

پیشنهاد اصلاحی چند ماده

از قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۰۹

و اصلاحی ۱۳۳۹ آن

قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب سال ۱۳۰۹ که قسمتی از آن بموجب قانون اصلاحی ۱۳۳۹ تغییر و جرح و تعدیل یافته در عمل نقائص و اشکالات فراوانی دارد که بنظر اینجانب که مدت متجاوز از چهار سال متوالی است در شعبه جلوگیری از تصرف عدوانی دادسرا انجام وظیفه مینمایم باید بطور کلی مورد تجدیدنظر و اصلاح قرار گیرد و با آنکه غرض و منظور از تدوین قانون موصوف رسیدگی فوری و تعیین تکلیف سریع در حفظ و برقراری نظم و آرامش و اعاده وضعیت سابق بوده متأسفانه بقدری قوانین مزبور نارسا و ناقص است که متصدیان امر غالباً برای احتراز از اشتباه و تخلف در رسیدگی و اظهار نظر فوری در این قبیل پرونده امتناع مینمایند که این امر نقض غرض و مخالف فلسفه وضع قانون میباشد.

برای توضیح و بیان اشکالات عملی این قانون و ارائه راه حل بدو باید باین نکته توجه شود که مقررات و آئین رسیدگی بدعاوی تصرف عدوانی و رفع مزاحمت مندرج در قانون آئین دادرسی مدنی خاص دادگاههای بخش بوده و قابل تسری در دادسرا نمیشود زیرا اولادادسرا استثنائاً و بدون تشریفات قانونی از نظر فوریت امر و برقراری و اعاده نظم و آسایش عمومی بدعاوی تصرف عدوانی و رفع مزاحمت رسیدگی و تعیین تکلیف مینماید و بنابراین نمیتواند از تشریفات آئین دادرسی مدنی که غالباً مخالف فوریت امر است تبعیت کند.

ثانیاً قانون جلوگیری از تصرف عدوانی و نظامنامه آن در سنه ۱۳۰۹ بتصویب رسیده و قانون آئین دادرسی مدنی که متضمن مقررات تصرف عدوانی در دادگاههای بخش است در سال ۱۳۱۸ وضع و تدوین شده است قسانو نگزارنه در قانون اخیرالذکر و نه در قانون اصلاحی ۱۳۳۹ جلوگیری از تصرف عدوانی دادسرا اشاره بحدود و تسری دو قانون مذکور نسبت بهم ننموده است علیهذا

اقدامات دادسرا در چهارچوب قانون تصرف عدوانی ۱۳۰۹ و اصلاحی ۱۳۳۹ آن محدود میشود و در نتیجه اشکالات عملی ذیل از آن حاصل میگردد.

۱- در مواد دهگانه قانون مورد بحث نسبت به سند مالکیت و اثر آن در دعاوی تصرف عدوانی و رفع مزاحمت بحثی بمیان نیامده و این مسئله همیشه بین آقایان قضات مورد اختلاف بوده و میباشد که آیا مشتکی عنه که بسند مالکیت استناد میکند دادسرا میتواند ماده ۳۳۱ قانون آئین دادرسی مدنی را در این مورد اعمال نموده و دعاوی تصرف عدوانی و رفع مزاحمت مخالف سند مالکیت را نپذیرد یا خیر؟ بنظر اینجانب با توجه بشرحی که در مقدمه نوشته شد قطع نظر از اینکه تسری اعمال ماده مذکور در دادسرا مجوز قانونی ندارد با فوریت رسیدگی و سرعت کار دادسرا مغایر است مثلاً شخصی صاحب قطعه زمینی است که دارای سند مالکیت است و اقدام بساختن زمین خود مینماید ساختمان نامبرده جلو درب حیاط متصرفی همسایه مجاور را مسدود مینماید شاکی بعنوان اینکه سالهاست از این محل رفت و آمد و استفاده میکند شکایت رفع مزاحمت علیه صاحب ملک مرقوم به کلانتری محل مینماید کلانتری طبق قسمت دوم ماده ۱ قانون اصلاحی جلوگیری از تصرف عدوانی موظف است بشکایت مذکور و دلائل طرفین رسیدگی کرده نتیجه کار را بدادستان گزارش دهند و منتظر تعیین تکلیف و دستور فوری دادسرا باشد مشتکی عنه بمامور کلانتری اظهار میکند که طبق سند مالکیت خود ساختمان مینماید شاکی منکر این موضوع میشود اگر قرار باشد کلانتری جهت انطباق سند مشتکی عنه با زمین مورد تصرفش جلب نظر کارشناس نماید که مخالف فوریت امر و مغایر جنبه فوریت دعوی رفع مزاحمت است بنا بر این کلانتری همینقدر موظف است که وضع متصرفات شاکی را ملاحظه و معاینه نموده و مزاحمتی که به متصرفات وی وارد آمده صورت مجلس کرده و جریان را گزارش دهد و دادسرا هم که وقوع مزاحمت را احراز کند دستور رفع مزاحمت و برداشتن دیوار و ساختمانی که جلو درب حیاط شاکی را مسدود کرده صادر نماید و اگر غیر از این عمل شود و مسئله سند مالکیت مورد توجه قرار گیرد نتیجه آن میشود که مدتها شاکی در خانه خود محبوس گردد و چنانچه ادعای مشتکی عنه هم مبنی بر انطباق زمین مورد تصرف با سندش احراز گردد دعوی رفع مزاحمت شاکی رد میشود و این امر بر خلاف فلسفه قانون و حفظ

