

مرجع صالح رسیدگی به دعاوی خلع ید و رفع تصرف عدوانی به طرفیت دولت

محمد حسنونند*

مرضیه سلمانی سببانی**

مشخصات رأی

شماره پرونده: ۸۸۰۹۹۸۰۸۷۳۵۰۰۱۰۹

شماره دادنامه: ۹۱۰۹۹۷۰۸۷۳۵۰۰۶۲۱

موضوع شکایت: اثبات مالکیت و خلع ید

مرجع رسیدگی: شعبه اول دادگاه عمومی بخش هلیلان

۱. وقایع پرونده

در پرونده مورد بررسی، وکیل خواهان‌ها به وکالت از موکل خویش دادخواستی به طرفیت استانداری ایلام و بخشداری هلیلان با خواسته خلع ید خواندگان از ملک مورث خواهان‌ها واقع در شهر توحید که اکنون تبدیل به ساختمان بخشداری شده و دارای کاربری اداری می‌باشد و نیز قلع و قمع بنای مستحدثه، تقدیم دادگاه نموده است و در شرح دادخواست، مدعی شده مورث خواهان‌ها به دلالت سند مالکیت رسمی مشاعی مالک ۸۰ سهم زمین به مساحت ۱۶۰۰۰ هزار متر مربع واقع در شهر توحید بوده که از سال ۱۳۴۰ در آن تصرف داشته است تا اینکه در سال ۱۳۵۲ شرکت دولتی سهامی زراعی بهنحو عدوانی و بدون رضایت مالک، به تصرف ۱۲۷۴ متر مربع از ملک موصوف و احداث بنا در آن، مبادرت نموده و پس از انحلال تعاونی‌های مذکور، آن را بدون رضایت مالک به بخشداری واگذار کرده که هم‌اکنون در تصرف بخشداری است و ساختمان مرکزی

* دانشجوی دکتری تخصصی حقوق عمومی دانشگاه شهید بهشتی، قاضی دیوان عدالت اداری
mo_hasanvand@sbu.ac.ir

** دانشجوی دکتری تخصصی حقوق عمومی دانشگاه تهران و مدرس دانشگاه ایلام



بخشداری در آن احداث شده است. حال با توجه به اینکه تصرفات ادارات فوق بدون مجوز قانونی می‌باشد، لذا تقاضای صدور حکم به شرح خواسته کرده و جهت اثبات ادعای خویش روگرفتِ مصدق سند ثبتی به شماره ثبت ۱۲۰۲۰، گواهی حصر وراثت مورث خواهان‌ها، وکالت‌نامه را ضمیمه دادخواست نموده و به تحقیقات و معاینه محلی و استعلام ثبتی نیز استناد می‌نماید. نماینده حقوقی استانداری در مقابل دعوی خواهان‌ها، دفاعیاتی را به شرح ذیل بیان می‌دارد: ۱. خواهان‌ها پیش‌تر به طرفیت این اداره، طرح دعوی کرده و همین خواسته را مطالبه نموده‌اند که در آن خصوص قرار عدم استماع دعوی صادر شده است و تقاضای صدور قرار رد دعوای خواهان‌ها را به استناد اعتبار امر مختومه نموده است؛ ۲. سند رسمی مورد استناد خواهان‌ها به دلیل اعمال مقررات مربوط به لایحه قانونی راجع به رفع مشکلات مربوط به تصفیه شرکت‌های سهامی زراعی و تعاونی تولید، با توجه به سبق سابقه و وجود اقرار مورث خواهان‌ها دارای تزلزل بوده و مع‌الوصف، دعوی یادشده قابلیت استماع ندارد؛ ۳. دادگاه عمومی، صلاحیت رسیدگی به دعوی را ندارد. بنابراین، موضوع مطروحه در صلاحیت دیوان عدالت اداری است.

در جریان دادرسی، دادگاه جهت احراز واقعیت اقدامات ذیل را انجام می‌دهد:

۱. وضعیت ثبتی پلاک موضوع دعوی را از دفترخانه استعلام نموده است که دفترخانه مذکور مالکیت مورث خواهان‌ها را بر ملک مورد اختلاف تأیید کرده، اعلام می‌دارد هیچ‌گونه سوابقی از انتقال مالکیت ملک به دیگری وجود ندارد؛ ۲. جهت تطبیق حدودات ساختمان مورد تصرف شهرداری با سند مالکیت خواهان‌ها قرار ارجاع امر به کارشناسی را صادر می‌نماید که کارشناس به‌موجب نظریه خود اعلام می‌کند مساحت ۶۳۸ متر مربع از زمین مورد منازعه در تصرف بخشداری هلیلان قرار دارد. نظریه مذکور مورد اعتراض خواندگان قرار می‌گیرد. دادگاه برای بررسی صحت اعتراض معترضین، قرار ارجاع موضوع به هیأت بالاتر را صادر می‌نماید. نهایتاً هیأت‌های سه، و پنج نفره کارشناسی، مالکیت خواهان‌ها و تصرف بخشداری را بر ملک متنازع‌فیه تأیید می‌نمایند.

