عدم استماع دعوی است.

۱۲_ دعوی خلع ید فرع بر اثبات مالکیت است و در صورت وجود اختلاف در مالکیت مسموع نیست.

۱۳_ چنانچه رابطه استیجاری بین متصرف ملک و مورث خواهان وجود داشته باشد، وراثت موجد باید دعوی تخلیه عین مستاجر را به عنوان قائم مقام موجد مطرح کنند و در صورت طرح دعوی خلع ید قرار عدم استماع دعوی صادر می شود.

۱۴_ اقامه دعوی خلع ید علیه شخصی که خانه سازمانی به وی واگذار شده، فاقد وجاهت است؛ زیرا تخلیه ملک موصوف به موجب قانون نحوه استفاده از خانه های سازمانی و آئین نامه آن بوده و مشمول غصب و تصرف عدوانی نیست.

۱۵_ ابلاغ های متعدد به خواننده دعوی در محل ملک موضوع دعوی خلع ید، اماره بر تصرف وی در ملک موضوع دعوا است.

۱۶_ در دعوی خلع ید، صرف تصرفات طولانی دلالت بر مأذون بودن متصرف از جانب مالک یا نماینده قانونی وی ندارد.

۱۷_ در صورت عدم تسلیم مبیع توسط فروشنده به خریدار، دعوی مناسب و قانونی در این وضعیت دعوی الزام به تحویل مبیع است نه دعوی خلع ید

۱۹_ در دعوی خلع ید، در صورت عدم حضور خوانده، دادگاه باید به صرف اثبات مالکیت خواهان، اقدام به صدور حکم نماید و نیازی به احراز تصرف خوانده نیست زیرا طرح دعوی از سوی خواهان قرینه ای مبنی بر تصرف خوانده است.

دعوی خلع ید در ملک مشاع

تصرف در املاک مشاعی مستلزم رضایت تمام شرکاء است و در صورت عدم رضایت عده ای از مالکین، دعوی خلع ید به نسبت سهم آنها قابل طرح است.

رای بدوی

در خصوص دعوی خواهان ها ذ. و الف. و غ. و س. و م. و م.ج. همگی م. فرزندان مرحوم ی. م. با وکالت ب. ف. و ف. ش. بطرفیت خوانده س. ر. با وکالت س. م. بخواسته خلع ید سهمی موکلین از سه دانگ یک باب نانوائی در پلاک ثبتی فرعی از ۲ اصلی مفروز و مجزی شده از ۱۶۳۴ فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش ... تهران با این توضیح که مورث خواهان ها طی قرارداد مشارکت با خوانده سرقفلی سه دانگ یک باب نانوائی را به خوانده واگذار می نماید و سه دانگ آن هم سهم خودش باقی می ماند ولی خوانده سهم خواهان ها را تصرف نموده و از پرداخت اجرت المثل آن هم خودداری می نماید نظر به ملاحظه مبایعه نامه فی مابین مورث خواهان ها و د.ن. در خصوص خرید یک قطعه زمین و قرارداد مشارکت فی مابین مورث خواهان ها و خوانده و نظر به اینکه سابقاً ریاست محترم وقت شعبه ۱۸۴ بلحاظ عدم ارائه سند مالکیت توسط خواهان ها قرار عدم استماع دعوی خواهان را صادر نمود و پس از اعتراض و ارسال پرونده به دادگاه تجدید نظر آن مرجع اعلام نمود چون در مالکیت مورث خواهان اختلاف نمی باشد قرار عدم استماع دعوی را نقض نمود علی ایحال عنایت به اینکه وکیل خوانده در مقام دفاع مبایعه نامه خرید ۵ دانگ از نانوائی مذکور توسط خوانده از مورث خواهان ها بتاريخ ۱-۹-۸۹ را ارائه نمود که پس از ادعای جعل توسط وکیل خواهان ها کارشناس اعلام نمود که بلحاظ محو بودن اثر انگشت فروشنده (مورث خواهان ها) قابل مقایسه و بهره بردن با مستندات مسلم الصدور وی نمی باشد و نظریه ی کارشناسی مصون از اعتراض باقی مانده و عنایت به اینکه این مرجع در مقام رسیدگی به اثبات مبایعه نامه مذکور نمی باشد و از طرفی مبایعه نامه مذکور عادی می باشد و مورد پذیرش خواهان ها هم قرار نگرفته علیهذا خوانده اگر مدعی این فروش می باشد باید در مرجع صالح صحت مبایعه نامه مذکور را ثابت نماید علی ایحال با عنایت به مراتب فوق و عنایت به قرارداد مشارکت و سهم مورث خواهان ها نسبت به سه دانگ نانوائی مذکور و عنایت به احراز سمت خواهان ها با توجه به گواهی حصر وراثت ارائه شده و نظر به اینکه خوانده دلیلی بر اینکه تصرفات سهم خواهان ها با اجازه و مجوز آنان بوده ارائه نکرده و از طرفی خواهان ها هم با تقدیم دادخواست عدم رضایت خود را نسبت به ادامه تصرفات خوانده نسبت به سهم خواهان ها اعلام داشتند علیهذا دعوی خواهان را در خصوص خلع ید سه دانگ نانوائی مذکور محرز و مسلم می باشد و دعوی خواهان ها را در این خصوص محمول بر صحت دانسته و مستنداً به مواد ۳۰۸ و ۳۱۱ قانون مدنی و مواد ۱۹۸ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به خلع ید مشاعی و انتزاع ید خوانده از کل نانوائی مذکور صادر و اعلام می نماید ضمناً پس از خلع ید کامل از اعیانی تصرفات اصحاب دعوی به میزان سهم هر یک بنحو اشاعه و مطابق ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی و مقررات املاک مشاعی خواهد بود در خصوص دعوی خواهان ها مبنی بر مطالبه اجرت المثل ایام تصرف خوانده نسبت به سهم خواهان ها نظر به اینکه در جهت تعیین میزان اجرت المثل موضوع به کارشناسی ارجاع شد که خواهان ها دستمزد کارشناسی را در مهلت مقرر پرداخت نمودند مستنداً به ماده ۲۵۹ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به ابطال دادخواست خواهان در این خصوص صادر و اعلام می نماید رأی صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه تجدید نظر استان تهران می باشد

