

نحوه طرح دعاوی ملکی در
محاکم دادگستری

(علمی و کاربردی)

ابراهیم مشحوف

مسلم قزلباشی

سرشناسه	مشعوف، ابراهیم، ۱۳۴۸ -
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	نحوه طرح دعاوی ملکی در محاکم دادگستری (علمی و کاربردی)/ مولفین ابراهیم مشعوف، مسلم قزل بیگلر.
مشخصات نشر	تهران: اندیشه سبز نوین، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	۱۷۰ ص.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۸۱۰۶-۴۴-۹
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
موضوع	تصرف عدوانی -- قوانین و مقررات -- ایران
شناسه افزوده	قزل بیگلر، مسلم، ۱۳۶۳ -
رده بندی یکره	۱۳۹۶ ن ۳۴۴/م ۵۳ KHM4۲۳۴
رده بندی یوبی	۵۵.۲۶/۳۴۵
شماره کتاب، سری ملی	۴۶۸۳۴۴۲

📖 نام کتاب : نحوه طرح دعاوی ملکی در محاکم دادگستری (علمی-کاربردی)

✍ مؤلف : ابراهیم مشعوف، مسلم قزل بیگلر

● صفحه آرا : مریم رحیمی

● ناشر : اندیشه سبز نوین، ۱۳۹۶؛ ۶-۷-۶۶۹۷۳۲۷

● ناشر همکار : اندیشه عصر

● شمارگان : ۱۰۰۰ نسخه

● نوبت چاپ : اول ۱۳۹۷



● شابک : ۹-۴۴-۸۱۰۶-۶۰۰-۷۸

● قیمت : ۱۶۰۰۰ تومان

مرکز پخش: اندیشه سبز نوین

تهران- میدان انقلاب- خیابان منیری جاوید (اردیبهشت)

ساختمان اردیبهشت- پلاک ۷۱- طبقه اول (مشعوف)

صندوق پستی ۳۱۱۴۵-۱۷۱۵ تلفن: ۶۶۴۶۳۵۱۸ دورنویس: ۶۶۹۷۳۲۷

Wwwbookeshop.i

فهرست مطالب

۹	مقدمه
۱۱	فصل اول انواع دعاوی ملکی
۱۱	اجاره
۱۲	اقسام اجاره
۱۲	موارد انحلال اجاره
۱۲	فسخ اجاره
۱۲	معنی لزومی وقف
۱۳	انواع وقف
۱۵	افراز چیست و تفاوت آن با تفکیک و تقسیم
۱۵	تفکیک
۱۵	افراز
۱۷	مفهوم افراز در ملک مشاع
۱۷	بررسی نحوه تقسیم ملک مشاع و تفاوت آن بین افراز و تفکیک
۱۷	مرجع صالح برای رسیدگی به دعوای افراز
۱۸	نحوه افراز و تفکیک املاک در دادگاه و ادارات ثبت
۱۸	تفاوت تفکیک و افراز
۱۹	برخی تفاوت‌های تفکیک و افراز
۲۱	الزام به تنظیم سند رسمی
۲۲	اقدامات دادگاه برای الزام به تنظیم سند
۲۴	مواد قانونی و اصول مورد استناد
۲۵	خلع بد و تصرف عدوانی
۲۶	وجود اشتراک و افتراق خلع بد
۲۷	تصرف از نظر شرع و قانون
۳۰	تعریف تصرف عدوانی
۳۱	دعوا
۳۳	شرایط اقامه‌ی دعوی
۳۴	ارکان دعوا
۳۵	شروط لازم جهت مختمه نبودن اقامه دعوا
۳۶	راههای اثبات دعوا

