به نام خدا

بررسی مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی

مولف :

زهراامیری پور

انتشارات ارسطو

(سازمان چاپ و نشر ایران – ۱۴۰۵)

نسخه الکترونیکی این اثر در سایت سازمان چاپ و نشر ایران و اپلیکیشن کتاب رسان موجود می باشد

Chaponashr.ir

سرشناسه : امیری پور، زهرا ، ۱۳۵۷
عنوان و نام پدیدآورنده: بررسی مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی/ مولف: زهراامیری پور
مشخصات نشر : انتشارات ارسطو (سازمان چاپ و نشر ایران)، ۱۴۰۵.
مشخصات ظاهری :۹۹ ص.
شابک : ۵-۹۶۴-۱۲۹-۶۲۲-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی : فیپا
یادداشت : کتابنامه.
موضوع : بررسی مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی
رده بندی کنگره : TP ۹۸۳
رده بندی دیویی : ۶۶۸/۵۵
شماره کتابشناسی ملی : ۸۵۲۰۴۶
اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیپا

نام کتاب : بررسی مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی
مولف: زهراامیری پور
ناشر : انتشارات ارسطو (سازمان چاپ و نشر ایران)
صفحه آرایی، تنظیم و طرح جلد: الهام غفاری
تیراژ : ۱۰۰۰ جلد
نوبت چاپ : اول ــ ۱۴۰۵
چاپ : زبرجد
قیمت : ۲۰۰۰۰۰تومان
فروش نسخه الکترونیکی - کتاب رسان :
https//:chaponashr.ir/ketabresan
شابک : ۵-۹۶۴-۱۲۹-۶۲۲-۹۷۸
تلفن مرکز پخش : ۰۹۱۲۰۲۳۹۲۵۵
www.chaponashr.ir









فهرست

مقدمه 9
2-2. مبانی نظری و دکترین‌های حقوقی 19
2-3. مبانی حقوقی حاکم بر نظم مدنی و پایه‌های فقهی 20
2-3-1. دکترین صلح و نظم عمومی (منع خودیاری و احقاق حق شخصی) 20
2-3-2. تعارض اصل ثبات مالکیت با ضرورت پاسداری از ثبات تصرف سابق 21
2-4-1. قاعده ید و نقش آن در حمایت از متصرف 25
۱ـ مفهوم و مبانی اصل منع خودیاری 29
۲ـ رابطه اصل منع خودیاری با دعاوی تصرف 30
۳ـ نقش این اصل در مشروعیت دعوای رفع تصرف عدوانی 31
2-5-1. جایگاه دعوای رفع تصرف عدوانی در قانون آیین دادرسی مدنی 37
3-1-1. احراز سبق تصرف (معیارهای عرفی، زمانی و استمرار ید) 48
3-2. بار اثبات و ویژگی‌های دادرسی 54
3-2-1. جایگاه ادله اثبات (تحقیقات محلی، شهادت، معاینه محل) 54
3-2-2. دستور موقت و اجرای فوری حکم (ماده ۱۷۵ ق.آ.د.م) 55
3-2-3. تداخل و اثر متقابل تصمیمات شعب کیفری و حقوقی 55
3-3. نقد رویه قضایی 56
3-3-1. تحلیل آرای وحدت رویه و نظریات مشورتی 56
3-3-2. نقد دادنامه‌های مربوط به تقابل سند رسمی با سبق تصرف 57
3-3-3. رویه قضایی در مواجهه با تصرف عدوانی در املاک مشاعی 57
4-1. آسیب‌شناسی و خلأهای تقنینی 67
4-1-1. دوگانگی کارکردی میان حمایت مدنی و تعقیب کیفری 67
4-1-2. ابهام در نقش مالکیت در پرونده‌های کیفری 68