و برقراری نظم و آسایش عمومی است همین نتیجه حاصل میشود در صورتیکه دادسرا استناد مدعی علیه را بسند مالکیت قبول کرده و دعوی تصرف عدوانی شاکی را که سبق تصرفش محرز است رد مینماید.

هر گاه شاکی دعوی تصرف عدوانی مطرح کند و فقط سند مالکیت را دلیل سبق تصرف خود معرفی نماید و اعتراف کند مدت‌ها است در زمین موصوف تصرفات عملی و مادی نداشته و زمین مزبور سالهاست بیاض بلا استفاده افتاده است. بنظر اینجانب در این مورد نیز دعوی تصرف عدوانی و رفع مزاحمت نباید قبول شود زیرا خللی بمتصرفات شخص وارد نشده تا بتوان برقراری و اعاده نظم عمومی دادسرا اقدام کند و در این مورد شاکی میتواند به محاکم صالحه حقوقی عرضحال دهد و خلع ید متصرف حق را بخواهد. پس خلاصه بحث فوق آنستکه قانونگذار باید بموجب ماده‌ای صریحاً قید کند « در دعاوی تصرف عدوانی و رفع مزاحمت دادسرا سند مالکیت را به تنهایی نمیتواند دلیل سبق تصرف یا جواز لحوق تصرف قرار دهد. »

۲- در قانون فعلی رد دعوی تصرف عدوانی و رفع مزاحمت قابل پژوهش نمیباشد در حالیکه باید قانون در این مورد اصلاح شود و قابل پژوهش گردد دلیل این موضوع آنستکه گاه اتفاق میافتد بکلی حق متصرف از بین میرود و به مراجع دیگری هم نمیتواند برای اعاده تصرفش مراجعه نماید مثلاً شخصی خانه خود را بدیگری اجاره میدهد و مستاجر هم متصرف خانه مورد اجاره میگردد و هنوز پیش از ده روز از تصرفش نگذشته موجر یا شخص ثالثی او را از خانه بیرون میکند و خانه را بتصرف خود در میآورد شاکی طبق ماده ۲ قانون مورد بحث مبادرت بشکایت مینماید و دادسرا بعللی (مثل عدم حضور شاکی جهت معاینه و تحقیق محلی یا احراز اینکه مستاجر برضایت خود تخلیه کرده و ملک را تحویل موجر داده و یا بالاخره اشتباه قضائی که ممکن است قاضی مربوطه بنماید) شکایت شاکی را رد میکند چون رد شکایت مزبور قابل اعتراض و استیناف نیست شاکی اجباراً بدادگاه بخش مراجعه و دعوی تصرف عدوانی را آنجا مطرح میکند شکایت نامبرده در دادگاه مزبور نیز رد میشود زیرا طبق ماده ۶۲۳ قانون آئین دادرسی مدنی شاکی تصرف عدوانی در دادگاه بخش باید کمتر از یکسال سبق تصرف داشته باشد و در فرض ما شاکی بیش از ۱۰ روز متصرف خانه مورد اجاره نبوده است و با کیفیت

و نتیجه فوق شاکی برای اعاده تصرف خود بهیچ مرجعی نمیتواند تظلم نماید .
هم چنین است در صورت رد شکایت رفع مزاحمت شخصی که کمتر از یکسال
متصرف غیر منقولی باشد .

