

**جهت تهیه این کتاب می‌توانید با شماره
تلفن‌های ذیل تماس حاصل نمایید.**

۰۲۵-۳۷۷۴۹۲۷۴

۰۹۱۲۶۵۲۵۰۷۰

**همچنین می‌توانید در شبکه‌های
اجتماعی ایتا و تلگرام با شماره فوق
سفارش خود را ثبت فرمایید.**

■ کانال ایتا: [nashrehoghoghepoya](#)

■ کانال تلگرام: [hoghoghepoyapub](#)

■ کانال پیام رسان بله: [pooya_law](#)

■ کانال پیام رسان سروش: [pooyalaw](#)

■ فروشگاه اینترنتی: [www.hpbook.ir](#)

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

دستیار وکلا

جلد اول

تشریح نحوه تنظیم دادخواست و لوایح

شامل مباحث:

- خلع ید
- استرداد
- اجرت المثل
- قلع و قمع
- الزام به تنظیم سند
- دعاوی ثلاث

مجید عطایی جنتی (رئیس شعبه دادگاه عمومی حقوقی)

دکتر ایمان حسین پور شرفشاد (وکیل دادگستری)

مریم محمدی

نشر حقوق پویا

فهرست مطالب

پیش گفتار.....	۸
مقدمه.....	۹
مبحث اول: دعوای خلع ید.....	۱۰
بخش اول: ارکان دعوای خلع ید.....	۱۰
گفتار اول: مالکیت خواهان.....	۱۱
گفتار دوم: تصرف خوانده.....	۱۲
گفتار سوم: عدوانی بودن تصرف خوانده.....	۱۵
گفتار چهارم: غیرمنقول بودن مال موضوع تصرف.....	۱۶
بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح دعوای خلع ید.....	۱۶
گفتار اول: نمونه دادخواست.....	۱۶
گفتار دوم: نمونه لوایح.....	۲۰
بخش سوم: نکات مربوط به طرح دعوای خلع ید.....	۲۱
گفتار اول: طرح دعوای اثبات یا احراز وقوع عقد بیع و الزام به تنظیم سند رسمی به همراه دعوای خلع ید.....	۲۱
گفتار دوم: طرح دعوای احراز مالکیت به همراه دعوای خلع ید.....	۲۲
گفتار سوم: طرح دعوای خلع ید به همراه دعوای مطالبه اجرت‌المثل.....	۲۲
مبحث دوم: دعوای الزام به استرداد.....	۲۴
بخش اول: ارکان دعوای الزام به استرداد.....	۲۴
گفتار اول: مالکیت یا تصرف قانونی سابق خواهان.....	۲۵

- گفتار دوم: تصرف فعلی خوانده ۲۶
- گفتار سوم: عدوانی بودن تصرف خوانده ۲۷
- گفتار چهارم: منقول بودن مال موضوع الزام به استرداد ۲۸
- بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح دعوای الزام به استرداد ۳۰
- گفتار اول: نمونه دادخواست ۳۰
- گفتار دوم: نمونه لوایح ۳۱
- بخش سوم: نکات مربوط به طرح دعوای الزام به استرداد ۳۳
- گفتار اول: طرح دعوای الزام به استرداد به همراه دعوای مطالبه اجرت‌المثل .. ۳۳
- گفتار دوم: طرح دعوای احراز وقوع انحلال عقد بیع به همراه الزام به استرداد ۳۳
- گفتار سوم: طرح دعوی احراز وقوع عقد بیع و الزام به استرداد ۳۴

مبحث سوم: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ۳۵

- بخش اول: ارکان دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ۳۵
- گفتار اول: وجود قرارداد معتبر ۳۵
- گفتار دوم: وجود تعهد بر انتقال سند رسمی ۳۶
- گفتار سوم: نقض تعهد توسط خوانده ۳۷
- گفتار چهارم: مالکیت رسمی فروشنده یا ایادی قبلی ۳۸
- بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح ۳۹
- گفتار اول: نمونه دادخواست ۳۹
- گفتار دوم: نمونه لوایح ۴۲
- بخش سوم: نکات مربوط به طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ۴۵
- گفتار اول: طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه دعوای الزام به اخذ پایان کار و تنظیم صورت مجلس تفکیکی و سایر مقدمات تنظیم سند رسمی ۴۵
- گفتار دوم: طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه دعوای الزام به فک رهن ۴۶

گفتار سوم: طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه دعوای احراز وقوع عقد بیع	۴۶
گفتار چهارم: طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه دعوای الزام به پرداخت خسارات قراردادی	۴۶
گفتار پنجم: طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه دعوای الزام به تحویل ملک	۴۷

مبحث چهارم: مطالبه اجرت المثل ناشی از تصرف یا استیفاء از مال دیگری ۴۸

بخش اول: ارکان دعوای اجرت المثل	۴۸
گفتار اول: مالکیت یا وجود حق تصرف خواهان	۴۹
گفتار دوم: تصرف خواننده	۴۹
گفتار سوم: عدوانی بودن تصرف خواننده یا استفاده با اذن مالک	۵۰
بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح	۵۰
گفتار اول: نمونه دادخواست	۵۰
گفتار دوم: نمونه لوایح	۵۳

