

ارائه قوانین مالکیت و بررسی راهکارهای ابطال و اثبات مالکیت جهت کاهش آمار دعاوی در مراجع قضایی

محمد کاظمی نیا

دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد کاشان، کاشان، ایران

چکیده

عدم آگاهی کافی از مفهوم مالکیت و نحوه برقراری آن عمده دعاوی مطروحه در محاکم قضایی را تحت عناوین ابطال مالکیت، اثبات مالکیت، خلع ید و غیره را به خود اختصاص داده است. تجربه و سابقه تاریخی دعاوی مالکیت نشان می‌دهد که مقررات و قوانین موجود در روبه قضایی حاکم بر دعاوی قادر به حل مشکل و کاهش آن نمی‌باشد. در این تحقیق مفاهیم اصلی مالکیت ارائه شده و با بررسی مفهوم مالکیت در جوامع مختلف و نمونه موارد تجربی، هدف اصلی، آشنایی با فضا و مفهوم مالکیت و آثار مرتبط بر آن تا حتی الامکان آمار دعاوی در مراجع قضایی کاهش یابد، زیرا عدم آگاهی و عدم آشنایی با این مفاهیم سبب وضع ورود پرونده‌های متعدد به محاکم و اطاله دادرسی می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: دعاوی مالکیت، محاکم قضایی، کاهش آمار دعاوی.

۱- مقدمه

مالکیت عبارت است از حق استعمال و بهره‌برداری و انتقال یک چیز به صورت (صاحبی، ۱۳۸۷). در جای دیگر گفته شده مالکیت حقی است که انسان نسبت به اشیاء دارد و می‌تواند هرگونه تصرفی در آن نماید مگر اینکه قانون استناد کرده باشد. برخی از لغویون ملک و مالکیت را به آثار آن معنا کرده‌اند و گروهی از فقها نیز در تعریف مالکیت فقها مالکیت را به احاطه و سلطنت توقیف کرده‌اند و حقوق دانان این در خصوص اتفاق نظر ندارند. گروهی آن را رابطه‌ای میان شخص و چیز مادی می‌دانند که قانون آن را معتبر شناخته و برخی دیگر در این رابطه به شخص مالک حق هرگونه تصرف و انتفاع را می‌دهند (مدنی، ۱۳۸۲). در بعضی از نوشته‌های حقوقی نیز آمده است مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن شخص می‌تواند در صدور قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و به هر طریق که مایل است از تمام منافع آن استفاده کند. قانون مدنی ایران تعریفی از مالکیت ارائه نکرده است و تنها تصرف را دلیل مالکیت دانسته؛ بنابراین می‌توان این‌گونه استنباط نمود که برخی از حقوق دانان از آثار مالکیت نام برده‌اند نه معنای آن و برخی دیگر به تفکیک مالکیت از آثارش آن را به واجدیت، ...؛ و دارا بودن.

۱-۱ اوصاف مالکیت

مالکیت در فقه و حقوق ایران دارای سه وصف مطلق بودن، انحصاری بودن، دائمی بودن می‌باشد.

۱-۱-۱ مطلق بودن

بدین معنا که گویای سلطنت مطلق بانک بر مملوک خویش است که به موجب آن مالک می‌تواند هرگونه انتفاعی از ملک خود ببرد و در استعمال و واگذاری آن به غیر و حتی اتلاف آن محدودیتی ندارد یعنی تا زمانی که مانعی برای تصرف و انتفاع از ملک وجود ندارد شخص مجاز به تصرف و انتفاع از ملک می‌باشد.

۱-۱-۲ انحصاری بودن

بدین معنا که مالکیت حقی است انحصاری که به موجب آن مالک حق دارد منحصراً از مال خود بهره‌مند شود و از تصرفات دیگران در آن جلوگیری نماید. هرچند که این تصرفات هیچ نفعی به حال او نداشته باشد و تمامی افراد باید آن را محترم بشمارند.

۱-۱-۳ دائمی بودن

به این معنا که این حق زوال‌ناپذیر است در مورد مالکیت منظور از دوام زوال‌ناپذیری مالکیت نیست بلکه منظور این است که برای مالکیت مدتی متصور نیست تا آن زمان که مال پایدار است. مالکیت تعداد دادر و حق مالکیت بر مال مستقر می‌باشد. دائمی بودن مالکیت گرچه به صراحت در قانون نیامده اما عموم حقوقدانان این وصف را برای مالکیت مسلم می‌دانند.