۳ - دستوری که دادسرا مبنی بر رفع مزاحمت از غیر منقولی میدهد طبق
قانون و مقررات فعلی قطعی است و بنظر اینجانب اینمورد هم باید قابل پژوهش
باشد چه ممکن است پرونده رفع مزاحمت در غیاب مشتکی عنه تشکیل و با دلائلی
که ظاهراً علیه وی جمع آوری شده دستوری از دادسرا صادر شود هنگام اجرای دستور
فوق یا بعد از آن مشتکی عنه بدادسرا مراجعه و دلائلی ابراز میکند که در صورتیکه
آنها قبلاً داده شده بود دادسرا خلاف نظریه خود دستور میداد و شکایت رفع مزاحمت
شاکی را رد میکرد برای نمونه فرض میکنم مالک زمینی شکایت نموده که افرادی
در ملک متصرفی مزروعی وی ایجاد مزاحمت مینمایند با تحقیقا تیکه از اهالی محل
بوسیله مأمورین انتظامی بعمل آمده سبق تصرف شاکی ثابت گردیده چون بمشتکی
عنهم دسترسی نبوده یا نامبردگان بجهتی از جوابگوئی بدعوی امتناع نموده اند
دادسرا دستور رفع مزاحمت علیه آنان صادر کرده پس از اجرای دستور مشتکی عنهم
بدادسرا مراجعه و دلائلی ابراز میدارند که زارع زمین مزبور هستند یا با مالک در
کشت زمین شرکت داشته اند دادسرا که خود ممنوع از رسیدگی مجدد است کاری
نمیتواند انجام دهد ولی در صورتیکه موضوع قابل پژوهش باشد دادگاه مرجع
پژوهش در صورت فرض اول دستور دادسرا را باعتبار و استناد اینکه طبق قانون
اصلاحات ارضی حل اختلاف بین مالک و زارع در امور کشاورزی در صلاحیت
کمیسیونهای حل اختلاف کشاورزی است و دادسرا صلاحیت رسیدگی نداشته فسخ
و شکایت شاکی را رد مینماید و در صورت دوم نیز باعتبار تصرف مشاع مشتکی
عنهم در زمین مورد بحث شکایت رفع مزاحمت را مردود اعلام میدارد و چون دستور
رفع مزاحمت دادسرا فعلاً قطعی است محکوم علیه که واقعاً دارای حقی است مدتها
باید در محاکم صالحه معطل شود تا بتواند ماهیت آرای بنفع خود تحصیل کند
و دستور دادسرای را لغو نماید و گاهی هم بواسطه اینکه رسیدگی دادگاهها
تابع تشریفات خاص و مدارک مخصوصی است حق نامبرده از بین میرود بعلاوه
وقتی قانونگذار دعوی بیش از دو بیست تومان را قابل پژوهش میکند چگونه دستور

رفع مزاحمت دادسرا که ممکن است مدعی به آن یک کارخانه یک میلیون تومانی یا یک مغازه چند صد هزار تومانی باشد قطعی تلقی گردد.