مبحث پنجم: دعوای قلع و قمع ۵۴

بخش اول: ارکان دعوای قلع و قمع	۵۴
گفتار اول: مالکیت خواهان	۵۵
گفتار دوم: احداث ابنیه، اعیان یا غرس اشجار در ملک توسط غاصب	۵۵
گفتار سوم: عدوانی بودن احداث مستحذات یا غرس اشجار	۵۶
گفتار چهارم: غیرمنقول بودن موضوع دعوای قلع و قمع	۵۶
بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح	۵۶
گفتار اول: نمونه دادخواست	۵۶
گفتار دوم: نمونه لوایح	۵۹
بخش سوم: نکات مربوط به طرح دعوای قلع و قمع	۶۱
گفتار اول: طرح هم‌زمان دعوای قلع و قمع و دعوای خلع بد	۶۱

گفتار دوم: طرح دعوای خلع ید بدون مطرح کردن دعوای قلع و قمع ۶۱

مبحث ششم: دعوای تصرف عدوانی ۶۲

بخش اول: ارکان دعوای تصرف عدوانی ۶۲

گفتار اول: سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد ۶۳

گفتار دوم: لحوق تصرف خوانده، ولو مالک باشد ۷۷

گفتار سوم: عدوانی بودن تصرف لاحق ۷۸

گفتار چهارم: غیرمنقول بودن مال موضوع دعوای تصرف ۷۹

بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح ۷۹

گفتار اول: نمونه دادخواست ۷۹

گفتار دوم: نمونه لوایح ۸۲

بخش سوم: نکات مربوط به طرح دعوای رفع تصرف عدوانی ۸۶

گفتار اول: طرح توأمان دعوای خلع ید و رفع تصرف عدوانی ۸۶

گفتار دوم: طرح دعوای تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق به صورت

هم‌زمان ۸۸

گفتار سوم: طرح دعوای جزایی و مدنی تصرف عدوانی به صورت هم‌زمان ۸۹

گفتار چهارم: لزوم یا عدم لزوم تبعیت دادگاه حقوقی از رای دادگاه کیفری در

مورد تصرف عدوانی ۹۲

گفتار پنجم: ضمانت اجرای طرح دعوای تصرف، بدون درج عنوان «عدوانی». ۹۲

مبحث هفتم: دعوای ممانعت از حق ۹۳

بخش اول: ارکان دعوای ممانعت از حق ۹۴

گفتار اول: سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد ۹۴

گفتار دوم: لحوق ممانعت خوانده ولو مالک باشد ۹۴

گفتار سوم: عدوانی بودن ممانعت خوانده ۹۴

گفتار چهارم: غیرمنقول بودن مال موضوع ممانعت ۹۵

بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح ۹۵

- گفتار اول: نمونه دادخواست ۹۵
- گفتار دوم: نمونه لوایح ۹۸
- بخش سوم: نکات مربوط به طرح دعوای ممانعت از حق ۹۹
- گفتار اول: تفاوت دعوای ممانعت از حق با مزاحمت ۹۹
- گفتار دوم: طرح دعوای ممانعت از حق به جهت مسدودی پارکینگ ۱۰۰
- گفتار سوم: تاثیر مالکیت در دعوای رفع ممانعت از حق ۱۰۴
- گفتار چهارم: ضمانت اجرای طرح همزمان دعوای ممانعت از حق و مزاحمت ۱۰۵

مبحث هشتم: دعوای مزاحمت ۱۰۸

- بخش اول: ارکان دعوای رفع مزاحمت ۱۰۸
- گفتار اول: سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد ۱۰۸
- گفتار دوم: لحوق مزاحمت خوانده ولو مالک باشد ۱۱۰
- گفتار سوم: عدوانی بودن مزاحمت ۱۱۰
- گفتار چهارم: غیرمنقول بودن مال موضوع دعوای مزاحمت ۱۱۰
- بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح ۱۱۰
- گفتار اول: نمونه دادخواست ۱۱۱
- گفتار دوم: نمونه لوایح ۱۱۳
- بخش سوم: نکات مربوط به طرح دعوای مزاحمت ۱۱۵
- گفتار اول: مزاحمت ملکی از طریق نصب دوربین در قسمت مشاعات آپارتمان ۱۱۵
- گفتار دوم: ایجاد مزاحمت ملکی از طریق ایجاد سر و صدا ۱۱۷
- گفتار سوم: ایجاد مزاحمت توسط عوامل قهری ۱۱۹

یا وکیل
به نام یگانه دادگر هستی بخش

پیش گفتار

حمد و سپاس خداوند عزّ و جل که توفیق نگارش کتاب حاضر را نصیبمان کرد، این کتاب هدیه به پیشگاه مقدس حضرت فاطمه زهرا(س) شد، امید است که مقبول حضرت یار و توشه آخرتman قرار گیرد؛ خداوندا عزت و توفیق بندگی خالصانهات را نصیب ما بگردان و بر محمد و آل محمد درود فرست و ما را از رهروان راستین ائمه اطهار قرار ده؛ آمین یا رب العالمین.

