

# اقامه دعوی رفع تصرف عدوانی حقوقی و کیفری و شرایط آن

بدون دسته‌بندی ▼

امروز ۱۷:۰۲

بسم الله الرحمن الرحيم

## اقامه دعوی رفع تصرف عدوانی حقوقی و کیفری

یکی از دعاوی مهمی که امروزه در رابطه با اموال غیرمنقول در دادگاه های حقوقی در جریان است، دعوی تصرف عدوانی حقوقی است.

دعوی تصرف عدوانی درکنار دعوی ممانعت از حق و دعوی مزاحمت از جمله انواع دعاوی تصرف هستند.

دعوی تصرف عدوانی می تواند به دو شکل تصرف عدوانی حقوقی و تصرف عدوانی کیفری انجام شود اما این دو نوع دعوا باهم متفاوت اند هرکدام شرایط اقامه و مرجع صالح متفاوتی دارند.

به همین دلیل در این مقاله به بررسی اقامه دعوی تصرف عدوانی حقوقی و کیفری، تفاوت میان این دو و شرایط اقامه خواهیم پرداخت.

## اقامه دعوی رفع تصرف عدوانی حقوقی

تصرف عدوانی به این معناست که شخص مال غیر منقول دیگری را بدون مجوز قانونی یا اجازه او تصرف کند.

دعوای تصرف عدوانی را می توان به تصرف عدوانی حقوقی و تصرف عدوانی کیفری تقسیم کرد.

تفاوت این دو نوع دعوا در این است که در صورتی که دعوای تصرف عدوانی حقوقی اقامه کردیم، دیگر نمی شود دعوای تصرف عدوانی کیفری را اقامه کرد، اما بالعکس آن امکان پذیر است.

## شرایط اقامه دعوای تصرف عدوانی حقوقی

مطابق ماده 158 قانون آیین دادرسی مدنی برای اینکه بتوان دعوای رفع تصرف عدوانی اقامه نمود، باید شرایطی وجود داشته باشد.

براین اساس، شرایط اقامه دعوای رفع تصرف عدوانی را می توان شامل موارد زیر دانست:

1: دعوای تصرف عدوانی لزوما در مورد اموال غیر منقول مطرح می شود مانند: خانه و زمین، بنابراین در مورد اموال منقول همچون خودرو امکان اقامه دعوای تصرف عدوانی وجود ندارد.

2: خواهان دعوا یعنی کسی که می‌خواهد دعوی تصرف عدوانی اقامه کند بایستی حتما خودش، قبل از متصرف عدوانی در آن مال غیر منقول متصرف بوده باشد.

3: تصرف خوانده یعنی کسی که دعوی تصرف عدوانی علیه او مطرح می‌کنیم، بایستی بعد از خوانده مال را تصرف کرده باشد. اگر خود خوانده هم قبل از خواهان متصرف بوده باشد، در این صورت خواهان متصرف سابق نیست، پس نمی‌تواند دعوی تصرف عدوانی را مطرح کند.

تصرف مذکور در این ماده بایستی به صورت عدوانی باشد، در صورتی که تصرف دیگری در مال غیرمنقول دارای جنبه قانونی داشته باشد و با رضایت صورت گرفته باشد، نمی‌توان آن را تصرف عدوانی دانست.

قانون گذار مفهوم "تصرف عدوانی" را مشخص نکرده است، اما عبارت "بدون رضایت" به کار برده شده است که تا حد زیادی مفهوم "عدوانی" را بیان می‌کند.

بنابراین ارکان دعوی تصرف عدوانی حقوقی به

طور خلاصه عبارتند از: تصرف سابق خواهان، لاحق بودن تصرف متصرف و عدوانی بودن تصرف مذکور.

نکته مهم این است که مرجع صالح برای اقامه دعوی تصرف عدوانی حقوقی، دادگاهی است که مال غیرمنقول در حوزه آن واقع است.

## دعوی تصرف عدوانی کیفری

تصرف عدوانی کیفری عبارت است از اخراج مال غیرمنقول بدون رضایت مالک یا اجازه از طرف مالک توسط دیگری با علم به موضوع و از روی عمد. جرم تصرف عدوانی از جمله جرایم علیه اموال و مالکیت است که موضوع آن مال غیرمنقول متعلق به دیگری است قانون گذار در ماده 690 قانون مجازات اسلامی جرم تصرف عدوانی را پیش بینی نموده و بیان می دارد در صورت اجتماع عناصر سه گانه جرم مرتکب به مجازات یک ماه تا یکسال حبس محکوم می شود.

## جرم تصرف عدوانی

عناصر جرم تصرف عدوانی عبارتند از:

اول: عنصر قانونی جرم تصرف عدوانی: مواد 690-693

قانون مجازات اسلامی

دوم: عنصر مادی جرم تصرف عدوانی: استیلائی عرفی و مادی مرتکب بر مال غیرمنقول متعلق به دیگری به قصد سواستفاده از آن به نفع خود.

