

اثبات مالکیت ملک

مبنای حقوقی دادخواست

اگر ملکی در اداره ی ثبت اسناد و املاک به صورت رسمی ثبت نشده باشد، به طور طبیعی سند رسمی نیز ندارد. حال اگر در مورد مالکیت این گونه املاک اختلاف ایجاد شود و شخصی که آن را خریده یا به نحو دیگری تملک کرده است. بخواهد مالکیت خود را اثبات کند لازم است دعوی به خواسته ی اثبات مالکیت در دادگاه مطرح کند.

دادگاه با توجه به دلایل و مستندات، خواهان نظیر تصرف ملک مبیعه نامه ی عادی و شهود در صورتی که مالکیت خواهان را احراز کند حکم به اثبات مالکیت وی صادر می کند.

خواهان = خوانده

در دعوی اثبات مالکیت خواهان کسی است که به نحوی ادعای مالکیت ملک را دارد و خوانده کسی است که ملک ثبت نشده را به خواهان فروخته است و چنان چه ایادی قبلی نیز داشته باشد باید علاوه بر فروشنده تمام ایادی قبلی نیز طرف دعوی قرار گیرند.

مرجع صالح برای رسیدگی

دعوی مربوط به اموال غیر منقول در دادگاه محلی که ملک در آن حوزه واقع شده است رسیدگی می شود.

نحوه ی اجرای رأی

حکم اثبات مالکیت اعلامی است و نیاز به صدور اجرائیه نیست و پس از قطعیت حکم محکوم له به عنوان مالک رسمی ملک .میتواند از مزایای رأی استفاده کند.

برخی نکات کلیدی مرتبط با دعوی

۱) خواسته ی اثبات مالکیت نسبت به املاک ثبت شده قابل استماع نیست؛ چرا که طرح دعوی اثبات مالکیت نسبت به ملکی که سند رسمی دارد بر خلاف قانون ثبت بوده و محاکم در این خصوص قرار عدم استماع دعوی صادر میکنند . بنابراین دعوی اثبات مالکیت زمانی طرح میشود که ملک به ثبت نرسیده باشد و مالک بخواهد به مالکیت خود رسمیت ببخشد و از مزایای آن استفاده کند.

۲) برای اثبات مالکیت الزامی به وجود مبیعه نامه و قرارداد نیست؛ بلکه مالکیت ممکن است به اشکال مختلف منتقل شده باشد به عنوان مثال : مالکیت ملک ممکن است به صورت قهری و از طریق ارث به مالک منتقل شده باشد.

۳) در مورد ملک ثبت نشده ای که در تصرف شخص دیگری است. مدعی دعوی اثبات مالکیت میتواند دعوی اثبات مالکیت و خلع ید را به صورت همزمان مطرح کند.

مستندات قانونی

ماده ی ۳۵ قانون مدنی

تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر این که خلاف آن ثابت شود.

ماده ی ۳۷ قانون مدنی

اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک سابقاً مال مدعی او بوده است، در این صورت مشارالیه نمیتواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند مگر این که ثابت کند ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است.

ماده ی ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل شده باشد و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت.

ماده ی ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک

در نقاطی که اداره ی ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود باشد و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است: ۱- کلیه ی عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده است . ۲- صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه.

ماده ی ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی

دعاوی مربوط به اموال غیر منقول اعم از دعاوی مالکیت مزاحمت ممانعت از حق تصرف عدوانی و سایر حقوق راجع به آن در دادگاهی اقامه میشود که مال غیر منقول در حوزه ی آن واقع است. اگر چه خوانده در آن حوزه مقیم نباشد.

رویه و نظریات قضایی

رای وحدت رویه ی شماره ی ۶۷۲ مورخ ۱/۱۰/۱۳۸۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

خلع ید از اموال غیر منقول فرع بر مالکیت است بنابراین طرح دعاوی خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست بنا به مراتب و با توجه به مواد ۴۶ ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک رأی شعبه ی پنجم دادگاه تجدید نظر استان به نظر اکثریت اعضای هیأت عمومی دیوان عالی کشور که با این نظر انطباق دارد، صحیح و قانونی تشخیص میشود این رأی بر طبق ماده ی ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور کیفری در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه ها لازم الاتباع است.

