

خلع ید مشاعی در تصرفات مفروزی در املاک و اراضی

موضوع تصرفات مفروزی در ملک مشاع در صورتی که بنا به رضایت اولیه بین شرکا انجام شود، از یک سو مشروع محسوب می‌شود و از سوی دیگر هر گونه تجاوز از حدود مقرر، از منظر حقوقی و فقهی نقض حقوق شرکا تلقی می‌گردد، این نوع تصرفات را مفروض الرعیه می‌نامند و بیشتر در اراضی موسوم به اصلاحات اراضی و یا اراضی موسوم به قانون واگذاری کشت موقت مشاهده می‌شود؛ که تصرفات بصورت عملی و عرفی با توجه به میزان سند مالکیت در اراضی است.

۱- تحلیل حقوقی بر مبنای قوانین مدنی

الف) تصرفات مفروزی

اصل مشاعیت: بر اساس ماده ۵۸۱ قانون مدنی، هر شریک حق تصرف از سهم خود در مال مشاعی دارد، اما تصرف انحصاری کل ملک یا تجاوز به سهم دیگران ممنوع است. در شرایطی که شرکا به‌طور رضایتی بر اساس توافق، حق استفاده از بخش‌هایی از ملک را به تفکیک به یکدیگر اعطا می‌کنند، آن تصرفات از نظر رویه‌ای مشروع محسوب می‌شوند.

محدودیت تجاوز: حتی در صورت وجود توافق، هر شریک تنها مجاز به تصرف به اندازه سهم مشروع خود می‌باشد. اگر شریک متجاوز فراتر از حدود سهم مشروع عمل کند، تجاوز به حقوق شرکا رخ داده و از منظر قانونی قابل اعتراض است. طبق ماده ۵۸۲ قانون مدنی، چنین تصرفی غیرمجاز تلقی شده و می‌توان بر مبنای آن دادخواست خلع ید از سهم مشاعی طرح نمود.

ب) امکانات حقوقی در مواجهه با تجاوز

دعوا بر اساس خلع ید: طبق ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی، در صورت اثبات تجاوز شریک متجاوز، امکان صدور حکم خلع ید به ازای سهم تصرف‌شده وی وجود دارد؛ در این صورت فقط آن بخش تجاوزی از ملک مشاع به وضعیت اولیه بازگردانده می‌شود و از کل ملک خلع ید نمی‌گردد. توضیح اینکه این موضوع در خصوص اراضی که دارای سند مشاعی هستند ولیکن تصرفات مفروز است، صادق است، ولیکن در مواردی که تصرفات مفروزی توافقی وجود ندارد خلع ید از کل ملک یا آپارتمان به عمل می‌آید.

رفع مزاحمت: اگر تجاوز شریک متجاوز موجب ایجاد مزاحمت در استفاده مشروع سایر شرکا گردد، می‌توان بر اساس ماده ۱۶۰ آیین دادرسی مدنی دعوی رفع مزاحمت را نیز مطرح نمود که به الزام متجاوز به بازگرداندن وضعیت حقوقی سابق منجر می‌شود.

درخواست افراز یا فروش ملک: در صورتیکه اختلاف ناشی از تجاوز به حدی باشد که ادامه زندگی مشاعی غیرممکن گردد، شرکا می‌توانند به منظور احیای حقوق مشروع خود، درخواست افراز (تقسیم ملک به سهم‌های مشخص) یا در صورت عدم امکان افراز، فروش ملک و تقسیم عواید را از دادگاه طلب کنند.

۲- تحلیل فقهی و استناد به منابع فقهی

الف) حفظ حقوق شرکای مشاعی در نظام فقهی

اصل عدم تجاوز: در فقه اسلامی، به‌ویژه در منابع فقه امامیه همچون «شرح مباحث فقه امامیه» و «الوسیطة فی اصول الفقه»، تأکید فراوانی بر این نکته شده است که حقوق هر شریک در ملک مشاعی به حد مشخص و مشروع وی محدود است. قاعده «لا ضرر و لا ضرار» در فقه، به صراحت بیان می‌کند که هر گونه تجاوز به حقوق و منافع شریک دیگر، مغایر با عدالت شرعی است.

تعیین حدود تصرف: از منظر فقهی، اگر بر اساس توافق اولیه بین شرکا، تصرف مفروزی ایجاد شده باشد، مجاز است تنها تا حد سهم مشروع هر شریک از ملک استفاده شود. تجاوز به این حدود به منزله نقض اصول عدالت و احترام به حقوق مشترک محسوب می‌شود. برخی از عالمان فقه، از جمله آثاری که در «فقه مقارن» و «مباحث فقهی» به آن اشاره شده است، بیان می‌کنند که تجاوز از حد مقرر، مستلزم جبران حقوقی و اصلاح وضعیت موجود توسط متجاوز است.