4-1-3. تحول صلاحیت کیفری و خطر تعمیم ناروا 68
4-1-4. فقدان معیار زمانی روشن برای احراز سبق تصرف..... 69
4-1-5. تشتت در معیارهای اثبات و ارزیابی قرائن..... 70
4-1-6. سوءبرداشت از ماده ۱۶۲ و جابه‌جایی دعوای تصرف با خلع ید 70
4-1-8. پراکندگی مقررات و دشواری دسترسی شهروند به مسیر درست..... 72
4-2-1. تفاوت در موضوع رسیدگی و خواسته..... 73
4-2-2. تفاوت در بار و کیفیت اثبات 73
4-2-3. جایگاه مالکیت و سند در دو مسیر 74
4-2-4. تفاوت در آثار رأی و نسبت میان دو رسیدگی 74
4-2-5. راهبرد انتخاب مسیر بدون خلط دعواها 74
4-3. چالش‌های رسیدگی و موانع اجرایی 75
4-3-2. استفاده تأخیری از فرایند و ضرورت مدیریت فعال پرونده 76
4-3-3. دشواری اثبات و خطر فرسایش ادله..... 76
4-3-4. حضور اشخاص ثالث در مرحله اجرا..... 77
4-3-5. مستحدثات، زراعت و آثار تغییر وضعیت ملک 77
3-3-6. اراضی ملی و منابع طبیعی 78
4-3-7. املاک مشاعی و تعارض انتفاع اختصاصی با مالکیت سهمی 78
3-3-8. اجرای سریع حکم و تضمین دادرسی منصفانه 79
4-3-9. جمع‌بندی موانع اجرایی 79
4-4-1. نظم عمومی و منع احقاق حق شخصی 80
4-4-2. احترام به ید سابق و حدود این حمایت..... 80
4-4-3. ارکان سه‌گانه و تحلیل مستقل هر رکن 81
۴-۴-۴. جایگاه سند مالکیت در چارچوب ماده ۱۶۲ 81

4-4-5. نسبت با دعوای مالکیت و اصل عدم پیش‌داوری 82
4-5-1. اثر اصلاح ماده ۱۰۴ بر قلمرو جرایم قابل گذشت 82
4-5-2. درجه جرم و صلاحیت رسیدگی مستقیم 83
4-5-3. مرز آثار رأی با اختلاف درباره مالکیت 83
4-6-1. تدوین معیارهای راهنمای احراز سبق تصرف 84
4-6-2. تصریح به کارکرد محدود ماده ۱۶۲ 85
4-6-3. تبیین حدود حمایت از سبق تصرف نامشروع 85
۴-۶-۴. مدیریت زمان رسیدگی و محدودکردن کارشناسی به امر فنی 86
4-6-5. شناسایی اشخاص ذی‌ربط و حمایت متوازن از ثالث 86
4-6-6. روشن‌کردن نسبت دعوای تصرف با املاک مشاعی 87
4-6-7. پروتکل اجرایی برای اراضی ملی و منابع طبیعی 87
4-6-8. شفاف‌سازی ارتباط مسیر مدنی و کیفری 87
4-6-9. آموزش تخصصی و ارتقای کیفیت استدلال قضایی 88
4-6-10. اولویت‌بندی اصلاحات 88
نتیجه گیری: 91
پیشنهادها: 95
منابع و مآخذ: 97

تقدیم : به مادرم

سپاس وستایش پروردگار یکتا را که توفیق نگارش این اثر را فراهم آورد

مقدمه

نظم و امنیت حقوقی در جوامع امروزی مستلزم آن است که روابط اشخاص نسبت به اموال، به‌ویژه اموال غیرمنقول، در چارچوب قواعد قانونی و به‌دور از اقدامات خودسرانه تنظیم شود. تصرف به‌عنوان یکی از مهم‌ترین نهادهای حقوقی، نقشی اساسی در تثبیت روابط اجتماعی و اقتصادی ایفا می‌کند؛ به‌گونه‌ای که قانون‌گذار، فارغ از بحث مالکیت، برای تصرف مشروع ارزش و حمایت ویژه‌ای قائل شده است. در همین راستا، دعاوی تصرف، از جمله دعوای رفع تصرف عدوانی، به‌منظور حمایت از متصرف سابق و جلوگیری از اختلال در نظم عمومی پیش‌بینی شده‌اند (کاتوزیان، ۱۳۹۹: ۱۱۲).