۲ مفهوم مالکیت

تعریف مالکیت در کشورهای مختلف متفاوت می‌باشد که در ادامه برخی از تعریف و مفاهیم بیان شده است (بازگیر، ۱۳۷۷).

مالکیت در قانون مدنی فرانسه

مالکیت عبارت است از حق مطلق استفاده و انتقال اعیان جز در مواردی که خلاف قانون باشد.^۱

مالکیت در قانون مدنی آلمان:

مالک از ملک خود هرگونه که بخواهد استفاده کرده از آن بهره‌مند می‌شود و از تجاوز متجاوز جلوگیری می‌کند مگر آنکه عمل او خلاف قانون یا حقوق اشخاص دیگر باشد (مدنی، ۱۳۸۲).

^۱ - ماده ۵۴۴ قانون مدنی فرانسه

مالکیت در حقوق انگلیس

مالکیت را این‌گونه تعریف نموده اختیار تام در استفاده یا واگذاری موضوع مالکیت برحسب اجازه قانون

مالکیت در حقوق روم

ویژگی‌های شمرده شده برای مالکیت در حقوق اسلام با اندک تفاوت در حقوق روم نیز وجود داشت و مالکیت به سه حق منشعب می‌شد و مجموعه این سه حق مالکیت را تشکیل می‌داد که عبارت بود از: حق استعمال، حق استثمار، حق اخراج

۱-۲ مفهوم اعتباری مالکیت

یکی از مفاهیم اعتباری، مالکیت است که میان شخص در حال وجود دارد و حقوق آن را به رسمیت شناخته است. فقه مالکیت را به دو دسته واقعی و اعتباری تقسیم کرده است؛ و مالکیت واقعی به دو دسته تکوینی یعنی مالکیت خدا بر همه چیز و مالکیت انسان بر خودش تقسیم می‌شود.

قسم دیگر از مالکیت، اعتباری است، یعنی مالکیت حقوقی که عقلاً جهت اداره و تنظیم امور اجتماعی، اقتصادی و سیاسی خود وضع می‌کنند، پس مالکیت در فقه عبارت است از سلطه اختصاصی بر مال در حقوق ایران.

در حقوق ایران، تعاریف متعددی از مالکیت ارائه شده است اما تعریفی که مورد نظر است عبارت است از رابطه‌ای اعتباری که بین شخص و شیء به وجود آمده و به موجب آن، شخص می‌تواند هر نوع تصرف در ملک خود انجام دهد و مانع تصرف دیگران شود و هرگونه تصرف مادی مانند تغییر و اتلاف یا تصرف اعتباری مانند نقل و انتقال نسبت به ملک خویش انجام دهد (رویه قضایی ایران، ۱۳۸۸).

به عبارت دیگر حدوث مالکیت مانند هر امری اعتباری دیگر به دست منشاء اعتبار است. پس با توجه به مطالب گفته شده مالکیت از امور اعتباری است پس امری مندرج و ... است و افراد جامعه می‌تواند با توجه به نیاز خود مالکیت را به گونه‌ای مختلف وضع کنند.

۳- روش تحقیق

این مقاله چون در حوزه مطالعات علوم انسانی قرار دارد بدیهی است که روش تحقیق به شیوه تحقیق کتابخانه‌ای و از طریق نشربرداری بوده که با ملاحظه کتب مختلف سعی شده آرا و نظرات مختلف گردآوری شود.

۱-۳ انواع مالکیت

۱-۱-۳ مالکیت مستقر

این نوع مالکیت کامل‌ترین حق مالکیت است و مالک چنین ملکی دارای مالکیت مطلق نسبت مال و منافع آن می‌باشد و می‌تواند تمام حقوق مالکانه خود را در هر زمان که بخواهد اعمال نماید.

به عبارت دیگر، به مالکیتی گفته می‌شود که یا برخوردار از اختیار نیست یا مدت حق خیار منقضی شده باشد توسط ذولخیار ساقط شده است و هیچ‌گونه حقی از ناحیه غیر در مال ایجاد نگردیده است.

۲-۱-۳ مالکیت متزلزل

متزلزل به معنای لوزان، سست بنیاد و مضطرب می‌باشد. لذا مالکیت متزلزل، مالکیتی است سست بنیاد که در دوران تزلزل، مالک از انجام تصرفات مادی و حقوقی با سایر حقوق موجود در مال تعارض پیدا می‌کند و گاه امکان دارد مالکیت خود را از دست بدهد، طبق قاعده فقهی تسلط هر مالکی نسبت به مال یک خود حق هرگونه تصرف و انتفاع را دارد، مگر در مواردی که قانون مستثنی کرده باشد (صادقی، ۱۳۹۴).