۴ - اجرای حکم تصرف عدوانی در اکثر اوقات مواجه با اشکال میشود باین معنی که متصرف عدوان غالباً بعد از تصرف غیر منقول مورد شکایت مبادرت با احداث بنا یا غرس اشجار و کشت و زرع مینماید هیچیک از مواد قانون جلوگیری از تصرف عدوانی اشاره بقلع و قمع بنا یا بقاء آن با شرایط خاصی نکرده است و با توجه باینکه ماده ۳۳۲ قانون آئین دادرسی مدنی بطوریکه فوقاً ذکر شد قابل تسری و عمل در دادسرا نمیشود و بادر نظر گرفتن اینکه ماده ۲ قانون جلوگیری در تصرف عدوانی صریح است باینکه حکم رفع تصرف عدوانی بلافاصله پس از ابلاغ بمدعی علیه قابل اجرا است بنا براین نمیتوانیم بدون داشتن نص خاص و با صراحت ماده ۲ و ماده ۳۳۳ قانون آئین دادرسی مدنی را اجرا کنیم و قانونگذار باید در این قسمت تعیین تکلیف نماید و ماده ای مشابه ماده اخیرالذکر برای اجرای حکم دادسرا تدوین کند اشکال دیگری که از اجرای حکم دادسرا حاصل میشود آنست که پس از اجرای حکم و دادن غیر منقول مورد شکایت بتصرف محکوم له نامبرده خودش مبادرت به خراب کردن مستحدثات متصرف عدوان مینماید. متصرف عدوان که مالک بنا است شکایت جزائی علیه محکوم له طرح میکند بعضی از آقایان باز پرسان این تخریب را جرم تشخیص میدهند و بعضی خلاف آن عقیده دارند در صورتیکه اگر قانون صراحت داشته باشد این اختلاف نظر نیز پیش نخواهد آمد.

۵ - ماده ۷ قانون مورد بحث نیز دارای اشکال عمده ای است که باید اصلاح شود توضیح آنکه دادسرا باید پس از احراز ید امانی سشتکی عنه حکم بخلع ید نامبرده صادر کند و این امر مستلزم آنستکه تا حدودی بماهیت قرار داد طرفین رسیدگی کند و باصلاح اذن در شیئی اذن در لوازم آن نیز میباشد مثلاً مالک بموجب اظهار نامه بسرایدار ملکش اخطار رفع ید مینماید و نامبرده تخلیه نمیکند پرونده ای در اینخصوص تشکیل میشود سرایداری مزبور مدعی میشود که مستاجر این ملک است و دلائلی در اینخصوص دارد چنانچه دادسرا نتواند باین قضیه و دفاع توجه کند نتیجه آن میشود که هر سرایداری و باغبانی مدعی مالکیت ملک یا رابطه استیجاری شود

و دادسرا هم بعنوان اینکه موضوع امانی بودن ید منصرف احراز نگردیده و طرفین اختلاف حقوقی دارند از رسیدگی امتناع کند و بنابراین هیچوقت ماده ۷ جامعه عمل بخود نپوشد علیهذا دادسرا باید بتواند در این مورد استثنائاً وارد ماهیت شود مانند دادگاه بدلائل و مدارک طرفین رسیدگی و اظهار نظر کند و رد شکایت شاکی هم باید قابل استیناف باشد زیرا ممکن است مستأجری مورد اجاره را با قید اینکه حق انتقال بغير ندارد در اختیار دیگری بگذارد یعنی بصورت امانی تحویل وی دهد پس از مدتی که مابین اخطار ماده ۷ شود از تخلیه امتناع کند و خود را مستأجر معرفی نماید دادسرا هم بدون رسیدگی بدلائل طرفین بصرف اینکه موضوع اختلاف طرفین حقوقی است یا بارسیدگی که در اطراف دلائل مشتکی عنه مینماید اظهار نظر کند که چون مشتکی عنه مستأجر است نه امین بنابراین شکایت شاکی مردود است بر اثر صدور چنین حکمی که ممکن است اشتباهاً از دادسرا صادر شود مالک ملک یعنی موجر علیه مستأجر خود (شاکی تصرف عدوانی) بعنوان اینکه نامبرده حق انتقال بغير داشته و طبق حکم دادسرا محل را شخص دیگری اجاره داده تخلیه ید او را از دادگاه مطالبه نماید و حال آنکه اگر حکم رد دعوی تصرف عدوانی قابل استیناف باشد رفع اشتباه دادسرا در مرجع بالاتر سهلتر و نزدیکتر خواهد بود.

