



اعلام مالکیت ملک

## اعلام مالکیت ملک

اگر ملکی بصورت رسمی دارای سند نباشد و در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت نشده باشد و در مورد مالکیت این ملک اختلافی حاصل شود، شخصی که آن ملک را خریده و یا به طریق دیگری تملک کرده، باید مالکیت ملک آن را با ارائه دادخواستی مبنی بر اعلام مالکیت به دادگاه حقوقی تقدیم نماید.

دادگاه در وقت تعیین شده با بررسی اسناد و مدارک خواهان از قبیل مبیعه نامه عادی، استشهادیه شهود، تصرف ملک و ... در صورت احراز مالکیت ملک، حکم به اثبات مالکیت خواهان صادر می نماید.

در دعوی اعلام مالکیت ملک، خواهان کسی است که ادعای مالکیت دارد و خوانده کسی است که ملک ثبت نشده را به خواهان فروخته و اگر ایادی قبلی هم وجود داشته باشند باید علاوه بر فروشنده، تمام ایادی قبلی نیز طرف دعوا قرار گیرند.

دعوی اثبات مالکیت ملک، در دادگاهی اقامه می شود که مال غیر منقول در حوزه آن واقع است. دعوی اثبات مالکیت ملک پس از صدور رأی و قطعی شدن آن، جنبه اعلامی دارد و نیازی به صدور اجراییه نمی باشد.

## نکات مهم در دعوای اثبات مالکیت ملک

- طرح دعوای اثبات مالکیت ملک نسبت به املاک ثبت شده قابل استماع نیست. بنابراین طرح دعوای اثبات مالکیت نسبت به ملکی که سند رسمی دارد برخلاف قانون می باشد و دادگاه قرار عدم استماع دعوا صادر می نماید.
- دعوای اثبات مالکیت نسبت به املاکی قابل طرح است که ثبت نشده باشند و سند رسمی نداشته باشند.
- جهت اثبات مالکیت ملک، وجود و ارائه مبایعه نامه و یا قرارداد ضروری نیست. چرا که ممکن است مالکیت ملک به اشکال مختلف از قبیل انتقال قهری و از طریق ارث، به مالک منتقل شود.
- در مورد ملکی که ثبت نشده و در تصرف فرد دیگری است، مدعی اثبات مالکیت میتواند دعوای اثبات مالکیت و خلع ید را بصورت همزمان مطرح نماید.

منبع: کتاب دعوای ملکی نوشته حسین اقدامی