

بررسی دعوی خلع ید مشاعی بر محور رفع چالش‌های قضایی

مرتضی تاجری

گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران

Mortezatajери6743@gmail.com

رمضان دهقان (نویسنده مسؤل)

گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران

r.dehghan@damghaniau.ac.ir

حسین قربانیان

گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، واحد شاهرود، دانشگاه آزاد اسلامی، شاهرود، ایران

edc@iau-shahrood.ac.ir

قابل انتشار در شماره شماره ۵۸ (تابستان ۱۴۰۳) نشریه پژوهش‌های حقوقی

چکیده

یکی از چالش‌برانگیزترین موضوعات مطروحه در رویه قضایی به دلالت نارسائی‌های تقنینی آن، دعوی خلع ید مشاعی است. قواعد خاص حاکم بر این دعوی، تتبع در شناخت و رفع چالش‌های آن را، امری ضروری در جهت تحقق دادرسی عادلانه نموده است. از این رو در این مسیر گام نهاده شد و برآیند این پژوهش این بود که در مرحله رسیدگی، قضات در خصوص نحوه احراز مالکیت خواهان و تشخیص خواننده این دعوی ملاک معینی ندارند، همچنین در زمان فوت یا حجر یا تغییر احدی از خواهان‌ها یا خواندگان متعدد دعوی با بالاتکلیفی مواجه‌اند؛ و در مرحله اجرای احکام این ابهامات نمود بیشتری داشت به طوری که پس از اجرای حکم خلع ید، نحوه تحویل و اداره ملک مشاع و تعیین تکلیف مستحدثات عین، با چالش‌های جدی روبه‌رو بود. برای رفع چالش‌های مکشوفه ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی و رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ دیوان عالی کشور دو دستاویز محکم قرار داده شد و خلأهای آن با پذیرش دو اصل «سرایت‌پذیری نتیجه دعوی خلع ید مشاعی به کلیه مالکان» و «قائم بودن حل اختلاف شرکا به عنصر اذن» مرتفع گردید.

کلید واژگان: دعوی؛ خلع ید؛ مشاع؛ رویه قضایی؛ دادرسی

Study of dispossession lawsuit about joint property Based on the resolution of Judicial ambiguities

Abstract

One of the involved issues in precedent for Deficiency of the rules is dispossession lawsuit about Joint property. This lawsuit is subject to Special rules as such recognition and Solving Its ambiguities realizes Justly trial. So we started writing this article and The consequence was that in Judicial process; Judges do not have certain criterion for cognizance the ownership of the claimant and recognition the defendant in this lawsuit; Also, at the time of death or disability or change of one of the claimants or multiple defendants, they are confused; And in the stage of enforcement of judgments, these ambiguities were more be revealed So that How to deliver and manage the joint property and determine the standing property have serious ambiguity. In order to resolve these ambiguities;we hang on Article 43 of the Civil judgments enforcement Act and General Assembly of the Supreme Court vote No. 672 and Its defects were solved with Acceptance of two principles " The result of the dispossession lawsuit about Joint property transmits to all owners" and " Resolving disputes between partners depends on permission".

Keywords: lawsuit; dispossession lawsuit; Joint; judicial process objections; trial

مقدمه

مال مشاع، مالی است که بیش از یک مالک دارد و مالکیت هر یک به نحو اشاعه است^۱ بدین معنا که هر مالک در هر جزء از مال حق تصرف دارد و سهم هر یک را نتوان در خارج از هم تشخیص داد.^۲ در این نوع از مال، عنصر «اذن» در بین مالکان نقش مهم و اساسی دارد و چنانچه از طرف یکی از شرکا یا شخص ثالثی مخدوش گردد سرآغاز طرح «دعوی خلع ید مشاعی» خواهد بود. در نگارش پیش رو، درصدد برآمدیم تا این نوع دعوی را با محوریت رفع چالش‌ها و ابهامات مستحدثه در رویه قضایی بررسی نماییم.

رسیدگی به دعوی خلع ید مشاعی در مراحل مختلف دادرسی چالش‌هایی را برای مجریان عدالت پدید آورده است. بلا تکلیف بودن قضات دادگاه در زمان فوت یا حجر یا تغییر احدى از خواهان‌ها یا خواندگان متعدد دعوی دراثناى دادرسی، نحوه احراز مالکیت خواهان، مشخص نبودن ملاک تعیین خوانده، از جمله مهم‌ترین چالش‌هاست. در مرحله اجرای احکام نیز نحوه تحویل و اداره ملک پس از اجرای حکم خلع ید، اخذ تصمیم در مورد درخواست توقف اجرای حکم توسط محکوم‌له و تکلیف مستحدثات عین، قضات را با چالش‌ها و ابهاماتی مواجه نموده است که راهکار رفع آن، استنتاج از اندک منابع قانونی و بهره‌گیری از رویه قضایی است.

در خصوص پژوهش‌های پیشین انجام‌شده در حیطه این موضوع باید گفت با بررسی انجام‌شده علیرغم قدمت طرح دعاوی خلع ید مشاعی در رویه دادگاه‌ها، نوشته‌های اندکی با بیان کلی و ماهیت نظری یافت شد. برخی از این پژوهش‌ها مربوط به دعوی خلع ید فارغ از موضوع مال مشاع بودند که عبارت‌اند از الف- زینالی، مهدی (۱۳۹۶)، دعوی خلع ید در رویه دادگاه‌ها، چاپ سوم، تهران: انتشارات چراغ دانش ب- کمال زاده، محمد (۱۳۹۴)، خلع ید و قواعد مترتب بر آن با نگرشی به رویه قضایی. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، مشهد: دانشکده علوم اداری و اقتصادی دانشگاه فردوسی مشهد؛ و برخی دیگر صرفاً به تشریح موضوع «خلع ید مشاعی» فارغ از مسائل و چالش‌های آن پرداخته بودند: الف- کاظم نژاد سنگرودی، حسن (۱۳۹۷)، «بررسی آثار دعوی خلع ید با تخلیه در ملک مشاعی»، مجله علمی فقه، حقوق و علوم جزا، ۱۳۹۷، شماره ۸. ب- موسوی، محمود (۱۳۹۶)، «بررسی دعوی خلع ید از املاک مشاعی»، نشریه فقه، حقوق و علوم جزا، ۱۳۹۶، شماره ۶؛ و یک پایان‌نامه کارشناسی ارشد نیز توسط آقای محمود صمدی به بررسی شرایط و آثار خلع ید مشاعی پرداخته که در آن گریز مختصری به برخی از چالش‌های این حوزه داشته است. در خصوص ضرورت انجام این پژوهش باید گفت نیاز به تصویب قوانین در پرتو حدوث چالش‌ها و ابهامات قضایی شکل می‌گیرد که نمونه‌ای از آن تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳ و قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ است. بدین بیان نخستین هدف از نگارش این مقاله نیز شناخت و تبیین مشکلات دعوی خلع ید مشاعی برای قانون‌گذاران و مفسران قوانین موضوعه بوده تا با تدوین و تفسیر قوانین جامع و متناسب با عرف جامعه، در جهت تطبیق قوانین با نیازهای امروز جامعه بشری و حل ابهامات و چالش‌های قضایی، گامی اساسی برداشته تا قضات با پشتوانه محکمی از قوانین، مبادرت به صدور آرای متقن و خالی از اشکال نمایند. هدف دیگر این نگارش که به تبع بیان چالش‌ها و راهکارهای موضوع دعوی خلع ید مشاعی، ایجاد می‌گردد کاهش سردرگمی قضات در اتخاذ تصمیم‌های قضایی و جلوگیری از اطلاع دادرسی بوده که سهم بسزایی در افزایش رضایت عمومی جامعه از قوه قضاییه خواهد داشت.

^۱ صادقی گلدر، «عقد شرکت مفهوم و قلمرو آن»، ۱۷۸.

^۲ عبادی بشیر، «اجاره مال مشاع»، ۷۱.

در این مقاله نگارنده بدو با بهره‌گیری از روش گروه‌های کانونی، تجربیات قضات شاغل در دادگاه‌های بدوی، تجدیدنظر و اجرای احکام شهرستان مشهد را گردآوری نموده و سپس با استفاده از روش کتابخانه‌ای نسبت به تحلیل آرای موجود در سامانه ملی آرای قضایی و کتب معاونت حقوقی قوه قضاییه که حاوی آرای قضایی بوده و همچنین منابع متعدد علمی، نسبت به احصاء چالش‌های مکشوفه، تطبیق آن با منابع علمی و بیان اصول حل این چالش‌ها اقدام نموده است. بدین منظر این نگارش با روش تحلیلی و با رویکرد کاربردی نگاشته شده است.

در خصوص موضوع این پژوهش به‌طور خاص هیچ نگارش مشابهی یافت نشد کما اینکه در اینجا همواره رویکرد تحلیلی و کاربردی مدنظر نگارنده بوده است و از این جهات واجد نوآوری است. اندک منابع مشابه نیز یا در خصوص موضوع خلع ید مفروزی نگاشته‌اند یا صرفاً به ارائه توضیحاتی در خصوص خلع ید مشاعی و ذکر نمونه‌ای از آرای قضایی اکتفا نمودند. ضمن اینکه اکثر نویسندگان منابع پیش‌گفته دانشجویان رشته حقوق بوده‌اند که نگارش‌های آن‌ها از بعد تحلیلی فاقد انسجام کافی بوده است. در این نگارش به جهت ارائه بهتر مطالب، پیرو فرایند شروع و پایان هر دعوی در دادگستری، چالش‌های قضایی دعوی خلع ید مشاعی در دو مرحله رسیدگی و اجرای حکم به تفکیک مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱. مفاهیم

تعیین مصداق واژگان، وابسته به شناخت مفاهیم آن‌هاست. از این منظر، بدو به بیان مفهوم برخی از واژگان پرکاربرد و کلیدی این نگارش می‌پردازیم.

