نمونه دادخواست خلع ید از ملک غیرمنقول

این فایل،یک نمونه از الگوهای عمومی و قابل ویرایش است و فرم رسمی قوه قضاییه محسوب نمی‌شود. پیش از استفاده، انطباق هر الگو با موضوع ومدارک باید بررسی شود.

توجه: این فرم، صرفا یک نمونه و راهنمای اولیه است و به تنهایی جایگزین بررسی تخصصی پرونده و تنظیم نهایی دادخواست یا درخواست حقوقی نیست. با توجه به شرایط هر پرونده، جزئیات موضوع، مدارک و مستندات و قوانین مرتبط باید به صورت دقیق بررسی شوند تا مناسب ترین راهکار حقوقی انتخاب شود.

نوع سند: نمونه پیشنهادی دادخواست حقوقی

کاربرد: این دادخواست برای مالک یا شخصی است که مالکیت قانونی او نسبت به ملک غیرمنقول احراز شده و می‌خواهد رفع تصرف شخصی را درخواست کند که بدون مجوز قانونی ملک را در اختیار گرفته است.

تذکرات مهم پیش از استفاده

دعوای خلع ید مبتنی بر مالکیت است. صرف ادعای مالکیت یا ارائه یک مبایعه‌نامه عادی، در همه موارد برای پذیرش دعوا کافی نیست. مالکیت خواهان باید مطابق مقررات قابل اعمال احراز شود.

در املاکی که سابقه ثبت دارند، وضعیت مالکیت رسمی و مندرجات دفتر املاک اهمیت اساسی دارد.

اگر ملک فاقد سابقه ثبتی باشد، حسب مورد امکان طرح هم‌زمان خواسته اثبات مالکیت و خلع ید وجود دارد؛ اما شرایط و مدارک پرونده باید بررسی شود.

اگر تصرف خوانده ناشی از قرارداد اجاره یا رابطه قراردادی معتبر باشد، ممکن است عنوان دعوا تخلیه یا دعوای دیگری باشد، نه خلع ید.

در املاک مشاعی، وضعیت مالکیت، میزان سهم و نحوه تصرف باید جداگانه بررسی شود.

این نمونه، فرم رسمی قوه قضاییه نیست و باید متناسب با اسناد و وضعیت واقعی پرونده تکمیل شود.

۱. مشخصات طرفین

خواهان

نام و نام خانوادگی: .....

نام پدر: .....

شماره ملی: .....

سن: .....

شغل: .....

نشانی کامل و کدپستی: .....

خوانده

نام و نام خانوادگی: .....

نام پدر: .....

شماره ملی (در صورت اطلاع): .....

شغل (در صورت اطلاع): .....

نشانی کامل و کدپستی: .....

وکیل یا نماینده قانونی (در صورت وجود)

نام و نام خانوادگی: .....

شماره پروانه وکالت یا مشخصات سمت نمایندگی: .....

نشانی: .....

۲. خواسته و بهای آن

خواسته اصلی:

صدور حکم بر خلع ید خوانده از ملک غیرمنقول موضوع دادخواست با مشخصات ثبتی و نشانی مندرج در این دادخواست.

خواسته‌های مرتبط، حسب مورد و با توجه به شرایط پرونده:

• مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف با تعیین بازه زمانی مورد مطالبه و درخواست ارجاع امر به کارشناسی.

• مطالبه هزینه دادرسی و سایر خسارات قانونی قابل مطالبه.

• قلع و قمع مستحدثات و بناهای غیرمجاز، در صورت وجود و احراز شرایط قانونی و با طرح خواسته متناسب.

• اثبات مالکیت، در مواردی که ملک فاقد سابقه ثبتی است و شرایط طرح این خواسته وجود دارد.

بهای خواسته: مطابق مقررات مربوط به دعاوی راجع به اموال غیرمنقول و ارزش منطقه‌ای ملک، حسب مورد و با رعایت ضوابط ثبت دادخواست.

۳. مشخصات ملک موضوع دعوا

نشانی کامل ملک: .....

پلاک ثبتی اصلی: .....

پلاک ثبتی فرعی: .....

بخش ثبتی: .....

مساحت ملک: .....

نوع ملک: مسکونی / تجاری / زمین / باغ / سایر: .....

مشخصات سند مالکیت: .....

شماره دفتر املاک یا شناسه یکتای سند، در صورت وجود: .....

میزان سهم خواهان از ملک، در صورت مشاع بودن: .....

وضعیت فعلی تصرف ملک: .....

تاریخ تقریبی شروع تصرف خوانده: .....

توضیحات درباره نحوه تصرف خوانده: .....

۴. دلایل و منضمات دادخواست

تصویر سند مالکیت رسمی و مدارک ثبتی مربوط به ملک، حسب مورد.

تصویر مدارک و مستندات قانونی اثبات مالکیت، در صورت فقدان سند رسمی یا وجود وضعیت خاص ثبتی.

مدارک هویتی خواهان.

مدارک و مستندات مربوط به تصرف خوانده، از جمله گزارش تأمین دلیل، صورت‌جلسه، اظهارنامه یا سایر مدارک موجود، حسب مورد.