دعوای رفع تصرف عدوانی از مهم‌ترین و پرکاربردترین دعاوی تصرف در نظام حقوقی ایران محسوب می‌شود که هدف اصلی آن، اعاده سریع وضع سابق و جلوگیری از توسل اشخاص به قوه قهریه و اقدامات خارج از چارچوب قانون است. این دعوا برخلاف دعاوی مالکیت، ناظر بر احقاق حق مالکانه نیست، بلکه صرفاً به بررسی سبق تصرف خواهان، لحوق تصرف خوانده و عدوانی بودن آن می‌پردازد. همین ویژگی سبب شده است که دعوای رفع تصرف عدوانی جایگاهی متمایز در میان سایر دعاوی حقوقی داشته باشد و از حیث سرعت رسیدگی و آثار حقوقی، نقش مهمی در تأمین عدالت ایفا کند (شمس، ۱۴۰۰: ۱۸۸).

مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی را می‌توان در اصول بنیادین حقوقی از جمله اصل منع خودیاری، لزوم حفظ نظم عمومی و حمایت از وضعیت‌های حقوقی موجود جست‌وجو کرد. اصل منع خودیاری اقتضا دارد که هیچ‌کس نتواند بدون مراجعه به مراجع صالح قضایی، رأساً اقدام به استیفای حق یا رفع تجاوز نماید؛ چرا که چنین رفتاری زمینه‌ساز هرج‌ومرج و تزلزل امنیت اجتماعی خواهد بود. از این رو، قانون‌گذار با پیش‌بینی دعوای رفع تصرف عدوانی، راهکار قانونی و مسالمت‌آمیزی برای حل اختلافات ناشی از تصرف فراهم کرده است (امامی، ۱۳۹۸: ۵۴).

در حقوق ایران، مقررات مربوط به دعوای رفع تصرف عدوانی در قانون مدنی، قانون آیین دادرسی مدنی و برخی قوانین خاص انعکاس یافته است. مواد ۱۵۸ تا ۱۷۷ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ به‌طور خاص به تبیین شرایط، نحوه رسیدگی و آثار دعاوی تصرف پرداخته‌اند. قانون‌گذار در این مقررات، با حذف لزوم اثبات مالکیت، تلاش کرده است رسیدگی به این دعاوی را تسهیل و تسریع نماید. این رویکرد نشان‌دهنده اهمیت حمایت از تصرف و جلوگیری از اطاله دادرسی در اختلافات مربوط به اموال غیرمنقول است (مهاجری، ۱۴۰۰: ۷۱).

افزون بر مبانی قانونی، دعوای رفع تصرف عدوانی دارای ریشه‌های فقهی نیز هست. در فقه امامیه، تصرف به‌عنوان اماره‌ای بر مالکیت یا حداقل بر استحقاق حمایت مورد توجه قرار گرفته و قاعده «ید» از مهم‌ترین مستندات فقهی در این زمینه به شمار می‌رود. بر اساس این قاعده، تصرف فعلی شخص بر مال، نشانه‌ای از تعلق آن مال به وی تلقی می‌شود، مگر آنکه خلاف آن ثابت گردد. این مبنای فقهی، تأثیر قابل توجهی

بر تدوین مقررات مربوط به دعاوی تصرف در حقوق موضوعه ایران داشته است (محقق داماد، ۱۳۹۷: ۴۶).

با وجود اهمیت فراوان دعوای رفع تصرف عدوانی، در عمل چالش‌ها و ابهاماتی در خصوص مبانی حقوقی، شرایط تحقق و تمایز آن از دعاوی مالکیت مشاهده می‌شود. گاه عدم تفکیک دقیق این دعوا از خلع ید یا تخلیه ید، موجب صدور آرای متعارض و سردرگمی اصحاب دعوا شده است. از این‌رو، بررسی دقیق مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی و تحلیل جایگاه آن در نظام حقوقی ایران، ضرورتی انکارناپذیر به نظر می‌رسد. بر همین اساس، کتاب حاضر می‌کوشد با رویکردی تحلیلی و نظام‌مند، مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی را در پرتو قوانین موضوعه، مبانی فقهی و رویه قضایی مورد بررسی قرار دهد و ضمن تبیین فلسفه وجودی این دعوا، به تبیین حدود و ثغور آن بپردازد. امید است نتایج این کتاب بتواند گامی مؤثر در جهت رفع ابهامات موجود و ارتقای کارآمدی نظام دادرسی در حوزه دعاوی تصرف بردارد.