۱-۱. مال مشاع

مال مشاع در اصطلاح حقوقی «مالی است که دو یا چند نفر مالک داشته باشد و سهم هر یک مشخص و ممتاز نباشد».^۳ عنصر اصلی مال مشاع «شرکت» است به عبارتی موجودیت مال مشاع حاصل از وجود شرکت خواهد بود.^۴ قانون مدنی نیز شرکت را بدین نحو تعریف نموده است: «شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیء واحد به نحو اشاعه».^۵ مراد از این تعریف این است که موضوع مالکیت افراد در یک شیء واحد و در هر جزء از آن منتشر شده و قابل تشخیص و جداسازی نیست.^۶ مالک مال مشاع به دلیل ویژگی خاص این نوع از مال که همان اشاعه حق مالکیت شرکا، در همه اجزای مال است، تابع حکم انحصاری بودن مالکیت، نیست.^۷ همین ویژگی مال مشاع سبب شده، تصرف در آن نیز تابع قواعد خاصی گردد^۸ و عنصر اذن در آن نقش اساسی ایفا نماید.^۹

۱-۲. خلع ید مشاعی

^۳ جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ۵۹۷.

^۴ کاتوزیان، حقوق مدنی عقود معین مشارکت‌ها صلح، ۹.

^۵ ماده ۱۷۵ قانون مدنی

^۶ کاظم نژاد سنگرودی، «وجوه افتراق و اشتراک دعوی خلع ید و دعوی تصرف عدوانی»، ۱۰۹.

^۷ ماده ۳۰ قانون مدنی: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد».

^۸ شهیدی، حقوق مدنی عقود معین یک، ۱۳۴ و امامی، حقوق مدنی جلد دوم، ۱۳۲.

^۹ کاتوزیان، اموال و مالکیت، ۴۱ و حسینی، «آثار تقسیم منافع و تصرفات شریک در مال مشاع»، ۳۴۵.

یکی از متداول‌ترین و البته چالش‌برانگیزترین دعاوی که در رویه قضایی ایران مطرح می‌گردد «خلع ید» می‌باشد که مباحث و مشکلات مربوط به آن در دادگاه‌ها، زمانی که موضوع دعوی «مال مشاع» می‌باشد به لحاظ قواعد خاص حاکم بر این نوع از مال، دوجندان می‌گردد. خلع ید در اصطلاح حقوقی بدین شکل تبیین شده است: «رفع تصرف به وسیله قانون از متصرف مال غیرمنقول با استناد به حکم دادگاه یا سند رسمی».^{۱۰} نهاد خلع ید در معنی اعم خود شامل سه عنوان است: ۱- خلع ید به معنی اخص (دعوی مالکیت) ۲- دعوی تصرف (شامل رفع مزاحمت، ممانعت از حق و تصرف عدوانی) ۳- تخلیه ید که در تخلیه عین مستاجر مصداق خواهد داشت.^{۱۱} ما در این نگارش درصدد بیان عنوان اول با موضوع مال مشاع هستیم. خلع ید مشاعی در رویه قضایی عنوان دعوی را دارد که احدی از مالکان مشاعی یک مال غیرمنقول به طرفیت شریک دیگر یا متصرف ثالث اقامه و از دادگاه تقاضای خلع ید آنان را می‌نماید.

۲. ابهامات قضایی دعوی خلع ید مشاعی در مرحله رسیدگی

با بهره‌گیری از تجربیات قضات دادگاه‌های حقوقی مشهد و نیز مطالعه آرای قضایی صادره از محاکم کل کشور دریافتیم خواهان، خوانده و موضوع این دعوی هریک موجب بروز ابهاماتی می‌گردند که به شرح ذیل مشروح گردید.

۲-۱. فوت یا حجر خواهان در اثنای دادرسی

شروع هر دعوی در دادگاه مستلزم وجود یک مدعی به مفهوم اعم است، این مدعی که در قانون خواهان نامیده شده وجودش به قدری اهمیت دارد که مشخص نبودن وی در دادخواست باعث صدور قرار رد فوری دادخواست می‌گردد.^{۱۲} خواهان «شخصی است که حق ادعایی متعلق به اوست و نتیجه دادرسی نیز به او بازمی‌گردد».^{۱۳} هرچند دادخواهی حق مسلم هر فرد و از اصول مذکور در قانون اساسی است^{۱۴} لیکن نمی‌تواند اعمال آن بدون ضابطه باشد و بیان شرایط آن، موجب ضابطه‌مند کردن این حق می‌گردد.^{۱۵} از جمله شرایط اقامه دعوی، ذی‌نفع و ذی‌سمت بودن خواهان و داشتن اهلیت می‌باشد.^{۱۶} با بیان مقدمات فوق درصددیم ابهاماتی را به شرح ذیل بیان نماییم.

دراثنای رسیدگی به دعوی خلع ید مشاعی ممکن است خواهان فوت نموده یا محجور شود در اینجا تکلیف دادگاه چیست؟ در این خصوص در رویه قضایی نظریات متفاوتی ملاحظه شده است. قانون‌گذار هنگام فوت یا حجر طرفین دعوی اصل را بر توقیف دادرسی قرار داده و در موارد خاص حکم به ادامه دادرسی صادر نموده است^{۱۷} لیکن این حکم در خصوص موضوع نگارش

^{۱۰} جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ۱۸۲۶.

^{۱۱} شمس، آیین دادرسی مدنی دوره پیشرفته جلد اول، ۳۴۵.

^{۱۲} ماده ۵۶ قانون آیین دادرسی مدنی

^{۱۳} شمس، آیین دادرسی مدنی دوره پیشرفته جلد دوم، ۸.

^{۱۴} اصل سی و چهارم قانون اساسی

^{۱۵} خدابخشی، «تحلیل حقوقی دعوی اثبات مالکیت»، ۳۰۰.

^{۱۶} شمس، پیشین، ۲۸۰.

^{۱۷} ماده ۱۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی: «هرگاه یکی از اصحاب دعوا فوت نماید یا محجور شود یا سمت یکی از آنان که به موجب آن سمت، داخل دادرسی شده زایل گردد دادگاه رسیدگی را به طور موقت متوقف و مراتب را به طرف دیگر اعلام می‌دارد. پس از تعیین جانشین و درخواست ذی‌نفع،

ما با چالش‌هایی همراه است. در فرضی که خواهان دعوی، احدی از مالکین مشاعی است اختلافی وجود ندارد و بر طبق ماده فوق‌الذکر عمل می‌گردد لیکن درجایی که چندین نفر از مالکین مشاعی به‌عنوان خواهان در این دعوی وارد شده‌اند و یکی از آن‌ها درائتای دادرسی فوت یا محجور می‌گردد بعضی از قضات معتقدند باید وفق صدر ماده ۱۰۵ قانون فوق‌الاشاره تا زمان معرفی ورثه توسط سایرین، قرار توقف رسیدگی صادر نمود و برخی دیگر از قضات نظر بر این دارند که در خصوص خلع ید از مال مشاع، چون خواسته همه خواهان‌ها یکی است و هرکدام از خواهان‌ها در جزء جزء مال شریک هستند نیازی به توقف رسیدگی نیست و باید دادرسی ادامه پیدا نماید. نظریه مشورتی مورخه ۱۳۵۳/۹/۵ اداره کل حقوقی قوه قضاییه^{۱۸} به‌نوعی مؤید نظر دوم می‌باشد.^{۱۹} به نظر نگارنده این نظر با ماهیت مال مشاع و ملاک قسمت اخیر ماده ۱۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی سازگارتر است چراکه، سرایت عنصر اشاعه مالکیت در اجزاء مال مشاع، باعث بار نمودن احکام خاصی بر آن شده است که از جمله آن، ذی سمت دانستن هر یک از مالکین مال مشاع در اقامه دعوی خلع ید می‌باشد و نتیجه اینکه چنانچه احدی از مالکین درائتای دادرسی فوت نماید چون خواسته همگی خواهان‌ها واحد است توقف رسیدگی بی‌معنا خواهد بود و اثری جز اطلاع دادرسی نخواهد داشت. اثر پذیرش این استدلال درجایی بیشتر نمود پیدا می‌کند که مال مشاع، مالکان متعدد و کثیری دارد و حتی خود مالکین نیز از یکدیگر شناختی ندارند که بتوان انتظار معرفی ورثه یا قیم را از ناحیه آنان داشت. مفاد ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی^{۲۰} که بیان نموده در مقام اجرای دعوی خلع ید مشاعی از کل ملک رفع تصرف می‌گردد، نتیجه مساوی این دعوی را بر هر یک از مالکین تأیید می‌نماید.

