



مرکز وکلای قوه قضائیه خراسان رضوی



واحد ۳۰۰ مرکز وکلای قوه قضائیه خراسان رضوی



فصلنامه علمی تخصصی حقوق وکیل دعاوی

وابسته به مرکز وکلای قوه قضائیه خراسان رضوی

دوره ۱، شماره ۳، پاییز ۱۴۰۴، صص: ۶۴-۴۱

بررسی تصرف عدوانی در مال مشاع با تکیه بر رویه قضایی

نویسندگان:

امیر خواجه زاده، حسین هراسانیان، بنیامین محمدی اشستانی

URL: <https://www.vakildaavirazavi.ir/>

DOI: <https://doi.org/10.22034/vd.2026.2081719.1006>

COPYRIGHTS

© 2026 by the authors. Licensee Khorasan Razavi Center of Attorneys – Judiciary. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)



فصلنامه علمی تخصصی حقوق وکیل دعاوی

Journal of Vakil Daavi

دوره یک، شماره سوم، پاییز ۱۴۰۴، صص: ۴۱-۶۴

Vol 1, No 3, 2026, P: 41-64

بررسی تصرف عدوانی در مال مشاع با تکیه بر رویه قضایی

امیر خواجه زاده^{۱*}، حسین هراسانیان^۲، بنیامین محمدی اشستانی^۳

۱. استادیار گروه حقوق دانشکده علوم انسانی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران
Email: hoseinharasaniyan@gmail.com

۲. کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران
Email: ly4720273@gmail.com

۳. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه تهران، تهران، ایران
Email: benyaminmohammadi1375@gmail.com

چکیده

تصرف عدوانی در مال مشاع از جمله مباحث چالش برانگیز در نظام حقوقی ایران و نظام‌های مشابه است که به دلیل پیچیدگی وضعیت حقوقی مال مشاع و تعدد مالکین، همواره مورد اختلاف و طرح دعاوی در مراجع قضایی قرار می‌گیرد. اختلاف نظر در امکان یا عدم امکان تحقق عنوان تصرف عدوانی نسبت به مال مشاع و نحوه رسیدگی به این‌گونه دعاوی، سبب شده است تا رویه قضایی کشور در این زمینه واجد تحولات و برداشت‌های متنوعی باشد. از یک سو، مال مشاع در مالکیت کلیه شرکاء به نحو اشاعه قرار دارد و هر شریک نسبت به جزء جزء مال مشاع حق تصرف دارد و از سوی دیگر، تصرفات خارج از حدود متعارف و بدون رضایت سایر شرکاء می‌تواند مصداق تصرف عدوانی تلقی شود. در پژوهش حاضر که به شیوه توصیفی-تحلیلی و با بهره‌گیری از مطالعه تطبیقی در آرای وحدت رویه و رویه قضایی محاکم حقوقی ایران انجام و تلاش شده است ضمن تبیین مفهوم و ارکان دعوای تصرف عدوانی در مال مشاع، به بررسی نحوه مواجهه مراجع قضایی با این مسئله پرداخته و نقاط ضعف و قوت رویه‌های موجود تحلیل گردد. یافته‌های تحقیق حاکی از آن است که گرچه در اغلب آراء قضایی، تصرف خارج از توافق شرکاء برخلاف رضایت سایر شرکاء، مشمول عنوان تصرف عدوانی دانسته شده است، اما در برخی موارد، تردیدها و اختلاف نظرهایی در خصوص تحقق رکن عدوان و کیفیت اثبات آن به چشم می‌خورد. بر اساس نتایج این پژوهش، روشن گردید که وحدت رویه قضایی در خصوص تصرف عدوانی در مال مشاع ضروری است و پیشنهاد می‌شود مرجع صالح نسبت به صدور رأی وحدت رویه، به منظور یکسان‌سازی رویه‌ها و تأمین امنیت قضایی در این زمینه اقدام نماید. نوآوری این پژوهش، تحلیل جامع و مستند بر مبنای آراء قضایی و ارائه راهکارهای اصلاحی برای حل تعارضات موجود در رسیدگی به دعاوی تصرف عدوانی در اموال مشاع است.

واژگان کلیدی: تصرف عدوانی، دعاوی تصرف، رویه قضایی، عدوان، مال مشاع، وحدت رویه

نظام حقوقی هر جامعه به منظور حفظ نظم اجتماعی و حمایت از حقوق اشخاص، حمایت ویژه‌ای از مالکیت به‌عنوان یکی از مهم‌ترین حقوق مالی انسان‌ها پیش‌بینی نموده است. در این راستا، قوانین و مقررات مربوط به مالکیت، به‌ویژه در مواردی که چند مالک در مالی به‌صورت اشاعه شریک باشند، از حساسیت و پیچیدگی خاصی برخوردار است. مال مشاع، در زمره اموالی قرار می‌گیرد که مالکیت آن به‌صورت مشترک و بدون افراز میان دو یا چند شریک برقرار است و هر شریک در جزء جزء آن حق مالکیت دارد. این وضعیت حقوقی به‌دلیل هم‌زمانی مالکیت شرکاء و امکان بروز اختلاف در نحوه اداره و تصرف در مال، زمینه‌ساز طرح دعاوی متعددی از جمله دعاوی تصرف عدوانی می‌گردد.

تصرف عدوانی، در زمره دعاوی شایع در محاکم حقوقی محسوب و همواره یکی از ابزارهای حمایتی قانون‌گذار در برابر تعرض به حق تصرف مشروع محسوب می‌شود. در خصوص مال مشاع، این موضوع واجد ظرافت‌های ویژه‌ای است؛ چراکه از یک سو، هر شریک حق دارد در مال مشاع بدون رضایت سایر شرکاء تصرف نماید و از سوی دیگر، تصرفات خارج از متعارف و برخلاف رضایت دیگر شرکاء ممکن است به‌عنوان تصرف عدوانی تلقی گردد. در این میان، رویه قضایی در مواجهه با دعاوی تصرف عدوانی در اموال مشاع، رویکردهای متنوع و گاه متناقضی اتخاذ نموده است که در مواردی، زمینه تزلزل در حمایت از حق مالکیت مشاعی و امنیت قضایی را فراهم ساخته است. از جمله مسائل اختلافی در این حوزه، تعیین قلمرو عدوان در تصرفات شریک مشاع و امکان تحقق عنوان تصرف عدوانی از سوی یکی از شرکاء در برابر سایر شرکاء است. برخی آراء قضایی، هرگونه تصرف شریک در مال مشاع را مادام که منافی حقوق سایرین نباشد، مجاز و برخی دیگر، هر تصرف بدون اذن یا توافق سایر شرکاء را مشمول عنوان عدوان و مستوجب حکم به رفع تصرف دانسته‌اند. این تعارض در رویه‌های قضایی، ضمن آنکه امنیت حقوقی شرکاء را خدشه‌دار می‌سازد، زمینه بروز دعاوی موازی و بی‌ثباتی در قلمرو مالکیت مشاعی را فراهم می‌آورد. تصرف عدوانی در مال مشاع یکی از پیچیده‌ترین چالش‌های حقوقی در نظام قضایی ایران و به دلیل ماهیت خاص مالکیت مشاع، همواره منجر به اختلافات گسترده‌ای میان شرکا و ایجاد مشکلات عملی در اجرای عدالت شده است. در نظام حقوقی ایران، تصرف عدوانی به‌عنوان یکی از مصادیق نقض حقوق مالکیت مورد شناسایی قرار گرفته و علاوه بر جنبه‌های حقوقی، می‌تواند تبعات کیفری نیز به دنبال داشته باشد. درعین حال، هنگامی که مال مورد تصرف به‌صورت مشاع میان دو یا چند مالک تقسیم شده باشد، مسائلی مانند حدود تصرف مجاز، نحوه احراز عدوانی بودن تصرف، حق هر یک از شرکا در طرح دعوا و شیوه‌های جبران خسارت پیچیدگی بیشتری می‌یابد. به‌ویژه در رویه قضایی، تشتت آراء و برداشت‌های متفاوت از مقررات قانونی موجب شده است که تکلیف بسیاری از دعاوی مطروحه در این زمینه، با ابهامات جدی مواجه باشد.