تصرف به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مفاهیم بنیادین در حقوق اموال، همواره نقش تعیین‌کننده‌ای در تنظیم روابط اشخاص نسبت به اموال، به‌ویژه اموال غیرمنقول، ایفا کرده است. اهمیت تصرف تا آنجاست که در بسیاری از نظام‌های حقوقی، قانون‌گذار بدون ورود به بحث مالکیت، از وضعیت تصرف حمایت کرده و آن را شایسته پشتیبانی قضایی دانسته است. این رویکرد مبتنی بر این فرض اساسی است که حمایت از تصرف مشروع، موجب حفظ نظم اجتماعی و جلوگیری از توسل اشخاص به اقدامات خودسرانه و خشونت‌آمیز می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۹: ۱۱۵).

در همین راستا، دعوای رفع تصرف عدوانی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین دعاوی تصرف در حقوق ایران پیش‌بینی شده است. این دعوا زمانی مطرح می‌شود که شخصی بدون رضایت متصرف سابق و بدون مجوز قانونی، مال غیرمنقول را از تصرف وی خارج کرده باشد. ویژگی بارز این دعوا آن است که رسیدگی به آن منوط به احراز مالکیت خواهان نیست و دادگاه صرفاً به بررسی سبق تصرف خواهان، لحوق تصرف خوانده و عدوانی بودن تصرف می‌پردازد (شمس، ۱۴۰۰: ج ۱، ۱۸۸). همین ویژگی، دعوای رفع تصرف عدوانی را از دعاوی مالکیت متمایز ساخته و آن را به ابزاری کارآمد برای اعاده سریع وضع سابق تبدیل کرده است.

با وجود تصریح قانون‌گذار به شرایط و آثار دعوای رفع تصرف عدوانی در مواد ۱۵۸ تا ۱۷۷ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، در عمل ابهامات و اختلاف‌نظرهای قابل توجهی در خصوص مبانی حقوقی این دعوا مشاهده می‌شود. از جمله این ابهامات می‌توان به تداخل مفهومی و عملی دعوای رفع تصرف عدوانی با دعاوی خلع ید، تخلیه ید و حتی دعاوی مالکیت اشاره کرد. در بسیاری از موارد، اصحاب دعوا و حتی برخی محاکم، بدون توجه دقیق به فلسفه وجودی دعاوی تصرف، این دعاوی

را بر مبنای مالکیت تحلیل می‌کنند که این امر با ماهیت واقعی دعوای رفع تصرف عدوانی ناسازگار است (امامی، ۱۳۹۸: ج ۱، ۵۶).

از سوی دیگر، مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی صرفاً به مقررات قانونی محدود نمی‌شود، بلکه این دعوا ریشه‌های عمیقی در اصول کلی حقوق و مبانی فقهی دارد. اصل منع خودیاری، به‌عنوان یکی از اصول پذیرفته‌شده در حقوق خصوصی، اقتضا دارد که اشخاص برای استیفای حقوق خود به مراجع صالح قضایی مراجعه کنند و از اعمال زور و اقدامات شخصی پرهیز نمایند. دعوای رفع تصرف عدوانی دقیقاً در راستای تحقق این اصل شکل گرفته و هدف آن جلوگیری از بی‌ثباتی و ناامنی در روابط اجتماعی است (محقق داماد، ۱۳۹۷: ج ۱، ۴۹).