۲-۲. فوت یا حجر خوانده درائتای دادرسی

در مبحث قبل در خصوص فوت یا حجر خواهان توضیحاتی بیان گردید لیکن هر ادعای خواهان علیه شخصی به نام خوانده مطرح می‌گردد که لازم است اثر فوت یا حجر او را نیز در این مقوله بررسی نماییم. «خوانده» در اصطلاح «شخصی است که دعوی علیه او اقامه شده و حق ادعایی علیه اوست و نتیجه دادرسی نیز به او بازمی‌گردد».^{۲۱} در ماده ۱۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی برای فوت یا حجر طرفین دعوی حکم مشابهی آورده است. در بحث فوت یا حجر خواهان گفتیم که اگر خواهان یکی از مالکان مشاعی و یا دو یا چند نفر باشند حکم مستقلی دارد. در بحث فوت یا حجر یکی از خواندگان دعوی نیز باید بگوییم اگر خوانده دعوی شخص واحدی باشد وفق صدر ماده ۱۰۵ قانون فوق‌الذکر دادرسی تا زمان معرفی نماینده وی، متوقف می‌شود و

جریان دادرسی ادامه می‌یابد مگر اینکه فوت یا حجر یا زوال سمت یکی از اصحاب دعوی تأثیری در دادرسی نسبت به دیگران نداشته باشد که در این صورت دادرسی نسبت به دیگران ادامه خواهد یافت».

شمس، آیین دادرسی مدنی دوره بنیادین جلد اول، ۱۰۴.

^{۱۸} نظریه مشورتی مورخه ۱۳۵۳/۹/۵ اداره کل حقوقی قوه قضاییه: «اگر در جریان رسیدگی به دعوی خلع ید که توسط چند نفر اقامه شده، یکی از خواهان‌ها فوت نماید و از تعیین ورثه او اظهار عجز گردد رسیدگی به دعوی خلع ید خواهان‌هایی که خواسته آن‌ها معین است ادامه می‌یابد و توقیف دادرسی فقط نسبت به کسی که فوت شده انجام می‌گردد»

^{۱۹} زینالی، دعوی خلع ید در رویه دادگاه‌ها، ۲۹۴.

^{۲۰} ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی: «در مواردی که حکم خلع ید علیه متصرف ملک مشاع به نفع مالک قسمتی از ملک مشاع صادر شده باشد از تمام ملک خلع ید می‌شود، ولی تصرف محکوم‌له در ملک خلع ید شده مشمول مقررات املاک مشاعی است».

^{۲۱} شمس، پیشین، ۳۱.

در این زمینه اختلافی نیست. حتی در این فرض ممکن است خوانده دعوی احدی از مالکان مشاعی نباشد و شخص ثالثی که متصرف ملک شده است به عنوان خوانده طرف دعوی قرار گرفته باشد. لیکن در فرضی که خوانندگان دعوی اشخاص متعدد باشند چه اینکه جزء مالکین مال باشند یا اشخاص ثالث که به صورت غیرمجاز ملک را تصرف نموده‌اند، در اینجا به جهت ویژگی خاص دعوی خلع ید مشاعی که نتیجه اصلی آن «رفع تصرف از ملک مشاع» است، می‌بایست با استناد به قسمت اخیر ماده ۱۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی عمل نماییم. به عبارتی می‌توان گفت با توجه به اینکه فوت یا حجر احدی از خوانندگان، تأثیری در دادرسی نسبت به دیگران ندارد و در هر حال می‌بایست وفق ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی از تصرفات در ملک رفع اثر نماییم ادامه دادرسی عادلانه‌ترین تصمیم دادگاه خواهد بود.

۲-۳. احراز مالکیت خواهان

دعوی خلع ید مشاعی مانند هر دعوی دیگری منوط به تحقق ارکان و شرایط تشکیل‌دهنده آن است. ارکان دعوی خلع ید مشاعی احراز مالکیت خواهان و غاصبانه بودن یا بدون اذن بودن تصرفات خوانده است.^{۲۲} موضوع احراز مالکیت خواهان در رویه قضایی بعضاً باعث صدور آرای متناقض و نظریات مختلف گردیده است. برخی از شعب دادگاه بر این عقیده هستند که مستند به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک و نیز رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور^{۲۳}، فقط خواهان دارای سند رسمی می‌تواند چنین دعوی مطرح نماید و سند عادی دال بر مالکیت رسمی نیست در این خصوص دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۳۸۴ مورخه ۱۳۹۵/۳/۲۵ شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران بیان می‌دارد: «دعوی خلع ید فرع بر اثبات مالکیت است و در صورت وجود اختلاف در مالکیت مسموع نیست»؛ و در مقابل برخی از قضات معتقدند سند رسمی موضوعیت نداشته و احراز مالکیت خواهان با ارائه هر دلیلی اعم از سند رسمی یا عادی امکان‌پذیر است.^{۲۴} به جهت حل این مسئله، ذیلاً فروض مختلف نحوه احراز مالکیت در مراحل مختلف ثبتی ملک تشریح می‌گردد.

الف- در خصوص املاکی که دارای سابقه ثبتی هستند به عبارتی عملیات مقدماتی ثبتی آن‌ها پایان یافته و ملک مطابق مواد ۲۱ و ۲۲ قانون ثبت در دفتر املاک به ثبت رسیده است باید گفت وفق رأی وحدت رویه فوق‌الذکر فقط مالکیت رسمی موجب پذیرش دعوی خلع ید مشاعی می‌گردد.^{۲۵}

ب- املاکی که در جریان ثبتی می‌باشند لیکن هنوز عملیات ثبتی آن‌ها به پایان نرسیده است. در اینجا می‌توان گفت زمانی که نام خواهان در دفتر املاک به ثبت برسد مالک رسمی محسوب می‌شود (کمال زاده، ۱۳۹۴: ۳۴). نظریه مشورتی شماره ۷/۷۲۳۹ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱ اداره کل حقوقی قوه قضاییه این نظر را تایید می‌نماید و شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران بر این اساس مبادرت به صدور دادنامه شماره ۱۴۱۱ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۵ نموده است.

^{۲۲} کمال زاده، «خلع ید و قواعد مترتب بر آن با نگرشی به رویه قضایی»، ۲۶.

^{۲۳} رأی وحدت رویه ۶۷۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور بیان می‌دارد: «خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است بنابر این طرح دعوی خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست».

^{۲۴} کمال زاده، پیشین، ۲۹-۳۰.

^{۲۵} کاظمی، «خلع ید، تعارض سند رسمی و عادی، نقدی بر دادنامه شماره ۹۷۰۹۹۷۲۹۹۳۷۰۰۴۱۰ شعبه دوم دادگاه حقوقی بخش رودبار قصران تهران»، ۱۸.

ج- املاکی که هیچ‌گونه سابقه ثبتی ندارند و با اسناد عادی مورد معامله قرار می‌گیرند. این نوع املاک در نقطه‌ای از کشور قرار گرفته که تاکنون در آن ثبت عمومی املاک اعلام نشده و عملیات مقدماتی ثبت آغاز نگردیده است.^{۲۶} در این خصوص سابقاً نظر بر این بوده که وفق اماره ید و اصل تکلیف محاکم به رسیدگی دعوی و همچنین ماده ۳۵ قانون مدنی و با توجه به اینکه تصرف به‌عنوان مالکیت دلیل ملکیت است صرف ارائه سند عادی جهت اقامه دعوی خلع ید مشاعی مکفی خواهد بود.^{۲۷} لیکن صرف‌نظر از اینکه مصادیق چنین املاکی بسیار محدود بوده، پذیرش چنین نظری با توجه به صدور رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ دیوان عالی کشور مصوب ۱۳۸۳/۱۱/۱۲ مورد اشکال است و رویه قضایی حاضر نیز سند عادی را قابل پذیرش جهت اقامه دعوی خلع ید مشاعی نمی‌داند و خواهان را ناچار به ارائه حکم قطعی دادگاه مبنی بر اثبات مالکیت خود نموده است. بدیهی است در خصوص این نوع از املاک، قولنامه یا وعده قرارداد که در اصطلاح حقوقی به «توافق بر انعقاد عقدی در آینده» تعبیر می‌شود^{۲۸} به جهت بار اثباتی آن، سند مهم و قابل اتکایی است.

د- املاکی که مالک مشخصی ندارند و مجهول‌المالک هستند در مقررات ثبتی، بعد از توزیع فرم درخواست ثبت ملک، اگر متقاضی که فرم درخواست ثبت را دریافت کرده آن را تکمیل ننموده و در مهلت مقرر به اداره ثبت تسلیم نکند مجهول‌المالک محسوب می‌شود^{۲۹} در اینجا اقامه دعوی خلع ید مشاعی جایگاهی ندارد و می‌بایست مدعی مالکیت وفق مواد ۱۵۸ و ۱۶۱ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ دعوی تصرف عدوانی مطرح نماید.