رای وحدت رویه ی شماره ی ۵۶۹ مورخ ۱۰/۱۰/۱۳۷۰ دیوان عالی کشور

دادگستری، مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات میباشد و اصل یکصد و پنجاه و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تأکید دارد. الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده است مانع از این نمیباشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده است رسیدگی کنند. بنابراین رای شعبه ی ۲۲ دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد، صحیح تشخیص میشود. این رأی بر طبق ماده ی واحده قانون وحدت رویه ی قضایی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه ها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

رای شماره ی ۶۳۳ مورخ ۱۳/۱۰/۱۳۹۱ شعبه ی ۵ دیوان عالی کشور

رسیدگی نسبت به دعوی راجع به اثبات مالکیت نسبت به اراضی که جزء منابع طبیعی اعلام شده و برای آن سند صادر شده است در صلاحیت دادگاه مرکز استان محل وقوع ملک است .

رای شماره ی ۱۰۷۲ مورخ ۳۰/۸/۹۱ شعبه ی ۶۱ دادگاه تجدید نظر استان تهران

دعوی اثبات مالکیت شایبه ی ایجاد مالکیت موازی در قبال اسناد رسمی و ثبتی را تداعی میکند که با مقررات مربوطه در تمارض میباشد و نظر به این که طرح دعوی نسبت به ترتب آثار و نتایج مالکیت در واقع مثبت مالکیت نیز خواهد بود بنابراین دعوی به کیفیت مذکور قابلیت استماع را ندارد.

رای شماره ی ۹۵۰۹۹۷۲۶۴۰۹۰۰۹۹۳ مورخ ۲۵/۸/۹۵ شعبه ۹ دادگاه عمومی حقوقی شهریار

از آن جایی که ملک موصوف، فاقد سابقه ی ثبتی رسمی میباشد و در ذیل مبیعه نامه متعهد شده است که مبیع را حداکثر تا تاریخ ۳۰/۵/۸۴ تخلیه و تحویل بدهد فلذا قرارداد مذکور با رعایت اصول کلی حاکم بر قراردادها تنظیم شده و برای طرفین و قایم مقام آنها لازم الاتباع است.

نظریه ی مشورتی شماره ی ۲۱۸۷/۷ مورخ ۳۰/۳/۱۳۸۵ اداره ی حقوقی قوه ی قضاییه

مطابق مقررات ماده ی ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک پس از انقضای مدت اعتراض دعوی این که در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده است قابل پذیرش نیست اعم از این که دعوی تزییع حق مذکور به عنوان مطالبه ی قیمت باشد یا هر عنوان دیگر بنابراین در مورد املاک ثبت شده دعوی اثبات مالکیت بر خلاف سند رسمی قابل پذیرش نیست؛ اما در مورد املاک فاقد سابقه ی ثبتی چون تثبیت مالکیت اشخاص بر اساس مقررات مزبور عمل میکند مگر این که در خصوص مالکیت اختلاف باشد که در این حالت با توجه به این که دادگستری مرجع رسمی تظلمات میباشد رسیدگی به اختلاف طرفین نه تنها منع قانونی ندارد؛ بلکه در زمره ی تکالیف قانونی دادگاههای عمومی است.

نظریه ی مشورتی شماره ی ۳۲۸۱/۷ مورخ ۲۱/۸/۶۲ اداره ی حقوقی قوه ی قضاییه

ماده ی ۲۲ قانون ثبت، راجع به معتبر بودن ثبت ملک به قوت خود باقی است و به این ترتیب در مواردی که مطابق ماده ی یاد شده ملکی به نام اشخاص ثبت شده باشد، دیگر محلی برای استناد به سوگند جهت اثبات مالکیت دیگری نخواهد بود .