علاوه بر این، در فقه امامیه نیز تصرف به‌عنوان اماره‌ای معتبر مورد توجه قرار گرفته و قاعده «ید» به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مستندات فقهی حمایت از متصرف شناخته می‌شود. این قاعده که تصرف فعلی را دلیل بر حقانیت متصرف می‌داند، تأثیر قابل توجهی بر شکل‌گیری و توسعه دعاوی تصرف در حقوق موضوعه ایران داشته است. با این حال، عدم تبیین دقیق ارتباط میان مبانی فقهی و مقررات قانونی دعوای رفع تصرف عدوانی، موجب بروز برداشت‌های متفاوت در رویه قضایی شده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۶: ج ۳، ۲۱۹).

از منظر عملی نیز، افزایش دعاوی مربوط به املاک و اراضی، به‌ویژه در مناطق شهری و حاشیه‌ای، اهمیت بررسی دقیق مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی را دوچندان کرده است. در بسیاری از پرونده‌ها، نبود درک روشن از شرایط تحقق این دعوا و تمایز آن از سایر دعاوی مشابه، موجب اطاله دادرسی، صدور آرای متعارض و تضییع حقوق اصحاب دعوا می‌شود. این وضعیت نه‌تنها با هدف قانون‌گذار در پیش‌بینی دعاوی تصرف مغایرت دارد، بلکه اعتماد عمومی به کارآمدی نظام قضایی را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد (شمس، ۱۴۰۰: ج ۱، ۱۹۴).

با توجه به آنچه گفته شد، مسئله اصلی این کتاب آن است که مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی در نظام حقوقی ایران چیست و این مبانی چگونه در قوانین موضوعه، فقه امامیه و رویه قضایی انعکاس یافته‌اند؟ همچنین، این کتاب در پی پاسخ به این پرسش است که آیا مقررات موجود توانسته‌اند به‌طور مؤثر از تصرف مشروع حمایت کرده و مانع تداخل این دعوا با دعاوی مالکیت شوند یا خیر. بر همین اساس، کتاب حاضر با هدف تبیین و تحلیل مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی، می‌کوشد ضمن بررسی دقیق قوانین، مبانی فقهی و آراء قضایی، به شناسایی چالش‌ها و خلأهای موجود پرداخته و زمینه را برای ارائه برداشت منسجم‌تری از این نهاد حقوقی فراهم آورد. انتظار می‌رود نتایج این کتاب بتواند به ارتقای فهم نظری و کاربرد عملی دعوای رفع تصرف عدوانی در نظام دادرسی مدنی ایران کمک شایانی نماید.

نظام حقوقی هر جامعه، برای تحقق عدالت، حفظ نظم عمومی و تضمین امنیت حقوقی، ناگزیر از پیش‌بینی سازوکارهایی است که مانع توسل اشخاص به اقدامات خودسرانه و خارج از چارچوب قانون شود. در این میان، دعاوی تصرف، به‌ویژه دعوای رفع تصرف عدوانی، جایگاه ویژه‌ای در حمایت از ثبات روابط اجتماعی و اقتصادی دارند. اهمیت این دعوا از آن جهت است که بدون ورود به ماهیت مالکیت، از وضعیت تصرف مشروع حمایت کرده و امکان اعاده سریع وضع سابق را فراهم می‌سازد (کاتوزیان، ۱۳۹۹). از منظر نظری، دعوای رفع تصرف عدوانی مبتنی بر اصول بنیادین حقوق خصوصی، از جمله اصل منع خودیاری و لزوم حفظ نظم عمومی است. چنانچه اشخاص بتوانند رأساً و بدون مراجعه به مراجع قضایی، تصرف دیگری را زایل کنند، زمینه بروز هرج‌ومرج، ناامنی حقوقی و تضعیف اقتدار حاکمیت قانون فراهم خواهد شد. ازاین‌رو، بررسی مبانی حقوقی این دعوا، برای تبیین فلسفه وجودی آن و روشن ساختن جایگاهش در نظام حقوقی ایران، از اهمیت علمی بالایی برخوردار است (امامی، ۱۳۹۸).