سؤالی که در اینجا مطرح می‌شود این است که طرح دعوی خلع ید مشاعی تنها از سوی مالک عین قابل پذیرش است یا مالک منفعت نیز می‌تواند خواهان این دعوی قرار بگیرد؟ به عبارتی مستأجر ملک مشاع می‌تواند علیه متصرف غیرمجاز که باعث مزاحمت برای وی شده اقامه دعوی خلع ید مشاعی نماید؟ اداره کل حقوقی قوه قضاییه در نظریه مشورتی شماره ۷/۸۷۳۴ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۱ درخواست خلع ید از سوی مالک عین و منفعت را پذیرفته است و به مستأجر ملکی که ملک مورد اجاره از تحت ید وی خارج شده و به تصرف شخص ثالث درآمده اجازه اقامه دعوی خلع ید داده است. ذکر این نکته لازم است که علیرغم اینکه اجاره ملک مشاع عمل حقوقی محسوب می‌گردد و نیاز به اجازه شرکا ندارد لیکن تسلیم آن منوط به اذن همه شرکا است^{۳۰} فلذا مستأجر نمی‌تواند علیه مالک مشاعی که به تصرف وی اذن نداده اقامه دعوی خلع ید مشاعی نماید.

۲-۴. تغییر خواهان در اثنای دادرسی

در فرضی که خواهان در اثنای دادرسی مالکیت خود را به شخص ثالثی منتقل می‌نماید، عده‌ای معتقدند تا زمانی که شخص ثالث به‌طور رسمی مالک موضوع دعوی نشود و به عبارتی سند رسمی مالکیت به نام وی تنظیم نشده، این شخص سمتی در دعوی ندارد و دادگاه می‌بایست قرار عدم استماع دعوی صادر نماید و بعضی دیگر بر این عقیده هستند که منتقل‌الیه وفق ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی، قائم‌مقام مالک محسوب و با حضور وی نیز دادرسی ادامه می‌نماید^{۳۱} و جهت احراز سمت نیاز به ارائه

^{۲۶} شمس، پیشین، ۲۸۵.

^{۲۷} فقیهی نژاد و باباییان فردویی، «دعوی مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف ثبتی در رویه قضایی ایران»، ۴۵.

^{۲۸} سهرابی، مختصر کاربردی قواعد عمومی قراردادها، ۶۳.

^{۲۹} کمال زاده، پیشین، ۳۵.

^{۳۰} افتخار جهرمی و شفیعی، «وضعیت حقوقی اجاره مال مشاع»، ۴۳.

^{۳۱} هادی، دعوی تصرف عدوانی در قانون آیین دادرسی مدنی ایران با مطالعه تطبیقی در فقه امامیه و حقوق فرانسه، ۶۳.

سند رسمی مالکیت نیست. در این زمینه شعبه ۸۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران در تاریخ ۱۳۹۱/۷/۱۵ طی دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۸۰۰۸۰۲ وفق نظر اول اتخاذ تصمیم نموده که توسط شعبه ۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نقض گردیده است.^{۳۲} ملاحظه می‌گردد که هردوی این نظرات به‌نوعی قائم‌مقامی منتقل‌الیه را پذیرفته‌اند لیکن محل اشکال در نحوه احراز سمت ایشان است. علی‌هذا با عنایت به دایره شمول تعریف قائم‌مقامی که آن را «شخصی دانسته‌اند که به جانشینی دیگری، دارای حقوق و تکالیف او می‌گردد»^{۳۳} علیرغم اینکه حکم صریحی در قانون، مانند آنچه در ماده ۴۱۸ قانون تجارت آمده که «مدیر تصفیه تاجر ورشکسته را در کلیه اختیارات و حقوق مالی تاجر قائم‌مقام محسوب نموده»، در خصوص قائم‌مقام دانستن منتقل‌الیه وجود ندارد لیکن بدون تردید می‌توان حقوق عینی آمیخته به ملک را به منتقل‌الیه نیز تسری داد و وی را قائم‌مقام خاص مالک تلقی کرد^{۳۴} و با توجه به اینکه عبارات مندرج در ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی کلی و صریح در مقصود است و با استفاده از ملاک ماده ۳۴۲ همان قانون که دلیل احراز سمت خواهان را «ارائه سند مثبت سمت از ناحیه وی» وضع نموده و واژه «سند» در این ماده اعم از رسمی و عادی است، باید گفت منتقل‌الیه که قائم‌مقام خاص مالک محسوب می‌گردد نیازی به ارائه سند رسمی جهت اثبات سمت خود ندارد و دادگاه مکلف به ادامه رسیدگی خواهد بود. توجه به این نکته ضروری است که در این فرض می‌بایست قبلاً احراز مالکیت خواهان حسب مورد، از طریق ارائه اسناد رسمی معتبر صورت گرفته باشد و پذیرش هر نوع سندی از قائم‌مقام خاص مالک، قابل‌سرایت به خواهان بدوی دعوی نیست و دلیل تفکیک خواهان اولیه و قائم‌مقام وی در این حکم، عبارت صریح رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ دیوان عالی کشور است که احراز مالکیت را در زمان «طرح دعوی» شرط دانسته است فلذا دراثنای دادرسی با چنین محدودیتی مواجه نخواهیم بود.

۲-۵. تغییر خواننده دراثنای دادرسی

مسئله دیگری که مشاهده شده گاهی در رویه قضایی ایجاد اختلاف می‌نماید این است که دراثنای دادرسی، خواننده ملک تحت تصرف را به شخص ثالثی منتقل نموده، حال این ابهام به وجود می‌آید که آیا دادگاه می‌تواند دادرسی را ادامه دهد یا می‌بایست قرار رد دعوی صادر نموده و خواهان را مجبور به طرح دعوی دیگری علیه منتقل‌الیه نماید؟ از یک‌طرف خواننده دعوی می‌بایست توان قانونی اجرای حکم را داشته باشد و از طرفی ملاک تعیین خواننده، زمان تقدیم دادخواست است.^{۳۵} اگر ملاک را توان اجرای حکم قرار دهیم می‌بایست خواهان را مکلف به طرح دعوی جدید نماییم که این امر موجبات سوءاستفاده افراد را فراهم می‌آورد چراکه با توجه به طولانی بودن فرایند دادرسی در نظام قضایی کشور ما، خواننده این دعوی می‌تواند با انتقالات متعدد باعث اطاله دادرسی و جلوگیری از احقاق حق خواهان گردد. به نظر می‌رسد در اینجا باید بین دعاوی که موضوع آن عین است با دعاوی دینی، تفاوت قائل شد. در دعاوی عینی مثل خلع ید مشاعی که محکوم‌به معین است هرچند می‌بایست کاری انجام گیرد (خارج کردن متصرف از ملک) لیکن این کار در قیاس با عین (ملک موضوع دعوی خلع ید مشاعی) حالت فرعی دارد و موضوع اصلی حکم «عین معین» می‌باشد.^{۳۶} بنابراین دادگاه می‌بایست، در صورت تغییر خواننده نسبت به ادامه رسیدگی اقدام و

^{۳۲} مرکز استخراج و مطالعات رویه قضایی کشور، مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران (حقوقی) مهر ۱۳۹۱، ۹۵-۹۶.

^{۳۳} شمس، آیین دادرسی مدنی دوره بنیادین جلد اول، ۱۱۰.

^{۳۴} کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها جلد سوم، ۲۵۶.

^{۳۵} شمس، آیین دادرسی مدنی دوره بنیادین جلد دوم، ۳۲.

^{۳۶} خدابخشی، حقوق حاکم بر اجرای آرای مدنی، ۱۵۲-۱۵۳.

حکم مقتضی صادر نماید که با استدلال فوق‌الذکر در قسمت اجرا نیز با مشکلی مواجه نخواهیم شد. در تایید این نظر می‌توان از قسمت اخیر نظریه مشورتی شماره ۷/۲۱۸۶ مورخ ۱۳۷۹/۳/۸ اداره کل حقوقی قوه قضاییه بهره جست.^{۳۷} احدی از نویسندگان حقوقی به این موضوع توجه نموده و راهکار آن را چنین بیان می‌دارد: «تغییر خواننده یا باید با قواعد قائم‌مقامی جبران شود یا با امکان اعتراض موضوع ماده ۴۴ قانون اجرای احکام مدنی یا اینکه اساساً در سرنوشت دعوا بی‌اثر باشد».^{۳۸}