گاه پیش می‌آید مالک بر خلاف این قاعده از اعمال تصرفات مالکانه مثلاً به دلیل وجود حق عینی یا حق خیار به نفع دیگری به نحوی از انحاء در تصرف از مال خود ممنوع می‌گردد؛ به عبارت دیگر مالکیت متزلزل را می‌توان مالکیت نامستقر نامید.

۳-۱-۳ علل ایجاد مالکیت متزلزل

حال که با مفهوم مالکیت متزلزل آشنا شدیم به علل ایجاد آن می‌پردازیم.

۱- درج شرط نسخ در قرارداد

اختیاری را که شخص در بر هم زدن معامله‌ای دارد خیار فسخ نامیده می‌شود، اجرای این حق به واسطه ایقاع بودن با یک اداره انجام می‌گردد. اثر مهم اجرای خیار انحلال عقد لازم است، حال د ارنده خیار در مدتی که این حق را دارد به گونه‌ای مالکیت طرف مقابل خود را متزلزل ساخته و ثبات مالکیت را از بین می‌برد.

۲- درج شرط فاسخ در قرارداد

شرط فاسخ تراضی است که دو طرف درباره انفساخ احتمالی عقد در آینده می‌کنند و بدین وسیله تعهدات ناشی از عقد را محدود به زمان معین یا عدم وقوع شرایط خاص می‌سازند. تحقق شرط فاسخ معمولاً معلق است یعنی تحقق آن منوط به وقوع رویدادی در آینده است (کاتوزیان، ۱۳۸۸). مثلاً در عقد بیع شرط می‌شود که اگر پرداخت شمن طی چک پرداختی وصول نشود بیع منفسخ است. نتیجتاً مشتری مالک می‌گردد و مالکیت به او انتقال می‌یابد اما با وجود شرط فاسخ به منظور تصرف در مال محدود می‌شود و نمی‌تواند آزادانه هر تصرفی در آن نماید زیرا مالکیت به طور متزلزل انتقال یافته و ممکن است هر آن با تحقق شرط فاسخ این مالکیت از بین برود.

۳- رهن

یکی دیگر از موارد ایجاد مالکیت متزلزل انعقاد رهن توسط مالک بر ملک خویش است. با وجود عقد رهن عین مرهونه از مالکیت، مالک خارج نمی‌شود و بر طبق قاعده تسلیط هر تصرفی که بخواهد می‌تواند در آن بنماید، ولی چون مرتهن نسبت به میل حق عینی پیدا می‌کند اصل لاضرر به راهن اجازه نمی‌دهد که در حال مرهون تصرفاتی نماید که منافی با حق مرتهن باشد.

لذا دامنه تصرفات مالکانه مالک به واسطه عقد رهن محدود شده و چنانچه از ادای دین امتناع ورزید مرتهن با داشتن حق دینی طلب خود را استیفاء نماید.

به همین دلیل وضعیت مالکیت از حالت مستقر به متزلزل تبدیل می‌شود و هر زمانی که دین ادا شد از وضعیت تزلزل به استقرار برمی‌گردد، به همین علت می‌توان عقد رهن را یکی از علل تزلزل در مالکیت نامید.

۴- مصادیق مالکیت متزلزل

۴-۱ ارث

از جمله مصادیق مالکیت متزلزل، مالکیت وراثت است نسبت به متوفی، حال می‌خواهیم بدانیم در چه زمانی این استقرار محقق می‌شود.

مالکیت مستقر در برابر مالکیت غیر مستقر یا متزلزل است و منظور از مالکیت غیر مستقر آن است که مالکیت از شخص انتقال دهنده به انتقال گیرنده منتقل می‌شود ولی به علت وجود قیدی این انتقال تثبیت نمی‌گردد. با مرگ مورث دارائی او به مالکیت وارثان در می‌آید ولی چون این دارائی با حقوق افرادی همچون طلبکاران، تعهد است مربوط به واجبات مالی متوفی آمیخته است ترکیه به دارائی وارثان نمی‌پیوندد و تسویه این استقرار کامل نمی‌شود.

تسویه ترکیه وسیله‌ای است برای پرداخت دیون و اجرای وصایا و آماده ساختن ترکیه جهت استقرار در مالکیت وارثان و به همین لحاظ است که قانون مدنی در ماده ۸۶۹ اینگونه می‌دارد:

حقوق و دیونی که به ترکیه میت تعلق می‌گیرد و باید قبل از تقسیم آن ادا شود به قرار ذیل است:

۱. حتمیت کفن میت و حقوقی که متعلق به اعیان ترکیه مثل عینی که متعلق به رهن است.