سوم: عنصر معنوی جرم تصرف عدوانی: قصد اضرار به غیر، سونیت خاص این جرم نیست.

برای طرح دعوی تصرف عدوانی کیفری دادسرا و دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول صالح می باشد.

نکته: دعاوی مربوط به مال غیر منقول مطابق قانون شوراهای حل اختلاف قابل طرح در شوراهای حل اختلاف نمی باشد.

## تفاوت تصرف عدوانی کیفری با حقوقی

مهم ترین فرق مهمترین فرق بین تصرف عدوانی کیفری با حقوقی ، وجود یا عدم وجود رکن روانی در متصرف عدوان است که برای مجرم شناخته شدن شخص مرتکب، باید توسط قاضی احراز شود که وی میدانسته مال متعلق به غیر است.

2- در قانون مجازات اسلامی احراز مالکیت ضرورت دارد در حالی که در قانون آیین دادرسی مدنی نیاز به احراز مالکیت نیست

همچنین در قانون آیین دادرسی مدنی احراز سبق تصرف خواهان و حقوق تصرف (تصرف جدید) خوانده ملاک بوده ولی در قانون مجازات اسلامی نیازی به کشف و احراز سبق تصرف شاکی نمی باشد.

3- دعوی تصرف عدوانی با تقدیم دادخواست حقوقی قابل طرح بوده ولی شکایت کیفری تصرف عدوانی صدور حکم رفع تصرف نیاز به تقدیم دادخواست حقوقی ندارد و صرف شکایت کیفری برای تعقیب جزایی متهم و صدور حکم رفع تصرف کفایت می کند.

نکته : مساله تصرف عدوانی هم از حیث حقوقی و هم از لحاظ کیفری قابلیت رسیدگی و تعقیب دارد فلذا چنانچه در محکمه حقوقی دادخواست رفع تصرف تقدیم دادگاه شده باشد در دادگاه کیفری صرفا باید متهم از حیث جرم تصرف عدوانی موضوع ماده 690 ق.م.ا تحت تعقیب واقع شود و مطالبه رفع تصرف در شکایت کیفری عملی لغو به نظر می رسد . طرح شکایت کیفری و تقاضای رفع تصرف عدوانی منوط به احراز مالکیت شاکی است به همین دلیل از غیر مالک قابلیت استماع ندارد و اقامه دعوی

تصرف عدوانی در صورتی قابلیت استماع دارد که خواهات دارای سبق تصرف باشد.

## مجازات جرم تصرف عدوانی

مجازات جرم تصرف عدوانی طبق ماده 690 قانون مجازات اسلامی می گوید هر کس ... اقدام به هرگونه ... تصرف عدوانی یا ایجاد مزاحمت یا ممانعت از حق در موارد مذکور نماید به مجازات 1 ماه تا یکسال حبس محکوم می شود و دادگاه را موظف به رفع تصرف عدوانی یا رفع مزاحمت یا ممانعت از حق نماید

سوالی که مطرح می شود این است که دعوی تصرف عدوانی را از کدام راه حقوقی یا کیفری مطرح کنیم؟!

1. اگر خواهان حقوقی باشیم نیاز به اثبات مالکیت و دلایل مالکیت خود نداریم و صرف اینکه ملکی را که حداقل یک سال در تصرف داشتیم از تصرف ما خارج کرده باشند کافی برای اقامه دعوی حقوقی خواهد بود .

2. به دلایل و اسناد و مدارک خود نگاه می کنیم. اگر دلایل مالکیت مثل سند مالکیت داشته باشیم بهتر است دعوی کیفری مطرح کنیم چون داشتن سند مالکیت در مراجع کیفری مورد توجه قرار می گیرد ولی در حقوقی به سند توجه نمیشه فقط تصرف قبلی خواهان اگر محرز باشد کافی است.



3. در اکثر مواقع خواهان صرفاً میخواهد به ملک خود برسد و فقط از دنبال خسارت و آثار مالی و اجرت المثل ایام تصرف و... می باشد و دنبال مجازات خوانده از طریق کیفری از جمله حبس نمی باشد.

4. معمولاً روند دادرسی حقوقی طولانی تر از کیفری می باشد .

5. در صورت داشتن دلایل مالکیت و اسناد مالکیت اقامه دعوی کیفری سهل تر می باشد.

6. دعوی مربوط به مال غیر منقول از پیچیدگی و اهمیت بالا برخوردار می باشد و قانونگذار توجه ویژه به این مورد داشته است و....

دعوی تصرف عدوانی از جمله دعاوی غیرمالی می باشد که خواهان باید هزینه ثبت دعاوی غیرمالی را بر اساس تعرفه معینه که هر ساله از سوی قوه قضائیه تعیین می گردد ابطال نماید.