اهمیت علمی کتاب حاضر در آن است که با تمرکز بر مبانی حقوقی دعوای رفع تصرف عدوانی، به تحلیل پیوند میان قوانین موضوعه، اصول کلی حقوق و مبانی فقه امامیهمی‌پردازد. هرچند مقررات مربوط به این دعوا در قانون آیین دادرسی مدنی تصریح شده است، اما تفسیر این مقررات بدون توجه به مبانی نظری و فقهی، ممکن است به برداشت‌های ناقص یا نادرست منجر شود. کتاب حاضر می‌کوشد با نگاهی نظام‌مند، این خلأ نظری را جبران کرده و چارچوبی منسجم برای تحلیل دعوای رفع تصرف عدوانی ارائه دهد (محقق داماد، ۱۳۹۷).

از منظر عملی، ضرورت انجام این کتاب ناشی از چالش‌ها و مشکلاتی است که در رویه قضایی کشور در ارتباط با دعوای رفع تصرف عدوانی مشاهده می‌شود. در بسیاری از پرونده‌ها، عدم تفکیک دقیق این دعوا از دعاوی خلع ید، تخلیه ید یا دعاوی مالکیت، موجب طرح نادرست دعوا، اطاله دادرسی و حتی صدور آرای متعارض شده است. این وضعیت نه‌تنها حقوق اصحاب دعوا را با مخاطره مواجه می‌سازد، بلکه با هدف قانون‌گذار در پیش‌بینیدعاوی تصرف، یعنی رسیدگی سریع و مؤثر، در تعارض قرار دارد (شمس، ۱۴۰۰).

مفهوم‌شناسی تصرف (ارکان مادی و معنوی)

در اصطلاح حقوقی، تصرف عبارت است از سلطه و اقتدار مادی شخص بر مال، به گونه‌ای که عرفاً مال تحت اختیار، اراده و سیطره او شناخته شود. در دکترین حقوقی و فقه امامیه، تصرف مرکب از دو عنصر بنیادین «عنصر مادی» یعنی استیلای عملی و مادی بر عین مال، و «عنصر معنوی» به معنای قصد اعمال حق و بهره‌برداری به عنوان مالک یا صاحب حق است.

1. تصرف عدوانی:

تصرف عدوانی استیلای غیرمشروع و خلاف حق بر مال منقول یا غیرمنقول دیگری است که بدون اذن صاحب حق و بر خلاف رضایت او صورت می‌گیرد. این تصرف ممکن است به‌صورت مستقیم از طریق ورود فیزیکی و اِعمال سلطه بر عین مال، یا به‌صورت غیرمستقیم از طریق ایجاد مانع در استیفای حق صاحب حق تحقق یابد. تصرف عدوانی در نظام حقوقی ایران دارای دو وجه است: نخست وجه کیفری که در ماده 690 قانون مجازات اسلامی مصوب 1392 تصریح شده و دوم وجه حقوقی که مبنای طرح دعوای رفع تصرف عدوانی در دادگاه‌های حقوقی است (کاتوزیان، 1392؛ شریفیان و همکاران، 1403). با این حال، چنان‌که حیاتی و هادی در واکاوی ماهیت این نهاد تبیین کرده‌اند، در دعوای رفع تصرف عدوانی، قانون‌گذار مفهومی متمایز و مضیق‌تر از تصرف مالکانه را مدنظر قرار داده است؛ بدین معنا که موضوع این دعوا صرفاً حمایت از «حق تصرف مادی» و به تعبیر دقیق‌تر «تصرف مادیِ صرف» است، بدون آنکه متصرف سابق نیازی به اثبات عنصر معنوی مالکانه یا ویژگی‌های ید مشروع داشته باشد (حیاتی و هادی، ۱۳۸۷: ۲۴۵ و ۲۶۲). به بیان دیگر، مقنن در این دعوا تصرف را به مثابه یک «وضعیت عینی و مشهود خارجی» مورد پشتیبانی قرار می‌دهد، حتی اگر تصرف سابق، مبنایی غاصبانه یا متزلزل داشته باشد (حیاتی و هادی، ۱۳۸۷: ۲۶۳).