آموزش به همه کارآموزان قضاوت و وکالت و همچنین وکلای دادگستری، امری سخت و گاهی غیرممکن می باشد و آموزش علمی و عملی امور حقوقی در صنف وکالت، ضرورتی انکارناپذیر است و با توجه به محدودیت های موجود، اعضای این نهاد صنفی باید خودشان به دنبال راهی جهت فراگیری مطالب کاربردی حقوقی باشند تا در دفاع از موکل با شکست مواجه نشوند. تصمیمات جزئی بر مبنای استراتژی کلان در هر پرونده باید توسط وکیل دادگستری، اتخاذ شود و همین دقت در تصمیم مناسب است که سبب ایجاد تفاوت بسیار بین وکلاء گردیده و موجب تمیز وکیل حرفه ای و مبتدی از یکدیگر می شود. این کتاب بر آن است تا مرجعی جهت مراجعه کارآموزان و وکلای دادگستری و سایر علاقمندان به مباحث حقوقی در راستای فراگیری نکات کاربردی حقوقی باشد.

مقدمه

این کتاب مشتمل بر ۸ مبحث با موضوعات دعاوی خلع ید، الزام به استرداد، الزام به تنظیم سند رسمی، مطالبه اجرت‌المثل ناشی از تصرف یا استیفاء از مال دیگری، قلع و قمع، تصرف عدوانی، مزاحمت، ممانعت از حق می‌باشد و سعی گردیده تا علاوه بر اشاره به ارکان این دعاوی، نمونه دادخواست و لوائح به صورت بسیار مختصر آورده شود تا بتوان هر پرونده را بر اساس موضوع آن، به نحو صحیح مدیریت کرد و تالیف کتاب حاضر با توجه به ضرورت آشنایی هر چه بیشتر کارآموز و وکیل دادگستری با نحوه طرح صحیح دعوا، تنظیم دادخواست و نگارش لایحه دفاعیه صورت پذیرفته است و با توجه به رویه‌های متفاوتی که در محاکم وجود دارد، این کتاب صرفاً جهت راهگشایی و کلای دادگستری و ارائه راه‌حل در بن بست‌ها و ارتقای روند رسیدگی‌ها به صورت کاربردی به رشته تحریر درآمد. با امید به اینکه کتاب حاضر، به فراخور هر موضوع با استدلال‌های بیان شده در آن، مورد استفاده قضات و وکلای دادگستری و همچنین کارآموزان قضاوت و وکالت، نمایندگان حقوقی دستگاه‌های دولتی و به طور کلی، مورد بهره‌برداری جامعه حقوقی کشور قرار گیرد.

مبحث اول: دعوای خلع ید

شخصی به نام مجتبی به دفتر وکیل دادگستری مراجعه و بیان می‌دارد که سهراب ملک ایشان را غصب نموده است و از وکیل درخواست می‌نماید که در این خصوص پرونده ایشان را بررسی و دادخواست متناسب را تقدیم دادگاه کند. حال سوالی که در این زمینه مطرح می‌شود این است که وکیل دادگستری چه مواردی را در خصوص طرح چنین دعوایی می‌بایست رعایت نماید؟

شایسته است که وکیل دادگستری دقت کند که اگر غصب در خصوص اموال منقول باشد با احراز شرایط دیگر می‌بایست دعوای الزام به استرداد را مطرح نماید و اگر مالی که غصب شده است از اموال غیرمنقول باشد، وکیل دادگستری می‌بایست دعوای خلع ید را در صورت وجود شرایط لازم، تقدیم کند.

بخش اول: ارکان دعوای خلع ید

وقتی شخصی، مال غیرمنقول دیگری را به صورت غاصبانه تصرف نماید، یکی از اولین دعوای که جهت جلوگیری از این تصرف به ذهن می‌رسد، دعوای خلع ید است؛ اما این دعوا، دارای ارکانی است که صرفاً در صورت وجود تمامی این ارکان، امکان طرح دعوی خلع ید وجود خواهد داشت و در واقع هنگامی که شخصی به وکیل دادگستری مراجعه می‌کند و بیان می‌دارد، مال غیرمنقول ایشان غصب شده است، وکیل می‌بایست ارکان دعوای خلع ید که ۴ مورد بوده و شامل:

۱. مالکیت خواهان، ۲. تصرف خوانده، ۳. عدوانی بودن تصرف خوانده، ۴. غیرمنقول بودن مال موضوع تصرف، می‌شود از شخص مراجعه کننده سؤال نماید و اگر وجود ۴ رکن مذکور محرز بود، می‌تواند دادخواست متناسب حقوقی با خواسته خلع ید را مطرح کند که به شرح ذیل به این ارکان اشاره می‌شود:

گفتار اول: مالکیت خواهان

وکیل دادگستری جهت تشخیص وجود ارکان دعوی خلع‌ید، می‌بایست ابتدا سؤال نماید که چه کسی مالک مال موضوع خلع‌ید می‌باشد؟ در این صورت اگر شخص مراجعه‌کننده که در مثال ما مجتبی است به وکیل دادگستری، بیان دارد که سند رسمی مالکیت، وفق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک به نام ایشان می‌باشد، رکن اول دعوی خلع‌ید که مالکیت خواهان است، احراز می‌گردد، اما اگر مجتبی بیان داشت که سند رسمی وفق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک به نام شخص دیگری است، در این صورت طرح دعوی خلع‌ید، صحیح نمی‌باشد. چراکه طبق رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، در دعوی خلع‌ید، می‌بایست مالکیت ملک با خواهان بوده و احراز شده یا به اثبات برسد.