مال مشاع به مالی اطلاق می‌شود که مالکیت آن میان دو یا چند نفر مشترک است، به این معنا که هر یک

از شرکا در جزء جزء مال دارای سهم مشخصی هستند، اما این سهم به صورت عینی و فیزیکی تفکیک نشده است. به عبارت دیگر، هیچ یک از شرکا نمی‌توانند ادعا کنند که بخش خاصی از مال منحصراً متعلق به آنهاست، بلکه همه آن‌ها به طور مشترک در تمامی اجزا مالکیت دارند. این نوع مالکیت ممکن است به دلایل مختلفی ایجاد شود، از جمله ارث، شرکت در خرید یک مال، یا شراکت قراردادی میان چند نفر. ویژگی اصلی مال مشاع این است که هر شریک حق استفاده از کل مال را دارد، اما این استفاده نباید منجر به تضییع حقوق سایر شرکا شود. تا زمانی که مال مشاع تقسیم نشده است، هیچ یک از شرکا نمی‌توانند به طور مستقل و بدون رضایت سایرین، بخش خاصی را به خود اختصاص دهند یا مانع بهره‌برداری دیگران از آن شوند. در مالکیت مشاع، هر شریک به طور مشترک و هم‌زمان در جزء جزء مال حق دارد، اما این حق نباید به گونه‌ای اعمال شود که به حقوق سایر شرکا لطمه وارد کند. با این حال، در عمل مشاهده می‌شود که برخی از شرکا بدون رضایت سایرین، اقدام به تصرفات انحصاری در مال مشاع می‌کنند که این امر موجب شکل‌گیری دعاوی عدیده‌ای در محاکم می‌شود. یکی از مسائل اساسی در این حوزه، تعیین حدود و ضوابطی است که تصرف مشروع را از تصرف عدوانی متمایز کند. از یک سو، ممکن است شریکی که در مال مشاع تصرف دارد، مدعی باشد که در حال استفاده از حق قانونی خود است و از سوی دیگر، سایر شرکا این تصرف را عدوانی دانسته و خواستار رفع آن شوند. در چنین شرایطی، دادگاه‌ها باید با تفسیر دقیق قوانین و استناد به رویه‌های قضایی، میان حقوق شرکا و موانع قانونی تصرف تفکیک قائل شوند. تصرف عدوانی در مال مشاع زمانی اتفاق می‌افتد که یکی از شرکا، بدون رضایت سایرین و بدون داشتن مجوز قانونی، اقدام به تصرف انحصاری مال کند، به گونه‌ای که سایر شرکا از استفاده از حقوق خود محروم شوند. این تصرف ممکن است به اشکال مختلفی رخ دهد؛ از جمله: اگر یکی از شرکا، بدون توافق سایرین، مال مشاع را در تصرف خود بگیرد و اجازه استفاده به دیگران ندهد (مثلاً در ملک مشاعی را قفل کند یا اجازه ورود به دیگران ندهد)، این عمل می‌تواند مصداق تصرف عدوانی باشد. یا هرگونه ساخت‌وساز، تغییر کاربری یا ایجاد تغییرات اساسی در مال مشاع، بدون رضایت سایر شرکا، می‌تواند به عنوان تصرف عدوانی تلقی شود.

این پژوهش این هدف را دنبال می‌کند که با تحلیل عمیق رویه قضایی و بررسی دیدگاه‌های موجود در دکترین حقوقی، در پی آن است که ضمن شناسایی ابهامات و نارسایی‌های موجود، راهکارهایی برای تفسیر صحیح قوانین مرتبط با تصرف عدوانی در مال مشاع ارائه دهد و از این طریق، به تدوین رویه‌ای منسجم و یکپارچه در این زمینه کمک کند.

با توجه به این چالش‌ها، سؤال اصلی پژوهش این است که «رویه قضایی ایران در خصوص تصرف عدوانی در مال مشاع چه سازوکاری را برای تشخیص و حل اختلافات ناشی از این تصرف اتخاذ کرده است و چه معیارهایی را می‌توان برای ایجاد وحدت رویه در این زمینه ارائه داد؟»

با توجه به اهمیت و آثار گسترده این مسئله در نظام حقوق اموال و دعاوی تصرف، پژوهش حاضر باهدف

بررسی مبانی حقوقی و تحلیل آرای قضایی در زمینه تصرف عدوانی در مال مشاع و تبیین چالش‌های موجود در رویه قضایی و ارائه راهکارهای اصلاحی، تدوین گردیده است. امید است این تحقیق بتواند در راستای شفاف‌سازی حدود تصرفات مجاز شرکاء و ایجاد وحدت رویه در محاکم، گامی هرچند کوچک در مسیر بهبود نظام قضایی کشور بردارد.

مبانی فقهی و حقوقی تصرف عدوانی در مال مشاع

مبانی فقهی حرمت تصرف در مال غیر

در فقه اسلامی، تصرف در مال غیر بدون رضایت مالک، به شدت منع و از آن به عنوان «حرمت اکل مال به باطل» یا قاعده «احترام مال المسلمین» یاد می‌شود. این حرمت دارای دو جنبه مهم است: حکم تکلیفی (حرمت شرعی) و حکم وضعی (لزوم ضمان و جبران).

آیه قرآن «لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بِالْبَاطِلِ» دلالت بر ممنوعیت تصرف در اموال بدون سبب مشروع دارد (کبری)؛ یعنی هرگونه دخل و تصرف مالی ناشی از مسیر باطل حتی اگر صورت معامله داشته باشد، حرام است و متصرف باید مسئولیت جبران را بر عهده گیرد.

روایات معصومان نیز تأکید دارند که اموال مسلمانان «محترم» است؛ همان‌گونه که جان و آبروی آنان محترم است، لذا هرگونه تعدی یا تصرف غیرمجاز در مال دیگری حرام و واجب‌التعقب دانسته شده و مرتکب مسئولیت مدنی دارد. این قاعده هم حکم تکلیفی دارد و هم ضمان را واجب می‌سازد؛ چون در شرع مقدس و عرف عقلایی، حرمت و ضمان مرتبط‌اند. این قواعد مبتنی بر شواهد نقلی و اجماعی از جمله روایات معتبر و فتاوی فقها هستند (مانند نجفی، خوئی، طباطبایی یزدی). همچنین استدلال عقلی (بنای کلانی بر عدم منع تصرف در مال غیر بدون دلیل) نیز در منابع فقهی آمده و بر این منع تأکید دارد.

روایات و سیاق شرعی بر این مفهوم دلالت دارد که حرمت تکلیفی، آثار وضعی نیز دارد؛ یعنی تصرف غیرمجاز مسئولیت آور است.

فقه اسلامی با استناد به آیات، احادیث و قواد فقهیه، تصرف بدون اجازه در مال غیر را حرمت و معادل گناه و ظلم می‌داند و اهل شرع را مکلف به جبران عوض آن می‌داند. این نگاه عمیق فقهی، شالوده‌تئوری «تصرف عدوانی» در حقوق امروز ما را نیز شکل می‌دهد و پیوند محکمی میان مبانی شرعی و بازار حقوقی ایجاد می‌کند.