نظر اکثریت: طبق رأی وحدت رویه ی شماره ی ۸۳/۶۷۲ رسیدگی به دعاوی خلع یدی که مستند دعاوی خواهان یک فقره سند عادی است، قابلیت استماع در دادگاه را ندارد ولیکن چنان چه دعاوی اثبات مالکیت توام با خلع ید مطرح شود. دادگاه پس از بررسی و صدور حکم بر اثبات مالکیت دعاوی خلع ید را نیز مورد پذیرش قرار داده و خوانده را به خلع ید از اعیان غیر منقول محکوم خواهد کرد. نظر اقلیت دعاوی اثبات مالکیت و خلع ید توامان در دادگاه قابلیت استماع ندارد و منحصرأ رسیدگی به دعاوی خلع ید به استناد رأی وحدت رویه ی مذکور فرع برداشتن سند رسمی است چنان چه خواهان دعوا سند رسمی دفترچه ای یا موضوع ماده ی ۲۲ قانون ثبت که از طریق اداره ی ثبت اسناد اخذ میشود را نداشته باشد دعاوی نامبرده مبنی بر خلع ید نیز قابل استماع نخواهد بود و طرح دعاوی اثبات مالکیت نیز در محاکم قابلیت استماع ندارد. نظر کمیسیون نشست قضایی خلع ید از اعیان غیر منقول فرع بر اثبات مالکیت است و مطابق رأی وحدت رویه ی شماره ی ۶۷۲/۸۳ هیات عمومی دیوان عالی کشور دعاوی خلع ید به استناد سند عادی، قابلیت استماع ندارد مدعی در اجرای مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت باید در دادخواست خود حسب مورد الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی انتقال و خلع ید و تحویل ملک یا اثبات مالکیت در مورد پرونده هایی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته است به طرفیت ایادی قبلی و متعاقباً خلع ید غاصبانه را تقاضا کند .

اثبات حق انتفاع

مبنای حقوقی دادخواست

حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص میتواند از مالی که عین آن متعلق به دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند. حق انتفاع یکی از شاخه ها و مراتب مالکیت است. این حق بر اساس قرارداد از سوی مالک ملک به اشخاص دیگر قابل واگذاری است.

به عنوان مثال: مالک می تواند حق سکونت در ملک خود را برای مدت معین به دیگری واگذار کند که در اصطلاح به این حق حق سکنی گفته میشود. عمری یکی دیگر از اقسام حق انتفاع است که بر اساس آن مالک به شخصی اجازه می دهد تا زمانی که زنده است در ملک او ساکن شود در صورت فوت آن شخص حق عمری نیز از بین میرود .

اصل بر این است که مالک نسبت به ملک خود اختیار و تسلط کامل دارد. وجود حق انتفاع برای دیگری باعث محدود شدن تسلط مالک بر ملک خود میشود. به همین خاطر وجود حق انتفاع برای شخص نیاز به اثبات دارد بر این اساس کسی که مدعی داشتن حق انتفاع در ملک دیگری است و قرارداد مکتوبی در دست ندارند میتوانند برای اثبات حق خود طرح دعوا کنند.

طرفین دعوی

خواهان کسی است که مدعی وجود حق انتفاع به نفع خود است و خوانده مالک ملک میباشد.

دادگاه صالح برای رسیدگی

دعاوی مربوط به املاک و حقوق راجع به آنها در دادگاه محل وقوع ملک مطرح می شود.

نحوه ی اجرای رأی

حکم به اثبات حق انتفاع جنبه ی اعلامی دارد و تعلق حق مذکور را برای خواهان مستحکم میکند. هم چنین صاحب حق که آن را در دادگاه ثابت کرده است میتواند به استناد این حکم دعوی رفع مزاحمت و ممانعت از حق را مطرح کند.