۲-۶. تعیین خوانندگان دعوی

یکی دیگر از ابهامات موجود در رویه قضایی ایران در خصوص دعوی «خلع ید مشاعی» موضوع تعیین خوانندگان این دعوی می‌باشد. زمین مشاعی که بین ده‌ها و یا صدها نفر مشترک است و احدی از مالکین آن، قصد طرح دعوی خلع ید علیه متصرف غیرمجاز در ملک خود را دارد آیا می‌بایست کلیه شرکا با توجه به مالکیت مشترک در ملک و بالتبع ذی‌نفع بودن آن‌ها، طرف دعوی قرار بگیرند یا فقط شخصی که با تصرفات غیرمجاز خود در مالکیت خواهان ایجاد خلل نموده است بایستی خواننده این دعوی باشد؟ این موضوع که در رویه قضایی باعث صدور آرای متناقض شده، از این جهت دارای اهمیت است که به‌طور نمونه در مشهد در مناطقی مثل بولوار هاشمیه و قاسم‌آباد عرصه‌هایی با وجود بیش از هزار مالک وجود دارد که هر یک اعیانی در آن بنا نموده یا به نحوی در آن تصرف نموده‌اند، حال اگر قرار باشد کلیه این مالکین طرف دعوی خلع ید قرار گیرند، صرف هزینه و زمان بر بودن، صدور ابلاغات متعدد از سوی دادگاه، نگارش آرای در صفحات متعدد به جهت ذکر تمامی خوانندگان، عدم امکان تشکیل جلسات دادرسی با وضعیت فیزیکی ساختمان‌های دادگستری، نمونه‌ای از مشکلات ایجادشده برای دستگاه قضایی خواهد بود. دادنامه‌ای که توسط دادگاه عمومی بخش جعفرآباد قم صادرشده نمونه‌ای از این مسائل چالش‌آفرین دستگاه قضایی است. در این دادنامه که به تبع طرح دعوی احدی از مالکان ملک مشاعی به طرفیت یکی از مالکان متعدد ملک صادرشده، دادگاه با این استدلال که شرکای مال مشاع در هر جزء مال، مالکیت دارند و خلع ید از این مال ملازمه با تصرف در سهم سایر شرکا دارد و می‌بایست همه متصرفین توسط خواهان طرف دعوی قرار می‌گرفتند، قرار رد دعوی مستند به بند ۴ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی صادر نموده است.^{۳۹} به نظر می‌رسد دادنامه مذکور، دادنامه متقن و قابل‌اعتنایی نیست چراکه به لحاظ تعارض منطوق رأی با نتیجه آن، از نظر حقوقی دارای اشکال است. در منطوق رأی دلیل رد دعوی، عدم طرح دعوی علیه متصرفین ذکرشده لیکن در قسمت نتیجه، با استناد به عدم توجه دعوی به خواننده مبادرت به صدور قرار رد دعوی نموده است. این تعارض ناشی از عدم توجه صادرکننده رأی به ارکان دعوی خلع ید مشاع بوده است چه اینکه این نوع دعوی اصولاً می‌بایست علیه متصرف مال اقامه گردد نه اینکه هر شخصی که مالک مال مشاع است طرف دعوی قرار بگیرد. در این خصوص دادنامه دیگری توسط شعبه ۵۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۱۷ صادرشده که در آن با توجه به اینکه خواهان، کلیه مالکان مشاعی را طرف دعوا قرار نداده است با این استدلال که مطابق ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی نتیجه دعوی، خلع ید از تمام

^{۳۷} «چنانچه شخصی ملکی را فروخته و تحویل خریدار داده و دادگاه نیز حکم قطعی بر الزام فروشنده و انتقال ملک صادر کرده باشد در این صورت خواهان به استناد سبق تصرف و رأی صادره از دادگاه حق دارد علیه فروشنده یا ایادی وی و اشخاص دیگری که ملک را به تصرف خود درآورده باشند به‌عنوان خلع ید یا رفع تصرف عدوانی و غیره اقامه دعوی نماید. در این صورت رأی صادره بر خلع ید به متصرفین دیگری که بعد از تقدیم دادخواست ملک مذکور را به تصرف درآورده باشند تسری خواهد داشت».

^{۳۸} خدابخشی، حقوق دعوی (قواعد عمومی دعاوی)، ۳۰۴.

^{۳۹} صمدی، «بررسی شرایط و آثار خلع ید مشاعی با تأکید بر ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی»، ۳۸.

ملک خواهد بود و اقدام به این امر علیه مالکی که جزء شمول و لحوق حکم به خلع ید نیست صحیح نمی‌باشد، حکم به رد دعوی صادر نموده است.^{۴۰}

در مقابل عده‌ای معتقدند محدوده رسیدگی دادگاه وفق ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی توسط خواهان تعیین می‌گردد و هر دادگاه فقط می‌تواند به دعوی مطروحه علیه افرادی که در ستون خوانده تعیین شده‌اند رسیدگی و مبادرت به صدور رأی نماید.^{۴۱} شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر استان قم در دعوی که خواهان فقط یکی از متصرفین ملک مشاع را طرف دعوی قرار داده بود این نظر را پذیرفته و وفق آن مبادرت به صدور رأی نموده است.^{۴۲} در این خصوص کمیسیون نشست قضایی دادگستری بستان آباد بیان می‌دارد: «دعوی خلع ید در ملک مشاع می‌تواند علیه متصرفی که مدعی مالکیت مشاعی است یا مدعی مالکیت نیست به وسیله هریک از مالکان مشاعی یا مجموع آنان طرح و از طرف دادگاه پذیرفته می‌شود».^{۴۳}

در پاسخ به ابهام و تعارض مطروحه باید گفت تدوین ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی موجب وضع قواعد خاصی بر مال مشاع شده است بدین نحو که با طرح دعوی علیه احدی از مالکین مشاعی، حکم به خلع ید از کل ملک صادر نموده است فلذا تفاوتی نمی‌نماید که احدی از مالکین یا متصرفین مال مشاع طرف دعوی قرار گیرند یا همه آن‌ها، چه اینکه نتیجه دعوی متوجه همه آنان می‌گردد. چنانچه نظر فوق را به انضمام کاهش اطاله دادرسی و افزایش رضایت عمومی در نظر بگیریم می‌توان نتیجه گرفت که صرف طرح دعوی علیه متصرف مال، با در نظر داشتن ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قابل پذیرش است. این موضوع علیرغم اینکه در سابق اختلافی بود و عده‌ای از قضات معتقد بودند می‌بایست کلیه مالکین مشاعی طرف دعوی قرار گیرند که در عمل مشکلات عدیده‌ای را ایجاد می‌نمود، در حال حاضر در رویه قضایی پذیرفته شده است. ذکر این نکته ضروری است که ملکی که به صورت مفروز الرعیه با تقسیم‌نامه عادی و یا از طریق اصلاحات ارضی وفق قانون اصلاحات ارضی، بین مالکان تقسیم شده و سند مجزایی ندارد مشمول احکام مال مشاع نخواهد بود و در این خصوص با عنایت به اینکه تقسیم انجام شده از نظر قانونی معتبر است^{۴۴} می‌بایست آن را ملک مفروز محسوب و وفق قواعد دعوی خلع ید مفروزی اتخاذ تصمیم نمود. در نقطه مقابل، چنانچه ملکی دارای ایادی متقارنه باشد^{۴۵} و ملک مشاعی که حتی به صورت عملی در آن تقسیم صورت نگرفته است، اگر مالکان آن نیز افراد زیادی باشند می‌بایست همگی آن‌ها به عنوان خوانده، طرف دعوی قرار گیرند در غیر این صورت دادگاه مبادرت به صدور قرار عدم استماع دعوی خواهد نمود. نظریه مشورتی شماره ۷/۷۱۰ مورخه ۱۳۸۴/۲/۱۰ اداره کل حقوقی قوه قضاییه در این خصوص بیان می‌دارد «چنانچه تصرف ملک به صورت مفروز بین خواندگان باشد خواهان باید علیه هریک از خواندگان به صورت مجزا اقامه دعوی نماید». همچنین بیان نظریه مشورتی شماره ۷/۹۴/۸۵۳ مورخه ۱۳۹۴/۴/۶ اداره کل حقوقی قوه قضاییه که به نوعی مؤید این موضوع است خالی از فایده نخواهد بود: «نحوه اجرای حکم خلع ید از املاک

^{۴۰} زینالی، دعوی خلع ید در رویه دادگاه‌ها، ۱۸۸.

^{۴۱} موسوی، «بررسی دعوی خلع ید از املاک مشاعی»، نشریه فقه، حقوق و علوم جزا، ۷۳.

^{۴۲} موسوی مقدم، تحلیل و نقد رویه قضائی ۲ دعوی خلع ید، ۴۶.

^{۴۳} زینالی، پیشین، ۲۳۳.

^{۴۴} بشیری، حقوق کاربردی ثبت املاک و اراضی، ۳۰۱-۳۰۲.

^{۴۵} بیات، شرح جامع قانون مدنی، ۲۹.

مشاع، تابع ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی است، مگر اینکه تصرفات مفروزی خواهان و تصرفات غاصبانه خوانده در همان قسمت احراز گردد که در این صورت نسبت به همان قسمت، رأی صادر می‌شود و اجرای رأی فقط نسبت به محکوم‌علیه است.»

۳. موضوع دعوی خلع ید مشاعی

در رویه قضایی یکی از ابهامات خاص این دعوی، تعیین موضوع آن است. در خصوص اینکه دعوی خلع ید مشاعی فقط نسبت به اموال غیرمنقول یا پیکردار قابل طرح است یا اینکه نسبت به مال منقول یا بی پیکر^{۴۶} نیز تسری دارد حکم صریحی در قوانین یافت نشد. برخی از محاکم با عنایت به قسمت ج از بند ۱۲ ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ که در آن واژه «خلع ید از اموال غیرمنقول» را استعمال نموده، معتقدند که فقط در خصوص اموال غیرمنقول امکان طرح دعوی خلع ید مشاعی وجود دارد. در مقابل برخی دیگر معتقدند با عنایت به اطلاق ماده ۳۰۸ قانون آیین دادرسی مدنی و به کار بردن دو واژه «حق» و «مال»، اقامه دعوی خلع ید از مال منقول نیز واجد عنوان قانونی بوده و اختصاص به اموال غیرمنقول ندارد.^{۴۷} دادنامه شعبه ۲۸ دادگاه عمومی حقوق تهران با شماره ۹۱۰۹۹۷۰۳۳۸۰۰۰۸۱۳ مورخه ۱۳۹۱/۷/۱۵ در راستای نظر اخیر صادرشده و خلع ید از سرقفلی را مجاز دانسته که توسط شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران بدون هیچ استنادی و صرفاً با بیان اینکه «خلع ید مختص اموال غیرمنقول است» نقض شده است.^{۴۸} آرای مورد اشاره در خصوص خلع ید غیر مشاعی است و قابل تسری به زمانی که موضوع دعوی، مال مشاع است نمی‌باشد. با توجه به اینکه در کتب فقهی عموماً غصب را مضمول مال غیرمنقول دانسته‌اند^{۴۹} و با عنایت به احکام مبحث غصب در قانون مدنی و کلیت ماده ۳۰۸ همان قانون که از فقه گرفته شده، شاید بتوان متصرف ثالث را غاصب تلقی نمود و بالتبع خلع ید از مال منقول مشاع تحت ید او را پذیرفت؛ اما چطور می‌توان شریکی که خود در ذره‌ذره مال سهیم و مالک است عنوان غاصب بر او نهاد؟ بدو باید گفت این تفکیک مورد قبول رویه قضایی قرار نمی‌گیرد چراکه ملاک تعیین خوانده در این دعوی، نوع تصرف اوست نه احراز نوع تعلق وی به مال مورد تصرف، لذا نمی‌توان درجایی که خوانده متصرف ثالث است یا یکی از مالکین مشاعی، تفاوتی قائل شد.