۲_ ارائه سند مالکیت مشاعی، برای استماع دعوی خلع ید کافی است و عدم ارائه سند افزای، موجبی برای صدور قرار عدم استماع دعوی نیست.

تجدیدنظرخواهی موقوفه حاج م. ق. معروف به میر شکار به تصدی و مالکیت اداره اوقاف و امور خیریه شهر قدس بطرفیت آقای ک. ق. ر. نسبت به دادنامه شماره ۱۷۲۲ مورخ ۱۷/۱۰/۹۱ صادره شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان قدس که بموجب آن دعوی خلع ید و قلع و قمع ابنیه در یک قطعه زمین ۸۰۰ متر مربعی بلحاظ فقدان سند رسمی مفروز منجر به صدور قرار رد دعوی گردیده وارد و موجه می باشد مالکیت تجدیدنظر خواه بدلائل اسناد ابرازی مبرهن است مکلف نمودن ایشان به اخذ سند افزای موقعیت قانونی ندارد با پذیرش تجدیدنظر خواهی واصله رای صادره دادگاه بدوی

را بر خلاف موازین ومقررات دانسته با استناد به مادتين ۳۴۸ و ۳۵۳ ق.آ.د. دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی ضمن نقض رای شعبه بدوی پرونده را جهت رسیدگی ماهوی اعاده می نماید . این رای قطعی است.

۳_ در صورت وجود تقسیم نامه بین مالکین مشاعی ساختمان، تصرف هر یک از مالکین در طبقات مختص خود طبق تقسیم نامه، به موجب قاعده ید مجاز بوده و در دیگر طبقات و برخلاف تقسیم نامه مذکور، تصرف عدوانی محسوب می شود؛ بنابراین دعوی خلع ید نسبت به همان بخش قابل پذیرش است.

۴_ در خصوص اموال مشاعی با توجه به آنکه خلع ید از تمام ملک صورت می گیرد، دعوی باید به طرفیت تمامی متصرفین مطرح گردد.