۲. دیون و واجبات مالی متوفی

۳. وصایای میت

حال اگر پیش از تأویه تمام حقوق و دیونی که به ترکه متعلق می‌گیرد، ورثه نسبت به اعیان ترکه معاملاتی انجام دهند. این معاملات غیرنافذ است و در صورتی صحیح خواهد بود که بستانکاران آن معامله را اجاره کنند و ماده ۸۷۱ قانون مدنی نیز گویای این مطلب است و باید توجه داشت حکم عدم نفوذ معاملات ناظر به تصرفاتی است که موجب انتقال مال باشد مانند فروش وهبه. لذا شامل اداره ترکه نمی‌شود.

۴-۲- مالکیت شرط

برای شناختن مالکیت شروط باید علل پیدایش آن را بررسی کرد که در اثر بیع شرط به وجود می‌آید. بیع شرط عبارت است از بیعی که در آن شرط شود هرگاه بایع در مدت معین مثل ثمن را به مشتری رد نماید حق نسخ آن را داشته باشد. بیع شرط یا بیع خیادی یکی از احتمالات عقد شرط است و در جامعه کنونی به قصد استفراض صورت می‌گیرد و تأثیر مهمی در اقتصادیات و گردش پول در بازار دارد و بدین جهت در قانون مدنی فصلی جداگانه را به آن اختصاص داده است. ماده ۴۸۵ قانون مدنی: در عقد بیع متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند، خیار نسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته‌باشد و همچنین می‌توانند شرط کنند که هرگاه بعضی مثل ثمن را رد کرد، خیار نسخ معامله را نسبت به تمام یا بعضی مبیع داشته‌باشد. در هر حال حق خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هرگاه نسبت به ثمن قصد تمام یا بعضی نشده باشد خیار ثابت نخواهد شد مگر با رد تمام ثمن. عقد اگرچه اعتبار متعدد هریک از طرفین و یا تعدد مورد قابل انحلال به عقد متعدده است، ولی بدون سبب قانونی منحل نمی‌شود.

اما در مورد آثار شرط می‌توان گفت به مجرد عقد مبیع ملک مشتری می‌شود با قید خیار برای بایع. چنانچه مبیع در صورتی که عین خارجی باشد به وسیله عقد به مشتری منتقل می‌شود و وجود خیار مانع انتقال نمی‌باشد. این امر در ماده ۳۶۳ و ۳۶۴ قانون مدنی نیز تصریح شده، اثر خیار بایع فقط تزلزل مالکیت مشتری نسبت به ثمن پس از عقد مستقر و مالکیت می‌باشد.

در بیع شرط، مشتری نمی‌تواند در مبیع تصرفی که منافی خیار بیع باشد از قبیل نقل و انتقال و غیره بنماید (نوبین و پیری، ۱۳۹۳) زیرا مالکیت مشتری در مبیع مادامی که خیار منقضی نشده متزلزل می‌باشد و متصرفاتی که می‌نماید باید در حدود حقی باشد که به او داده شده و از آن نمی‌تواند تجاوز نماید.

واگذاری عین ملک از طرف مشتری بدون قید خیاری که به نفع بایع در عقد قرار داده شده صحیح نیست و مانند معامله محسوب می‌گردد؛ زیرا حق مشتری نسبت به مبیع به طور مطلق نمی‌باشد بلکه مقید به خیار و تا انقضاء مدت متزلزل است و واگذاری آن به طور مطلق تجاوز به حق بایع خواهد بود. ولی مشتری می‌تواند حق نمود را که مالکیت متزلزل بر مبیع است به هر طریقی که بخواهد به دیگری انتقال دهد و آن با حفظ حق نسخ بایع خیاری است. البته در مورد بیع شرط باید گفت که این بیع توسط حیل قانونی از صورت حقیقی خود خارج شده و منحرف گردیده و از آن به قصد استفراض با گرفتن منعقد می‌شده است.

۴-۳ مالکیت زمانی

مالکیت زمانی یا زمان بندی شده، اصطلاحی رایج و موسومی در ادبیات حقوقی ایران نبوده است و بلکه نوعی اصطلاح جدید اروپایی-آمریکایی است که از آن معنای استفاده موقت و متناوب یا مالکیت نوبتی افراد از یک مال معین برای مدت معین یا نامعین مستفاد می‌گردد، مال موضوع مالکیت زمانی ممکن است ملک یا هر نوع مال مادی دیگر نظیر اتوبوس و هواپیما و غیره باشد.