۶ - نظر باینکه دعاوی تصرف عدوانی و رفع مزاحمت مطروحه در دادسرا مشمول هیچگونه هزینه دادرسی نمیشود و حتی وکلاء دادگستری از تمبر مالیاتی نیز معافند اکثر اشخاص برای آنکه زودتر به نتیجه برسند و از فوریت رسیدگی دادسرا استفاده کنند یا طرف خود را بدادسرا بکشاند دعاوی بی اساس تصرف عدوانی یا رفع مزاحمت علیه آنان طرح میکنند و پس از مدتی که وقت اشخاص و دادسرا را تضییع نمایند و حکم در شکایت آنان صادر میشود قانوناً هیچگونه جریمه و مجازاتی بعمل آنان مترتب نمیشود بنظر اینجانب باید در مورد شکایات تصرف عدوانی و رفع مزاحمت که تعداد آنها روز افزون است هزینه دادرسی متناسبی تعیین شود ثانیاً دادستان باید بتواند برای اشخاصیکه تعداً چنین دعوی بی اساس طرح میکنند جریمه تعیین و بآنان تحمیل نماید.

۷ - بموجب ماده ۲۶۵ مکرر قانون مجازات عمومی اگر کسی محکوم رفع مزاحمت گردد و عدواً غیر منقول مورد حکم را مورد مزاحمت قرار دهد به مجازات

مقرر در قانون محکوم میشود متأسفانه مفاد ماده فوق نسبت بدستور ذیل مزاحمت دادسرا ساری نیست زیرا منطوق ماده فوق الذکر حاکی از آنستکه حکم قطعی رفع مزاحمت صادر شده باشد و طبق ماده ۱ قانون جلوگیری از تصرف عدوانی دادسرا حکم صادر نمیکند بلکه دستور رفع مزاحمت میدهد و بنابراین مزاحمت های مجدد مشتکی عنه فاقد جنبه جزائی است و نتیجه این میشود چنانچه پس از اجرای دستور رفع مزاحمت دادسرا مشتکی عنه مزاحمت خود را تجدید تکرار نماید هر بار پرونده جدیدی در دادسرا تشکیل و منجر بصدور دستور گردد شاکی رفع مزاحمت هم نتواند از دستور دادسرا نتیجه کامل بگیرد. پس بنابراین لازم است قانونگذار برای دستور رفع مزاحمت دادسرا اعتباری قائل شود و چنانچه مجدداً مزاحمت نسبت بهمان مورد بعمل آید علاوه بر دستور رفع مزاحمت مجدد شخص مزاحم مورد تعقیب جزائی قرار گیرد.

۸ - گاه اتفاق میافتد که مأمورین کلانتری یا دادیار دادسرا که تحقیق معاینه محلی را برای رسیدگی بدعاوی مورد بحث لازم دانسته اند بمحل مراجعه میکنند و مدعی علیه با قفل کردن درب غیر منقول مورد ادعا از ورود آنان جلوگیری و ممانعت مینماید و نظر باینکه اقدامات دادسرا و مأمورین انتظامی در حدود مادتين ۱ و ۲ قانون جلوگیری از تصرف عدوانی جنبه انتظامی دارد نه جزائی و بموجب قانون فقط ورود بمنازل اشخاص در امور جزائی و با اجازه دادستان امکان پذیر است در این قبیل موارد دادستان با نبودن نص خاص نمیتواند دستور ورود به منازل اشخاص بدهد و نتیجه آن میشود که طرف شکایت از نقص قانون سوء استفاده نموده و مانع ورود مأمورین بمحل های موصوف گردد و بنا بر این دعوای تصرف عدوانی یا رفع مزاحمت شاکی بعلت کامل نشدن دلیل رد شود علیهذا لازم است قانون در این مورد بدادستان اختیار و اجازه دهد که مانند امور جزائی بتواند برای ورود بمنازل اشخاص دستوری صادر کند.

هر چند اشکالات کوچکتر و غیر مهمتری در قانون مورد بحث موجود است ولی چون فعلاً مجال آن نیست که بانها نیز اشاره شود بهمین چند نکته که مذکور افتاد اکتفا میشود و امیدوار است که اولیاء محترم وزارتخانه متبوع و صاحب نظران در اینخصوص بذل توجه معمول فرمایند.