پس از پایان تحقیقات مذکور، دادگاه ختم رسیدگی را اعلام نموده و دعوای خواهان‌ها را وارد و مقرون به صحت تشخیص داده و مستنداً به مواد ۲۱۹، ۲۲۰،

۲۲۵، ۳۰۸، ۳۱۱، ۳۱۳، ۳۳۸، ۳۶۲، ۱۲۵۷ و ۱۳۲۴ از قانون مدنی و مواد ۱۹۸، ۵۱۵، ۵۱۹ از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، حکم بر خلع ید از عرصه و قلع و قمع بناهای احدائی خواندگان از مایملک خواهان‌ها مطابق نظریه و کروکی تنظیمی کارشناس و همچنین محکومیت خواندگان به پرداخت خسارات دادرسی به جهت ضمان ناشی از تسبیب در طرح دعوی (توسط اجرای احکام محاسبه خواهند شد) صادر می‌نماید. اهم استدلال‌ات دادگاه در صدور رأی مذکور بدین شرح است:

۱. استدلال نماینده حقوقی خواننده ردیف دوم درخصوص ایراد به صلاحیت دادگاه عمومی و اعتقاد بر صلاحیت دیوان عدالت اداری وارد نمی‌باشد، زیرا کلیه دعاوی ناظر بر مسئولیت دولت قابل طرح در دیوان عدالت اداری نیست. از آنجا که اصل بر صلاحیت محاکم عمومی است، لذا مواردی را که دیوان عدالت اداری صالح بر رسیدگی به دعاوی افراد علیه دولت مبنی بر جبران خسارت است، باید با توجه به صلاحیت دیوان در رسیدگی به نوع دعاوی علیه دولت تفسیر نمود.

۲. حق مالکیت، از حقوق بنیادین بشر بوده و با مفهوم حقوقی شخصیت ارتباط تنگاتنگی دارد و خودسرانه نباید هیچ‌کس را از حق مالکیت خویش محروم کرد. بر این اساس مواد زیادی از قانونی مدنی درخصوص صیانت از حقوق مالکانه افراد وضع گردیده و هر نوع تصرف عدوانی و من غیر حق بر ملک غیر را توسط هر شخصی حتی دولت مردود شمرده است.

۳. تصرف اراضی خصوصی توسط اشخاص حقوق عمومی جهت اجرای طرح‌های عمرانی و عمومی گرچه از جهت تقدم مصلحت عمومی بر حقوق شخصی اشخاص و امتیازات ناشی از حق حاکمیت این صلاحیت را برای دولت پدید آورده که در جریان تصمیمی یک‌طرفه مالکیت افراد را سلب نموده و املاک را صرف ایجاد طرح‌های عمومی و عمرانی نمایند، اما حاکمیت قانون بر اداره مقتضی این معناست که: اولاً، اداره چنین صلاحیتی را از قانون اخذ نموده باشد؛ ثانیاً، مقامات اداری موظفند هنگام تصمیم‌گیری و انجام تکالیف و اعمال خود از حیث تشریفات، قوانین و مقررات را رعایت کنند. ادارات دولتی در ایران جز در موارد مصرح در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی،

عمرانی و نظامی دولت (مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷) و سایر قوانین مرتبط صلاحیت تصرف اموال اشخاص را جهت اختصاص به طرح‌های خود ندارند. طبق مقررات قانون اخیرالذکر دولت و شهرداری‌ها برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی خود باید مطابق قانون نسبت به اخذ رضایت مالکانی که اراضی آنها در طرح قرار می‌گیرد و پرداخت بهای آنها، اقدام نمایند و تصرف اموال اشخاص بدون رعایت مقررات قانونی و برخلاف اصل «تسلیط»، مشروع نبوده، مطابق ماده ۳۰۸ قانون مدنی، غصب محسوب خواهد شد لذا درمورد پرونده جاری به لحاظ آنکه چنین تشریفات و مجوزی وجود نداشته است لذا استیلائی ادارات خوانده بر اراضی خواهان‌ها و جاهت و مبنای قانونی نداشته و عدوانی تلقی می‌گردد و به موجب ماده ۳۱۱ همان قانون، غاصب باید عین مال را مسترد نماید.

۴. دعوایی که به گفته نماینده حقوقی استناداری، پیش‌تر میان طرفین مطرح گردیده است با صدور قرار عدم استماع دعوی، مختومه و از این حیث فاقد اعتبار امر مختومه می‌باشد.

۲. نقد و بررسی

اینک با توجه به مطالب مذکور، بررسی رأی صادرشده را می‌توان در سه بند بیان کرد:

نخست، از لحاظ کیفیت نگارش رأی: قاضی سعی نموده است با اعمال تغییر در نحوه نگارش رأی، آن را از قالب کلیشه‌ای - که رویه معمول قضات در نگارش آراء قضایی است - خارج نماید؛ بدین معنا که در بادی امر، رأی را با عبارت «در این پرونده»، آغاز کرده بی‌آنکه از عبارت تکراری «درخصوص» استفاده کند. وی کوشیده است رأی را به صورت یک گزارش برای مخاطب به رشته تحریر درآورد و آن را در چهار بخش «شرح خواسته خواهان»، «دفاعیات خوانده»، «شرح جریان دادرسی»، «استدلالات و منطوق رأی» تقسیم‌بندی نموده است. این سبک از نگارش ضمن خارج کردن رأی از قالب‌های تکراری، این امکان را به خواننده می‌دهد که درکی نسبتاً کامل از پرونده را بدون دسترسی به مفاد آن به دست آورد. نکته برجسته دیگر در دادنامه صادره، استناد قاضی به اصول قانون اساسی به عنوان قانون