ب) استناد به دیدگاه‌های فقهی برجسته

دیدگاه آیت‌الله شیخ سیستانی و دیگر مجتهدان: در آثار فقهی معاصر مانند تفسیر مسائل مربوط به ملک مشاعی، مجتهدان تأکید دارند که در صورت بروز تجاوز شرکا از حدود تصرف مشروع، باید تدابیری اتخاذ شود تا حقوق شرکای متضرر احیا گردد. این احیاء می‌تواند از طریق دعاوی قضایی مانند خلع ید یا رفع مزاحمت صورت پذیرد.

تعادل در توافق رضایتی: در توافقات رضایتی بین شرکا، فقه بر این باور است که حفظ تعادل و عدم ایجاد ظلم به یکی از طرفین از اصول بنیادین است. بنابراین، در صورتی که یک شریک به طور یکجانبه و بدون رعایت

محدودیت‌های شرعی از سهم دیگران تجاوز کند، این عمل از نظر فقهی غیرمجاز تلقی شده و مجازاتی در نظر گرفته می‌شود.

۳- راهکارهای حقوقی - فقهی

در مجموع، اگرچه تصرفات مفروزی مبتنی بر رضایت همه شرکا از نظر حقوقی و فقهی از یک سو مشروع است، اما هرگونه تجاوز یک شریک از حد سهم مشروع دیگران، موجب نقض حقوق و عدالت در ملک مشاعی می‌شود. از این رو:

از منظر حقوقی: می‌توان بر اساس ماده‌های ۵۸۱ و ۵۸۲ قانون مدنی و ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی، دعوای خلع ید یا رفع مزاحمت را علیه شریک متجاوز مطرح نمود.

از منظر فقهی: با استناد به منابع معتبر فقه امامیه و قاعده «لا ضرر و لا ضرار»، تجاوز به حقوق شرکا غیرمجاز بوده و لازم است تا با احیای حقوق متضرر، تعادل و عدالت برقرار گردد.

بنابراین، در صورت تجاوز یک شریک از حد تصرف مشروع تعیین شده (حتی در چارچوب توافق رضایتی)، امکانات حقوقی و فقهی برای احیای حقوق سایر شرکا شامل طرح دعوای خلع ید، رفع مزاحمت و یا درخواست افراز/فروش ملک به منظور تقسیم عادلانه می‌باشد. این امر هم از منظر قانون مدنی و هم از منظر فقه اسلامی مورد تایید است و هدف، بازگرداندن وضعیت به تعادل و جلوگیری از نقض حقوق مشترک می‌باشد.

خلع ید در تصرفات مفروزی مبتنی بر اذن و تجاوز یکی از شرکا به حقوق سایرین :

در املاک مشاع هر شریک مالک سهم مشاعی خود بصورت کلی است اما گاهی شرکا بر اساس اذن و توافق، تصرفات مفروزی را میان خود تنظیم می‌کنند، بدون اینکه افراز رسمی صورت گرفته باشد. در این وضعیت، تصرفات، مشروع و دارای آثار حقوقی است اما همچنان ماهیت ملک مشاع باقی می‌ماند.

حال اگر یکی از شرکا بدون مجوز و برخلاف توافق اولیه، به سهم سایر شرکا تجاوز کند، از منظر حقوقی چندین اقدام قابل انجام است .

۱: بررسی ماهیت حقوقی تصرفات مفروزی در ملک مشاع

مطابق ماده ۳۰ قانون مدنی:

“هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.”

در ملک مشاع، مالکیت هر شریک نسبت به کل ملک به میزان سهم مشاعی برقرار است، اما تصرف مفروزی نیازمند اذن سایر شرکا است.

مطابق ماده ۵۸۱ قانون مدنی:

“تصرف هر یک از شرکا در مال مشترک، بدون اجازه سایر شرکا، ممنوع است.”

اما اگر تصرف با اذن سایرین باشد، دیگر ممنوعیتی نداشته و از لحاظ حقوقی معتبر است. شایان ذکر است که این اذن می‌تواند کتبی، شفاهی، عملی و یا عرفی باشد.

تحلیل وضعیت حقوقی تصرفات مفروزی بر اساس اذن شرکا

تصرفات مفروزی در ملک مشاع به معنای افراز رسمی نیست، بلکه نوعی تنظیم عملی تصرفات است که بر مبنای توافق بین شرکا ایجاد شده است.

این توافق می‌تواند شفاهی یا مکتوب باشد و در صورت وجود قرارداد یا سند عادی/رسمی، دارای اعتبار حقوقی خواهد بود.