حال در چنین صورتی، اگر مجتبی مالک ملک بوده، اما سند رسمی ملک وفق ماده ۲۲ قانون فوق‌الذکر به نام ایشان ثبت نشده باشد، وکیل دادگستری می‌بایست ابتدا وجود مالکیت برای وی را به شکلی اثبات نماید از جمله اینکه دادخواست الزام به تنظیم سند را تقدیم کند که به صورت مفصل در ادامه به این مبحث اشاره خواهد شد.

بیان گردید که ملک می‌بایست وفق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، به نام شخص مراجعه‌کننده ثبت شده باشد و این موضوع، مربوط به زمانی است که ملک، دارای سابقه ثبتی باشد؛ اما اگر ملک، فاقد سابقه ثبتی بود، در این صورت وکیل دادگستری می‌بایست سؤال نماید که دلیل مالکیت شخص مراجعه‌کننده چیست؟ به عنوان مثال آیا مبیعه‌نامه‌ای دال بر خرید ملک دارد یا خیر؟

در صورتی که شخص مراجعه‌کننده پاسخ دهد که مبیعه‌نامه به نام ایشان می‌باشد، رکن اول دعوی خلع‌ید نیز محرز خواهد بود. اما اگر شخص مراجعه‌کننده بیان دارد که مبیعه‌نامه‌ای دال بر خرید ندارد و بیع را به صورت شفاهی منعقد کرده

است، در این صورت، وکیل دادگستری می‌بایست ابتدا دادخواست اثبات وقوع عقد بیع^۱ را مطرح نماید که به صورت مختصر در آینده به این مبحث اشاره خواهد شد.

گفتار دوم: تصرف خوانده

بعد از این که وکیل دادگستری رکن اول دعوای خلع‌ید را احراز نمود، می‌بایست سؤال بعدی را طرح کند مبنی بر اینکه چه کسی در ملک متعلق به مالک، تصرف نموده است؟ اگر شخص مراجعه‌کننده، پاسخ دهد که برای مثال شخصی به نام سهراب در ملک ایشان تصرف نموده است، وکیل دادگستری می‌بایست در این خصوص حداقل ۴ مطلب را از شخص مراجعه‌کننده سوال نماید:

- ۱- سهراب از چه تاریخی در ملک مورد تنازع، تصرف نموده است؟
- ۲- آیا سهراب، همچنان در ملک مورد تنازع، متصرف می‌باشد یا خیر؟
- ۳- آیا سهراب به تنهایی ملک را تصرف نموده است یا خیر؟
- ۴- آیا شخص مراجعه‌کننده، برای اثبات اظهارات خود، شاهد یا دلیل دیگری دارد یا خیر؟

وکیل دادگستری می‌بایست حتماً این سوالات را مطرح کند که سهراب از چه تاریخی در ملک تصرف نموده است، زیرا با ذکر تاریخ شروع تصرف در ردیف خواسته، اگر بعداً وکیل دادگستری، بخواهد دادخواست مطالبه اجرت‌المثل را مطرح نماید، اثبات مدت زمان تصرف خوانده دعوا برای ایشان تسهیل خواهد شد. پرسش این مطلب نیز که آیا سهراب در حال حاضر نیز متصرف ملک مورد تنازع می‌باشد یا خیر از این جهت اهمیت دارد که اگر در طرح دعوای خلع‌ید، خوانده

۱. دعوای اثبات وقوع بیع، خواسته ای است که در سامانه ثنا قوه قضائیه پیش‌بینی شده و خواهان مجبور است، همین خواسته را مطرح نمایند، اما در واقع، هیچ‌گاه نمی‌توان اثبات وقوع هیچ امری اعم از عمل حقوقی یا واقعه تقاضا نمود بلکه، صرفاً می‌توان احراز یا اعلام وقوع امری را از دادگاه تقاضا کرد و در واقع خواسته صحیح در این زمینه «احراز و اعلام وقوع عقد بیع» است و در مواردی که پس از این نیز در این کتاب به خواسته اثبات وقوع عقد بیع یا احراز وقوع عقد بیع اشاره می‌شود، این موضوع مورد توجه قرار گیرد.

دعوا در زمان تقدیم دادخواست، متصرف ملک نباشد، قاضی دادگاه حکم بر بی حقی خواهان صادر می نماید.

وکیل دادگستری باید متصرف یا متصرفین را به صورت دقیق، شناسایی نماید تا مانع اعتراض توسط اشخاص دیگر شود. فرض کنیم در فرض پرونده، سهراب به همراه خانواده خود از جمله همسر وی در این ملک متصرف شده باشند که در چنین صورتی، دعوی خلع ید باید علیه تمامی متصرفین، حتی خانواده سهراب مطرح شود. البته باید توجه نمود که در صورت صدور حکم بر خلع ید علیه هر متصرفی، حکم صادره مطابق ماده ۴۴ قانون اجرای احکام مدنی، علیه تمامی متصرفین اجراء می شود، اما افرادی غیر از محکوم علیه، مطابق ماده ۴۱۷ به بعد قانون آئین دادرسی مدنی و مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی، اختیار طرح اعتراض ثالث اعم از اعتراض ثالث حکمی و اعتراض ثالث اجرایی را دارا خواهند بود و باید سعی شود، خواندگان به نحوی تعیین شوند تا امکان اعتراض نسبت به رای، توسط اشخاص ثالث، به حداقل ممکن برسد؛ زیرا شخصی که جزء اصحاب پرونده نباشد و عنوان ثالث بر آن صدق نماید، حتی می تواند نسبت به رای که قطعی یا نهایی باشد نیز اعتراض نماید.