رای تجدید نظر

در مورد تجدیدنظرخواهی خانم م.ن. با وکالت خانم م.ح. به طرفیت آقایان م. و م.الف. نسبت به دادنامه شماره ۹۳۰۰۰۳ مورخه ۹۳/۱/۱۹ شعب اول دادگاه عمومی بخش چهاردانگه که طی آن حکم به خلع ید تجدیدنظرخواه از پلاک ثبتی ۲۷۹۶ فرعی از ۲ اصلی مجزی شده از ۲۱۸۶ واقع در بخش ۱۲ تهران به استثناء قسمتی که در تصرف آقایان الف. و الف.ب. با رعایت ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی صادر شده است نظر به اینکه در خصوص ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی از تمام ملک مشاع خلع ید انجام خواهد شد بنابراین مستثنی کردن سهم تصرفی آقایان الف. و الف.ب. درحالی که وارد در دادرسی نبوده اند برخلاف قانون می باشد و تجدیدنظر خواندگان می بایست تمام متصرفین پلاک ثبتی متنازع فیه را طرف دعوی قرار می داده اند لهذا با کیفیت مذکور قابلیت طرح دعوی فراهم نبوده است به استناد مواد ۲-۳۵۶ و ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی ضمن نقض دادنامه تجدیدنظر خواسته قرار رد دعوی اولیه تجدیدنظر خواندگان صادر و اعلام می گردد این رأی قطعی است.

ارای خلع ید

شماره دادنامه: ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۲۷۶

تاریخ: ۱۳۹۳/۱۰/۱۴

دعوی خلع ید مالی است و حکم صادره درخصوص آن در صورتی که مورد تجدیدنظرخواهی قرار گرفته باشد، حتی با تأیید رأی بدوی در دادگاه تجدیدنظر، غیرقابل فرجام خواهی است

خلاصه جریان پرونده

بدواً در تاریخ ۹/۷/۱۳۸۷ بانو س.ش. علیه ع.ص. در دادگستری کرج طرح دعوی و درخواست رسیدگی و صدور حکم به خلع ید خوانده از مساحت ۱۶ مترمربع مغازه تحت پلاک ثبتی ۱۵۵/۲۲۴ اصلی قطعه ۵۹ کرج مقوم به مبلغ سه میلیون و یکصد هزارریال با خسارت دادرسی کرده است. خوانده نیز دعوی متقابل علیه خواهان و م.ن. به خواسته تنفیذ معامله طرح و درخواست رسیدگی نموده است. شعبه ۱۳ دادگاه عمومی حقوقی کرج پس از یک سلسله رسیدگی و اقدامات قضایی- که حسب اقتضای مورد لزومی به تهیه گزارش ماهوی از پرونده نیست- بالاخره ختم رسیدگی را اعلام و طی دادنامه شماره ۳۸ و ۳۷ مورخ ۳۰/۱/۱۳۸۸ در مورد دعوی اصلی حکم به بطلان آن و راجع به دعوی متقابل با استدلالی که کرده است قرار رد آن را صادر نموده است. پس از تجدیدنظرخواهی بانو س.ش. شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران طی دادنامه شماره ۶۱۱- ۳۱/۴/۱۳۸۸ دادنامه بدوی را نقض و حکم به خلع ید از مقدار مازاد متصرفی دوازده مترمربع موضوع اجاره نامه را صادر کرده است. ع.ص. با رجوع به قوه قضائیه و اعتراض به دادنامه صادره درخواست اعاده دادرسی نموده که مورد قبول ریاست قوه قضائیه واقع شده و رسیدگی آن بعداً به شعبه ۴۰ دادگاه

تجدیدنظر ارجاع شده است. شعبه مرقوم پس از رسیدگی به شرح دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۴۰۰۱۷۵۲-۱۳۹۱/۱۰/۱۳۹۱ اعتراض و درخواست اعاده دادرسی فوق‌العاده را قبول و دادنامه شماره ۶۱۱-۳۱/۴/۱۳۸۸ صادره از شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر تهران را نقض و دادنامه بدوی را تأیید کرده است، از این رأی فرجام‌خواهی شده است و پس از تبادل لوایح پرونده برای رسیدگی به دیوان کشور ارسال و در دستور کار این شعبه قرار گرفته است

رأی شعبه دیوان عالی کشور

با توجه به خواسته که یک دعوی مالی است و صرف‌نظر از بهای خواسته پس از صدور رأی از آن تجدیدنظرخواهی شده و در دادگاه تجدید استان تهران به آن رسیدگی و صدور حکم و نهایتاً بعد از اعتراض قوه قضائیه منتهی به تأیید دادنامه بدوی طی دادنامه فرجام‌خواسته در شعبه ۴۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران شده است. لذا دادنامه صادره از احکام قابل فرجام موضوع بند الف ماده ۳۶۸ قانون آیین دادرسی مدنی نیست نتیجه قابل طرح و رسیدگی در دیوان عالی کشور نمی‌باشد و قرار رد فرجام‌خواهی صادر و اعلام می‌گردد

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۱۰۱۳۲۸

تاریخ: ۱۴/۱۰/۱۳۹۳

دعوی خلع ید پس از اقاله بیع، با توجه به اینکه تصرفات خواننده در ملک موضوع دعوی، ناشی از روابط حقوقی (بیع) بوده و غاصبانه محسوب نمی‌شود، محکوم به رد است.