شاید مفهوم عمیق تر مالکیت زمانی را بتوان با این جمله بیان نمود که در این روش عده‌ای از مردم مالی را به طور مشترک، هر کدام برای مدت معین و خاصی از زمان به طور قطعی یا شناور خریداری نموده است. مالکان در زمان تعیین شده از مال

مشترک استفاده اختصاصی بنمایند. اگر بخواهیم اصطلاح یاد شده را از لحاظ حقوقی تعریف کنیم می‌توان اینگونه عنوان کرد که مالکیت زمانی توافق تدریجی جمعی است جهت خرید یا اجاره یک مال مادی برای استفاده اختصاصی هریک از اعضاء در مدت معین یا به‌طور شناور و محدوده‌ای از زمان یا به‌طور نامحدود.

فرهنگ حقوقی ملک مالکیت زمانی را اینگونه تعریف نموده‌است: مالکیت یا اجاره مشترک مالی به وسیله چند نفر که تصرف در آن مال به‌طور متناوب و چرخشی به هریک بر گردد.

محاسن مالکیت زمانی برای خریدار

خریدار با انعقاد مالکیت زمانی می‌تواند از مزایایی با شرح زیر بهره‌مند گردد:

از حبس مذکور سرمایه خود برای خرید ملک مورد علاقه‌اش جلوگیری نماید. از هزینه‌های اضافی نگهداری، نگهداری و آماده‌سازی برای استفاده مجدد و یا حوادث احتمالی به علت خالی ماندن ملک جلوگیری نماید. از امکانات آشپزی در داخل ویلا یا آپارتمان بهره‌مند شود و پاره‌ای از موارد امکان جابه‌جایی در سایر مجموعه‌ها برای خریداری است. در صورت عدم استفاده مالک می‌تواند اجاره آن را دریافت نموده یا همانند سایر مالکیت‌ها آن را واگذار نماید. ارزش افزوده ملک موضوع مالکیت زمانی متعلق به خریدار بوده، نامبرده می‌تواند از شرایط و شرایطی که برای سایر مشترکین جهت استفاده از تسهیلات و تأسیسات رفاهی و تفریحی ایجاد شده بهره‌مند شود.

محاسن مالکیت برای فروشنده:

عمده‌ترین حسن مالکیت زمانی برای فروشنده، فروش ملک مورد نظر به قیمت بیش از قیمت واقعی است و شاید همین علت است که باعث شده تا فروشنده تسهیلات ویژه‌ای را در اختیار خریدار مالکیت زمانی قرار دهد.

به عنوان مثال فرض کنیم یک واحد آپارتمانی یک صدویست میلیون تومان ارزش داشته باشد اگر فروشنده مالکیت زمانی یک سال را به دوازده ماه تقسیم نموده و آپارتمان مذکور به دوازده خریدار مالکیت زمانی بفروشد، یقیناً قیمت پرداختی توسط هر خریدار مالکیت زمانی بسیار بیش از ده میلیون تومان خواهد بود.

۴-۴ معاملات با حق استرداد

یکی دیگر از مصادیق مالکیت تزلزل، مالکیت انتقال‌دهنده نسبت به عین در معاملات با حق استرداد است.

این اصطلاح برای نخستین بار در قانون ثبت اسناد و املاک محسوب ۱۳۱۰ گردیده و مقصود از این معامله هر عقد مفروض است که در آن انتقال‌دهنده حق دارد با رد عوضی که دریافت کرده‌اند مال تملیک شده را استرداد کند. خواه صورت معامله با شرط خیار باشد یا صلح و خواه امکان استرداد به وسیله شرط خیار باشد یا وکالت و یا ... (مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت) قانون‌گذار بیشتر توجه به املاکی داشت که با حق استرداد انتقال داده می‌شد ولی معاملات شرطی منقول را نیز به آن ملحق کرد تا با معاملات رهنی تابع یک حکم شود. (ماده ۳۴ قانون ثبت)

قانونگذار بر مبنای غلبه معامله با حق استرداد را تملیکی نمی‌شناسد. بدین تعبیر که در غالب اینگونه معاملات هدف دام دادن و وثیقه گرفتن است نه تملیک واقعی. پس از راه تعمیم حکم غالب بر همه معاملات با حق استرداد می‌توان آن‌ها را از فسخ معاملات رهنی شمرد.