برخی نکات کلیدی مرتبط با دعوا

- ۱ - حق انتفاع نسبت به مالی بر قرار میشود که استفاده از آن با بقای عین ممکن باشد.
- ۲ - حق انتفاع به وسیله ی عقد و قرارداد بر قرار میشود. بنابراین در دادخواست اثبات حق انتفاع خواهان باید بتواند اثبات کند که بین او و مالک ملک در خصوص واگذاری حق انتفاع از ملک معامله ای صورت گرفته است.
- ۳ - خواهان میتواند ضمن دعوی اثبات حق انتفاع الزام خوانده به تنظیم سند رسمی حق مذکور را نیز از دادگاه بخواهد.
- ۴ - انتقال حق انتفاع از طریق بیع انجام نمیشود و به طور معمول در قالب صلح نامه یا قرارداد نامعین موضوع ماده ی ۱۰ قانون مدنی انجام میشود.
- ۵ - در صورتی که مالک برای حق انتفاع مدتی معین نکرده باشد در اصطلاح حبس مطلق است و مالک میتواند هر وقت خواست اعطای حق انتفاع رجوع کند و از انتفاع صاحب حق جلوگیری کند.
- ۶ - حق انتفاع با اذن در انتفاع متفاوت است حق انتفاع طی یک قرارداد و عقد دو طرفه ایجاد میشود و این قرارداد لازم است به نحوی که هیچ یک از طرفین به تنهایی حق برهم زدن آن را ندارد؛ ولی اذن در انتفاع یک نوع ایقاع و عمل حقوقی یک طرفه است که از سوی مالک به دیگری اجازه ی استفاده از مالی داده میشود. اذن در انتفاع عملی قابل رجوع است و مالک هر زمان بخواهد می تواند از اذن خود رجوع کند بنابراین صرف این که شخصی به دیگری اجازه داده باشد از آپارتمان یا زمین او استفاده کند موجب حق انتفاع برای بهره بردار نیست.
- ۷ - در صورت انقضای مهلت حق انتفاع و یا از بین رفتن مالی که حق انتفاع آن به دیگری واگذار شده است حق انتفاع از بین میرود و طرح دادخواست اثبات حق انتفاع موضوعیت ندارد.

مستندات قانونی

ماده ی ۴۰ قانون مدنی

حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص میتواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد، استفاده کند.

ماده ی ۴۱ قانون مدنی

عمری، حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خود یا عمر منتفع و یا عمر شخص ثالثی، برقرار شده باشد.

ماده ی ۴۲ قانون مدنی

رقبی، حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار میشود.

ماده ی ۴۳ قانون مدنی

اگر حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکنی باشد سکنی یا حق سکنی نامیده می شود و این حق ممکن است به طریق عمری یا به طریق رقبی برقرار شود.

ماده ی ۴۴ قانون مدنی

در صورتی که مالک برای حق انتفاع مدتی معین نکرده باشد، حبس مطلق بوده است و حق مزبور تا فوت مالک خواهد بود مگر این که مالک قبل از فوت خود رجوع کند.

ماده ی ۴۵ قانون مدنی

در موارد فوق حق انتفاع را فقط درباره ی شخص یا اشخاصی میتوان برقرار کرد که در حین ایجاد حق مزبور وجود داشته باشند؛ ولی ممکن است حق انتفاع تبعاً برای کسانی هم که در حین عقد به وجود نیامده اند برقرار شود و مادامی که صاحبان حق انتفاع موجود هستند حق مزبور باقی و بعد از انقراض آنها حق زایل میشود.

ماده ی ۴۶ قانون مدنی

حق انتفاع ممکن است فقط نسبت به مالی برقرار شود که استفاده از آن با بقای عین ممکن باشد اعم از این که مال مزبور منقول باشد یا غیر منقول و مشاع باشد یا مفروز.

ماده ی ۴۷ قانون مدنی

در حبس اعم از عمری و غیره قبض شرط صحت است.

ماده ی ۴۸ قانون مدنی

منتفع باید از مالی که موضوع حق انتفاع است سوء استفاده نکرده باشد و در حفاظت آن تعدی یا تفریط نکند.

ماده ی ۴۹ قانون مدنی

مخارج لازمه برای نگاه داری مالی که موضوع انتفاع است. بر عهده ی منتفع نیست مگر این که خلاف آن شرط باشد.

ماده ی ۵۰ قانون مدنی

مشارالیه مسئول آن نخواهد بود. اگر مالی که موضوع حق انتفاع است بدون تعدی یا تفریط منتفع تلف شود.

ماده ی ۵۱ قانون مدنی

حق انتفاع در موارد ذیل زایل میشود:

۱ - در صورت انقضای مدت.

۲ - در صورت تلف شدن مالی که موضوع انتفاع است.

ماده ی ۵۲ قانون مدنی

در موارد ذیل منتفع ضامن ضررهای مالک است:

۱ - در صورتی که منتفع از مال موضوع انتفاع سوء استفاده کند.

۲ - در صورتی که شرایط مقرر از طرف مالک را رعایت نکند و این عدم رعایت موجب خسارتی بر موضوع حق انتفاع باشد.