شهادت شهود و مطلعان، در صورت وجود و ارتباط با موضوع دعوا.

درخواست استعلام ثبتی از اداره ثبت اسناد و املاک، در صورت ضرورت.

درخواست معاینه محل و تحقیق محلی، در صورت نیاز.

درخواست ارجاع امر به کارشناسی رسمی دادگستری، در صورت ضرورت برای تعیین حدود، موقعیت، مساحت یا بررسی سایر موضوعات فنی.

۵. شرح دادخواست

ریاست محترم مرجع قضایی صالح

با سلام و احترام؛

اینجانب ..... به مشخصات مندرج در دادخواست، به استناد مدارک و مستندات پیوست، نسبت به ملک غیرمنقول واقع در ..... دارای حق مالکیت می‌باشم.

ملک موضوع دعوا دارای مشخصات ثبتی ..... و به نشانی ..... است.

خوانده بدون وجود مجوز قانونی و بدون داشتن حق قراردادی معتبر برای تصرف، از تاریخ تقریبی ..... ملک مذکور را در اختیار گرفته و علی‌رغم ..... (شرح اقدامات انجام‌شده برای مطالبه تحویل ملک، در صورت وجود)، از رفع تصرف و تحویل آن خودداری کرده است.

با توجه به مدارک مالکیت، مشخصات ملک و دلایل ارائه‌شده، ادامه تصرف خوانده موجب محرومیت اینجانب از اعمال حقوق مالکانه شده است.

بنابراین، با توجه به احراز مالکیت و فقدان مجوز قانونی برای ادامه تصرف خوانده، تقاضای رسیدگی و صدور حکم بر خلع ید خوانده از ملک موضوع دعوا را دارم.

همچنین در صورت درج خواسته‌های مرتبط در قسمت خواسته، تقاضای رسیدگی به آن‌ها در حدود دلایل و مقررات قانونی مورد استدعاست.

با احترام

نام و نام خانوادگی خواهان / وکیل: .....

امضا: .....

تاریخ: .....

۶. نمونه عبارت پیشنهادی برای قسمت خواسته دادخواست

«صدور حکم بر خلع ید خوانده از ملک غیرمنقول دارای پلاک ثبتی ..... فرعی از ..... اصلی، بخش ثبتی .....، واقع در .....، به انضمام هزینه دادرسی و سایر خسارات قانونی قابل مطالبه.»

در صورت مطالبه اجرت‌المثل:

«همچنین صدور حکم بر محکومیت خوانده به پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف از تاریخ ..... تا تاریخ ..... با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری و با رعایت شرایط قانونی، به انضمام خسارات دادرسی.»

توجه: اجرت‌المثل را نباید به‌صورت خودکار به همه دادخواست‌های خلع ید اضافه کرد. خواهان باید بازه زمانی و مبنای مطالبه را مشخص کند و شرایط قانونی آن وجود داشته باشد.

۷. مدارک تکمیلی پیشنهادی

- سند مالکیت یا مدارک معتبر اثبات مالکیت.
- استعلام ثبتی و سوابق مربوط به ملک.
- قراردادها و توافق‌نامه‌های مرتبط با ملک.
- اظهارنامه ارسالی به متصرف، در صورت وجود.
- گزارش تأمین دلیل یا صورت‌جلسه مرجع رسمی.
- تصاویر، فیلم‌ها و سایر مستندات مرتبط با تصرف.

- گواهی و مشخصات شهود و مطلعان، در صورت وجود.

۸. نکات حقوقی مهم

- خلع ید با تخلیه ملک تفاوت دارد. خلع ید ناظر به تصرف بدون مجوز قانونی در ملک است؛ اما تخلیه معمولاً در مواردی مطرح می‌شود که تصرف بر اساس اجاره یا رابطه حقوقی دیگری آغاز شده و شرایط پایان آن فراهم شده باشد.
- دعوای خلع ید با دعوای رفع تصرف عدوانی نیز متفاوت است. در دعوای رفع تصرف عدوانی، سبق تصرف و شرایط مقرر در قانون اهمیت دارد؛ اما در خلع ید، احراز مالکیت خواهان مبنای اصلی دعواست.
- اگر ملک به نام شخص دیگری در دفتر املاک ثبت شده باشد، صرف ادعای مالکیت یا ارائه قرارداد عادی لزوماً برای طرح موفق دعوای خلع ید کافی نیست و ممکن است ابتدا اقدامات حقوقی دیگری لازم باشد.
- در املاک مشاعی، وضعیت تصرف و حقوق سایر شرکا باید بررسی شود.
- مرجع صالح و هزینه دادرسی باید با توجه به نوع خواسته و وضعیت ملک تعیین شود.

مستندات قانونی مرتبط

- ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک.
- مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک، با رعایت قوانین بعدی و مقررات قابل اعمال.
- ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی.
- مواد ۵۱ و ۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی.
- رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۰۱/۱۰/۱۳۸۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور.

یادآوری: این متن نمونه عمومی و قابل ویرایش است. تنظیم دادخواست نهایی باید بر اساس اسناد، وضعیت ثبتی ملک، نوع تصرف و مقررات لازم‌الاجرا در زمان طرح دعوا انجام شود.