عالی و نیز معاهدات بین‌المللی و حقوق بشری به‌عنوان قواعد هم‌سنگ قوانین عادی است؛ نکته‌ای که علی‌رغم تصریح ماده ۹ قانون مدنی، در کمتر رأیی از آراء قضات کشورمان مشاهده می‌شود. نکته مثبت دیگر در رأی مورد بررسی، استفاده قاضی از واژگان فارسی مانند «روگرفت» به جای واژه «کپی»، و «پیش‌تر» به جای «قبلاً» است. در واقع، هدف قاضی، ضمن حفظ کیفیت و جنبه‌های تخصصی در یک نوشتار حقوقی آن بوده است که با خودداری از استعمال واژه‌های بیگانه و کم‌کاربرد، لزوم قابل فهم بودن رأی بر طرفین دعوی را از یاد نبرد، گرچه در مواردی همچنان از واژه‌های عربی استفاده شده است.

دوم، از حیث محتوای رأی: با توجه به استدلال‌ات دادگاه در اثبات صلاحیت خود در رسیدگی به دعوی جاری باید گفت مطابق اصول قانون اساسی، محاکم دادگستری، مرجع عام رسیدگی به شکایات و تظلمات شهروندان قلمداد می‌شوند و در کنار این مراجع، دیوان عدالت اداری در مقام بالاترین مرجع دادرسی اداری ایران^۱ و به‌عنوان یک محکمه اختصاصی با برخورداری از صلاحیت ذاتی برای رسیدگی به پاره‌ای از دعاوی و با هدف «**احقاق حقوق مردم در مقابل دولت**» و «**برقراری عدالت اداری**» ایجاد گشته و صلاحیت آن در راستای اهداف فوق و متناسب با آن تعریف شده است.^۲ با مراجعه به اصول مرتبط در قانون اساسی، مرز صلاحیت دادگاه‌های دادگستری و دیوان عدالت اداری تا حدودی قابل تشخیص می‌باشد، اما در رویه قضایی که مبحث صلاحیت به‌نحو کاربردی و دقیق‌تری، بررسی و حدود صلاحیت‌ها به‌گونه‌ای فنی تبیین می‌شود، آراء صادرشده بیانگر آن است که درخصوص دعاوی این‌چنینی به طرفیت نهادهای عمومی دولتی و غیردولتی، رویه واحدی در محاکم وجود ندارد، و این پراکندگی و ناهمگونی هم در آراء دیوان عدالت و هم در آراء دادگاه‌های عمومی مشهود است. بدین‌گونه که برخی محاکم عمومی، رسیدگی به دعوی خلع ید و رفع تصرف را منوط به رسیدگی موضوع در دیوان و اثبات تخلف اداره یا الزام اداره به رفع تصرف می‌دانند

۱. نک: رضا موسی‌زاده، حقوق اداری (۲-۱) (تهران: نشر میزان، چاپ سوم، ۱۳۸۱)، ص ۲۸۰.

۲. محمد امامی و کورش استوارسنگری، حقوق اداری (تهران: نشر میزان، ۱۳۸۸)، ج ۱، ص ۱۵۷.

و برخی دیگر از محاکم به لحاظ ترافعی بودن موضوع، وارد رسیدگی شده و مبادرت به صدور حکم می‌نمایند.^۱ بنابراین، پرسشی که در این خصوص مطرح می‌شود اینک: آیا دعوی خلع ید و رفع تصرف به طرفیت دولت و نهادهای عمومی در دادگاه‌های عمومی، قابل رسیدگی است یا باید شخص خصوصی در ابتدا تخلف اداره را در دیوان عدالت اداری ثابت نموده، سپس خلع ید را از دادگاه عمومی مطالبه نماید؟ طبق تبصره ماده ۱۰ قانون دیوان، «تعیین میزان خسارات وارده از ناحیه مؤسسات و اشخاص مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده پس از احراز تخلف در دیوان بر وقوع تخلف، با دادگاه عمومی است». این امر نشان‌دهنده آن است که احراز تخلف اداره یکی از دعاوی‌ای است که می‌تواند از دیوان خواسته شود. فلذا در مواردی که یکی از ارکان دعوی، احراز تخلف اداره باشد، همچون موردی که ملک اشخاص خصوصی توسط اداره به تصرف درآمده و ذی‌نفع، مدعی غیرقانونی بودن این عمل و عدم رعایت تشریفات قانونی مربوط به تملک باشد و رفع تصرف یا خلع ید اداره از ملک خود را مطالبه نماید،^۲ دادگاه عمومی صلاحیت رسیدگی به این دعوی را ندارد. چه آنکه بررسی رعایت مقررات قانونی تملک املاک اشخاص توسط دولت و شهرداری‌ها مقدم بر درخواست خلع ید از آن است و تشخیص این امر، تابع قواعدی است که ماهیتاً از قواعد حاکم بر حقوق خصوصی و مدنی که در آن روابط حقوقی مبتنی بر اصل تساوی افراد و آزادی اراده می‌باشد، متفاوت است و این‌گونه اعمال دولت همچون تملک یا اختصاص زمین متعلق به مردم در امور عمومی و طرح‌های ملی و غیره ناشی از قواعد منبعت از حق حاکمیت و مبتنی بر مفهوم منفعت عمومی و عمدتاً به‌صورت تصمیم یک‌طرفه دولت انجام می‌گیرد که داخل در حوزه حقوق عمومی و اداری بوده و از قواعدی ویژه و متفاوت با حوزه حقوق خصوصی برخوردار است. بنابراین، تشخیص صحت و قانونی بودن این‌گونه اعمال دولت و وزارتخانه‌ها از جمله اقدامات آنها در زمینه تملک یا تصرف اراضی و

۱. نک: محمد جلالی و همکاران، «تفکیک صلاحیت دیوان عدالت اداری و دادگاه عمومی در دعاوی مسئولیت مدنی علیه دولت»، مجله حقوقی دادگستری، سال هشتمادویم، شماره ۹۹ (۱۳۹۶)، ص- ص ۳۵ - ۵۸.