اهمیت طرح این سوال که چه دلایلی برای تصرفات سهراب در ملک، از جمله شهود، وجود دارد یا خیر، از این جهت است که در این مورد، بار اثبات، عهده شخصی است که مدعی وجود تصرف ملک خود توسط خوانده می باشد و وفق بند ۶ ماده ۵۱ قانون آیین دادرسی مدنی، ادله و وسایلی که خواهان برای اثبات ادعای خود دارد، می بایستی در دادخواست ذکر گردد و وکیل دادگستری باید دلایل موجود را بررسی و شخصاً تصرف خوانده را احراز نماید و اگر شخص مراجعه کننده در این خصوص بیان نمود که برای اثبات این موضوع، شهودی جهت ادای شهادت آمادگی دارند، باید اسامی، مشخصات و محل اقامت شهود را به صورت صحیح از شخص مراجعه کننده اخذ تا مشخصات شهود را در راستای بند ۶ ماده ۵۱ قانون آیین دادرسی مدنی در دادخواست قید نماید؛ همچنین شهادتنامه

رسمی یا استشهادیه جهت مکتوب و مستند نمودن اظهارات شهود و ضمیمه نمودن به دادخواست نیز توصیه می‌شود.

اما اگر فرض کنیم شخص مراجعه‌کننده بیان دارد که ساکن تهران بوده و ملک مورد تنازع در شهرستان سنندج می‌باشد و در این خصوص نیز شاهدی ندارد و اهالی محل نیز به سبب رابطه خویشاوندی با غاصب، حاضر به ادای شهادت نمی‌باشند، وکیل دادگستری می‌بایست دقت کند که برای احراز و کشف تصرف خواننده، می‌تواند به یکی از طرق ذیل اقدام نماید:

الف) تامین دلیل، بدین شرح که متصرف فعلی زمین، جهت طرح دعوی خلع‌ید یا مطالبه اجرت‌المثل، دارای اهمیت بوده و ممکن است متصرف فعلی، در آینده تصرف خود را نفی نماید و به منظور ذکر و تامین متصرف فعلی، صدور قرار تامین دلیل توصیه می‌شود.

ب) می‌توان با روش‌های دیگر مانند تصویر برداری از رفت و آمد افراد به ملک خود یا حاضر نمودن شهود در آن محل جهت رویت متصرف و اشخاصی که به ملک رفت و آمد دارند، متصرف را تعیین و دلایل لازم را تحصیل نمود.

اما اگر این دلایل وجود نداشت یا امکان تحصیل یا تامین دلیل نیز میسر نبود، باید با روش‌هایی دیگر، ضمن تقدیم دادخواست از محکمه تقاضا شود تا متصرف فعلی را به شرح ذیل بررسی نماید و یا با سایر قرائن، تصرف وی را به محکمه اثبات نماید:

الف) بررسی متصرف فعلی توسط محکمه با درخواست قرار معاینه محل: بدین توضیح که وکیل دادگستری از قاضی درخواست نماید که قرار معاینه محل یا تحقیقات محلی صادر و از محل، معاینه یا از اهالی محل، تحقیق به عمل آید تا احراز شود که شخص خواننده در این ملک، دارای تصرف است.

ب) اثبات تصرف خواننده برای قاضی، در مسیر رسیدگی: به روش‌های مختلفی از جمله تلاش جهت اخذ اقرار از خواننده یا روش‌های دیگر نیز می‌توان تصرف خواننده بر ملک را به مقام قضایی، اثبات نمود. همچنین در صورتی که نشانی اقامت

خواننده با ملک متنازع فیه یکسان باشد و ابلاغ نیز به نحو درست در همان نشانی به خواننده صورت گیرد، تصرف خواننده احراز خواهد شد و وکیل دادگستری در جلسه اول دادرسی، می‌بایست این مطلب را به قاضی اشاره نماید که با توجه به تطابق آدرس خواننده با ملک مورد خواسته، دلیل دیگری برای اثبات تصرف، نیاز نیست. تاکید می‌گردد چنانچه وکیل دادگستری تردید دارد که خواننده در ملک موضوع دعوی، دارای تصرف است یا خیر، باید از تقدیم دادخواست خودداری نماید تا موضوع برای وی روشن و یا ادله لازم در اختیار وی قرار داده شود.