ماده ی ۵۳ قانون مدنی

انتقال عین از طرف مالک به غیر موجب بطلان حق انتفاع نمی شود؛ ولی اگر منتقل الیه جاهل باشد که حق انتفاع متعلق به دیگری است، اختیار فسخ معامله را خواهد داشت.

ماده ی ۵۴ قانون مدنی

سایر کیفیات انتفاع از مال دیگری به نحوی خواهد بود که مالک قرار داده یا عرف و عادت اقتضا بکند.

ماده ی ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک

ثبت استاد اختیاری است. مگر در موارد ذیل:

۱ - کلیه ی عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲ - کلیه ی معاملات راجع به حقوقی است.

رویه و نظریات قضایی

رای شماره ی ۲۲۷ مورخ ۳۱/۱/۱۳۱۶ شعبه ی ۱ دیوان عالی کشور

به موجب قانون سابق و لاحق ثبت اسناد علاوه بر تقاضای ثبت رقبه تقاضا کننده ی ثبت باید حقوق عینی را (از قبیل حق انتفاع حق ارتفاق ارتهان) که دیگری در ملک مزبور دارد قید کند و آثار قانونی ثبت مزبور عبارتست از: مسموع نبودن دعوای حقی از کسی نه به عنوان عین و نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده است تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر است و انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه مال یا تعهد به تأدییه ی وجه

یا تسلیم مال مسموع نیست و لازمه ی آن سقوط دعاوی عینی و حقوق ارتفاقیه و کلیه ی علایق موجد تسلط دیگری بر مورد ثبت می باشد.

اما اجاره و استیجار هر چند شباهت نامه به ذی حق انتفاع دارد؛ ولی چون از حقوق عینی نیست ذکر آن در تقاضا نامه ثبت و قید آن در سند مالکیت لازم نیست و بالفرض به طور اجمالی ذکری از اجاره در سند مالکیت و تقاضانامه شده باشد، فقط نسبت به تقاضا کننده رسمیت دارد و راجع به اشخاص ثالث بی تاثیر است و مانعی از استماع دعاوی استیجار در ورقه ی مالکیت نمیباشد و این قبیل معاملات و تعهدات پس از ثبت ملک نیز به ترتیبات مقرر ثبت و به موجب ماده ی ۱۷۷ قانون سابق و ماده ی ۷۱ قانون ۱۳۱۰ فقط نسبت به طرفین که تعهد کرده اند و کلیه ی اشخاصی که قایم مقام قانونی آنان هستند دارای اثر می باشد نه نسبت به اشخاص ثالثی که قبلاً ملک به آنان اجاره داده شده باشد.

نظریه ی مشورتی شماره ی ۱۲۴۰۵ / ۷ مورخ ۱۵/۱۲/۷۱ اداره ی حقوقی قوه ی قضاییه

عرفاً وقتی کسی حق سکنی منزلی را مجاناً برای مدتی یا مادام العمر به دیگری می دهد غرض احسان به شخص او است و عرف فقط او و خانواده اش را مجاز به استفاده می شناسد و تفویض به غیر را خارج از قصد و نیت مالک میدانند و بنابراین انتقال مورد سکنی به هر نحو ولو به صورت عاریه به دیگری مجاز نیست و مالک می تواند خلع ید کسی را که منتفع به او واگذار کرده است از دادگاه بخواهد. چه آن که استیلا و تصرف شخص ثالث به نحو مذکور بر منزل مورد بحث بدون مجوز قانونی است و بقای مالکیت مالک بر عین و منفعت در این حالت برای او ایجاد حق خلع ید می کند .

آرای قوه قضاییه

عنوان: دعوی اثبات مالکیت نسبت به ملک دارای سند رسمی

پیام: دعوی اثبات مالکیت نسبت به ملک دارای سند رسمی، به تنهایی و بدون درخواست ابطال عملیات ثبتی و درخواست ابطال سند، توجیه قانونی نداشته و محکوم به بطلان است .