۲. نک: عبدالله شمس، آیین دادرسی مدنی (تهران: انتشارات دراک، چاپ یازدهم، ۱۳۸۵)، ج ۲، ص ۷۹.

احراز تخلف اداره از مصادیق ماده ۱۰ قانون دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۳۹۰) بوده و در قلمرو صلاحیت محاکم اداری یعنی دیوان عدالت اداری است.^۱ در تأیید این ادعا می‌توان آراء وحدت‌رویه ذیل را ذکر نمود:

الف. رأی وحدت‌رویه شماره ۵۴۴ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور که رسیدگی به دعوی ابطال سند مالکیت و انتقال ملک به دولت که در اجرای طرح تملیک موضوع ماده ۹ قانون اراضی شهری و تبصره آن (مصوب سال ۱۳۶۰) انجام شده را مستلزم آن دانسته است که دیوان عدالت اداری مقدماً طبق بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان (مصوب ۱۳۶۰) به شکایت در تصمیم و اقدام سازمان زمین شهری در استفاده از طرح تملک رسیدگی کند و در صورت احراز صحت شکایت و ابطال تصمیم و اقدام سازمان زمین شهری، دادگاه عمومی به ابطال سند مالکیت رسیدگی نماید.

ب. رأی وحدت‌رویه شماره ۱۹۹ مورخ ۱۳۸۷/۳/۲۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که در آن بیان شده است، به‌موجب ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۳۸۵)، مرجع رسیدگی به شکایات اشخاص به طرفیت واحدهای دولتی و شهرداری‌ها و سایر مؤسسات مذکور در بند (الف) ماده ۱۳ قانون فوق‌الذکر در زمینه تملک اراضی و ابنیه واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها و همچنین صدور رأی در اساس استحقاق و یا عدم استحقاق مالکین اراضی و املاک مذکور به دریافت معوض و یا بهای اراضی و املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها دیوان عدالت اداری است. بنابراین، رسیدگی به دعاوی خلع ید در این موضوع، مستلزم آن است که دیوان عدالت اداری ابتدا بر طبق بند ۱ و تبصره اول ماده ۱۰ قانون دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۳۹۰) مجلس شورای اسلامی، به شکایت درخصوص تصمیم و اقدام نهاد تصمیم‌گیرنده همچون کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری، کارگروه شهرسازی و معماری استان و غیره مبنی بر تغییر کاربری و تصرف زمین متعلق به خواهان‌ها، رسیدگی نماید و سپس در صورتی که صحت شکایت و ابطال تصمیم و تخلف نهادهای فوق‌الذکر احراز شود دادگاه رأی به رفع

تصرف یا خلع ید صادر کند زیرا احراز تخلف، وصفی است که عنصر «عدوانی و غاصبانه بودن» را به تصرف دولت می‌بخشد.

بنابراین در دعوی خلع ید و نیز رفع تصرف عدوانی یکی از ارکان دعوی، عدوانی بودن و غیرقانونی بودن تصرف است.^۱ این تخلف از قانون توسط اداره باید ابتدائاً در دیوان عدالت اداری محرز گردد، سپس دعوی خلع ید در دادگاه عمومی مطرح شود. دیوان عدالت اداری طی آراء وحدت‌رویه متعدد، رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادهای را در اجزای امور حقوقی و ترافیعی محسوب کرده و آنها را در صلاحیت خود ندانسته است؛^۲ بدین معنا که دیوان عدالت اداری صلاحیت رسیدگی به خواسته ترافیعی همچون خلع ید را ندارد^۳ و تنها صحت اقدام اداره مورد ارزیابی قرار داده و براساس رأی دیوان، دادگاه عمومی به دعوی خلع ید و رفع تصرف عدوانی رسیدگی خواهد کرد؛ چراکه رسیدگی به دعاوی مدنی، تابع تشریفات است که در آیین دادرسی مدنی آمده است. چنانچه دیوان عدالت اداری صلاحیت رسیدگی به دعاوی مدنی را نیز دارا می‌بود، ضرورتی برای تدوین آیین‌نامه آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مورخ ۱۳۶۲ وجود نداشت یا حداقل آیین‌نامه مذکور، این نوع دعاوی طرح‌شده در دیوان را تابع آیین دادرسی مدنی می‌کرد.^۴

سوم، از لحاظ صدور رأی: بنا بر مطالب گفته‌شده، پیش از رسیدگی به دعوی خلع ید می‌بایست غیرقانونی بودن اقدام اداره در تصرف ملک خواهان‌ها در

۱. مهدی ققیه‌ی نژاد و سمیه باباییان فردویی، «دعوی مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف ثبتی در رویه قضایی ایران»، **مجله حقوقی دادگستری**، سال هفتاد و چهارم، شماره ۷۰ (۱۳۸۹): صص ۳۳ - ۶۸.
۲. با توجه به آراء وحدت‌رویه دو شماره ۳۳ و ۱۳۰ در سال‌های ۷۵ و ۷۷ و نیز رأی وحدت‌رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۳۳ - ۷۵/۲/۲۹ دیوان عدالت اداری در رسیدگی به دعاوی ناشی از قراردادهای با دولت و نیز اختلاف در کیفیت اجرای قراردادهای منعقدشده با دولت، خود را دارای صلاحیت نمی‌داند.