گفتار سوم: عدوانی بودن تصرف خواننده

وکیل دادگستری بعد از احراز رکن اول و دوم دعوی خلع‌ید، می‌بایست رکن سوم که عدوانی بودن تصرف خواننده می‌باشد را نیز احراز نماید. عدوانی بودن بدین معنا است که تصرف خواننده بدون رضایت و به غیر وسیله قانونی باشد. بنابراین اگر وکیل دادگستری احراز کند که ملک مورد تنازع با رضایت شخص مراجعه‌کننده یا به سبب قانونی، در ید خواننده قرار دارد، در این صورت، رکن سوم دعوی خلع‌ید، مفقود بوده و طرح دادخواست خلع‌ید صحیح نمی‌باشد؛ اگر مجتبی بیان دارد که رضایتی که به سهراب داده است تا تاریخ قبل از تقدیم دادخواست بوده و دیگر رضایت ندارد که سهراب در ملک وی تصرف کند، باید بررسی نمود که آیا طرح دعوی خلع‌ید صحیح است یا خیر؟ به عنوان مثال اگر تصرف سهراب بر اساس عقد اجاره بوده و مدت منقضی شده، خواسته خلع‌ید صحیح نبوده بلکه تخلیه، عنوان صحیح خواسته است. همچنین اگر تصرف سهراب از ابتدا مبتنی بر اذن بوده، ولی پس از مدتی این اذن از بین رفته باشد، هرچند می‌توان تحلیل نمود که تاریخ تقدیم دادخواست، ملاک می‌باشد و در لحظه تقدیم دادخواست، از اذن رجوع شده و تصرف خواننده، عدوانی و غیرقانونی است، اما با توجه به اینکه دعوی خلع‌ید، در قوانین به صورت روشن شرح داده نشده، مطابق نظری دیگر که ممکن است مقام قضایی نیز معتقد به این نظر باشد، خلع‌ید مربوط به وضعیتی است که تصرف از ابتدا به صورت غیرقانونی و بدون اذن باشد و در فرضی که در ابتدا اذن وجود داشته و

سپس از بین رفته باشد، ممکن است دعوی خلع ید مورد پذیرش قرار نگیرد و لذا تقدیم دادخواست خلع ید در این مورد توصیه نمی‌شود، اما در صورتی که قصد تقدیم چنین دادخواستی نیز وجود داشته باشد، توجه گردد که بهتر است رجوع از اذن با ارسال اظهارنامه‌ای مستند شود. در نتیجه نکته‌ای که وکیل دادگستری می‌بایست دقت نمایند این است که در زمان تقدیم دادخواست، احراز کند که تصرف سهراب در ملک مورد تنازع از ابتدا با رضایت مجتبی یا به وسیله قانونی نبوده باشد.

گفتار چهارم: غیر منقول بودن مال موضوع تصرف

رکن چهارم دعوی خلع ید، غیر منقول بودن مال موضوع دعوی خلع ید می‌باشد. بنابراین اگر مجتبی بیان دارد که سهراب ماشین ایشان را غصب کرده است، وکیل دادگستری می‌بایست دقت کند که در این خصوص باید دعوی استرداد مطرح گردد نه دعوی خلع ید. در نتیجه فراموش نشود که هیچگاه در خصوص بازپس‌گیری اموال منقول، نباید از عنوان خواسته خلع ید استفاده شود.

بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح دعوی خلع ید

در خصوص دعوی خلع ید، نمونه دادخواست و لوایحی به شرح ذیل ارائه می‌شود تا نگارش دادخواست و لایحه برای مخاطبین ساده‌تر شود، اما باید توجه کرد که هر اختلاف یا دعوی، وضع خاص خود را دارد و اقتضائات هر اختلافی، می‌تواند سبب تغییر در استراتژی دفاعی گردیده و استفاده از متون پیش‌نویس تقدیمی، بدون به روزرسانی و منطبق نمودن آن با وضع موجود و اقتضائات خاص پرونده، ممکن است تاثیری نداشته باشد.

گفتار اول: نمونه دادخواست

بعد از اینکه وکیل دادگستری وجود ارکان دعوی خلع ید را احراز نمود، در این خصوص می‌بایست دادخواست خود را تقدیم کند. حال نمونه‌هایی از دادخواست خلع ید، به شرح ذیل و به صورت مختصر ارائه می‌شود:

۱- نمونه دادخواست خلعید با فرض وجود سابقه ثبتی

برگ دادخواست شماره ۱

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	س	شغ	محل اقامت:
خواهان	مجتبی	...	...	...	...	شهرستان/بخش/دهستان/منطقه/خیابان/کوچه/پلاک/کدپستی/کد ملی
خوانده	سهراب	...	...	...	...	...
وکیل یا نماینده قانونی	امیرمحمد	...	...	...	...	...
خواسته یا موضوع و بهای آن	الزام خوانده به خلعید از عرصه و اعیان ملک با مشخصات...					
دلایل و منضمات دادخواست (مدارک)	۱-شهادت شهود ۲-استشهادیه ۳-تامین دلیل تصرف ۴-سند مالکیت ۵-استعلام پلاک ثبتی فرعی... از اصلی...					
شرح دادخواست						
<p>رئیس محترم دادگاه عمومی حقوقی</p> <p>با سلام و احترام، به استحضار می‌رساند:</p> <p>موکل اینجانب، مالک یک قطعه زمین به همراه ساختمان با کاربری مسکونی به شماره پلاک ثبتی... فرعی از... اصلی به نشانی... می‌باشد.</p> <p>ملک مورد تنازع، دارای سابقه ثبتی بوده و حسب ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، سند رسمی آن نیز به نام موکل تنظیم و صادر شده است، اما خوانده دعوا بدون رضایت موکل و به غیر وسیله قانونی به مدت ۲ سال می‌باشد که در ملک متعلق به موکل، تصرف نموده و به تصرفات خود نیز همچنان ادامه داده است. موکل اینجانب برای احراز تصرفات خوانده -در صورت انکار ایشان در جلسه اول دادرسی- شهودی نیز دارد که اسامی شهود بدین شرح می‌باشد:</p> <p>۱- آقای... ۲- آقای...</p> <p>بنابراین مستند به مواد ۳۰۷ و ۳۰۸ قانون مدنی، صدور حکم بر خلعید خوانده از عرصه و اعیان ملک با مشخصات مندرج در ردیف خواسته، مورد تقاضا است.</p> <p>با تشکر و تجدید احترام</p>						