پس در دید قانون‌گذار، خریدار معامله شرطی در حکم طلبکار با وثیقه است، کسی که بیش از طلب خود حق ندارد لیکن چون موضوع معامله را در گرو دارد می‌تواند طلب خود را با فروش آن به دست آورد.

نتیجه اینکه در معاملات با حق استرداد که بیع شرط یکی از اقسام آن نیز هست، انتقال‌دهنده در حکم بدهکار، مال را به عنوان وثیقه نزد انتقال‌گیرنده می‌گذارد. ۱ ماده بیع شرط مطابق قانون مدنی متری به عنوان مالک بیع شرطی شناخته می‌شود. حال در معاملات با حق استرداد، انتقال‌گیرنده در واقع طلبکار با وثیقه است و انتقال‌دهنده حق انجام تصرفات منافی با حق انتقال‌گیرنده را ندارد و باید مورد عقد را حفظ کند و ملاک حول تصرفات انتقال‌دهنده همچنان مالک مورد معامله بوده

ولی تا زاینکه بدهی خود را ندهد نمی‌توان آن را به دیگری منتقل کند ولی منافع مورد معامله به انتقال گیرنده تعلق دارد. البته بدیهی است که این واگذاری منافع مانع حق استرداد نیست.

۵ تصرفات و نمائات در مالکیت متزلزل

۵-۱ رهن

همانگونه که بیان گردید یکی از موارد تزلزل مالکیت بحث رهن می‌باشد. حول به بررسی تصرفات رهن در عقد رهن می‌پردازیم که تصرفات رهن چگونه خواهد بود. بدین معنی که آیا تصرفات حقوقی از جمله بیع و یا اجاره در زمان تزلزل مالکیت تصرفات حق بر تمن محسوب می‌شود یا خیر؟

در پاسخ باید گفت بیع اصلاً معانی حق در تهن نیست، زیرا حق او به عین تعلق دارد و حقی است عینی و فرقی نمی‌کند که مالک این عین چه کسی باشد، لذا در صورت انتقال مال حق سر جای خودش باقی است و مرتهن در صورت عدم دریافت طب به عین مراجعه خواهد کرد.

از طرفی تصرف منافع مورد رهن نیز این چنین است، عده‌ای از حقوق دانان بر این نظرند که رهن حق دارد به طور متعارف استیفای منافع کند، چون منافع داخل رهن نیست و رهن حق هرگونه تصرفی را دارد.

عده‌ای از حقوق دانان بر این عقیده‌اند که انتقال تصرف در عین مرهونه مطلقاً صحیح است و نیازی به اذن مرتهن ندارد؛ زیرا مرتهن حق دینی دارد و در هر حال می‌تواند بدون متد حفظ حقوق او طلبش را از محل وثیقه استیفاء کند، فقط به علت عدم آگاهی مستأجر به وجود چنین حقی، حفظ حق فسخ برای وی ایجاد خواهد شد.

در بین حقوق دانان، در مورد تصرفات مادی رهن اختلاف نظر وجود دارد گروهی به پیروی از نظر مشهور در فقه هر نوع تصرف مادی را ممنوع می‌دانند، مگر تصرفاتی که منافی حق مرتهن نباشد و عده‌ای دیگر بر این عقیده‌اند که رهن زمانی می‌تواند تصرف نماید که این تصرفات هم به نفع مرتهن باشد، هم منافی حق او نباشد؛ بنابراین می‌توانیم اینگونه تصرفات را به تصرفات اصلاحی و غیر اصلاحی تفکیک نمائیم.

تصرفات اصلاحی همان تصرفاتی هستند که باعث افزایش قیمت مال برهونه و برای رهن و مرتهن هر دو منافع است و مخل حقوق مرتهن نیز نمی‌باشد، منظور از تصرفات غیر اصلاحی آن دسته از تصرفات مادی است که موجب تغییر وضعیت مال می‌شود، اما جنبه اصلاحی نداشته و موجب افزایش قیمت نمی‌شود.

به نظر می‌رسد، انجام تصرفات غیر اصلاحی توسط رهن در دوران تزلزل مالکیت بلامانع است به عبارت بهتر عقد رهن که از معاملات وثیقه‌ای محسوب می‌شود هدف رسیدن به طلب در صورت عدم ایفای دین از طرف مدیون است و مقصود دستیابی به ملکیت مال با اوصاف مورد نظر نیست.

بنابراین تصرفات رهن در صورتیکه جنبه اصلاحی نداشته باشد منافی حقوق مرتهن نبوده و مجاز است.