۳. کورش استوارسنگری، «پیرامون تبصره یک ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری»، **گاهنامه آموزشی کمیسیون آموزش کانون وکلای دادگستری منطقه فارس**، سال دوم، شماره ششم (۱۳۹۱): صص ۲۵ - ۴۸.

۴. رضا موسوی‌زاده، پیشین، ص ۳۱۵.

مرجع صالح رسیدگی به دعاوی خلع ید و رفع تصرف عدوانی ... / ۱۰۱

دیوان عدالت اداری به اثبات می‌رسید^۱ و سپس براساس آن، دادگاه عمومی درخصوص دعوی خلع ید به صورت ماهوی اظهارنظر می‌کرد. گرچه دادگاه صادرکننده رأی، صلاحیت رسیدگی به دعوی مذکور را داشته است، اما به لحاظ آن که اثبات دعوی خواهان‌ها منوط به اثبات امری بود که در صلاحیت مرجع دیگر قرار دارد و صحیح آن بود که دادگاه عمومی، به صدور قرار اناطه مبادرت می‌نمود تا پس از ارائه رأی نهایی دیوان توسط خواهان‌ها، به رسیدگی درخصوص ماهیت دعوی اقدام می‌کرد.



۱. مانده محدثی، «مقایسه دعاوی تخلیه و خلع ید از حیث ماهیت»، مجله کانون وکلا، سال ششم، شماره ۲۱۱ (۱۳۸۹): صص ۲۹ - ۶۴.

فهرست منابع:

۱. استوارسنگری، کورش، «پیرامون تبصره یک ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری»، **گاهنامه آموزشی کمیسیون آموزش کانون وکلای دادگستری منطقه فارس**، س دوم، ش ۶ (۱۳۹۱).
۲. امامی، محمد و کورش استوارسنگری، **حقوق اداری**، ج ۱ (تهران: نشر میزان، ۱۳۸۸).
۳. جلالی محمد، محمد حسنوند و ایوب میری، «تفکیک صلاحیت دیوان عدالت اداری و دادگاه عمومی در دعاوی مسئولیت مدنی علیه دولت»، **مجله حقوقی دادگستری**، س هشتادویکم، ش ۹۹ (۱۳۹۶).
۴. شمس، عبدالله، **آیین دادرسی مدنی**، ج ۲ (تهران: انتشارات دراک، چ یازدهم، ۱۳۸۵).
۵. فقیهی نژاد، مهدی و سمیه باباییان فردویی، «دعای مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف ثبتی در رویه قضایی ایران»، **مجله حقوقی دادگستری**، س هفتادوچهارم، ش ۷۰ (۱۳۸۹).
۶. محدثی مائده، «مقایسه دعای تخلیه و خلع ید از حیث ماهیت»، **مجله کانون وکلا**، س ششم، ش ۲۱۱ (۱۳۸۹).
۷. موسی زاده رضا، **حقوق اداری (۲ - ۱)** (تهران: نشر میزان، چ سوم، ۱۳۸۱).

مشخصات رأی

پرونده کلاسه: ۸۸۰۹۹۸۰۸۷۳۵۰۰۱۰۹

تاریخ: ۹۱/۷/۸

دادنامه شماره: ۹۱۰۹۹۷۰۸۷۳۵۰۰۶۲۱

تاریخ: ۹۱/۶/۲۸

مرجع رسیدگی: شعبه اول دادگاه عمومی بخش هلیلان

خواندگان: ۱- بخشداری هلیلان؛ ۲- استانداری ایلام

رأی دادگاه

اول: شرح خواسته خواهان‌ها

در این پرونده، خانم... دادخواستی را به وکالت از آقایان و بانوان ... به طرفیت: ۱. اداره جهاد کشاورزی هلیلان و ۲- استانداری ایلام به خلع ید خواندگان از ملک مورث خواهان‌ها واقع در شهر توحید، بلوار بسیج، و قلع و قمع بنای مستحدثه در آن، با جلب نظر کارشناس علی‌الحساب مقوم به ۲/۰۰۰ ریال با احتساب کلیه خسارات دادرسی، تقدیم دادگاه نموده است. و در شرح دادخواست تقدیمی، مدعی شده است که مورث خواهان‌ها به دلالت سند مالکیت رسمی مشاعی مالک ۸۰ سهم زمین به مساحت ۱۶۰۰۰ هزار متر مربع واقع در شهر توحید بوده است و از سال ۱۳۴۰ در آن تصرف داشته است تا اینکه در سال ۱۳۵۲ شرکت سهامی زراعی به‌نحو عدوانی، مبادرت به تصرف ۱۲۷۴ متر مربع از ملک موصوف و احداث بنا در آن نموده است و پس از انحلال تعاونی‌های مذکور آن را بدون رضایت مالک به بخشداری واگذار کرده که هم‌اکنون در تصرف بخشداری می‌باشد. حال با توجه به اینکه تصرفات ادارات فوق بدون مجوز قانونی می‌باشد لذا تقاضای صدور حکم به شرح خواسته را کرده است و جهت اثبات ادعای خویش روگرفت مصدق سند ثبتی به شماره ثبت ۱۲۰۲۰ و گواهی حصر وراثت مرحوم... را ضمیمه دادخواست کرده است و به تحقیقات و معاینه محلی و استعمال ثبتی نیز استناد جسته است.