مال مشاع دارای عنصر «همزمانی مالکیت» است بدین معنی که همزمان، کلیه شرکای آن، مالک محسوب می‌گردند لذا اگرچه تصرف هر یک از شرکا بدون اذن دیگران، موجب ضمان وی می‌گردد لیکن تصرفات او مضمول عنوان «مال غیر» نیست که بتوان احکام غصب را بر او بار نمود. علی‌هذا به نظر می‌رسد نظریه مشورتی شماره ۲۸۷۵ مورخه ۱۳۶۲/۱۰/۷ اداره کل حقوقی قوه قضاییه که «دعوی خلع ید مشاع از سه دانگ کامیون را با بهره‌گیری از ملاک ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی» پذیرفته است بدون توجه به ماهیت این نوع از مال صادرشده و مردود است. این نظریه حتی به معنای واژه «ملک» در این ماده توجهی نداشته که بعضی از لغت نویسان آن را حمل بر مال غیرمنقول می‌کنند.^{۵۰} خلع ید از مال منقول حتی در تعریف واژه «خلع ید»

^{۴۶} شمس، اجرای احکام مدنی ترتیب (شیوه) اجرا جلد دوم، ۱۹.

^{۴۷} کمال زاده، پیشین، ۲۶.

^{۴۸} زینالی، پیشین، ۱۵۴.

^{۴۹} محدثی، «مقایسه دعاوی تخلیه و خلع ید از حیث ماهیت»، ۴۷.

^{۵۰} معین، پیشین، ۱۲۵۳.

بین حقوقدانان مورد قبول قرار نگرفته است و آن را مختص مال غیر منقول دانسته‌اند.^{۵۱} فلذا در خصوص مال منقول صرفاً می‌بایست دعوی استرداد مطرح نمود و موضوع دعوی خلع ید مشاعی قرار گرفتن این نوع از مال با مبانی حقوقی سازگار نیست.

۴. ابهامات قضایی دعوی خلع ید مشاعی در مرحله اجرای حکم

یکی از دشوارترین و چالش‌برانگیزترین موضوعات در اجرای احکام، موضوع «خلع ید مشاعی» است^{۵۲} که مقنن اهمیت آن را مدنظر نداشته و فقط یک ماده از قانون اجرای احکام مدنی را به این موضوع اختصاص داده است.^{۵۳} اهم چالش‌های قضایی این دعوی، وفق مشاهده پرونده‌های متعدد جاریه در اجرای احکام مدنی، در حوزه نحوه اداره و تحویل مال مشاع و تکلیف مستحذات عین بعد از اجرای حکم و همچنین درخواست محکوم‌له مبنی بر توقف اجرای حکم بوده که ذیلاً مشروح گردید.

۴-۱. تحویل ملک مشاع پس از اجرای حکم خلع ید

یکی از ابهاماتی که قضات اجرای احکام با آن مواجه‌اند بحث قابلیت تحویل ملک به محکوم‌له پس از اجرای حکم خلع ید است. بنا به مشاهدات نگارنده، پرونده‌های کثیری در شعب اجرای احکام به دلیل عدم دسترسی به شرکای ملک مشاعی بلا تکلیف مانده که علاوه بر ایجاد اطاله دادرسی، تضییع حق محکوم‌له را نیز در پی داشته است. در این زمینه بعضی معتقدند قید واژه «متصرف ملک» در این ماده، اعم از مالک مشاع یا غاصب ثالثی است که هیچ مالکیتی نسبت به مال مشاع ندارد علی‌هذا بعد از تخلیه ملک، تحویل آن به محکوم‌له فاقد وجاهت قانونی است.^{۵۴} نظریه مشورتی شماره ۷/۸۳۵۸ مورخ ۱۳۷۷/۱۱/۶ اداره کل حقوقی قوه قضاییه که بیان می‌دارد: «چون حسب مواد ۵۸۱ و ۵۸۲ قانون مدنی دخل و تصرف هر یک از شرکا منوط به موافقت تمامی آن‌هاست بنابراین تحویل ملک و تسلیط ید به هریک از شرکا مشروط به موافقت سایرین می‌باشد که پس از خلع ید موافقت همه شرکا تحقق می‌یابد» به نوعی مؤید این نظر می‌باشد. در مقابل برخی از قضات معتقدند باید بین دو فرض تفکیک قائل شد. درجایی که متصرف ملک مشاع احدی از مالکین مال مشاع است تحویل ملک به محکوم‌له وفق ماده ۴۳ قانون فوق‌الذکر ممنوع است لیکن در فرضی که متصرف شخص ثالثی است و به سایر مالکان مشاع جهت توافق در نحوه تصرف، دسترسی نیست، تحویل ملک به محکوم‌له فاقد اشکال قانونی است.^{۵۵} در رویه قضایی، نظری که با هیچ‌یک از اصول پیش‌گفته منطبق نباشد نیز ملاحظه شده است. به‌طور نمونه در یک پرونده قضایی که در یکی از شعب اجرای احکام مدنی شهرستان مشهد مطرح است، تصمیم جالبی اتخاذ شده و پس از خلع ید از یک دستگاه آپارتمان مشاعی، اجرای احکام با ارائه سند رسمی مالکیت از سوی شخص ثالث، مبادرت به تحویل ملک به ایشان نموده است.

به نظر نگارنده در فرضی که متصرف ملک مشاع احدی از مالکان آن است می‌توان گفت طرح دعوی از سوی مالک مشاعی به منزله رجوع از اذنی خواهد بود که ماده ۵۷۸ قانون مدنی به مالکین مشاع داده است و از این پس باید وفق ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی در مورد استفاده شرکای ملک مشاع اتخاذ تصمیم نمود؛ لیکن درجایی که متصرف شخص ثالثی است و سبق

^{۵۱} جعفری لنگرودی، پیشین، ۱۸۲۶.

^{۵۲} شفیع، اجرای احکام مدنی راهکارها و شیوه‌های اجرای احکام مدنی و خانواده (علمی و کاربردی)، ۱۴۳.

^{۵۳} ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی

^{۵۴} خدابخشی، پیشین، ۱۶۰.

^{۵۵} صمدی، «بررسی شرایط و آثار خلع ید مشاعی با تأکید بر ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی»، ۴۵.

تصرف با محکوم‌له مالک است، دلیلی بر رجوع از اذن سایر شرکا وجود ندارد و می‌توان با تمسک به اصل فقهی استصحاب، مجدداً وی را بر ملک مستولی نمود مگر آن‌که دلیلی بر رجوع از اذن سایر شرکا وجود داشته باشد. همچنین می‌توان چنین استدلال نمود که محکوم‌له به‌عنوان «قائم‌مقام سایر مالکان مشاعی» در این دعوی وارد شده^{۵۶} پس تا زمانی که خلاف آن ثابت نشده، تحویل ملک به وی بلامانع است.

۴-۲. اداره مال مشاع پس از اجرای حکم خلع ید

یکی دیگر از ابهامات قانونی در مرحله اجرای حکم خلع ید مشاعی، مسئولیت اداره مال بعد از تخلیه آن، می‌باشد.^{۵۷} زمانی که وفق ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی، حکم خلع ید اجرا گردید تکلیف اداره مال مشاع به عهده چه کسی است؟ اگر ضرر یا نقصانی بر این مال وارد شود چه کسی می‌بایست پاسخگو باشد؟ شرکایی که حاضر به توافق جهت اداره مال خود نیستند یا اجرای احکام که وفق قانون مبادرت به انجام وظیفه قانونی خود نموده است؟ در این زمینه علیرغم سکوت قانون‌گذار، نظریه مشورتی شماره ۷/۲۸۸۹ مورخ ۱۳۷۶/۵/۱۹ اداره کل حقوقی قوه قضاییه تکلیف اداره مال را از اجرای احکام ساقط نموده و توافق مالکان مشاعی را مبنای عمل قرار داده و در فرضی که این توافق قابل حصول نیست امکان اخذ دستور موقت و حکم مناسب جهت اداره و نگهداری از مال را پیش‌بینی نموده است. به نظر می‌رسد شریکی که بدون دلیل موجه حاضر به توافق با بقیه شرکا جهت اداره مال مشاع نیست به‌نوعی مرتکب فعل زیان‌بار شده و با داشتن سایر شرایط و مستند به ماده یک قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹ و قاعده فقهی لاضرر، می‌توان او را ضامن خسارات وارده به ملک دانست.