از منظر رکن «عدوان» نیز، تصرف لاحق هنگامی متصف به وصف عدوانی می‌گردد که استیلا بر مال، با قهر، غلبه و به‌ویژه «بدون رضایت متصرف سابق و خارج از مجاری قضایی» رخ داده باشد (حیاتی و هادی، ۱۳۸۷: ۲۶۵). امری که استیلای متصرف پیشین را برهم زده و آرامش عینی حاکم بر مال را مخدوش می‌سازد.

2. سَبق تصرّف[1]

سبق تصرف در لغت به‌معنای پیشی گرفتن در استیلا و دست‌یافتن است و در اصطلاح حقوق دادرسی مدنی، عبارت است از سلطه و اقتدار مادی، پیوسته، علنی و غیرمعیوب خواهان بر مال غیرمنقول پیش از آنکه تصرف متهم یا خوانده آغاز شده باشد. احراز سبق تصرف خواهان، نخستین و اساسی‌ترین رکن از

[1] - Prior Possession

ارکان سه‌گانه دعوای تصرف عدوانی است؛ به‌نحوی‌که خواهان در این دعوا نیازی به ارائه سند مالکیت ندارد، بلکه صرف اثبات پیشینه استیلای عرفی وی بر ملک کفایت می‌کند.

«سبق تصرف خواهان عبارت است از تصرف مادی، مستقیم یا باواسطه، که مدتی پیش از تعرض خوانده استمرار داشته و عرفاً بتوان آن را تصرف نامید؛ قانون‌گذار در دعاوی تصرف، حمایت از تصرف سابق را به‌منظور پاسداری از آرامش عمومی مقدم بر رسیدگی به اصل حق مالکیت قرار داده است» (شمس، ۱۴۰۰: ۲۶۵).

3. لُحوق تصرّف [1]

لحوق تصرف به معنای متاخر بودن، پیوستن و بعداً واقع‌شدن است. در ترمینولوژی حقوقی، لحوق تصرف خوانده به ایجاد سلطه مادی و استیلای غیرقانونی و بعدی متصرفِ لاحق (خوانده) بر مال غیرمنقول اشاره دارد که مسبوق به تصرف سابق دیگری بوده است. رکن رکین دعوای تصرف عدوانی آن است که تصرف متصرف جدید پس از تصرف خواهان و بدون اذن، قرارداد، یا مجوز قانونی صورت گرفته باشد.

«لحوق تصرف خوانده بدین معناست که استیلای خوانده بر مال غیرمنقول متنازع‌فیه پس از تصرف خواهان حادث شده باشد؛ اگر خواهان نتواند تقدم تصرف خود و تأخر استیلای مادی خوانده را اثبات نماید، ارکان دعوای رفع تصرف محقق نخواهد شد» (شمس، ۱۴۰۰: ۲۶۹).

4. نظم عمومی[2]

نظم عمومی مجموعه‌ای از قواعد، اصول آمره، بنیادهای اخلاقی و مصلحت‌های حیاتی حاکم بر جامعه است که حیات، امنیت، آرامش و انتظام همزیستی شهروندان به رعایت آن‌ها وابستگی تام دارد و اراده افراد توان تراضی بر خلاف آن را ندارد. در مبانی دعاوی تصرف، فلسفه اصلی حمایت قانون از متصرف سابق (حتی بدون اثبات مالکیت)، ممانعت از احقاق حق شخصی، سد راه هرج‌ومرج و حفظ آرامش ظاهری جامعه و نظم عمومی حاکم بر تصرفات است.

«قواعد مربوط به نظم عمومی قواعدی هستند که هدف آن‌ها برقراری آرامش و اداره شایسته جامعه است و اراده افراد توان نقض یا تغییر آنها را ندارد؛ بر همین پایه، نظام حقوقی تجاوز به تصرف پایدار افراد را ممنوع می‌سازد تا صلح و انتظام عمومی دستخوش زورآزمایی اشخاص نگردد» (کاتوزیان، ۱۳۹۷: ۴۲).

