

آن دسته از دعاوی ای است که که موضوع آن ها مربوط به املاک است که می تواند حقوقی یا کیفری باشد برای مثال اثبات مالکیت ملک الزام به تنظیم سند رسمی الزام به تحویل ملک دعاوی خلع ید

پرونده های زیادی در خصوص دعاوی ملکی در مراجع قضایی جاری می باشد که از ابعاد مختلف قانونی طرفین دعوا را دچار مشکلات زیادی نموده است که عمدتاً به دلیل سهل انگاری و سودجویی اشخاص به وجود آمده است پرونده های ملکی جزو پیچیده ترین و وقت گیر ترین پرونده ها در دادگاه محسوب می شود.

« با توجه به پیچیدگی های پرونده های املاک در دعاوی ملکی توصیه میکنیم در اینگونه پرونده ها از وکیل ملکی و وکیل ثبتی گروه وکیل ۲۴ استفاده کنید.»

هر آنچه در اثبات مالکیت ملک باید بدانید:

۱_ اثبات مالکیت ملک

اگر ملکی در اداره ثبت اسناد و املاک به صورت رسمی ثبت نشده باشد به طور طبیعی سند رسمی ندارد حال اگر در مورد مالکیت اینگونه املاک اختلاف ایجاد شود و شخصی که آن را خریده یا به نحو دیگری تملک کرده بخواهد مالکیت خود را اثبات کند لازم است دعوایی به خواسته اثبات مالکیت در دادگاه، محلی که مال در آن حوزه واقع شده است طرح دعوا کند.

دادگاه با توجه به دلایل و مستندات خواهان نظیر تصرف ملک مبیاعه نامه عادی و شهود در صورتی که مالکیت خواهان را احراز کند حکم به اثبات مالکیت وی صادر می کند.

خواسته اثبات مالکیت نسبت به املاک ثبت شده قابل استماع نیست چرا که طرح دعوای اثبات مالکیت نسبت به ملکی که سند رسمی دارد بر خلاف قانون ثبت بوده و دادگاهها در این خصوص قرار عدم استماع دعوا صادر می کنند بنابراین دعوای اثبات مالکیت زمانی طرح می شود که ملک به ثبت نرسیده و مالک بخواهد به مالکیت خود رسمیت ببخشد.

نکاتی چند در خصوص اثبات مالکیت ملک

۱_ برای اثبات مالکیت ملک الزامی به وجود مبیاعه نامه و قرارداد نیست بلکه مالکیت ممکن است به اشکال مختلف منتقل شده باشد به عنوان مثال مالکیت ملک ممکن است به صورت قهری و از طریق ارث به مالک منتقل شده باشد.

۲_ خلع ید از اموال غیر منقول فرع بر مالکیت است بنابراین طرح دعوای خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست.

۳_ رسیدگی نسبت به دعوای راجع به اثبات مالکیت نسبت به اراضی که جزء منابع طبیعی اعلام شده و برای آن سند صادر شده در صلاحیت دادگاه مرکز استان محل وقوع ملک است.

مستندات قانونی اثبات مالکیت ملک

ماده ۳۵ قانون مدنی

تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

ماده ۳۷ قانون مدنی

اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک سابقه مال مدعی بوده است در این صورت مشارالیه نمی تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت کند ملک به نام جلسه ایه به او منتقل شده است.

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل شده باشد و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک

در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود باشد و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباریست ۱_ کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده باشد ۲_ صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه

ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی

دعاوی مربوط به اموال غیر منقول اعم از دعاوی مالکیت مزاحمت و ممانعت از حق تصرف عدوانی و سایر حقوق راجع به آن در دادگاهی اقامه می شود که مال غیر منقول در حوزه آن واقع است اگرچه خوانده در آن حوزه مقیم نباشد.