محل نقش تمبر	امضاء- مهر- اثر انگشت	
	شماره و تاریخ ثبت دادخواست	ریاست محترم شعبه دادگاه رسیدگی فرماید نام و نام خانوادگی ارجاع کننده تاریخ .....امضاء

جهت اطلاع بیشتر به مجموعه ۱۶ جلدی کتاب دستیار دادگاه حقوقی مراجعه شود.

۲- نمونه دادخواست خلع ید با فرض عدم وجود سابقه ثبتی

برگ دادخواست شماره ۲

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	سن	شغل	محل اقامت: شهرستان /بخش /دهستان /منطقه خیابان /کوچه /پلاک /کدپستی /کد ملی
خواهان	مجتبی	...	...	...	...	...
خوانده	سهراب	...	...	...	...	...
وکیل یا نماینده قانونی	زهرا	...	...	...	...	...
خواسته یا موضوع و بهای آن	الزام خوانده به خلع ید از عرصه و اعیان ملک با مشخصات...					
دلایل و منضمات دادخواست (مدارک)	۱. شهادت شهود ۲. استشهادیه ۳. تامین دلیل تصرف					
شرح دادخواست						

رئیس محترم دادگاه عمومی حقوقی

با سلام و احترام، به استحضار می‌ساند:

موکل اینجانب، حسب مبیعه نامه به شماره... مورخ... مالک یک قطعه زمین به همراه ساختمان مسکونی در روستای... می‌باشد. با توجه به این که ملک مذکور، فاقد سابقه ثبتی می‌باشد، لذا مالکیت موکل به استناد قرارداد فوق‌الذکر محرز می‌باشد و خوانده دعوا به مدت ۲ سال است که بدون رضایت و به غیر وسیله قانونی در ملک متعلق به موکل، تصرف نموده است.

با توجه به این که همسایگان، آشنای خوانده بوده و حاضر به ادای شهادت نمی‌باشند، جهت احراز تصرفات خوانده، صدور قرار معاینه محل در این خصوص را استدعا دارد که تصرف خوانده، حسب معاینه محل، محرز خواهد شد.

بنابراین با توجه به احراز ارکان دعوی خلعید که عبارت است از ۱. مالکیت خواهان، ۲. تصرف خوانده، ۳. عدوانی بودن تصرف خوانده، ۴. غیرمنقول بودن مال موضوع دعوی خلعید، مستند به مواد ۳۰۷ و ۳۰۸ قانون مدنی، صدور حکم بر خلعید خوانده برابر ردیف خواسته، مورد تقاضا می‌باشد.

با تشکر و تجدید احترام

امضاء- مهر- اثر انگشت	
محل نقش تمبر	شماره و تاریخ ثبت دادخواست
	ریاست محترم شعبه دادگاه رسیدگی فرمائید نام و نام خانوادگی ارجاع کننده تاریخ امضاء

جهت اطلاع بیشتر به مجموعه ۱۶ جلدی کتاب دستیار دادگاه حقوقی مراجعه

شود.

گفتار دوم: نمونه لوایح

در مورد دعوای خلع‌ید، به ۴ نمونه لایحه به شرح ذیل و به صورت مختصر اشاره می‌شود:

۱- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص عدم مالکیت خواهان

رئیس محترم شعبه... دادگاه عمومی حقوقی...
با سلام و احترام، اینجانب... به وکالت از آقای... در خصوص دعوای خانم... به طرفیت موکل اینجانب به خواسته خلع‌ید از یک باب منزل مسکونی به آدرس... دفاع خود را بدین شرح اعلام می‌دارد:
با توجه به این که ملک مورد تنازع، سابقه ثبتی دارد و حسب استعلام واصله از اداره ثبت، وفق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، ملک به نام خواهان ثبت نشده است، لذا رکن اول دعوای خلع‌ید که مالکیت رسمی خواهان، وفق رأی وحدت رویه به شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور باشد، در این خصوص منتفی بوده و صدور حکم بر بی‌حقی خواهان مورد استدعا است.

دقت شود که در تمامی لوایح، مناسب است علاوه بر شماره پرونده، شماره بایگانی شعبه نیز قید گردد که به منظور جلوگیری از تکرار، در لوایح پیشنهادی در این کتاب از ذکر این دو مورد خودداری شده است.