۵-۲ رویه قضایی

با توجه به تعریفی که از مالکیت بعمل آمد و او معانی برای آن بیان گردید از مطلق بودن و انحصاری بودن و دائمی بودن آن که از خصوصیات مالکیت مستقر است و جهت به میان آمد رویه قضایی نیز از چنین مالکیتی حمایت نموده است. بعنوان مثال: ماده ۲۲ قانون ثبت که اشعار می‌دارد: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که حکم به اسم او ثبت شده یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده است و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده را اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت و نیز ماده ۵۷ قانون مدنی که اشعار می‌دارد واقف باید مالک مالی باشد که وقف می‌کند ماده ۳۳۴ قانون مدنی و ماده ۷۹۷ قانون مدنی و ماده ۸۴۱ قانون مدنی.

اما در خصوص مالکیت متزلزل قوانین و رویه‌های خاصی وجود دارد از جمله قانون افراز و فروش املاک مشاعی که در آن قانون و آیین‌نامه اجرایی آن دقیقاً مشخص گردیده است که هر یک از مالکین مشاع می‌تواند در صورت عدم افراز ملک از دادگاه

تقاضای فروش مال مشاع را بنمیند و دادگاه در این خصوص دستور فروش صادر می‌نماید و بدین ترتیب وضعیت مالکیت دگرگون می‌شود و بعضاً مالکیت بشخص علی‌رغم میل باطنی از دست می‌رود در این ارتباط به بعضی از آراء نیز می‌توان توجه نمود.

بطور مثال رأی شماره ۱۰۴۰ مورخ ۷۶/۸/۸ شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران (نوبین و پیری، ۱۳۹۳). به حکایت مندرجات فتوکپی سند مالکیت پیوست پرونده، پلاک مورد دعوی از تاریخ ۶۶/۵/۳ لغایت ۱۸۰ ماه در قبال مبلغ ... ریال با اسقاط انجام هرگونه معامله حتی وکالت و وصایت قبل از فسخ سند رسمی در رهن بانک استان گیلان قرار گرفته و دادگاه بدون توجه به مراتب فوق و ماده ۷۹۳ قانون مدنی شعبه اینک راهن نمی‌خواند در رهن تصرفی کند که منافی حق مرتهن باشد مگر به اذن مرتهن و بدون کسب نظر بانک مرتهن دایر به اینکه انتقال مورد رهن از ناحیه خواهان دعوی اصلی بخواهان دعوی تقابلی را تنفیذ می‌نماید یا چند و در صورت تنفیذ شرایط آن چه می‌باشد مبادرت. به الزام خواننده به تنظیم سند انتقال رسمی پلاک مرهونه مورد دعوی بخواهان دعوی تقابلی کرده و در رأی مطلقاً به در رهن بردن آن اشاره نکرده است. بنا به مراتب فوق دادنامه تجدید نظر خواسته به لحاظ نقص رسیدگی نقض می‌گردد. (منبع استنباط‌های قضایی دیوان عالی کشور در امور مدنی یدالله بازگیر)

اولاً طبق قرارداد ۷۰/۶/۵ مورد معامله طرفین یک دستگاه آپارتمان بوده‌اند دو دانگ از آن پلاک ثانیاً طبق مندرجات سند ارائه شده در جلسه دادگاه سه دانگ مورد معامله در اسناد ثبتی بنام شخص دیگری است که طرف دعوی قرار نگرفته است. ثالثاً ملک مورد دعوی در رهن بانک قرار دارد و توجهاً به ماده ۷۹۳ قانون مدنی تنظیم سند رسمی انتقال آن بدون موافقت مرتهن جایز نیست و مادام که فک رهن بعمل نیامده یا موافقت مرتهن تحصیل نشده دعوی مطروحه قابل‌استماع نیست (بازگیر، ۱۳۷۷).

از دیگر موارد مالکیت متزلزل معاملات به قصد فرار از دین می‌باشد که ماده ۲۱۸ قانون مدنی بدان اشاره دارد؛ یعنی هرگاه معلوم شود که معامله یا قصد فرار از دین بطور صریح انجام شده آن معامله باطل است. لذا مالکیت ایجاد شده بدنی واسطه متزلزل و امکان ابطال آن در صورت اثبات بسیار است (رویه قضایی ایران، ۱۳۸۸).