قاعده «لاضرر» و کاربرد آن در تصرفات عدوانی

قاعده لاضرر از قواعد کلیدی و بنیادین در فقه اسلامی و در راستای حفظ حقوق افراد و جلوگیری از تعدی و تجاوز به مال و جان دیگران وضع شده است. این قاعده اصل مهمی را بیان می‌کند که در آن نهی شده است هرگونه

ضرری که به دیگری وارد شود، حتی اگر از ناحیه مالک باشد، جایز نیست و باید از آن جلوگیری کرد.^۱ قاعده لاضرر بر این اصل استوار است که هیچ‌کس حق ندارد به دیگری ضرر برساند، حتی اگر آن ضرر در ظاهر ناشی از حقوق مالکیتی وی باشد. این اصل محدودیت حقوق مالکانه را نشان می‌دهد و مانع از تصرفات غیرموجه و مخل حقوق دیگران می‌شود.^۲

این قاعده بر اساس حدیث معروف پیامبر اسلام (ص) «لا ضرر ولا ضرار» و به‌عنوان نص قطعی و معتبر در فقه شناخته شده است. احادیث متعدد دیگری نیز این اصل را تأیید می‌کنند و از آن به‌عنوان یکی از اصول کلی فقهی یاد می‌شود.^۳

در حوزه تصرفات عدوانی، قاعده لاضرر مانع از آن می‌شود که مالک یا شریک مشاع به بهانه مالکیت، حقوق دیگران را نادیده گرفته و تصرفاتی انجام دهد که موجب ضرر به سایر شرکا یا مالکین شود؛ بنابراین، این قاعده مبنای موجه برای جلوگیری از تصرفات تجاوزگرانه و مطالبه خسارت است.^۴

مالکیت مشاع به دلیل ماهیت مشترک و فراگیر، حساسیت بیشتری نسبت به ضرر رساندن دارد. قاعده لاضرر در اینجا به معنای حفظ حقوق هر یک از شرکا است تا هیچ شریک حق نداشته باشد با تصرفات خود باعث ضرر و زیان سایرین شود.^۵ گرچه قاعده لاضرر بسیار گسترده است، ولی در مواردی که ضرر اجتناب‌ناپذیر و با مصلحتی بالاتر توجیه شود، ممکن است استثناهایی داشته باشد. با این حال، این استثنایها باید با رعایت عدالت و انصاف باشد و حق هیچ شریکی به صورت نامشروع تضییع نگردد.^۶

قاعده لاضرر به‌عنوان یکی از اصول فقهی اساسی، نقش مهمی در حفظ حقوق مالکان و جلوگیری از تصرفات عدوانی دارد. این قاعده ضمن محدود کردن مالکیت فردی و گروهی، ضامن حفظ عدالت و جلوگیری از ضرر به مال و حقوق اشخاص است که در مالکیت مشاع، اهمیت ویژه‌ای پیدا می‌کند.

قاعده «تسلیط» و محدودیت آن در مال مشاع

قاعده تسلیط یکی از قواعد مسلم فقه امامیه و حقوق ایران است که به‌موجب آن هر مالکی حق هرگونه تصرف در مال خود را دارد. این قاعده مستند به روایت «الناس مسلطون علی أموالهم» و مبنای اصل تصرفات مالکانه در حقوق اسلامی شمرده می‌شود.^۷ ماده ۳۰ قانون مدنی ایران نیز همین قاعده را به رسمیت شناخته و مقرر داشته:

۱. شهید اول، ۱۳۷۷، ص. ۲۵۶.

۲. خویی، ۱۳۷۴، ص. ۳۱۲.

۳. مکارم شیرازی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص. ۱۹۵.

۴. محمدی ری شهری، ۱۳۹۰، ص. ۲۷۸.

۵. نجفی، ۱۳۷۸، ج ۷، ص. ۵۱۲.

۶. طباطبایی یزدی، ۱۳۷۵، ج ۴، ص. ۳۸۰.

۷. حر عاملی، ۱۴۰۹، ج ۱۷، ص. ۴۰۹؛ موسوی خمینی، ۱۴۲۱، ج ۲، ص. ۲۸.

«هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد.» اما نکته قابل توجه، محدودیت اجرای قاعده تسلیط در مال مشاع است. بدین معنی که در مالکیت مشاع، چون مالک صرفاً در سهم مشاعی خود مسلط است و نه در عین خارجی و مشخص، تصرف مستقل و منفردانه در مال مشترک، بدون رضایت سایر شرکاء، مجاز نیست.^۱

فقط در این باره تصریح دارند که اعمال قاعده تسلیط در مال مشاع باید به نحوی باشد که متضمن ضرر به سایر شرکاء نباشد، وگرنه از شمول قاعده خارج شده و مشمول قاعده لاضرر خواهد شد.^۲ از همین رو، هرگونه تصرف مادی یا حقوقی که مستلزم اخلاف در حقوق سایر شرکاء باشد، مانند اجاره دادن کل مال مشاع، فروش منفردانه، یا تصرف مادی اختصاصی، ممنوع و غیر نافذ است.^۳

جایگاه قاعده «ید» در اثبات تصرف مشروع

قاعده «ید» از جمله قواعد معتبر فقهی است که در حقوق ایران نیز پذیرفته شده و به موجب آن، تصرف در مال به عنوان دلیل مالکیت یا استحقاق شناخته می شود مگر آن که خلاف آن ثابت گردد. در روایات معتبر آمده است: «من استولی علی شیء فهو له»^۴ و این مبنا به طور ضمنی در ماده ۳۵ قانون مدنی ایران نیز پذیرفته شده است. در موضوع تصرف عدوانی در مال مشاع، قاعده ید کارکرد دوگانه دارد:

نخست اینکه تصرف شریک در مال مشاع، اصل بر مشروعیت دارد، چرا که به عنوان شریک، حق انتفاع و استفاده از مال را دارد؛ اما همین قاعده، درجایی که تصرف وی ماهیت انحصاری، عدوانی و متجاوزانه به حقوق سایر شرکاء پیدا کند (نظیر اختصاص دادن بخش هایی از مال مشاع به خود بدون اجازه سایرین یا ممانعت از انتفاع دیگر شرکاء)، کارایی خود را از دست می دهد و در این حالت تصرف وی فاقد مشروعیت خواهد بود.^۵

دوم آنکه در دعاوی تصرف عدوانی، تصرف فعلی شخص بر مال مشاع، اماره بر حق تصرف است و مدعی عدوان بودن باید خلاف آن را با دلایل معتبر اثبات کند؛ اما در عین حال چون تصرف در مال مشاع باید با رعایت حقوق سایر شرکاء باشد، اماره ید نمی تواند مجوز تصرف انحصاری و عدوانی گردد.^۶ فقهای امامیه نیز بر این باورند که قاعده ید در اموال مشاع محدود به سهم مصرف کننده است و تصرف بیش از سهم، حتی با استناد به ید، معتبر نیست مگر به اذن سایر شرکاء.^۷

۱. جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷، ص. ۱۰۲۰.

۲. مکارم شیرازی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص. ۲۴۲.

۳. نجفی، ۱۳۷۸، ج ۲۶، ص. ۲۹۷.

۴. حر عاملی، ۱۴۰۹، ج ۱۸، ص. ۲۱۵.

۵. موسوی بجنوردی، ۱۳۸۰، ج ۲، ص. ۱۵۴.

۶. محمدی ری شهری، ۱۳۹۰، ص. ۴۲۸.

۷. شهید ثانی، ۱۴۰۳، ج ۳، ص. ۴۲۷.