رأی شعبه :

با مذاقه در محتویات پرونده محاکماتی و در نظر گرفتن ایراد و نظریه ریاست محترم کل دادگستری استان ایلام و نیز ایرادات معنونه از ناحیه قضات محترم حوزه معاونت قضائی قوه قضائیه، دادنامه معترض عنه، مآلاً واجد ایراد و خدشه می باشد. زیرا اولاً با توجه به سوابق ثبتی اعلامی در مورد پلاک مورد نزاع و عملیات ثبتی انجام یافته از قبیل عملیات تحدیدی و انجام آگهی و تقسیم به قطعات عدیده و اخیراً هم صدور سند نسبت به رقبه مورد بحث بنام سازمان فنی و حرفه ای، دعوی اثبات مالکیت به تنهایی بدون درخواست ابطال عملیات ثبتی و درخواست ابطال سند توجیه قانونی ندارد. ثانیاً طرح دعوی اثبات مالکیت از ناحیه خواهان علیه اداره فنی و حرفه ای شهرستان د. به استناد سند عادی مورخ ۲۰/۰۳/۳۶ تنظیمی فیما بین خواهان به عنوان خریدار و آقایان الف.ک. و شرکاء به عنوان فروشنده می باشد که منشأ مالکیت فروشندگان مشخص نبوده و با تحقیقات انجام یافته در این مرحله از رسیدگی نیز معلوم نشده است آنان دارای مالکیت بوده اند یا خیر و مدرک کافی هم در این باره از ناحیه خواهان ارائه نگردیده است. ثالثاً در سند عادی استنادی خواهان قید گردیده است که فروشندگان تعهد می نمایند غیر از دولت چنانچه معترض پیدا

شود جواب گو خواهند بود که این عبارت نوعی پذیرش مالکیت دولت و احیاناً قبول اعتراض دولت بوده و مآلاً دلالت بر صحت مدافعات اداره خواننده در دولتی بودن زمین دارد. بنا بمراتب مخدوش بودن دادنامه مورد تقاضای اعاده دادرسی محرز و با توجه به تجویز اعاده دادرسی از ناحیه ریاست معظم قوه قضائیه و مستنداً به ماده ۴۷۷ قانون آئین دادرسی کیفری دادنامه موصوف به شماره ۱۱۶۷ - ۲۸/۱۰/۸۴ صادره از شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی د. نقض و به جهات اشعاری دعوی خواهان بدوی آقای نور محمد ن.ز. به طرفیت سازمان فنی و حرفه ای در وضعیت حاضر غیر موجه تشخیص و به استناد ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی حکم به بطلان دعوی نامبرده صادر و اعلام می گردد. رأی صادره قطعی است .

تاریخ دادنامه قطعی

۱۳۹۵/۰۶/۲۷

عنوان: دعوی اثبات مالکیت ملک ثبت شده به نام موقوفه

پیام: دولت فقط کسی را مالک می شناسد که ملک به نام وی در دفاتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد، بنابراین دعوی اثبات مالکیت نسبت به املاک موقوفه که دارای سند رسمی هستند در صورتی قابل استماع است که پیش از آن حکم به بطلان اسناد رسمی مذکور صادر شده باشد .

رأی شعبه دیوان عالی کشور:

فرجامخواهی نسبت به دادنامه فرجامخواسته صائب و وارد نمی باشد. آنچه از مجموع محتویات پرونده و مندرجات دادخواست و لویح تقدیمی و اظهارات وکیل فرجامخواه که به عنوان معترض ثالث نسبت به دادنامه ۲۰۱۴۲۳-۱۰/۱۲/۹۲ شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر استان بوشهر استنباط می گردد ، اینست که نسبت به پلاک های ثبتی ... و ... بخش یک بوشهر که معترض ثالث مدعی خرید آن به موجب بیع نامه عادی ۲۶/۱/۶۸ از مرحوم سیدج. م. گردیده ، در همان تاریخ سال ۶۸ سند رسمی بنام اداره اوقاف بوشهر صادر گردیده است و ماحصل ادعای خواهان دعوی معترض ثالث مدعی شده که اداره اوقاف برخلاف قانون و من غیرموفق به اخذ سند اوقافی بنام اداره اوقاف شده در حالی که ملک موصوف از زمینهای موقوفه نبوده و ارتباطی با املاک و اراضی مرحوم س. ک. که ملک طلق معرفی شده است ندارد . و خواسته فرجامخواه اثبات مالکیت نسبت به این اراضی می باشد . این ادعا که برخلاف مفاد اسناد رسمی مذکور در ارتباط با این اراضی می باشد به تجویز ماده ۲۲ قانون ثبت قابلیت استماع ندارد . زیرا همینکه ملکی در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک بنام او به ثبت رسیده یا کسی را که ملک به او منتقل شده و این انتقال در دفتر املاک به ثبت رسیده و با ... مالک می شناسد . به این ترتیب طرح دعوی مطروحه از سوی فرجامخواه بخواسته اثبات مالکیت نسبت به این اراضی با ادعای غیرموقوفه بودن آن در شرایط و کیفیت حاضر اصولاً غیرمسموع است و مادام که به هر کیفیت حکم به بطلان اسناد رسمی مذکور که تحت عنوان ملک موقوفه ثبت شده صادر نشده باشد ادعای اثبات مالکیت قابلیت پذیرش ندارد بناءً علیهذا و توجهاً به مراتب یاد شده ، صرفنظر از نحوه استدلال دادگاه مستنداً به ماده ۴۰۳ قانون آئین دادرسی مدنی ، این مرجع با تلقی دادنامه صادره به قرار آنرا تأیید می نماید .