۵-۳ نظریه قضایی

س: چنانچه شخصی ملکی را به شرط خیار سه ماهه برای خود به دیگری بفروشد و در زمان خیار فوت کند و ورثه او با تقدیم دادخواستی تقاضای فسخ معامله را نمایند. در صورت قابل ارث بودن حق خیار هر یک از وراثت مستقلاً خیار دارد یا هر کدام نسبت به سهم خود می‌توانن بخشی از معامله را فسخ کنند؟
نظر به اینکه زوجه از زمین ارث نمی‌برد آیا او نیز حق خیار دارد یا خیر؟
نظر کمیسیون حقوقی: نشست قضایی مدنی: ورثه مجتمعاً حق اعمال خیار را دارند و چنان فسخ قابل تجزیه نیست. نظر به اینکه ملک در زمان حیات مالک فروخته شده و فرض این است که کلیه ورثه حتی زوجه در باب زیادی ملک ذینفع می‌باشد بنابراین زوجه نیز به اتفاق سایر وراثت حق اعمال خیار را دارد.
در صورت اعمال خیار فسخ و اعاده مالکیت ملک به مورث مواد ۹۴۶ و ۹۴۷ قانون مدنی حاکم بر موضوع می‌باشد.

۶- نتیجه‌گیری

همان گونه که در تحقیق به عمل آمده مشخص گردید قوانین جاریه در باب انواع مالکیت‌ها کافی و وافی به مقصود نبوده و عدم آگاهی و اطلاع کافی در باب معاملات ونحوه مالکیت اشخاص موجبات ورود ضرر را به آحاد مردم فراهم خواهد نمود که می‌طلبد قانون گذار نسبت به وضع قوانین جدی و مشخص نمودن نحوه و نوع مالکی افراد و آثار حقوقی آن در جهت حفظ حقوق افراد جامعه اقدام عاجل نماید و نگارنده امیدوار است که با اطلاع‌رسانی دقیق از طریق رسانه‌ها و مطلع نمودن افراد جامعه مبنی بر اینکه مالکیت آن نسبت به اموال خود با توجه به تعهداتی که ممکن است در حین معاملات به عمل آید

چگونه خواهد بود و وضع قوانین جدید می‌تواند در مورد وضع بهداشت حقوقی جامعه و کاهش آمار ورودی پرونده‌های ملکی را به حکم قضایی فراهم نماید.

منابع

- ۱ امیر هندی (۱۳۷۲) مالکیت زمانی در قوانین موضوعه ایران، انتشارات جنگل
- ۲ بهروز صادقی (۱۳۹۴) آثار حقوقی متصرف مالک در مالکیت متزلزل، انتشارات مجد
- ۳ پرویز نوین و عباس خاوجه پیری (۱۳۹۳)، حقوقی مدنی ۸، گنج دانش.
- ۴ رویه قضایی ایران (۱۳۸۸)، جلد ۲۹، معاونت آموزش قوه قضائیه
- ۵ کاتوزیان ناصر، (۱۳۸۸) مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران، چاپ هفتاد و یکم، تهران، انتشارات شرکت سهامی انتشار
- ۶ مدنی سیدجلال الدین، (۱۳۸۲) آیین دادرسی مدنی، جلد اول، چاپ اول، تهران، تشارات پایداران
- ۷ مهدی صاحبی (۱۳۸۷) نقش ثبت شسند در معاملات غیر منقول، نشر املاک
- ۸ یدالله بازگیر (۱۳۷۷) استنباهای قضایی دیوانعالی کشور در امور مدنی.
- 9 Corrin Care, Jennifer, (2004), civil procedure and courts in the South Pacific, First published in Great Britain
- 10 Kodilinye, Gilbert and Kodilinye, Vanessa, (2009), commonwealth caribbean civil procedure, Third edition first published in, by Routledge-Cavendish

Developing the property laws and evaluating the solutions for revocation and proof of property in order to reduce the number of actions brought in courts of justice

Mohammad Kazemi Nia

Faculty of Law, Islamic Azad University, Branch of Kashan, Kashan, Iran

Abstract

Lack of sufficient awareness of the concept of property and how to establish this concept is among the major actions brought in the courts of justice under the names of revocation of property, proof of property, expropriation and so on. Experience and the historical background of property actions show that the existing rules and regulations of the judicial precedents of actions are not able to solve and reduce the problems. This study has presented the main concepts of property and experimental samples in various communities with the main goal of getting familiar with the concept of property and its relate effects and possibly reducing the number of actions brought in courts of justice, since lack of awareness of and familiarity with these concepts leads to multiple cases brought to courts and also results in the prolonged proceedings.

Keywords: property actions, courts, decrease in number of actions