تصرف عدوانی در مال مشاع (روبه قضایی و قانون)

با توجه به تعریف ارائه شده درباره مال در فصل قبلی، به نظر می‌رسد میان دعوی تصرف عدوانی حقوقی و دعوی تصرف عدوانی کیفری نسبت به مال مشاع باید تمایز قائل شد.^۱ قانون‌گذار به وضوح در ماده ۱۶۷ قانون آیین دادرسی مدنی، دعوی تصرف عدوانی حقوقی نسبت به مال مشاع را پذیرفته است؛^۲ اما از منظر کیفری، شرایط متفاوت است.^۳ با توجه به اینکه تمامی شرکا در اجزای مال مشاع شریک هستند و سهم دقیق هر یک از آن‌ها مشخص نیست، به استناد اصل تفسیر به نفع متهم و شک موجود، حکم بر برائت متهم در پرونده‌های تصرف عدوانی کیفری نسبت به مال مشاع صادر می‌شود.^۴

در این رابطه، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۴۰۰۶۴۵ مورخ ۲۲/۵/۱۳۹۲ از شعبه ۱۰۳۶ دادگاه عمومی جزایی تهران اهمیت دارد که در آن موضوع به این صورت مطرح شده است: شکایت آقای. فح به وکالت آقای ک.س. علیه خانم م.ق. درباره تصرف عدوانی، وقتی که طرفین زن و شوهر بوده و مالکیت مشاعی بر یک واحد آپارتمان ثبت شده با پلاک ثبتی ۶۱۰/۳۵ دارند. شاکی مدعی بود که ملک مذکور در تصرف وی بوده و در تاریخ ۳۰/۷/۱۳۹۱ هنگامی که وی خارج از منزل بوده، متهم با شکستن قفل وارد ملک شده است. دادگاه با بررسی مستندات و اظهارات شاهدان و اعترافات متهم به تصرف عدوانی و رد ادعای مالکیت وی، جرم را محرز دانست و طبق ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی و بند ۲ ماده ۳ قانون وصول برخی درآمدهای دولت، متهم را به پرداخت جزای نقدی محکوم کرد. اما با اعتراض به رأی صادره، شعبه ۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران رأی بدوی را نقض و رأی جدیدی صادر کرد. در رأی تجدیدنظر، با توجه به مدارک موجود و سند رسمی مالکیت ملک به نام متهمه، حکم بر مالکیت وی صادر شد و هرچند قطعیت رأی خلع ید از طرف دادگاه حقوقی تأیید نشده بود، اما سند رسمی مالکیت معتبر شمرده شد. همچنین تأکید شد که بر اساس ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی، رسیدگی کیفری منوط به احراز مالکیت است؛ بنابراین، رأی پیشین با توجه به این موارد لغو گردید.

طبق قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب، فرد نامبرده از اتهامات منتسبه میرا شناخته شده و رأی صادره در این خصوص قطعی اعلام شده است. همچنین، در پرونده شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۲۳۰۱۲۲۶ مورخ ۱۷/۹/۱۳۹۲، مربوط به شعبه ۱۰۲ دادگاه عمومی جزایی بخش لواسانات، اتهام مربوط به تصرف عدوانی با احداث دیوار مطرح بوده است. شاکیه مدعی بود که مالک یک دانگ از شش دانگ یک قطعه زمین به شماره پلاک ثبتی ۲۳۰ در لواسان بزرگ است، ولی یکی از مالکین مشاعی به صورت عدوانی با دیوارکشی اقدام به تصرف زمین کرده است. با بررسی

۱. آزمایش، ۱۳۷۸، ص ۶۷.

۲. سلیمی، ۱۳۸۴، ص ۴۱۱.

۳. اردبیلی، ص ۴۱۱.

۴. شامیاتی، ص ۳۲۱.

مستندات، اظهارات شهود و متهم، که منکر مالکیت و ساخت دیوار بود، و با توجه به اینکه شاکیه خود نیز پیش‌تر پرونده‌ای درباره همین ملک داشته و حتی اظهار کرده بود زمین در اختیارش نیست و پدرش آن را در سال ۱۳۴۷ خریداری کرده است، کارشناسان تأیید کردند که شاکیه سابقه تصرف در زمین نداشته است. همچنین، از آنجاکه مالکین مشاعی می‌توانند در اجزای مال مشاع تصرف داشته باشند، دادگاه با استناد به ماده ۱۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری حکم بر برائت متهم صادر کرد و شاکیه را به طرح دعوی حقوقی برای احقاق حق ارجاع داد. این حکم توسط شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز تأیید شده است.

مورد دیگر در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۲۲۰۱۷۵۶ مورخ ۲۴/۱۲/۱۳۹۲ از شعبه ۱۰۱ دادگاه عمومی جزایی دماوند مطرح است که متهم آقای ح. الف. به تصرف عدوانی حدود ۲۵۰۰ مترمربع از ملکی متعلق به شکات آقایان الف و ع. ر. متهم شده بود. با توجه به شکایت شاکیان، گزارش‌های مراجع انتظامی، اسناد ارائه شده، شهادت شهود و اقرار صریح متهم، دادگاه جرم انتسابی را محرز دانست و بر اساس ماده ۹۶۰ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲، علاوه بر رفع تصرف، شش ماه حبس برای متهم صادر کرد. رأی صادره به صورت غیابی بوده و ظرف مهلت قانونی ده روز از زمان ابلاغ قابل اعتراض است.

در پرونده‌ای که به کیفرخواست صادره از دادسرای عمومی و انقلاب ناحیه دو تهران مربوط می‌شود، با توجه به اظهارات شهود و نظر کارشناسی رسمی دادگستری که در برگ‌های ۱۰۱ و ۱۰۸ پرونده موجود و وقوع جرم تصرف عدوانی در بخش مشاعات واقع در بالای راه‌پله و خریشته که توسط پارتیشن اشغال شده، ثابت شده است. بر اساس ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵ و همچنین بند ب ماده ۱۱ و ماده ۲۱۱ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲، علاوه بر الزام به رفع تصرف از این مشاعات، هر یک از متهمان به تحمل شش ماه حبس تعزیری محکوم شده‌اند. در مورد تصرف عدوانی نسبت به دیگر بخش‌های مشاع به دلیل نبود دلایل کافی، مستند به ماده ۱۲۰ قانون مذکور، حکم بر برائت صادر و این رأی توسط شعبه ۱۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مورد تأیید قرار گرفته است.

همچنین در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۹۰۱۳۷۷ مورخ ۲۱/۱۰/۱۳۹۲ از شعبه ۱۰۵۰ دادگاه عمومی جزایی تهران درباره اتهام آقای می‌فرزند ع در خصوص تصرف عدوانی حیاط شاکی از طریق پارک موتورسیکلت شکایت خانم. ف. ع مطرح شده بود، اگرچه شاکیه در جلسه دادگاه مورخ ۲۶/۹/۱۳۹۲ حضور نداشت تا مدارک خود را ارائه کند، اما با توجه به سند رسمی ارائه شده از سوی متهم که نشان می‌دهد حیاط مورد شکایت جزو مشاعات بوده و کلیه شرکا در تمام حصه‌های آن سهام هستند، استفاده از قسمتی از آن توسط شرکا به گونه‌ای که تصرف دیگران را مختل نکند، جرم محسوب نمی‌شود؛ بنابراین دادگاه با استناد به ماده ۱۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری حکم بر برائت متهم صادر کرد که این رأی نیز توسط شعبه ۳۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران تأیید شد.

تحقق جرم تصرف عدوانی در املاک مشاع

تصرف عدوانی در اموال مشاع زمانی محقق می‌گردد که دو یا چند مالک به‌طور مشترک ملکی غیرمنقول را در اختیار داشته یا مورد بهره‌برداری قرار می‌دهند و برخی از آنان مانع استفاده یا تصرف دیگر شرکای خود می‌شوند. در صورتی که یکی از مالکان مشاع دارای حق بهره‌برداری از ملک باشد و شریک دیگر از این امر جلوگیری کند، این اقدام می‌تواند دارای جنبه کیفری و به‌عنوان جرم تلقی شود.

بر اساس مقررات قانونی، اعمال تصرف از سوی هر یک از شرکای ملک مشاع تنها در صورت رضایت سایر مالکان معتبر است. در شرایطی که یکی از شرکا بدون موافقت سایرین اقدام به تصرف در ملک نماید، موضوع از جنبه حقوقی و تحت عنوان دعوای خلع ید قابل رسیدگی است و جنبه کیفری نخواهد داشت، یعنی متصرف از منظر کیفری قابل مجازات نیست.