دوم: دفاعیات خواندگان

متعاقب جلسه اول دادرسی، نماینده حقوقی جهاد کشاورزی مبادرت به ارسال لایحه نموده و ضمن آن، اظهار داشته که: ۱. خواهان‌ها پیش‌تر به طرفیت همین اداره طرح دعوی نموده و همین خواسته را مطالبه نموده‌اند که در آن خصوص قرار عدم استماع دعوی صادر شده است و تقاضای صدور قرار رد دعوی خواهان‌ها را به استناد اعتبار امر مختومه نموده است؛ ۲. همچنین در ادامه بیان داشته است که سند رسمی مورد استناد خواهان‌ها به دلیل اعمال مقررات مربوط به لایحه قانونی راجع به رفع مشکلات مربوط به تصفیه شرکت‌های سهامی زراعی و تعاونی تولید، با توجه به سبق سابقه و وجود اقرار مورث خواهان‌ها دارای تزلزل بوده و با این وصف، دعوی یادشده قابلیت استماع را ندارد؛ ۳. وی همچنین برای اثبات ادعای خویش تقاضای استعلام از دفترخانه شماره ۱۲ کرمانشاه و مطالعه پرونده ثبتی موجود در دفترخانه را نموده است؛ ۴. همچنین وی نسبت به صلاحیت دادگاه ایراد نموده و موضوع مطروحه را در صلاحیت دیوان عدالت اداری دانسته است.

سوم: شرح جریان دادرسی

در ادامه روند دادرسی، دادگاه جهت احراز واقعیت، وضعیت ثبتی پلاک موضوع دعوی را از دفترخانه شماره ۱۲ کرمانشاه استعلام نموده است که دفترخانه مذکور در پاسخ اظهار نموده است که مالکیت ۸۰ سهم از اراضی مزروعی آبی واقع در قریه... مطابق سند ۱۲۰۲۰-۴۱/۸/۱۷ متعلق به آقای... بوده و سند موصوف، به اعتبار خود باقی می‌باشد. ضمناً هیچ‌گونه سابقه‌ای از نامه ۳۷۷-۱۳۶۲/۰۱/۳۰ (مورد استناد جهاد کشاورزی) به دست نیامده است. و همچنین همین استعلام از اداره امور کشاورزی شیروان و چرداول به عمل آمده که پاسخ آن، حکایت از وجود سابقه مالکیت مقدار هشتاد من زمین زراعی آبی به آقای... مطابق سند زراعی ۱۲۰۲۰، در قریه... دارد. در ادامه روند رسیدگی، دادگاه جهت کشف حقیقت امر و احراز میزان تصرفات خواندگان و محدوده اسناد اصحاب دعوی، قرار

ارجاع امر به کارشناسی، صادر و آن را اجرا کرده است که کارشناس واحد به موجب نظریه وارده به شماره ۶۶/۲۲۲ - ۸۹/۰۹/۱۶ اعلام داشته که مقدار ۶۳۸ متر مربع از زمین مورد منازعه در تصرف بخشداری هلیلان قرار دارد، ولی برابر اظهارات نماینده جهاد کشاورزی و بررسی‌های به عمل آمده ۱۵ نفر از کشاورزان محل از جمله مورث خواهان‌ها، ملک خود را به نام اداره کشاورزی انتقال داده‌اند.



«فَلَا تَتَّبِعُوا آلَهُوَىٰ أَنْ تُغَدَّوْا»

دادگستری جمهوری اسلامی ایران

شعبه اول دادگاه عمومی بخش هلیلان

خواهان	خوانده	تاریخ	پرونده

و مبلغ ۲/۲۲۸/۸۰۰ ریال بابت مراحل انتقال سند مساحت ۱۵۹۲۰۰ متر مربع به نام اداره مذکور طی چک شماره ۹۰۶۵۱ به حساب جاری ۷۷۱ دفترخانه ۱۲ کرمانشاه در سال ۶۴ تودیع شده است. این نظریه به اصحاب دعوی ابلاغ شده که در فرجه مقرر، احدی از خواهان‌ها به آن اعتراض نموده که دادگاه جهت کشف حقیقت امر و جلوگیری از تضییع حقوق ایشان و رعایت اصول دادرسی منصفانه و ترافعی بودن دادرسی قرار ارجاع امر به هیأت سه نفره کارشناسی را صادر نموده است. کارشناسان منتخب ضمن نظریه شماره ۹۰/۰۰۰۱۶ - ۱۳۹۰/۰۲/۲۵ اظهار نموده‌اند که کل زمین تحت تصرف خواندگان ۷۸۰،۱۹ متر مربع می‌باشد که با اسناد و مدارک ارائه شده توسط خواهان‌ها مطابقت داشته که در سال ۶۱ یا ۶۲ به تصرف بخشداری درآمد و هم‌اکنون بخشداری هلیلان در آن، اقدام به بنا به‌عنوان ساختمان بخشداری نموده است و نماینده حقوقی جهاد کشاورزی و بخشداری،