۲- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص عدم تصرفات خواننده

رئیس محترم شعبه... دادگاه عمومی حقوقی...
با سلام و احترام، اینجانب... به وکالت از خانم... در خصوص دعوای آقای... به طرفیت موکل اینجانب به خواسته خلع‌ید از یک قطعه زمین به آدرس... دفاع خود را بدین شرح اعلام می‌دارد:
با توجه به این که موکل اینجانب، در ملک مورد تنازع تصرفی ندارد، بنابراین رکن دوم دعوای خلع‌ید که تصرف خواننده باشد، در پرونده مانحن‌فیه، منتفی بوده و صدور حکم بر بی‌حقی خواهان مورد استدعا است.

۳- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص عدوانی نبودن تصرف خواننده

رئیس محترم شعبه... دادگاه عمومی حقوقی...
با سلام و احترام، اینجانب... به وکالت از آقای... در خصوص دعوی خانم... به طرفیت موکل اینجانب به خواسته خلعید از یک باب منزل مسکونی به آدرس... دفاع خود را بدین شرح اعلام می‌دارد:
هرچند که موکل اینجانب در ملک مورد تنازع تصرف دارد، اما تصرف ایشان با اجازه خواهان که مالک رسمی ملک می‌باشد، بوده است، بنابراین رکن عدوانی بودن تصرف خواننده در مانحن‌فیه مفقود بوده و صدور حکم بر بی‌حقی خواهان مورد تقاضا است.

۴- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص غیرمنقول نبودن مال موضوع دعوی خلعید

رئیس محترم شعبه... دادگاه عمومی حقوقی...
با سلام و احترام، اینجانب... به وکالت از خانم... در خصوص دعوی آقای... به طرفیت موکل اینجانب به خواسته دعوی خلعید از یک دستگاه خودروی پژو، دفاع خود را بدین شرح اعلام می‌دارد:
با توجه به این که مال موضوع دعوی خلعید، از اموال منقول بوده و دعوی خلعید صرفاً در خصوص اموال غیرمنقول صدق می‌نماید نه در خصوص اموال منقول، لذا درخواست صدور حکم بر بی‌حقی خواهان را دارد.

بخش سوم: نکات مربوط به طرح دعوی خلعید

در خصوص طرح دعوی خلعید، نکاتی وجود دارد که در ذیل مورد اشاره قرار خواهد گرفت:

گفتار اول: طرح دعوی اثبات یا احراز وقوع عقد بیع و الزام به تنظیم سند رسمی به همراه دعوی خلعید

همان‌طور که در مباحث قبل اشاره شد، در صورتی که شخص مراجعه‌کننده، سندی دال بر مالکیت خود نداشته باشد، می‌بایست دادخواست احراز وقوع عقد بیع مطرح گردد؛ ولی برخی افراد به جای تقدیم دادخواست با خواسته احراز وقوع عقد بیع، خواسته احراز مالکیت را در دادخواست درج می‌نمایند، اما برخی قضات بر این

باور هستند که احراز (اثبات) یک عمل حقوقی یا واقعه حقوقی را می‌توان از دادگاه تقاضا نمود و در واقع با این نگاه، خواسته احراز مالکیت صحیح نبوده، زیرا مالکیت، نه عمل حقوقی است و نه واقعه حقوقی؛ در نتیجه در صورت طرح چنین دعوایی، ممکن است قرار عدم استماع صادر شود که به این مباحث به صورت مفصل در جلد پنجم از کتاب دستیار دادگاه حقوقی، اشاره شده است..

گفتار دوم: طرح دعوی احراز مالکیت به همراه دعوی خلع بد

همان‌طور که در مباحث قبل اشاره شد، در صورتی که شخص مراجعه‌کننده، سندی دال بر مالکیت خود نداشته باشد، می‌بایست دادخواست احراز وقوع عقد بیع مطرح گردد؛ ولی برخی افراد به جای تقدیم دادخواست با خواسته احراز وقوع عقد بیع، خواسته احراز مالکیت را در دادخواست درج می‌نمایند، اما برخی قضات بر این باور هستند که احراز (اثبات) یک عمل حقوقی یا واقعه حقوقی را می‌توان از دادگاه تقاضا نمود و در واقع با این نگاه، خواسته احراز مالکیت صحیح نبوده، زیرا مالکیت، نه عمل حقوقی است و نه واقعه حقوقی؛ در نتیجه در صورت طرح چنین دعوایی، ممکن است قرار عدم استماع صادر شود که به این مباحث به صورت مفصل در جلد پنجم از کتاب دستیار دادگاه حقوقی، اشاره شده است.

گفتار سوم: طرح دعوی خلع بد به همراه دعوی مطالبه اجرت‌المثل

شخص مراجعه‌کننده ممکن است بیان دارد که متصرف، چندین سال متمادی در ملک ایشان تصرف داشته و قصد مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف را نیز علاوه بر خلع بد دارد. در چنین فرضی، پیشنهاد اولیه این است که وکیل دادگستری، ابتدا دادخواست خلع بد را مطرح و بعد از صدور و قطعی شدن حکم، دعوی اجرت‌المثل را مطرح کند؛ چراکه در صورت طرح دعوی اجرت‌المثل، ممکن است در خصوص نحوه محاسبه اجرت‌المثل و میزان آن در دادگاه، قرار کارشناسی‌های متعددی صادر شود و پرونده با اطاله دادرسی مواجه گردد و حتی ممکن است صدور حکم بر خلع بد نیز تا تعیین تکلیف اجرت‌المثل، متوقف شود.