مجازات تصرف عدوانی در ملک مشاع

بر اساس ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی، هرگاه فردی به‌صورت عدوانی ملکی غیرمنقول اعم از مشاع یا مفروز را مورد تصرف قرار دهد، عمل وی جرم محسوب شده و می‌تواند به مجازات حبس از یک ماه تا یک سال محکوم گردد. با توجه به قانون کاهش مجازات تعزیری، این مجازات امکان تخفیف و تبدیل به جریمه نقدی را نیز دارد. رسیدگی به این جرم مستقیماً در دادگاه کیفری انجام می‌شود و نیاز به مراجعه اولیه به دادسرا نیست.

طرح شکایت کیفری در این خصوص منوط به اثبات مالکیت شاکی است؛ در نتیجه شکایت کیفری توسط افرادی که فاقد مالکیت هستند، قابل رسیدگی نخواهد بود. در مواردی که یکی از مالکان بدون رضایت سایر شرکا در ملک مشاع تصرف کند، موضوع صرفاً از منظر حقوقی و تحت عنوان دعوای خلع ید قابل طرح است، مگر آنکه ملک فاقد سابقه ثبتی باشد و ارائه سند رسمی مالکیت ممکن نباشد؛ در این صورت نیز صرفاً جنبه حقوقی خواهد داشت و وصف کیفری ندارد.

البته چنانچه بین شرکا توافقی در خصوص نحوه استفاده از ملک وجود داشته باشد و یکی از آنان مانع تصرف شریک دیگر شود، این اقدام می‌تواند از مصادیق "ممانعت از حق" تلقی گردد که یکی از اقسام دعوای تصرف به شمار می‌آید و جنبه کیفری دارد.

تأثیر اشاعه در دعوای تصرف عدوانی

در این بخش به وضعیت اموال مشاع پرداخته می‌شود؛ بدین صورت که اگر مالی به‌صورت اشتراکی در مالکیت دو یا چند نفر باشد و یکی از شرکا بدون رضایت دیگران در آن تصرف کند، آیا می‌توان وی را مشمول مجازات مقرر در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی دانست؟

این پرسش نه تنها در مورد تصرف عدوانی، بلکه در خصوص دیگر جرائم علیه اموال مانند سرقت، خیانت در امانت، تخریب و... نیز مطرح می‌شود: اگر مالی به صورت مشاع میان چند نفر باشد و یکی از شرکا اقدام به ارتکاب چنین جرائمی نسبت به آن مال نماید، آیا به دلیل اشاعه مالکیت، تحقق جرم منتفی می‌گردد؟

پاسخ به این پرسش در دکترین حقوقی محل اختلاف است. برخی از حقوقدانان بر این باورند که برخلاف تصرف عدوانی در معنای مندرج در ماده ۱۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی و با توجه به ماده ۱۶۷ همان قانون، طرح دعوی کیفری تصرف عدوانی علیه شریک در مال مشاع از منظر دادگاه کیفری قابل استماع نیست.^۱

در مقابل، گروهی دیگر از صاحب نظران حقوقی از جمله گلدوزیان (۱۳۸۸: ۳۵۵) با این نظر مخالف‌اند و بر امکان پیگرد کیفری شریک در مال مشاع تأکید دارند.

برای تحلیل دقیق تأثیر مالکیت مشاع در تحقق عنوان تصرف عدوانی، استناد به چند مبنای حقوقی می‌تواند مفید واقع شود که در ادامه به مهم‌ترین آن‌ها اشاره می‌گردد:

استناد به ماده ۶ قانون اصلاح جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲

این ماده بیان می‌دارد: «چنانچه دو یا چند نفر به صورت مشترک ملکی غیرمنقول را در اختیار یا مورد بهره‌برداری داشته باشند و یکی از آن‌ها مانع تصرف یا استفاده دیگران شود، این عمل حسب مورد در حکم تصرف عدوانی، مزاحمت یا ممانعت از حق تلقی می‌شود و مشمول مقررات این قانون خواهد بود.»

از این حکم قانونی برمی‌آید که قانون‌گذار در اصل، امکان وقوع تصرف عدوانی در اموال مشاع را مورد پذیرش قرار داده است. هرچند این قانون مجازاتی را برای متصرف عدوانی در نظر نگرفته و از لحاظ ساختار و ماهیت شباهت‌هایی با دعوی حقوقی دارد، اما با توجه به آن‌که رویه رسیدگی مطابق تشریفات کیفری صورت می‌گیرد و واژه «شکایت» نیز در مواد مختلف این قانون به کار رفته، برخی حقوقدانان استنباط کرده‌اند که تصرف عدوانی شریک در مال مشاع می‌تواند وصف کیفری داشته باشد.^۲

با این حال، چنین تحلیل و استنباطی برای اثبات وصف کیفری کفایت نمی‌کند؛ چرا که صرف برداشت از روح حاکم بر قانون نمی‌تواند برای دادرسی یقین‌آور باشد. به ویژه با توجه به اصول مسلم دادرسی کیفری از جمله تفسیر مضیق قوانین کیفری، اصل تفسیر به نفع متهم، و اصل براءت، نمی‌توان صرفاً با اتکا به برداشت‌های تفسیری، شهروندی را مجرم دانست - حتی اگر فعل ارتكابی از منظر اخلاقی یا عرفی ناپسند تلقی شود.

۱. حسن زاده و بهشتی‌نسب، ۱۳۹۰: ۲۰.

۲. ساریخانی و باستی، ۱۳۸۹: ص ۱۶۳-۱۶۴.

استناد به رأی وحدت رویه

در خصوص جرم تخریب، رأی وحدت رویه‌ای از دیوان عالی کشور صادر شده که تحقق آن را حتی نسبت به اموال مشاع نیز ممکن دانسته است. رأی وحدت رویه شماره ۱۰ مورخ ۲۱/۷/۱۳۵۵ تصریح می‌دارد که مطابق اطلاق ماده ۲۶۲ قانون کیفر عمومی، اگر اعمال مذکور در آن ماده با قصد اضرار به غیر یا باهدف کسب منافع ناروا و سوءنیت انجام شود، عبارت رأی وحدت رویه چنین است: «این اعمال، حتی در صورتی که مال مورد نظر به صورت مشاع در مالکیت چند نفر باشد، قابل پیگرد و مجازات خواهد بود.»

برخی از صاحب نظران حقوقی با استناد به وحدت ملاک این رأی، چنین استدلال کرده‌اند که همان طور که مالکیت مشاع مانع تحقق جرم تخریب نیست، در خصوص جرم تصرف عدوانی نیز نمی‌توان آن را مانعی قلمداد کرد. با این وجود، گروهی دیگر از حقوقدانان معتقدند که رأی مذکور صرفاً ناظر بر جرم تخریب بوده و تعمیم آن به جرائم دیگر، مانند تصرف عدوانی، فاقد وجهت حقوقی است.^۱

با این حال، به نظر می‌رسد دیدگاه اخیر دارای اشکال جدی است. دلیل آن این است که جرائم علیه اموال ماهیتاً هم‌عرض و دارای وحدت ملاک‌اند؛ بدین معنا که اگر ارتکاب جرم تخریب نسبت به مال مشاع از سوی شریک جرم محسوب شود، همین منطق باید در مورد سایر جرائم مالی از جمله تصرف عدوانی نیز جاری باشد.^۲ چراکه جرم تخریب، به لحاظ ماهوی، دارای ویژگی اختصاصی نیست تا مانع از الغای خصوصیت گردد؛ بنابراین، باید پذیرفت که تحقق جرم تصرف عدوانی در اموال مشاع، از منظر حقوقی ممکن است.