5. دعوای خلع ید[3]

دعوای خلع ید به‌معنای اخص، دعوایی ترافعی و مالی است که در آن مالک رسمی مال غیرمنقول (بر اساس سند مالکیت رسمی ثبت‌شده طبق مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت یا حکم قطعی اثبات مالکیت)

[1] - Subsequent Possession
[2] - Ordre Public
[3]- Action of Eviction

علیه شخصی اقامه می‌کند که مال را به‌طور غیرمجاز و عدوانی در تصرف گرفته است، تا دادگاه متصرف غاصب را از ملک اخراج کرده و آن را تحویل مالک دهد. تمایز بنیادین آن با دعوای تصرف عدوانی در این است که خلع ید منحصراً مبتنی بر اثبات مالکیت است، در حالی که در تصرف عدوانی، تنها پیشینه تصرف و عدوانی بودن تصرف لاحق موضوع دادرسی است.

«خلع ید دعوایی است که در آن مالک مال غیرمنقول، اخراج متصرف بدون حق را از ملک خود درخواست می‌نماید؛ استماع این دعوا بنا بر رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ دیوان عالی کشور، منوط به ارائه سند رسمی مالکیت یا اثبات پیشین مالکیت خواهان در مرجع صالح است» (کریمی، ۱۳۹۸: ۱۸۱).

6. قاعده ید[1]

قاعده ید یکی از اصیل‌ترین امارات معتبر در فقه امامیه و حقوق مدنی (مقتبس از حدیث شریف نبوی «عَلی الیدِ ما اَخَذَت حَتّی تُؤَدّی» و روایات حاکی از استیلا نظیر روایت حفص بن غیاث و ماده ۳۵ قانون مدنی) است. بر اساس این قاعده، استیلا و تسلط مادی فرد بر شیء، اماره قانونی و شرعی بر مالکیت یا حقِ تصرف مجاز اوست، مگر اینکه طرف مقابل با ارائه دلیل و بینه معتبر، نامشروع بودن تصرف یا مالکیت دیگری را به اثبات برساند.

«قاعده ید یا اماره تصرف به موجب ماده ۳۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد که تصرف به عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود؛ مبنای این اماره، غلبه تاریخی مالکانه بودن تصرفات و انگیزه حفظ تعادل و ثبات در روابط اقتصادی و حقوقی جامعه است»(کاتوزیان، ۱۳۹۹، ج ۱: ۳۳۹).

ماهیت دعاوی سه‌گانه تصرف (عدوانی، ممانعت از حق، مزاحمت)

دعوای رفع تصرف عدوانی: دعوای رفع تصرف عدوانی از دعاوی مالکانه است که به موجب آن، صاحب حق یا متصرف مشروع می‌تواند خواستار صدور حکم به خروج متصرف عدوانی و اعاده وضعیت به حالت سابق شود. این دعوا بر اساس حمایت از حق تصرف مشروع و حفظ نظم حقوقی استوار بوده و ویژگی بارز آن این است که اثبات مالکیت برای طرح آن لازم نیست، بلکه اثبات سبق تصرف مشروع و عدوانی بودن تصرف خوانده کافی می‌باشد. این تفاوت اساسی میان وصف حقوقی و کیفری تصرف عدوانی، موجب تسهیل دسترسی به عدالت برای متضررین شده است (جعفری لنگرودی، 1392؛ غلامی‌زاده کجو و باقری صمغ‌آبادی، 1384).

قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، در مواد ۱۵۸ تا ۱۶۰، دعاوی تصرف را در قالب سه نهاد حقوقی هم‌پوشان اما دارای تمایزات شکلی و موضوعی پیش‌بینی کرده است:

۱. دعوای رفع تصرف عدوانی (ماده ۱۵۸ ق.آ.د.م): دعوایی است که به موجب آن، متصرف سابق ادعا می‌کند دیگری بدون رضایت او و خارج از چارچوب قانون، مال غیرمنقول را از ید و استیلای وی خارج

[1] - Rule of Possession