رأی دادگاه تجدیدنظر استان

تجدیدنظرخواهی آقای الف.ب. به وکالت از خانم‌ها ن.د. و الف.خ. نسبت به قسمتی از دادنامه شماره ۹۳۰۰۹۶۱ مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۱۴ صادره از شعبه سوم دادگاه عمومی شهرستان اسلامشهر که به موجب آن حکم به رد دعوی تجدیدنظرخواهان‌ها به خواسته خلع ید تجدیدنظرخوانده از پلاک ثبتی ... به انضمام خسارات دادرسی مربوطه صادر گردیده وارد موجه نیست و اساس رأی خالی از ایراد و منقصد قانونی بوده و با رعایت اصول و مقررات و قواعد دادرسی اصدار گردیده و با التفات بر اینکه تصرفات تجدیدنظرخوانده در رقبه ما به اختلاف ناشی از روابط حقوقی (بیع) بوده و غاصبانه محسوب نمی‌گردد و از شمول ماده ۳۰۸ قانون مدنی خارج است لذا تقاضای مطروحه را منطبق با قیود مقیده در ماده ۳۴۸ از قانون آیین دادرسی در امور مدنی ندانسته و با رد اعتراض دادنامه معترض عنه را با استناد به ماده ۳۵۸ از قانون موقوف تأیید می‌نماید این رأی قطعی است .
مستشاران شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران
صادقی- حسینی

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۱۱۲۳

تاریخ: ۲۳/۰۹/۱۳۹۳

در صورت عدم پرداخت ثمن از سوی مشتری و عدم تحویل مبیع به دلیل اعمال حق حبس از سوی فروشنده، تصرفات وی در مبیع، فاقد وصف غاصبانه یا در حکم غصب بوده و عدوانی تلقی نمی‌شود؛ بنابراین دعوی خلع ید پذیرفته نمی‌شود

رأی دادگاه

در خصوص دعوی خواهان م. الف. با وکالت س. م. به طرفیت خواننده ع. الف. به خواسته خلع ید از پلاک ثبتی ... واقع در بخش ۱۱ تهران مقوم به ۵۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال به انضمام خسارات دادرسی، صرف‌نظر از نحوه نقل و انتقال پلاک ثبتی متنازع فیه به خواهان نظر به اینکه ارکان دعوی خلع ید علاوه بر مالکیت خواهان تصرفات غاصبانه خوانده می‌باشد که

در مانحن فیه با توجه به وجود رابطه نسبی پدر و فرزندی و روایت نبوی ((انت و مالک لایبیک)) هم فرزند و اموال وی متعلق به پدر خواهد بود منتفی است به خصوص که در صورت عدم تمکن پدر، فرزند تکلیف شرعی و قانونی به انفاق دارد بنابراین تصرفات غاصبانه خوانده احراز نگردید؛ دادگاه دعوی خواهان را به شرح بیان شده ثابت ندانسته و مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به بطلان دعوی خواهان صادر و اعلام می دارد. حکم صادره حضوری بوده و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدید نظر در دادگاههای تجدید نظر استان تهران خواهد بود.
رییس شعبه ۲۱۵ دادگاه حقوقی تهران
حبیب انیس حسینی