تاریخ دادنامه قطعی : ۱۳۹۴/۰۸/۳۰

عنوان: دعوی اثبات مالکیت در خصوص ملک دارای سابقه ثبتی

پیام: خواسته اثبات مالکیت به عنوان دعوا قابلیت استماع نداشته و اقتضاء صدور قرار رد دعوی را دارد و صدور حکم بر بی حقی فاقد وجهت قانونی است .

رأی دادگاه تجدیدنظر استان

در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای ع. خ. با وکالت ح. ش. ک. بطرفیت تجدیدنظرخواندگان نسبت به دادنامه شماره ۹۴/۷۲۶ صادره از شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی لواسان که به موجب آن در خصوص دعوی اثبات مالکیت حکم بر بی حقی خواهان بدوی و در خصوص سایر خواسته ها قرار رد دعوی خواهان صادر گردیده است. نظر به اینکه استدلال دادگاه بدوی اقتضای صدور قرار را داشته و خواسته اثبات مالکیت بعنوان دعوی قابلیت استماع را نداشته است لذا دادگاه با تلقی حکم به قرار اعتراض معترض را وارد ندانسته زیرا دادنامه تجدیدنظرخواسته براساس محتویات پرونده و دلایل و مدارک ابرازی صحیحاً و مطابق مقررات قانونی و خالی از هرگونه اشکال صادر شده و تجدیدنظرخواه در این مرحله از رسیدگی دلیل یا مدرک قانع کننده و محکمه پسندی که نقض و بی اعتباری دادنامه معترض عنه را ایجاب نماید ابراز ننموده و لایحه اعتراضیه متضمن جهت موجه نیست و تجدیدنظرخواهی با هیچیک از شقوق ماده ۳۴۸ قانون آئین دادرسی مدنی مطابقت ندارد لذا دادگاه ادعای تجدیدنظرخواه را وارد و محمول بر صحت تشخیص نداده و دادنامه مورد اعتراض را منطبق با مقررات و اصول دادرسی میداند مستنداً به ماده ۳۵۳ قانون آئین دادرسی مدنی ضمن رد درخواست تجدیدنظرخواهی دادنامه تجدیدنظرخواسته را با اصلاح فوق تائید مینماید. رای صادره قطعی است .

تاریخ دادنامه قطعی:

۱۳۹۵/۰۶/۳۱

عنوان: ممانعت از فروش ملک بدون اثبات سابقه مالکیت خواهان

پیام: صدور دستور موقت مبنی بر منع مالک از فروش به غیر در حالی که خواهان دلیلی بر مالکیت خود قبل از مالکیت خوانده ابراز نداشته، فاقد وجهت قانونی است .

رأی شعبه دیوان عدالت اداری

الزام خواندگان به فروش اعیانی یک واحد مسکونی برخلاف اختیارات مالک بر اساس قانون است، لذا اولاً الزام به فروش و جهات ندارد. ثانیاً صدور دستور موقت در منع فروش به غیر نیز در حالی که شاکی دلیلی بر مالکیت خود قبل از مالکیت ادارات طرف شکایت ابراز نداشته است و جهات نداشته و قرار رد آن صادر و اعلام می گردد. رأی قطعی است .

تاریخ دادنامه:

۱۳۹۱/۱۰/۰۵