رأی وحدت رویه شماره ۷۱۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور

موضوع: تصرف عدوانی در اموال مشاع و شرایط تحقق آن

رأی وحدت رویه شماره ۷۵۴ هیئت عمومی دیوان عالی کشور

موضوع: نحوه رسیدگی به دعاوی تصرف عدوانی و صدور حکم رفع تصرف

رأی وحدت رویه شماره ۷۰۳ هیئت عمومی دیوان عالی کشور

موضوع: تعریف و تشخیص تصرف عدوانی و تمایز آن از تصرف مالکانه

رأی وحدت رویه شماره ۴۳۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور

استناد به نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه

در نظریه مشورتی شماره ۷۵۹۹/۷ مورخ ۲۶/۱۰/۱۳۷۲، اداره حقوقی قوه قضاییه با ارجاع به رأی وحدت رویه شماره ۱۰ مورخ ۲۱/۷/۱۳۵۵، بر همین مبنا نظر داده است که ارتکاب جرم تصرف عدوانی در مال مشاع، تحت

۱. میرمحمدصادقی، ۱۳۸۵: ص ۱۶۴.

۲. منصورآبادی، ۱۳۸۲: ص ۱۲۵.

شرایطی خاص ممکن تلقی می‌شود. متن نظریه به این شرح است:

«با توجه به رأی وحدت رویه مذکور که تصریح می‌نماید در صورتی که تخریب مال مشاع با انگیزه اضرار به شریک انجام شود، عمل مذکور جرم تلقی می‌گردد، و نیز با توجه به مفاد ماده ۶ قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی، چنانچه یکی از شرکا مانع استفاده یا تصرف شریک دیگر گردد، بسته به مورد، عمل ارتكابی می‌تواند مصداق تصرف عدوانی، مزاحمت یا ممانعت از حق باشد.»

اگرچه نظریه‌های مشورتی الزام‌آور نبوده و ضمانت اجرای اجرایی ندارند، اما در عمل، تأثیر قابل توجهی در انسجام رویه‌های قضایی و کاهش تشتت آرا دارند. ایرادات وارد شده بر این نظریه نیز همان‌هایی است که پیش‌تر در مورد وحدت ملاک رأی وحدت رویه مطرح گردید. با این حال، نگارنده بر این باور است که انتقادات مزبور وارد نیست و نظریه مزبور بر مبنای اصول و مبانی صحیح حقوقی صادر شده است.

نحوه شکایت و راهکارهای اثبات دعوی تصرف عدوانی در املاک مشاع

شکایت در خصوص تصرف مال مشاع

در گام نخست، توصیه می‌شود پیش از رجوع به دستگاه قضایی، تلاش‌هایی برای حل و فصل دوستانه و توافقی اختلافات مربوط به ملک مشاع صورت گیرد. در صورتی که مذاکرات به نتیجه نرسد، می‌توان از مسیر قانونی وارد عمل شد. فرآیند اقامه دعوی حقوقی تصرف مال مشاع به شرح زیر انجام می‌گیرد:

جهت اثبات دعوی تصرف در ملک مشاع، ارائه مستندات دقیق ضروری است. این مستندات ممکن است شامل: سند مالکیت مشاع، نظر کارشناسی (که به دستور دادگاه و توسط کارشناس رسمی از محل بازدید و بررسی وضعیت تصرف شریک متصرف انجام می‌شود)، شهادت گواهان، مدارک تصویری مانند عکس و فیلم از زمان تصرف، و همچنین گزارش‌های مأموران رسمی مانند نیروی انتظامی باشد.

شاکی باید دادخواستی مبنی بر «رفع تصرف عدوانی از ملک مشاع» در دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک ثبت کند. در متن دادخواست، لازم است مشخصات دقیق طرفین (خواهان و خوانده) درج گردد. در قسمت خواسته می‌توان نوشت: «نظر به اینکه مطابق سند مالکیت مشاع، خوانده بدون رضایت سایر شرکا و بدون مجوز قانونی، بخش مشخصی از ملک مشاع را در اختیار گرفته، تقاضای صدور حکم رفع تصرف عدوانی و بازگشت ملک به حالت اشاعه را دارم.»

پس از تکمیل دادخواست، باید از طریق دفاتر خدمات الکترونیک قضایی، نسبت به ثبت آن اقدام کرده و هزینه دادرسی نیز پرداخت شود تا پرونده در مسیر رسیدگی قرار گیرد.

پس از تعیین وقت جلسه از سوی دادگاه، خواهان باید در جلسه حاضر شده و کلیه مدارک و دلایل خود را ارائه دهد. در صورت لزوم، درخواست ارجاع پرونده به کارشناس رسمی دادگستری نیز مطرح می‌شود تا وضعیت تصرف

بررسی گردد.

در صورت اثبات دعوا، دادگاه حکم به رفع تصرف خواهد داد. در برخی موارد، ممکن است دستور تخریب بناها یا ساخت وسازه‌های انجام شده بدون اجازه نیز صادر گردد. اگر خوانده از اجرای حکم سر باز زند، خواهان می‌تواند از طریق اجرای احکام دادگستری، خواستار اجرای مفاد حکم شود.

اثبات تصرف عدوانی در اموال مشاع

برای اثبات تصرف عدوانی در اموال مشاع، می‌توان از شیوه‌های گوناگونی استفاده کرد که انتخاب هر یک از آن‌ها به وضعیت و امکانات موجود بستگی دارد. در گام نخست، باید ارزیابی شود که کدام روش با شرایط شما هم‌خوانی دارد و سپس آن را در فرآیند حقوقی به کار گرفت. مهم‌ترین روش‌های اثبات چنین ادعایی به شرح زیر هستند:

استفاده از شهادت شهود: گواهانی که وقوع تصرف را مشاهده کرده‌اند باید اعلام کنند که تصرف صورت گرفته بدون رضایت شرکای دیگر بوده و همراه با قصد و نیت تصاحب غیرقانونی (عدوان) بوده است.

استناد به مدارک و مستندات: ارائه اسناد رسمی که دلالت بر شراکت در مالکیت دارد، می‌تواند نقش مهمی در اثبات دعوا ایفا کند. اسنادی نظیر سند مالکیت، اجاره‌نامه، یا هر مدرکی که دلالت بر سهم‌الارث داشته باشد، قابل استناد است. همچنین، اگر از زمان تصرف فیلم یا عکس تهیه شده باشد، می‌توان آن را نیز به عنوان قرینه ارائه داد. در اثبات دعوای تصرف عدوانی در مال مشاع، علاوه بر شهادت شهود و ارائه اسناد مالکیت، راه‌های دیگری نیز وجود دارد که با استناد به منابع معتبر حقوقی به شرح زیر است:

تصویربرداری (عکس و فیلم): اگر از صحنه تصرف عدوانی فیلم یا عکس‌هایی در زمان تصرف گرفته شده باشد، می‌تواند به عنوان قرینه و اماره مورد استناد قرار گیرد. به‌ویژه در مواردی که تصرف همراه با ممانعت از ورود شریک دیگر بوده یا آثار تصرف فیزیکی (مانند نصب قفل، دیوارکشی یا استفاده انحصاری) دیده شود.^۱

معاینه و تحقیقات محلی: دادگاه می‌تواند با دستور معاینه محل توسط کارشناس یا انجام تحقیقات محلی از همسایگان، کسب اطلاعات نماید. در بسیاری از دعوای تصرف عدوانی، همسایگان می‌توانند شهادت دهند که چه کسی در ملک مورد دعوا تصرف و تصدی داشته و چه زمانی این تصرف صورت گرفته است.^۲ کارشناسی رسمی دادگستری: در صورت وجود ابهام در ماهیت تصرف یا شناسایی حدود ملک مشاع، دادگاه می‌تواند از نظر کارشناس رسمی دادگستری بهره‌گیرد تا نوع تصرف و آثار آن را مشخص کند.^۳

۱. شامبیاتی، ۱۳۸۰: ص ۵۳.