۴-۳. تکلیف مستحذات عین

گاهی متصرف غیرمجاز ملک اقدام به ساخت بنا، غرس اشجار یا زراعت در ملک مورد تصرف می‌نماید حال چنانچه محکوم‌له در دادخواست بدوی خود درخواست قلع‌وقمع مستحذات نداده باشد تکلیف اجرای احکام چیست؟ بدو باید بیان گردد که در خصوص زراعت، ماده ۴۸ قانون اجرای احکام مدنی^{۵۸} تعیین تکلیف نموده که در عمل نیز وفق آن اقدام می‌گردد لیکن در خصوص بنا و اشجار بین قضات اجرای احکام اختلاف نظر است.^{۵۹} عده‌ای معتقدند ضرورت اجرای حکم خلع ید، قلع‌وقمع بنا و اشجار می‌باشد و اگرچه می‌بایست این مهم، در حکم دادگاه مورد نظر قرار می‌گرفت^{۶۰} لیکن عدم قید آن در حکم دادگاه، مانع اجرای قلع‌وقمع به تبع اجرای خلع ید نخواهد بود.^{۶۱} در این راستا نظریه مشورتی شماره ۷/۶۳۵۶ مورخه ۱۳۷۵/۱۰/۱۲ اداره کل

^{۵۶} مهاجری، دانشنامه اجرای احکام مدنی، ۳۲۷.

^{۵۷} ابادری فومشی، قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوقی کنونی، ۱۱۱.

^{۵۸} ماده ۴۸ قانون اجرای احکام مدنی: «در صورتی که در ملک مورد حکم خلع ید زراعت شده و تکلیف زرع در حکم معین نشده باشد به ترتیب زیر رفتار می‌شود: اگر موقع برداشت محصول رسیده باشد محکوم‌علیه باید فوراً محصول را بردارد والا دادورز (مامور اجرا) اقدام به برداشت محصول نموده و هزینه‌های مربوط را تا زمان تحویل محصول به محکوم‌علیه از او وصول می‌نماید. هرگاه موقع برداشت محصول نرسیده باشد اعم از اینکه بذر روییده یا نرویده باشد محکوم‌له مخیر است که بهای زراعت را بپردازد و ملک را تصرف کند یا ملک را تا زمان رسیدن محصول به تصرف محکوم‌علیه باقی بگذارد و اجرت‌المثل بگیرد. تشخیص بهای زراعت و اجرت‌المثل با دادگاه خواهد بود و نظر دادگاه در این مورد قطعی است.»

^{۵۹} کمال زاده، پیشین، ۸۶.

^{۶۰} شمس، پیشین، ۶۹۸.

^{۶۱} زینالی، پیشین، ۲۸۷.

حقوقی قوه قضاییه صادر شده که صراحتی در پذیرش نظر فوق ندارد بدین بیان که: «وجود مستحذات در محل مانع اجرای حکم خلع ید نیست». در مقابل برخی معتقدند چون حکمی مبنی بر قلع و قمع صادر نشده، اجرای حکم خلع ید ملازمه‌ای با قلع و قمع نخواهد داشت^{۶۲} در این خصوص نیز نظریه مشورتی شماره ۷/۳۰۳۳ مورخ ۱۳۷۳/۵/۱۱ اداره کل حقوقی قوه قضاییه صادر شده که بیان می‌دارد: «صدور حکم خلع ید ملازمه با قطع درختان و تخریب بنای احداثی ندارد». نظرات دیگری در این خصوص وجود دارد که به دلیل اطاله کلام از ذکر آن‌ها پرهیز می‌گردد.^{۶۳}

به نظر نگارنده هردوی این نظرات به نوعی صحیح و قابل حمایت می‌باشد لیکن نظر دوم بنا به رعایت مصلحت و پیشگیری از وقوع ضرر احتمالی به مالک مستحذات ترجیح دارد و رویه قضایی نیز با این نظر همسو شده است. البته چنانچه وفق ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی از کل ملک رفع تصرف شده و به محکوم‌له نیز داده نشود اساساً تا زمان توافق شرکا به تصرف در مال مشترک، با مشکلی مواجه نخواهیم شد و شرکا می‌توانند در این مدت درخواست قلع و قمع نسبت به مستحذات عین مطرح و حکم مقتضی اخذ نمایند. لیکن اگر این نظر را بپذیریم که ملک، در صورت عدم وجود مالکان مشاعی دیگر، قابل تحویل به محکوم‌له خواهد بود می‌بایست حکم خلع ید را بدون قلع و قمع مستحذات اجرا نمود و محکوم‌له نیز می‌تواند وارد ملک شده و انواع انتفاعات را ببرد و ضمن اینکه تکلیف به حفظ بنا ندارد، حق اعمال تخریب‌کننده نیز نخواهد داشت تا زمانی که به دادگاه مراجعه و تعیین تکلیف آن را از دادگاه بخواهد.^{۶۴}

۴-۴. درخواست محکوم‌له مبنی بر توقف اجرای حکم

یکی دیگر از مباحثی که باعث صدور تصمیمات متعارض بین شعب اجرای احکام گردیده است مسئله ادامه یا توقف اجرای حکم درائت‌ای آن، با درخواست محکوم‌له می‌باشد.^{۶۵} گاهی درائت‌ای اجرای حکم خلع ید مشاعی و رفع تصرف از بعضی از قسمت‌های ملک مشاع، محکوم‌له تقاضای توقف اجرا نسبت به مابقی ملک را می‌نماید. در اینجا با احکام معارض قانونی مواجه هستیم، از طرفی ماده ۲۴ قانون اجرای احکام مدنی تکلیف به توقف اجرا با درخواست محکوم‌له می‌نماید و از طرفی ماده ۴۳ قانون سابق‌الذکر با به کار بردن عبارت «خلع ید از تمام ملک» مانع توقف اجرا شده است. در رویه قضایی اکثر قضات نظر به توقف اجرا مطابق ماده ۲۴ قانون مذکور دارند لیکن به نظر می‌رسد ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی، حاوی حکم خاصی در خصوص اموال مشاع است. این حکم که از نظر احدی از نویسندگان حقوقی «حکم منطقی است زیرا قواعدی که بر تعهدات غیرقابل تجزیه حاکم است آن را تایید می‌نماید»^{۶۶} در سایر مقررات این قانون دیده نمی‌شود و می‌تواند پایه و اساس رفع اختلافات اجرایی ما در بحث خلع ید مشاعی باشد؛ بنابراین تا زمانی که می‌توان با تمسک به این ماده راه‌حلی پیدا نمود استناد به مواد دیگر صحیح نمی‌باشد و از این جهت ادامه عملیات اجرایی تا زمان خلع ید از کل ملک، به اراده مقنن نزدیک‌تر و موافق با طبیعت اموال مشاع نیز خواهد بود.

^{۶۲} همان، ۲۴۶-۲۴۷.

^{۶۳} خدابخشی، پیشین، ۱۶۱-۱۶۴.

^{۶۴} همان، ۱۶۴-۱۶۵.

^{۶۵} شفیع، پیشین، ۱۴۵.

^{۶۶} خدابخشی، پیشین، ۱۶۰.

نتیجه‌گیری

مالی که مالکیت اجزای آن به‌طور همزمان و غیرقابل تعیین به بیش از یک نفر تعلق دارد را مال مشاع گویند. طبیعت این نوع از مال، اقتضاء ایجاد اختلافات متعدد و در نتیجه طرح دعوی کثیره، در عدلیه دارد که نمونه عینی آن، دعوی خلع ید مشاعی از ناحیه احدی از شرکای ملک بر علیه متصرف فاقد اذن است.

دعوی خلع ید مشاعی به جهت ویژگی‌های خاص حاکم بر آن، همواره چالش‌ها و ابهاماتی را در نظام قضایی ایجاد می‌نموده است. اهم چالش‌ها و ابهاماتی که در مرحله رسیدگی به این دعوی با آن روبه‌رو هستیم اثر فوت یا حجر خواهان یا خواندگان متعدد در اثنای دادرسی، تشخیص ملاک تعیین خوانده، تأثیر تغییر طرفین دعوی بر ادامه رسیدگی و نحوه احراز مالکیت خواهان می‌باشد. یکی از ویژگی‌های خاص این دعوی «سرایت‌پذیری نتیجه آن به کلیه مالکین مشاعی» است، فلذا به تبعیت از این نتیجه باید بگوییم فوت یا حجر احدی از خواهان‌ها یا خواندگان این دعوی در اثنای دادرسی، باعث توقف آن نمی‌گردد و ادامه دادرسی با طبیعت این دعوی سازگارتر است. ویژگی مذکور حاوی نتایج دیگری نیز می‌باشد از جمله این که طرح دعوی خلع ید مشاعی علیه متصرف ملک کافی جهت استماع دعوی می‌باشد و نیاز به اقامه دعوی علیه کلیه مالکین مشاعی نیست. هم‌چنین تغییر خواهان یا خوانده در اثنای دادرسی تأثیری بر ادامه رسیدگی نخواهد داشت. احراز مالکیت خواهان نیز وفق رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ دیوان عالی کشور می‌بایست از طریق سند رسمی صورت پذیرد.