مدرکی دال بر مالکیت زمین موصوف ارائه نداده‌اند. این نظریه به اصحاب دعوی ابلاغ گردیده که این بار از سوی خواننده ردیف دوم (استانداری) مورد اعتراض قرار گرفته است که دادگاه، جهت بررسی صحت و سقم اعتراض معترض، قرار ارجاع امر به کارشناس ۵ نفره را صادر و اعلام نموده است که هیأت کارشناسی منتخب اظهار داشته‌اند که: ۱- محدوده تحت تصرف خواندگان ۶۹۵،۴۰ متر مربع می‌باشد که در حال حاضر تحت تصرف بخشداری می‌باشد؛ ۲- این ملک از سال ۶۱ یا ۶۲ به تصرف بخشداری درآمده و در آن احداث بنا نموده که بعدها در سال ۸۹ مبادرت به تجدید بنای ساختمان بخشداری نموده است؛ ۳- علی‌رغم مشاعی بودن سند ثبتی ملک متنازع‌فیه، با توجه به اظهارات مطلعین و مجاورین، مالکیت و تصرفات مفروضی و اولیه مرحوم عباسعلی محمدی در محدوده مورد اختلاف، محرز به نظر می‌رسد؛ ۴- به نظر می‌رسد اسناد ارائه‌شده توسط خواندگان درخصوص دریافت بهای اراضی و مبالغ درج‌شده در مستندات، جهت تنظیم اسناد رسمی انتقال در دفتر اسناد رسمی ۱۲ کرمانشاه و وصول مالیات متعلقه بوده و قیمت‌های ذکرشده براساس ارزش معاملاتی منطقه‌ای و نه قیمت عرفی یا کارشناسی املاک می‌باشد. این نظریه پس از ابلاغ، مورد اعتراض خواندگان واقع شده و دادگاه قرار ارجاع امر به هیأت ۷ نفره کارشناسی را صادر و اعلام نموده که علی‌رغم ابلاغ این قرار به خواندگان، اقدامی درخصوص تأدیه حق‌الزحمه کارشناس در فرجه مقرر انجام نداده‌اند و از این حیث، قطعیت یافته است.

چهارم: اسباب مواجهه و منطوق رأی

۱. استدلال نماینده حقوقی خواننده ردیف دوم درخصوص ایراد به صلاحیت دادگاه عمومی و اعتقاد بر صلاحیت دیوان عدالت اداری وارد نمی‌باشد. زیرا کلیه دعاوی ناظر بر مسئولیت دولت، قابل طرح در دیوان عدالت اداری نیست. از آنجا که اصل بر صلاحیت محاکم عمومی است لذا مواردی که دیوان عدالت اداری صالح بر رسیدگی به دعاوی افراد، علیه دولت مبنی بر جبران خسارت است را باید با توجه به صلاحیت دیوان در رسیدگی، به نوع دعاوی علیه دولت تفسیر نمود. دعاوی علیه دولت ناظر بر تصمیمات و اقدامات اداری یک‌جانبه آن است. بنابراین اگر در

مواردی دولت با اعمال یک‌جانبه خود خسارتی به افراد وارد می‌کند که در قوانین مسئول بودن دستگاه دولتی و لزوم جبران خسارت وارده پیش‌بینی شده است این موضوعات در صلاحیت دیوان عدالت نیست، چون اساس استحقاق اشخاص را قانون‌گذار مشخص کرده است اما در مواردی که درمورد قانونی بودن و یا نبودن تصمیم یا اقدام دستگاه دولتی دیوان عدالت باید نظر دهد دعاوی مربوط به مسئولیت مدنی ناظر بر آنها نیز تا مرحله تصدیق ورود خسارت در صلاحیت دیوان عدالت اداری است ولی تعیین میزان خسارت بر عهده دادگاه عمومی است. بنابراین در مواردی مانند تصرف عدوانی اراضی اشخاص توسط دستگاه‌های دولتی بدون هیچ مجوز قانونی، مرجع صالح طبق اصول و قواعد کلی، مراجع دادگستری است و آرائی شبیه رأی شعبه هفدهم دادگاه تجدیدنظر استان فارس مؤید این نظر است.

۲. حق مالکیت، از حقوق بنیادین بشر بوده و با مفهوم حقوقی شخصیت ارتباط تنگاتنگی دارد. قاعده «تسلیط» تحت عموم الناس مسلطون علی اموالهم به این مهم اشاره داشته و قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در اصل ۴۴ خود مالکیت خصوصی افراد را محترم شمرده و اصل ۲۲ همان قانون، اموال افراد را در کنار حیثیت، جان، حقوق، مسکن و شغل از تعرض مصون دانسته است. همچنین ماده ۱۷ اعلامیه جهانی حقوق بشر (مصوب ۱۹۴۸) مجمع عمومی سازمان ملل متحد و کنوانسیون بین‌المللی حقوق مدنی و سیاسی سازمان ملل متحد مصوبه ۲۶ دسامبر ۱۹۶۶ / قطعنامه A 2200 قدرت اجرایی بنا بر ماده ۴۹، ۲۳ مارس ۱۹۷۶ اذعان داشته‌اند: اولاً، هر انسانی به‌تنهایی یا با شراکت با دیگران، حق مالکیت دارد؛ ثانیاً هیچ‌کس را نمی‌بایست خودسرانه از حق مالکیت خویش محروم کرد. بر این اساس، مواد زیادی از قانونی مدنی درخصوص صیانت از حقوق مالکانه افراد وضع گردیده و هر نوع تصرف عدوانی و من غیر حق بر ملک غیر را توسط هر شخصی حتی دولت مردود شمرده است.