۳۶	تعریف دعوای متقابل.....
۳۷	شرایط دعوای متقابل.....
۳۸	چگونگی طرح و رسیدگی به دعوای خلع ید در محاکم.....
۳۹	انواع دعوا از حیث نوع و موضوع حق.....
۴۰	مقایسه دعوای تصرف عدوانی با خلع ید.....
۴۱	مقایسه دعوای تصرف عدوانی با تخلیه ید.....
۴۱	مقایسه دعوای تصرف عدوانی با غضب.....
۴۱	مقررات ویژه دعوای تصرف عدوانی.....
۴۲	تکلیف ابناء احدثی و اشجار غرس شده در ملک مورد تصرف عدوانی.....
۴۲	تکلیف اربیه و اشجار در ارتباط با اقامه دعوای مالکیت.....
۴۲	تکلیف اربیه و اشجار در ارتباط با شکایت از حکم.....
۴۴	تکلیف زراعت در ملک مورد تصرف عدوانی.....
۴۵	تکلیف آثار تخریبی در ملک مورد تصرف عدوانی.....
۴۶	تکلیف اجرت المثل ایستادن تصرف.....
۴۷	تفاوت خلع ید با تصرف عدوانی.....
۴۸	تعریف حق و انواع آن.....
۵۰	اقسام حق.....
۵۲	تعریف تصرف و چگونگی آن.....
۵۲	دعوای تصرف.....
۵۲	معرفی دعوای تصرف و مقررات ویژه آن.....
۵۵	تکلیف تصرف امین.....
۵۷	دعوای ممانعت و مزاحمت از حق.....
۶۰	تفاوت دعوای تصرف عدوانی با دعوای ممانعت از حق.....
۶۳	بررسی جرایم ایجاد مزاحمت و ممانعت از حق.....
۶۵	کیفیت و مدت تصرف.....
۶۷	اوصاف تصرف.....
۶۸	قواعد مشترک بین دعوای تصرف.....
۶۹	فصل دوم نحوه طرح دعوای ملکی در محاکم دادگستری.....
۶۹	نحوه اقامه دعوا، آثار آن و اقدامات احتیاطی.....
۷۰	مراحل اقامه دعوا در محاکم.....
۷۱	مرجع صالح برای رسیدگی به دعوا.....
۷۲	معرفی دعوای اثبات مالکیت.....
۷۳	شیوه اقامه دعوا.....
۷۴	دینفع اقامه دعوا.....

۷۴	چگونگی تنظیم دادخواست یا شکوائیه
۷۶	اقدامات احتیاطی دعوای تصرف
۷۸	مبحث نخست (رسیدگی دادگاه)
۷۸	ارائه دلیل و رسیدگی به آن
۸۰	آثار حکم و اجرای آن
۸۰	آثار حکم دادگاه
۸۱	اجرای حکم دادگاه
۸۱	نتیجه‌گیری
۸۳	پیشنهادهات
۸۴	نمونه رأی وحدت رویه دیوانعالی کشور
۸۹	فصل سوم در دست‌ها
۸۹	قانون ثبت اسناد و املاک
۸۹	باب اول - تشکیلات اجرای ثبت
۹۰	باب دوم - ثبت عمومی
۹۰	فصل اول - اعلان ثبت محدود
۹۱	فصل دوم - اعتراض
۹۴	فصل سوم - آثار ثبت
۱۰۵	باب سوم - ثبت اسناد
۱۰۵	فصل اول - مواد عمومی
۱۰۷	فصل دوم - آثار ثبت اسناد
۱۰۸	فصل سوم - در امانت اسناد
۱۰۹	باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی
۱۱۰	باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی
۱۱۱	باب ششم - جرایم و مجازات
۱۱۴	باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک
۱۱۷	باب هشتم - مواد مخصوص
۱۱۸	باب نهم: «مواد الحاقی» به قانون ثبت اسناد و املاک
۱۲۴	قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک
۱۲۴	(مصوب ۹ تیرماه ۱۳۵۴ با اصلاحات بعدی)
۱۲۷	قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی
۱۲۷	(مصوب ۲۷ شهریور ماه ۱۳۲۲)
۱۲۸	قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک
۱۲۸	(مصوب ۹ تیرماه ۱۳۵۴)
۱۳۰	قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک

(مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱) و الحاق موادی به آن (مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱) مجلس شورای اسلامی و	
اصلاحیه‌های مورخ (۱۳۷۶/۵/۲۶ و ۱۳۸۱/۳/۱۹).....	۱۳۰
آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب سال ۱۳۱۷) با اصلاحیه بعدی.....	۱۳۷
فصل اول: دفاتر ثبت اسناد و املاک.....	۱۳۷
فصل دوم - در شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه.....	۱۳۸
فصل سوم - درخواست ثبت.....	۱۴۰
فصل چهارم - در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود املاک.....	۱۴۴
فصل پنجم - در اعتراض.....	۱۴۹
فصل ششم - در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک.....	۱۵۱
فصل هفتم - مواد ۱۲۷ تا ۱۶۰.....	۱۵۸
فصل هشتم - در مقررات مختلف.....	۱۵۸
قانون تعیین تکالیف و ضوابط ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی.....	۱۵۸
آیین‌نامه اجرائی قانون تعیین تکالیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی.....	۱۶۴
قانون افراز و فروش اراضی (مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷).....	۱۶۹
آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع (مصوب ۱۳۵۸/۰۲/۲).....	۱۷۰
دستورالعمل نحوه استفاده دفتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آتی).....	۱۷۱
قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور.....	۱۷۳
(مصوب ۱۲ بهمن ۱۳۹۳ مجلس شورای اسلامی).....	۱۷۳
فصل اول - تعاریف قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور.....	۱۷۳
فصل دوم - وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها.....	۱۷۳
فصل سوم - حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار.....	۱۷۵
فصل چهارم - موارد متفرقه.....	۱۷۶
آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۵۵ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.....	۱۷۷
منابع و مآخذ.....	۱۸۳

مقدمه

سپاس خداوندی را که سخنوران در شایستگی ستودن او درمانند و شمارگران، نعمتهای خداوندی را نتوانند شمرد. و مجاهدان، حق او را اداء نتوانند کرد. همان خدایی که اندیشمندان در شناخت او قاصر و تفکر و اندیشه آنها در دریای پرتلاطم خدانشناسی ناقص است.

و سلام و درود بر محمد و عترت پاک او که دریچه‌های نور را به سوی بشر گشوده و حیات خویش را وقف هدایت ارائه راه و رسم صحیح زندگی به مردم نمودند.

پر واضح است که قوانین الهی برای سعادت انسانها و راه تقرب به خدا وضع گردیده تا انسان عاقل و بالغ برای رسیدن به این هدف بزرگ باید آن قوانین را شناخته و مسیر زندگی خویش را در جهت آن سوق دهد. از مهم‌ترین قوانین "ی که خدا انسان‌ها باید خود را موظف به رعایت آن بدانند، مسئله‌ی حق‌الناس است. چرا که حقوق انسان‌ها نسبت به هم سطه‌ی حق مالکیتی بوده که این مالکیت می‌تواند به واسطه‌ی سند یا پد در اماره‌ی تصرف باشد.

مواردی که مشمول دعاوی ملکی می‌شود عبارتند از: فسخ قرارداد، افراز و تقسیم املاک مشاع، اخذ دستور فروش ملک مشاع، اخذ به شفعه، اراضی، مملکت، تنصیف، خلع ید، رفع ممانعت از حق، رفع مزاحمت از حق، تجویز انتقال منافع، دعاوی مربوط به منابع طبیعی، دعاوی مربوط به شهرداری، همچنین دعاوی ملکی شامل مطالبه حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، الزام به فکر رهن، اخذ صورت مجلس تفکیکی، اخذ پایان کار، دعاوی مربوط به موقوفات، تعدیل اجاره بها، مطالبه اجراء اقسام، نفیذ میبایعنامه نیز می‌باشد.

به عنوان نمونه چنانچه شرکای ملک مشاعی قصد دارند ملک را از ملک مشاع خارج نمایند می‌بایست تقاضای افراز ملک را ابتدا از اداره ثبت محل وقوع ملک نموده و چنانچه ملک غیر قابل افراز تشخیص داده شد با مراجعه به دادگاه و اخذ دستور فروش، ملک از طریق مزایده و بر مبنای قیمت کارشناسی فروخته شود. برای اینکه ملکی افراز گردد باید حالت اشاعه وجود داشته و تعداد مالکین دو نفر یا بیشتر باشند در حالی که در تفکیک حالت اشاعه ضرورت ندارد. حتی اگر یک نفر هم که مالک شش دانگ ملکی باشد در صورتی که قانوناً مجاز به تفکیک ملک باشد می‌تواند آن را به قطعات متعددی تفکیک نماید.

حال با وصف موارد فوق، گروه مؤلفین انتشارات اندیشه سبز نوین کتابی با عنوان دعاوی ملکی و نحوه طرح آن در محاکم قضایی با مدد از صاحب‌نظران به چاپ رسانیدیم. امید است که با نظرات سازنده‌ی خود ما را در کتلت دیگر آثار یاری نمایید...