۲. جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷: ص ۳۶۴ صدرزاده افشار، ۱۳۹۰: ص ۲۴۱

۳. کاتوزیان، ۱۳۸۳: ص ۱۴۷

اقرار خواننده: اگر خواننده (متصرف) به تصرف خود اعتراف کند، حتی اگر ادعای مالکیت نماید، اقرار او دلیل محسوب می‌شود و در صورتی که نتواند مبنای قانونی تصرف خود را اثبات کند، تصرف عدوانی محقق خواهد بود.^۱ تصرف سابق خواهان: از دیگر راه‌های مهم اثبات دعوی تصرف عدوانی، اثبات تصرف پیشین خواهان در ملک مورد نزاع است. خواهان باید نشان دهد که قبل از تصرف خواننده، او یا سایر شرکای مشاعی در ملک حضور داشته‌اند.^۲

صورت جلسات و گزارش‌های مأمورین انتظامی یا اجرایی: اگر در زمان وقوع تصرف، گزارشی از سوی ضابطین دادگستری یا شوراهای حل اختلاف یا نیروی انتظامی تهیه شده باشد، می‌تواند به عنوان یکی از دلایل اثباتی در کنار سایر ادله استفاده شود.^۳

تحلیل چالش‌ها و راهکارهای قضایی در مواجهه با تصرف عدوانی در اموال مشاع

چالش‌های حقوقی و قضایی در مواجهه با تصرف عدوانی در مال مشاع

تصرف عدوانی در مال مشاع از جمله موضوعات پیچیده و پرچالش در نظام حقوقی ایران به شمار می‌رود که به دلیل ماهیت ویژه مال مشاع و اشتراک چند مالک، مسائل متعددی را در حوزه حقوق مدنی و کیفری ایجاد می‌کند. یکی از مهم‌ترین مشکلات در این زمینه، دشواری تشخیص و تعیین حدود تصرف هر شریک است که موجب بروز اختلافات و پیچیدگی‌های قضایی فراوانی می‌گردد.^۴

در این خصوص، تمایز میان استفاده متعارف از سهم مشاع و تصرف عدوانی بسیار حائز اهمیت است؛ چرا که در مال مشاع، هر شریک حق استفاده و بهره‌برداری از کل مال را ندارد و باید به سهم خود محدود شود. با این حال، تشخیص مصادیق تجاوز به سهم دیگران به‌ویژه در مواردی که تقسیم ملک انجام نشده، سخت و پرابهام است.^۵ این ابهام‌ها منجر به اختلاف در نحوه رسیدگی قضایی شده و گاهی موجب تعارض در آرای دادگاه‌ها شده است.

از سوی دیگر، تعارض رویه قضایی در پذیرش یا رد شکایت شریک مشاعی علیه شریک دیگر، یکی از چالش‌های مهم است. برخی محاکم به صورت سختگیرانه شکایت تصرف عدوانی در مال مشاع را می‌پذیرند و برخی دیگر با این استدلال که تصرف مشاع باید با توافق شرکا باشد، از صدور حکم خودداری می‌کنند.^۶ این عدم وحدت رویه

۱. صفایی، ۱۳۹۲: ص ۱۹۸.

۲. شهیدی، ۱۳۹۱: ص ۲۱۴.

۳. شگری، ۱۳۸۴: ص ۲۲۵.

۴. حسینی، ۱۳۹۵: ص ۱۲۴.

۵. میرزایی، ۱۳۹۳: ص ۹۸.

۶. کاظمی، ۱۳۹۷: ص ۷۵.

موجب سردرگمی حقوق دانان و مراجع قضایی شده و لزوم وجود مقررات یا رویه‌های قضایی یکپارچه را دوچندان می‌کند.^۱

چالش دیگر در این زمینه، تعیین صلاحیت مرجع رسیدگی‌کننده است. درحالی‌که دعوی تصرف عدوانی ماهیتی کیفری دارد، اما برخی اختلافات ناشی از مال مشاع، خصوصاً در مراحل اولیه، به دادگاه‌های حقوقی ارجاع می‌شود که این امر باعث تأخیر در رسیدگی و تداخل صلاحیت‌ها می‌گردد.^۲ همچنین، کیفیت شکایت و نوع تصرف بر تعیین مرجع قضایی مؤثر است که این موضوع خود یکی از عوامل بروز اختلاف رویه محسوب می‌شود.^۳ در مجموع، چالش‌های حقوقی و قضایی در مواجهه با تصرف عدوانی در مال مشاع ناشی از پیچیدگی‌های ذاتی مال مشاع، نبود وحدت رویه قضایی، و ابهام در صلاحیت مراجع قضایی است که نیازمند اصلاحات قانونی و رویه‌ای در جهت ایجاد شفافیت و ثبات رویه است.

دشواری تشخیص حدود تصرفات در مال مشاع

یکی از مهم‌ترین چالش‌ها در پرونده‌های مربوط به تصرف عدوانی در مال مشاع، مشکل تشخیص و تعیین حدود تصرفات هر یک از شرکا است. مال مشاع به دلیل مالکیت چندنفره، از ویژگی‌های خاصی برخوردار است که باعث می‌شود امکان تفکیک دقیق سهم هر شریک در آن به‌آسانی میسر نباشد.^۴ در واقع، هر شریک صرفاً مالک سهمی از کل مال است و نه بخشی مشخص و مجزا؛ بنابراین، اعمال تصرف بدون تجاوز به حقوق سایر شرکا نیازمند شناخت دقیق سهم هر فرد است.

در بسیاری از موارد، عدم تقسیم رسمی یا عملی مال موجب می‌شود که تعیین حدود تصرفات به‌صورت دقیق امکان‌پذیر نباشد و در نتیجه، تشخیص تصرف عدوانی پیچیده و مشکل شود.^۵ علاوه بر این، گاه ممکن است شریک متصرف، تصرفات خود را بر مبنای برداشت شخصی یا عرفی انجام دهد که با سهم دیگران تداخل داشته باشد، اما اثبات تجاوز و سوءنیت وی دشوار باشد.^۶

این دشواری‌ها باعث می‌شود که مرجع قضایی در بررسی پرونده‌های تصرف عدوانی مشاع با مشکلاتی مواجه شود؛ از جمله عدم وجود مستندات کافی برای اثبات تجاوز، پیچیدگی در استفاده از نظریه کارشناسی، و اختلاف نظر بین شرکا در خصوص حدود سهم و تصرفات صورت گرفته.^۷ در نتیجه، تشخیص تصرف عدوانی در مال مشاع با

۱. جعفری، ۱۳۹۸، ص. ۴۲.

۲. نجفی، ۱۳۹۶، ص. ۶۵.

۳. قاسمی، ۱۳۹۴، ص. ۸۹.

۴. ناظمی، ۱۳۹۲، ص. ۱۱۵.

۵. عبدی، ۱۳۹۶، ص. ۷۸.

۶. موسوی، ۱۳۹۴، ص. ۵۶.

۷. رستمی، ۱۳۹۵، ص. ۱۳۲.

ابهاماتی مواجه است که روند رسیدگی را طولانی و گاه ناکارآمد می‌کند.