رای دادگاه تجدیدنظر استان

تجدید نظر خواهی س. م. به وکالت از م. الف. به طرفیت ع. الف. نسبت به دادنامه شماره ۵۵۰ مورخ ۱۳۹۳/۷/۸ صادره از شعبه ۲۱۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن دعوی تجدید نظر خواه با خواسته خلع ید از پلاک ثبتی شماره ... بخش ۱۱ تهران مورد پذیرش محکمه نخستین قرار نگرفته و مردود اعلام شده وارد و محمول بر صحت نمی باشد. زیرا محتویات پرونده نشان می دهد، ملک مورد خواسته به موجب سند رسمی شماره ۲۹۸۸ مورخ ۱۳۸۸/۰۳/۲۵ تنظیم شده در دفترخانه اسناد رسمی شماره ... تهران از سوی خوانده با وکالت خواهان به شخص خواهان واگذار گردیده و نام خواهان به عنوان مالک در دفتر املاک ثبت شده است. لیکن خوانده دعوا که فروشنده ملک بوده تا کنون در پلاک ثبتی مورد نزاع تصرف دارد و از تسلیم مبیع خودداری کرده که در نتیجه، خواهان در مقام مالک رسمی تقاضای خلع ید خوانده را نموده، وکیل خوانده با تقدیم تصویر دادخواست مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۵ به شرح لایحه شماره ۲۲۲۲ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۸ اظهار داشته، برای مطالبه ثمن رقبه مورد ترافع اقامه دعوا نموده که در شعبه ۲۱۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران در جریان رسیدگی قرار دارد، این مهم نشان می دهد، خواهان دعوا که پلاک ثبتی مذکور را از پدرش یعنی خوانده خریداری کرده نسبت به پرداخت ثمن معامله اقدامی نکرده و تا این تاریخ نیز دلیلی بر پرداخت ثمن به دادگاه ارائه نکرده است. مقررات ماده ۳۷۷ قانون مدنی گویای این مطلب هست که هر یک از بایع و مشتری حق دارد از تسلیم مبیع یا ثمن خودداری کند تا طرف دیگر حاضر به تسلیم شود. که در مانحن فیه یکی از ارکان دعوی خلع ید که، غیر قانونی بودن تصرفات خوانده یا غیر مجاز بودن این تصرفات هست، مقفود بوده و اطلاق عنوان غصب یا در حکم غصب به تصرفات خوانده صحیح نمی باشد. زیرا همانطور که در ماده مرقوم آمده، خوانده دعوا به عنوان فروشنده حق دارد از تسلیم مبیع تا زمانی که ثمن به وی پرداخت نشده خودداری کنند و تصرفات وی در ملک مورد خواسته ناشی از این حق قانونی بوده و غاصبانه یا در حکم غصب، موضوع ماده ۳۰۸ قانون مدنی نمی باشد. در نتیجه اقامه دعوی خلع ید به دلیل عدم تحقق شرایط لازم و عدم تحقق ارکان این دعوا در وضع فعلی صحیح نمی باشد. دادگاه دعوی خواهان را در شرایط فعلی قابل طرح و استماع نمی داند، مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی، ضمن نقض دادنامه تجدید نظر خواسته، قرار رد دعوی خواهان را صادر می نماید. رای صادره قطعی است
رئیس و مستشار شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۲۱۳۰۶۰۰۹۷۷

تاریخ: ۱۳۹۳/۰۸/۱۹

اذن مالک به دیگری مبنی بر تجویز احداث بنا در آن، صرفاً اباحه و اذن در انتفاع نیست تا قابل رجوع باشد و با توجه به قاعده منع سوء استفاده از حق، مالک ملتزم به پیمان خود است، بنابراین دعوی خلع ید وی پذیرفته نمی شود