۳. تصرف اراضی خصوصی توسط اشخاص حقوق عمومی جهت اجرای طرح‌های عمرانی و عمومی گرچه از جهت تقدم مصلحت عمومی بر حقوق شخصی اشخاص و امتیازات ناشی از حق حاکمیت، این صلاحیت را برای دولت پدید آورده

که در جریان تصمیمی یک‌طرفه، مالکیت افراد را سلب نموده و املاک را صرف ایجاد طرح‌های عمومی و عمرانی نمایند اما حاکمیت قانون بر اداره، مقتضی این معناست که: اولاً، اداره چنین صلاحیتی را از قانون أخذ نموده باشد و ثانیاً، مقامات اداری موظفند هنگام تصمیم‌گیری و انجام تکالیف و اعمال خود از حیث تشریفات، قوانین و مقررات را رعایت نمایند. این بدان معناست که هرگونه استفاده خودسرانه از قدرت، ممنوع است و قانون باید در تمام جوانب و برای همه به یک‌نحو یک میزان اجرا شود. علاوه بر آن، اصل بر برتری قانون است و از همین روی، اعمال و اقدامات مقامات اداری باید با قوانین انطباق داشته باشد. اقتضای حاکمیت قانون، آن است که رفتار و تصمیمات دستگاه‌های اداری و مأمورین آنها در قالب و چهارچوب‌های از پیش تعیین‌شده‌ای به‌عنوان قانون صورت گیرد و اداره امور جامعه و دستگاه‌های دولتی، تابع امیال و خواست شخصی مقامات اداری نباشد. ناگفته پیداست که ادارات دولتی در ایران جز در موارد مصرح در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ و سایر قوانین مرتبط صلاحیت تصرف اموال اشخاص را جهت اختصاص به طرح‌های خود ندارند. و طبق مقررات قانون اخیرالذکر دولت و شهرداری‌ها برای اجرای طرح‌های عمومی و عمرانی خود باید مطابق قانون نسبت به أخذ رضایت مالکانی که اراضی آنها در طرح قرار می‌گیرد و پرداخت بهای آنها اقدام نمایند و تصرف اموال اشخاص بدون رعایت مقررات قانونی و برخلاف اصل تسلیط، مشروع نبوده، مطابق ماده ۳۰۸ قانون مدنی، غصب محسوب خواهد شد. لذا درمورد پرونده جاری به لحاظ آن‌که چنین تشریفات و مجوزی وجود نداشته است لذا استیلاي ادارات خواننده بر اراضی خواهان‌ها و جاهت و مبنای قانونی نداشته و عدوانی تلقی می‌گردد و به‌موجب ماده ۳۱۱ همان قانون، غاصب باید عین مال را مسترد نماید.

۴. اولاً مستندات ابرازی خواهان‌ها مصون از تعرض و انکار و تردید باقیمانده‌اند و خواننده ایراد و دفاعی که مؤثر در مقام باشد ارائه نکرده‌اند و ثانیاً، دعوایی که به گفته نماینده حقوقی جهاد کشاورزی پیش‌تر میان طرفین مطرح

گردیده است با صدور قرار عدم استماع دعوی، مختومه گردیده و از این حیث، فاقد اعتبار امر مختومه می‌باشد و ثالثاً، به موجب نظرات هیأت سه نفره و همچنین پنج نفره کارشناسی، تصرفات خواندگان در محدود اسناد خواهان‌ها تأیید شده است و عنایت به اینکه نظریه هیأت پنج نفره کارشناسی مصون از تعرض، باقیمانده و با واقعیت خارجی، انطباق دارد و رابعاً، هیچ سابقه‌ای از اسناد مورد ادعای خواندگان مبنی بر پرداخت بهای املاک موضوع دعوی به مالکین و تملک آنها توسط ادارات مارالذکر به دست نیامده است و اسناد موجود در دفترخانه ۱۲ کرمانشاه همچنان حکایت از مالکیت مرحوم... بر ملک موصوف دارد.

بنا به مراتب مرقوم، دادگاه دعاوی خواهان‌ها را وارد و مقرون به صحت تشخیص داده و مستنداً به مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۵، ۳۰۸، ۳۱۱، ۳۱۳، ۳۳۸، ۳۶۲، ۱۲۵۷ و ۱۳۲۴ از قانون مدنی و مواد ۱۹۸، ۵۱۵، ۵۱۹ از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی حکم بر خلع ید از عرصه و قلع و قمع بناهای احداثی خواندگان از مایملک خواهان‌ها مطابق نظریه و کروکی تنظیمی کارشناس و همچنین محکومیت خواندگان به پرداخت خسارات دادرسی به جهت ضمان ناشی از تسبیب در طرح دعوی (توسط اجرای احکام محاسبه خواهند شد) در حق خواهان‌ها صادر و اعلام می‌دارد. رأی دادگاه، حضوری بوده و ظرف مدت بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان ایلام می‌باشد.