چنانچه یکی از شرکا از حدود تصرفات مفروزی تجاوز کند، عمل وی فاقد مجوز بوده و مصداق تصرف غیرقانونی خواهد بود.

۲:ضمانت اجرای حقوقی تجاوز یکی از شرکا به سهم سایرین

در صورتی که یکی از شرکا بدون رضایت سایرین و برخلاف توافق اولیه، به سهم شرکای دیگر تجاوز کند، سایرین می‌توانند از طرق زیر اقدام کنند:

الف) طرح دعوای خلع ید علیه شریک متجاوز

۱:مبنای قانونی دعوا

مطابق ماده ۵۸۲ قانون مدنی:

“اگر تصرف یکی از شرکا در مال مشاع، خارج از حدود اجازه سایرین باشد، تصرف غیرمجاز تلقی شده و قابل اعتراض است.”

بنابراین، تصرف مفروزی بدون اجازه، عدوانی محسوب شده و شرکای متضرر می‌توانند دادخواست خلع ید از سهم مشاعی خود را مطرح کنند و حتی رویه قضایی طرح دعوی کیفری را در صورت شرایط می‌پذیرد.

۲: شرایط پذیرش دعوای خلع ید علیه شریک متجاوز

احراز مالکیت خواهان: ارائه سند مالکیت مشاعی.

اثبات وجود اذن اولیه و نقض آن توسط متجاوز: در صورت وجود توافق کتبی، ارائه آن به دادگاه و در غیر این صورت سابقه تصرفات مفروزی می‌تواند راه گشا باشد.

اثبات تصرف غیرمجاز متجاوز: ارائه شهادت شهود، گزارش کارشناس رسمی دادگستری، و سایر مدارک.

۳: نحوه اجرای حکم خلع ید

مطابق ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی، در صورت صدور حکم خلع ید از ملک مشاع، اجرای آن تنها در حد سهم تصرف‌شده متجاوز خواهد بود، نه کل ملک و هیچ خللی نیز به تصرفات سایر شرکاء وارد نمی‌شود و نیازی به طرح دعوی نیز به طرفیت همه مالکین مشاعی نمی‌باشد.

ب) طرح دعوای رفع مزاحمت یا ممانعت از حق

۱: مبنای قانونی

طبق ماده ۱۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی:

“دعوای مزاحمت دعوایی است که به موجب آن متصرف مال غیرمنقول، درخواست جلوگیری از مزاحمت کسی را کند که بدون ادعای حق، مزاحم تصرفات او می‌شود”.

در صورتی که شریک متجاوز، علاوه بر تصرف عدوانی، مانع استفاده سایر شرکا از سهم خود شود، دعوای رفع مزاحمت قابل طرح خواهد بود.

۲: شرایط پذیرش دعوا

اثبات تصرف مشروع خواهان (مثلاً با استناد به توافق مفروزی).

اثبات ایجاد مزاحمت از سوی خوانده.

۳: نتیجه حقوقی

در صورت صدور رأی، دادگاه شریک متجاوز را ملزم به رفع تصرف و بازگرداندن وضعیت ملک به حالت قبل از تجاوز می‌کند.

ج) الزام به تقسیم و افراز ملک مشاع

۱: درخواست افراز از طریق اداره ثبت یا دادگاه

در صورتی که ملک قابل افراز باشد، شرکا می‌توانند با مراجعه به اداره ثبت درخواست افراز دهند تا سهم هر شریک به‌طور مستقل مشخص شود.

در صورت اختلاف، موضوع به دادگاه حقوقی ارجاع می‌شود.

۲: فروش ملک مشاع در صورت غیرقابل افراز بودن

اگر ملک غیرقابل افراز باشد، طبق ماده ۹ قانون افراز و فروش املاک مشاع، دادگاه دستور فروش ملک را صادر کرده و سهم هر شریک را به‌صورت نقدی می‌پردازد.

۳: نتیجه‌گیری حقوقی و عملی

اگر تصرفات مفروزی با رضایت شرکا انجام شده باشد، اما یکی از شرکا بدون اجازه، به سهم دیگران تجاوز کند، تصرف وی غیرقانونی خواهد بود و شریک متضرر می‌تواند برای احقاق حقوق خود یکی از راهکارهای قانونی را اقدام نماید.

در این صورت، شریک متضرر می‌تواند از طریق خلع ید، رفع مزاحمت یا الزام به افراز و فروش ملک اقدام کند. راه‌حل عملی با توجه به هدف شرکا:

اگر قصد حفظ وضعیت مشاع را دارند، دعوای خلع ید و رفع مزاحمت مطرح کنند.

اگر بخواهند به تصرفات مفروزی رسمیت بدهند، افراز را درخواست کنند.

در صورت عدم امکان افراز، درخواست فروش ملک را بدهند