رای دادگاه تجدیدنظر استان

آقایان ۱- م.د. ۲- س.د. با وکالت آقای ف.م. و خانم الف.ل. به طرفیت خانم م.د. نسبت به دادنامه شماره ۶۳۵ مورخه ۳۰/۷/۱۳۹۲ شعبه ۲۱۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران تجدیدنظرخواهی کرده‌اند. بر پایه دادنامه موصوف در مورد دعوی تجدیدنظر خوانده به خواسته خلع ید از شش دانگ یک قطعه زمین به پلاک‌های ... و قلع و قمع مستحدثات اجمالاً با این استدلال که عمده دفاع وکیل خواندگان (تجدیدنظرخواهان‌ها) تصرفات موکلین بوده که به اعتبار بقای سند رسمی ثبتی این دفاع مردود است و دیگر دفاع، اذن در تصرف از ناحیه ولی قهری خواهان (تجدیدنظرخوانده) بوده که در این خصوص هم دلیلی ارائه نگردیده است. مضافاً تعهدنامه یا نوشته‌ای دال بر اذن در استیفای منافع ارائه نگردیده است. دادگاه تکلیف به عمل به مفاد و مدلول سند رسمی داشته و ماده ۲۲ از قانون ثبت اسناد و املاک نیز مؤید این امر است، بنابراین تصرفات در حکم غصب تشخیص داده و دعوا را ثابت دانسته و حکم به خلع ید و قلع و قمع مستحدثات و محکومیت خواندگان به پرداخت خسارات دادرسی در حق تجدیدنظر خوانده (خواهان) صادر گردیده است. دادگاه با بررسی محتویات و مستندات پرونده و مطالعه لوایح ابرازی از طرفین، نظر به اینکه برابر مؤدای گواهی گواهان که در این مرحله از دادرسی از آنان استماع گواهی به عمل آمد، مستحدثات موجود در ملک مورد ترافع (تعمیرگاه) در سال ۱۳۵۵ توسط تجدیدنظرخواه ردیف اول و با هزینه وی احداث گردیده است. نظر به اینکه پروانه ساختمان ملک مورد ترافع به شماره ... صادر شده از ناحیه شهرداری ناحیه یازده تهران جهت احداث تعمیرگاه و اتو سرویس ب. تجدیدنظرخواه ردیف اول است و همچنین پروانه کسب شماره ... صادره از اتحادیه صنف دارندگان تعمیرگاه و اتو سرویس و توقف‌گاه و پارکینگ تهران مربوط به تعمیرگاه احداث شده در ملک مورد ترافع ب. تجدیدنظرخواه ردیف اول است. نظر به اینکه تجدیدنظر خوانده ردیف اول در جلسه دادرسی مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ این دادگاه اقرار کرد ((... ملک موضوع دعوا بیشتر از ده هزار متر مربع بوده (متر از کل ملک) که توسط پدرم و عموم (تجدیدنظرخوانده ردیف اول) خریداری شده و بعداً در آن تعمیرگاه احداث شد که این تعمیرگاه توسط پدر و عموم ساخته شد پدرم مدتی در تعمیرگاه کار می‌کرد لیکن بعداً عموم وی را اخراج کرده.)) همچنین وکیل نامبرده در جلسه مذکور اظهار داشت ((... ملک مورد دعوا در سال ۱۳۴۸ به موکل انتقال داده شده است و وی صاحب اصلی ملک است. لیکن در سال ۱۳۵۵ پدر موکل و آقای س.د. تصمیم گرفتند در این ملک تعمیرگاه به صورت اشتراکی و مشاعی احداث کنند که پس از احداث تعمیرگاه پدر موکل از آنجا اخراج شده.)) نظر به اینکه قدر متقین اظهارات گواهان و تجدیدنظر خوانده و وکیل وی و سایر مدارک ابرازی، این است که تجدیدنظرخواه ردیف اول بر پایه اذن ولی قهری تجدیدنظرخوانده اقدام به اخذ کاربری تجاری برای ملک مورد ترافع به منظور احداث تعمیرگاه و اتو سرویس کرده است و بر همین مبنا ساختمان تعمیرگاه را احداث کرده است و بدین ترتیب، اعیانی موجود در ملک موصوف (تعمیرگاه و لواحق آن) و حقوق تجاری و کسبی و صنفی آن در مالکیت تجدیدنظرخواه ردیف اول استقرار پیدا کرده است. نظر به اینکه تجدیدنظر خوانده در هنگام احداث تعمیرگاه صغیر بوده و تحت ولایت قهری پدر خود (آقای ک. د.م.) قرار داشته است و اعمال حقوقی ولی قهری نسبت به اموال و حقوق مالی مولی علیه (تجدیدنظرخوانده) دارای نفوذ حقوقی است (ماده ۱۱۸۰ و ۱۱۸۳ قانون مدنی) نظر به اینکه مستنبط از مقررات ماده ۱۲۰ و ۵۰۴ قانون مدنی این است که اذن احداث بنا در ملک، صرفاً اذن در انتفاع نیست تا قابل رجوع باشد چه اینکه در واقع این اذن نوعی دادن حق احداث بنا است که عدم جواز رجوع مالک از آن فهمیده می‌شود. افزون بر آن در چنین مواردی ظاهر در این است که توافق طرفین و شرط ضمن آن، التزام و سلب حق رجوع است و از داوری عرف نیز تنها اباحه استفاده و اذن (به صورت ساده) استنباط نمی‌شود. بلکه مالک را پایبند و ملتزم به عهد خویش می‌داند. از سویی دیگر با توجه به قاعده منع ((سوءاستفاده از حق به قصد اضرار به غیر)) که در اصل ۴۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران آمده، مالک ملتزم به پیمان خود است. بنا به مراتب مذکور تصرف تجدیدنظرخواهان‌ها در ملک موصوف و احداث بنا در آن بر پایه اذن ولی قهری تجدیدنظر خوانده بوده و غاصبانه بودن آن احراز نمی‌شود. از این‌رو تجدیدنظرخواهی وارد تشخیص داده می‌شود و به تجویز ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی دادنامه تجدیدنظر خواسته نقض می‌گردد و حکم به بطلان دعوی خواهان نخستین صادر می‌گردد. این رأی قطعی است.

رئیس و مستشار شعبه ۶۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران
نورزاد - جلالوند