در مرحله اجرای حکم خلع ید مشاعی نیز با ابهاماتی در زمینهٔ مرجع تحویل و نحوه اداره ملک مشاعی، پس از اجرای حکم خلع ید مواجهیم. هم‌چنین درخواست توقف اجرای حکم توسط محکوم‌له قضات اجرای احکام را دچار سردرگمی می‌نماید که جهت رفع ابهام، کنکاش در تنها دستاویز قانونی اجرای این حکم، یعنی عبارات ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی را چاره یافتیم. حاصل این کنکاش، کشف یکی دیگر از ویژگی‌های خاص این دعوی، یعنی «قائم بودن حل اختلافات شرکا به عنصر اذن» بود. با بهره‌گیری از این ویژگی چنین برداشت نمودیم که تحویل ملک به مالک مشاعی دارای سبق تصرف و مأذون از طرف سایر شرکا، واگذاری اداره مال مشاع به نظر توافقی شرکا یا حکم دادگاه و عدم توجه به درخواست محکوم‌له مبنی بر توقف اجرای حکم تا زمان تخلیه کامل ملک بهترین تصمیم قضات خواهد بود. در خصوص تکلیف بنا و اشجار مستحدثه توسط متصرف غیرمجاز در ملک خلع ید شده نیز بنا به رعایت مصلحت و دفع ضرر، اتخاذ تصمیم در این مورد را منوط به حکم قطعی دادگاه نمودیم.

موضوع این دعوی نیز نمی‌تواند چیزی جز مال غیرمنقول باشد چراکه پذیرش خلع ید مشاعی از مال منقول، مستلزم جاری دانستن احکام غصب در آن است و احکام غصب درجایی که متصرف خود از مالکین مشاعی است، تجلی نمی‌یابد و در خصوص این نوع از مال می‌بایست دعوی استرداد مطرح نمود.

منابع فارسی

۱. ابادری فومشی، منصور. قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوقی کنونی. چاپ اول. تهران: انتشارات خرسندی، ۱۳۸۶.
۲. افتخار جهرمی، گودرز و مجتبی شفیع. «وضعیت حقوقی اجاره مال مشاع». فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی ۳۳(۱۳۹۹): ۳۹-۶۱.
۳. امامی، سید حسن. حقوق مدنی. جلد دوم. چاپ سی‌ام. تهران: انتشارات اسلامیه، ۱۳۹۰.
۴. بشیری، عباس. حقوق کاربردی ثبت املاک و اراضی. چاپ دوم. تهران: انتشارات جاودانه، ۱۳۹۹.
۵. بیات، فرهاد و شیرین بیات. شرح جامع قانون مدنی. چاپ نوزدهم. تهران: انتشارات ارشد، ۱۳۹۹.
۶. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. مبسوط در ترمینولوژی حقوق. چاپ اول. تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۸.
۷. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. ترمینولوژی حقوق. چاپ چهارم. تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۶۸.
۸. حسینی، روح اله. «آثار تقسیم منافع و تصرفات شریک در مال مشاع». نشریه تحقیقات جدید در علوم انسانی ۳۳(۱۴۰۰): ۳۴۳-۳۵۸.
۹. خدابخشی، عبدالله. حقوق دعاوی (قواعد عمومی دعاوی). چاپ اول. تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۲.
۱۰. خدابخشی، عبدالله. حقوق حاکم بر اجرای آرای مدنی. چاپ اول. تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۳.
۱۱. خدابخشی، عبدالله. «تحلیل حقوقی دعوی اثبات مالکیت»، نشریه پژوهش‌های حقوقی ۱۴(۱۳۸۷): ۲۹۱-۳۳۳.
۱۲. زینالی، مهدی. دعوی خلع ید در رویه دادگاه‌ها. چاپ سوم. تهران: انتشارات چراغ دانش، ۱۳۹۶.
۱۳. سهرابی، یاسر. مختصر کاربردی قواعد عمومی قراردادها. چاپ دوم. تهران: انتشارات مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه، ۱۴۰۰.
۱۴. شفیع، حسین. اجرای احکام مدنی راهکارها و شیوه‌های اجرای احکام مدنی و خانواده (علمی و کاربردی). چاپ ششم. قم: انتشارات حقوق پویا، ۱۴۰۰.
۱۵. شمس، عبدالله. آیین دادرسی مدنی دوره بنیادین. جلد نخست. چاپ هشتم. تهران: انتشارات دراک، ۱۳۸۸.
۱۶. شمس، عبدالله. آیین دادرسی مدنی دوره بنیادین. جلد دوم. چاپ هشتم. تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۰.
۱۷. شمس، عبدالله. آیین دادرسی مدنی دوره پیشرفته. جلد اول. چاپ بیست و پنجم. تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۰.
۱۸. شمس، عبدالله. آیین دادرسی مدنی دوره پیشرفته. جلد دوم. چاپ بیست و ششم. تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۰.
۱۹. شمس، عبدالله. اجرای احکام مدنی ترتیب (شیوه) اجرا. جلد دوم. چاپ سوم. تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۸.
۲۰. شمس، عبدالله. اجرای احکام مدنی قواعد عمومی. جلد نخست. چاپ سوم. تهران: انتشارات دراک، ۱۳۹۸.
۲۱. شهیدی، مهدی. حقوق مدنی عقود معین یک. چاپ چهارم. تهران: انتشارات مجد، ۱۳۸۴.
۲۲. صادقی گلدر، احمد. «عقد شرکت مفهوم و قلمرو آن». مطالعات حقوقی و قضایی ۹(۱۳۶۶): ۱۷۷-۱۸۹.
۲۳. صمدی، محمود. «بررسی شرایط و آثار خلع ید مشاعی با تأکید بر ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی»، پایان‌نامه برای درجه کارشناسی ارشد، شاهرود: دانشکده حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد شاهرود، ۱۳۹۴.
۲۴. عبادی بشیر، مقصود. «اجاره مال مشاع». ماهنامه کانون ۸۸(۱۳۸۷): ۷۰-۹۲.
۲۵. فقیهی نژاد، مهدی و سمیه باباییان فردویی. «دعاوی مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف ثبتی در رویه قضایی ایران». نشریه حقوقی دادگستری ۷۰(۱۳۸۹): ۳۳-۶۸.

۲۶. کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی عقود معین مشارکت‌ها صلح. جلد دوم. چاپ نهم. تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۹۱.
۲۷. کاتوزیان، ناصر. اموال و مالکیت. چاپ پنجاه و ششم. تهران: نشر میزان، ۱۴۰۰.
۲۸. کاتوزیان، ناصر. قواعد عمومی قراردادها. جلد سوم. چاپ هفتم. تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۱.
۲۹. کاظم نژاد سنگرودی، حسن. «وجوه افتراق و اشتراک دعوی خلع ید و دعوی تصرف عدوانی». مجله علمی فقه، حقوق و علوم جزا ۹(۱۳۹۷): ۱۲۳-۱۳۱.
۳۰. کاظمی، محمود. «خلع ید، تعارض سند رسمی و عادی، نقدی بر دادنامه شماره ۹۷۰۹۹۷۲۹۹۳۷۰۰۴۱۰ شعبه دوم دادگاه حقوقی بخش رودبار قصران تهران». نشریه قضاوت ۱۰۰(۱۳۹۸): ۱-۴۱.
۳۱. کمال زاده، محمد. «خلع ید و قواعد مترتب بر آن با نگرشی به رویه قضایی». پایان‌نامه برای اخذ درجه کارشناسی ارشد، مشهد: دانشکده علوم اداری و اقتصادی دانشگاه فردوسی مشهد، ۱۳۹۴.
۳۲. محدثی، مائده. «مقایسه دعاوی تخلیه و خلع ید از حیث ماهیت». نشریه کانون وکلا ۲۱۱(۱۳۸۹): ۲۹-۶۴.
۳۳. مرکز استخراج و مطالعات رویه قضایی کشور. مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران (حقوقی) مهر ۱۳۹۱. چاپ اول. تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه، ۱۳۹۳.
۳۴. معین، محمد. فرهنگ فارسی. چاپ سوم. تهران: انتشارات معین، ۱۳۸۶.
۳۵. موسوی، محمود. «بررسی دعوی خلع ید از املاک مشاعی». نشریه فقه، حقوق و علوم جزا ۶(۱۳۹۶): ۷۰-۷۶.
۳۶. موسوی مقدم، محمد. تحلیل و نقد رویه قضایی ۲ دعوی خلع ید. چاپ دوم. قم: انتشارات حقوق امروز، ۱۳۹۰.
۳۷. مهاجری، علی. دانشنامه اجرای احکام مدنی. جلد اول. چاپ اول. تهران: انتشارات فکر سازان، ۱۳۹۶.
۳۸. هادی، حامد. دعوی تصرف عدوانی در قانون آیین دادرسی مدنی ایران با مطالعه تطبیقی در فقه امامیه و حقوق فرانسه. چاپ اول. تهران: انتشارات دانشگاه امام صادق، ۱۳۹۰.