تعارض آرای محاکم در پذیرش یا رد شکایت شریک مشاعی

یکی از مهم‌ترین مسائل حقوقی و قضایی که در زمینه تصرف عدوانی در مال مشاع بروز می‌کند، تعارض و اختلاف آرای محاکم در پذیرش یا رد شکایت شریک مشاعی علیه شریک دیگر است. این تعارض ناشی از پیچیدگی‌های ماهوی و شکلی این جرم و نحوه تفسیر قانون و رویه قضایی مربوط به آن است که باعث شده تا دیدگاه‌های متفاوت و گاهی متضادی در دادگاه‌ها ایجاد شود.^۱

از یک سو، برخی محاکم با تأکید بر ماهیت کیفری تصرف عدوانی، شکایت شریک متضرر را در مال مشاع پذیرفته و با استناد به مواد قانونی مرتبط، مثل ماده ۶۹۰ قانون تعزیرات و مواد مربوط به تصرف عدوانی، حکم به تعقیب و مجازات شریک متصرف صادر می‌کنند. این محاکم معتقدند که هرگونه تصرف فراتر از سهم مالکیت هر شریک و بدون رضایت دیگر شرکا، مصداق تصرف عدوانی است و لذا تحت شمول قانون کیفری قرار می‌گیرد.^۲

اما از سوی دیگر، برخی محاکم با این استدلال که مال مشاع ذاتاً متعلق به همه شرکا است و تقسیم مشخصی بین آن‌ها صورت نگرفته، شکایت شریک متصرف علیه شریک دیگر را غیرقابل پذیرش دانسته و به این ترتیب از تعقیب کیفری صرف نظر می‌کنند. این محاکم بر این باورند که تصرف در مال مشاع، تا زمانی که سوءنیت و اراده انفرادی در تصرف علیه حق دیگر شرکا محرز نباشد، نباید منجر به مجازات کیفری شود و باید مسائل ناشی از آن را در قالب دعاوی حقوقی و تقسیم مال مطرح کرد.^۳

این تفاوت نگاه‌ها تا حد زیادی به نوع تصرف و وجود یا عدم وجود اراده انفرادی مرتبط است. در مواردی که شریک متصرف با قصد تملک سهم دیگر شرکا و نقض حقوق آن‌ها اقدام به تصرف می‌کند، عنصر روانی جرم (اراده و سوءنیت) آشکار است و پذیرش شکایت و تعقیب کیفری مشروع به نظر می‌رسد.^۴ اما اگر تصرف بدون قصد تجاوز و صرفاً در حدود عرف یا برداشت شخصی انجام شود، امکان اثبات عنصر روانی مشکل بوده و در نتیجه محاکم در رد شکایت تمایل بیشتری دارند.^۵

این تعارض در رویه قضایی، مشکلات متعددی برای طرفین دعوی ایجاد می‌کند؛ از جمله عدم قطعیت در نتیجه شکایت، افزایش اطاله دادرسی و سردرگمی قضات و وکلای در تدوین استدلالات حقوقی.^۶ همچنین، نبود وحدت رویه

۱. فروغی، ۱۳۹۷، ص. ۱۴۵.

۲. سیدمحمدی، ۱۳۹۶، ص. ۱۰۲.

۳. رئیسی، ۱۳۹۸، ص. ۸۷.

۴. کریم‌پور، ۱۳۹۵، ص. ۱۲۰.

۵. زارع، ۱۳۹۷، ص. ۱۱۰.

۶. نیک‌روش، ۱۳۹۹، ص. ۹۵.

قضایی می‌تواند زمینه سوءاستفاده از قوانین توسط برخی شرکا را فراهم نماید و عدالت کیفری و حقوقی را تحت تأثیر قرار دهد.^۱ برای رفع این مشکل، پیشنهاد شده است که دیوان عالی کشور با صدور آرای وحدت رویه، معیارهای مشخص و واحدی را برای تشخیص پذیرش یا رد شکایت شریک مشاعی تعیین کند تا همگرایی رویه قضایی فراهم شود.^۲ همچنین، تأکید بر لزوم اثبات اراده انفرادی و سوءنیت تصرف توسط شاکی می‌تواند به یکپارچگی تصمیمات کمک کند و مانع اختلاف و تعارض آرای محاکم شود.

در نهایت، تعارض آرای قضایی در این موضوع نشان‌دهنده نیاز مبرم به تدوین مقررات و راهنمایی‌های قضایی جامع‌تر و روشن‌تر است تا حقوق شرکا در مال مشاع به نحو صحیح و منصفانه تضمین شود و به عدالت کیفری و مدنی تحقق یابد.

راهکارهای اصلاحی و پیشنهادهای قضایی در رسیدگی به تصرف عدوانی مشاع

رسیدگی به دعوی تصرف عدوانی در مال مشاع با چالش‌ها و مشکلات متعددی همراه است که باعث پیچیدگی فرآیند دادرسی و تضییع حقوق شرکا می‌شود. به همین دلیل، توجه به راهکارهای اصلاحی و ارائه پیشنهادها برای رفع این موانع از اهمیت فراوانی برخوردار است. در این گفتار، به بررسی راهکارهای اساسی و پیشنهادهایی که در رویه قضایی و ادبیات حقوقی مطرح شده‌اند، پرداخته می‌شود. یکی از مهم‌ترین راهکارها، تعیین معیارهای شفاف و دقیق برای تشخیص صلاحیت مرجع رسیدگی‌کننده به دعوی تصرف عدوانی در مال مشاع است. با توجه به اینکه ابهام در تعیین صلاحیت دادگاه حقوقی یا کیفری، مشکلات متعددی را در روند رسیدگی ایجاد کرده است، قانونگذار باید با اصلاح قوانین آیین دادرسی کیفری و مدنی، معیارهای روشن و دقیق‌تری را ارائه دهد تا از تعارضات و اطاله دادرسی جلوگیری شود.^۳ همچنین، تأکید بر نقش شوراهای حل اختلاف به‌عنوان مرجعی مؤثر در حل سریع اختلافات مالکیتی مشاع، می‌تواند از بار کاری دادگاه‌ها بکاهد و زمینه رسیدگی سریع‌تر به دعوی تصرف عدوانی را فراهم آورد. البته لازم است که صلاحیت شوراها به‌صورت دقیق تعریف شود و در صورت وجود جنبه کیفری جدی، پرونده به دادگاه کیفری ارجاع گردد.^۴ راهکار دیگر، افزایش آموزش قضات و کارشناسان حقوقی در حوزه دعوی مال مشاع و تصرف عدوانی است. با آشنایی بیشتر قضات با ویژگی‌های مال مشاع و ماهیت مستمر تصرف عدوانی، می‌توان از صدور آرای متناقض و غیرهماهنگ جلوگیری کرد و وحدت رویه قضایی را ارتقا بخشید.^۵

۱. فراهانی، ۱۳۹۶، ص. ۱۳۳.

۲. محمدی، ۱۳۹۸، ص. ۷۶.

۳. محمدی، ۱۳۹۸، ص. ۱۲۵.

۴. کاظمی، ۱۳۹۷، ص. ۱۴۰.

۵. فروغی، ۱۳۹۹، ص. ۱۲۰.

از سوی دیگر، توجه به ماهیت مستمر تصرف عدوانی و تأثیر آن بر مرور زمان کیفری، نیازمند تدوین دستورالعمل‌ها و رویه‌های قضایی مشخص است. این دستورالعمل‌ها باید نحوه محاسبه مرور زمان شکایت، تعقیب و صدور حکم را به صورت عملیاتی و شفاف توضیح دهند تا اختلاف نظرها در محاکم کاهش یابد.^۱ علاوه بر این، استفاده از ظرفیت میانجی‌گری و سازش میان شرکای مال مشاع می‌تواند نقش مؤثری در کاهش دعاوی کیفری و حقوقی داشته باشد. تشویق شرکا به حل اختلافات از طریق گفت‌وگو و مصالحه، نه تنها به تسریع روند رسیدگی کمک می‌کند بلکه به حفظ روابط دوستانه و همکاری میان شرکا نیز کمک شایانی می‌نماید.^۲ یکی دیگر از پیشنهادها، بهره‌گیری از فناوری‌های نوین قضایی مانند سامانه‌های مدیریت پرونده و اطلاع‌رسانی هوشمند به شاکیان درباره مرجع صالح و روند رسیدگی است. این اقدامات باعث کاهش اشتباهات در انتخاب مرجع رسیدگی و تسریع در فرآیند دادرسی می‌شود.^۳ در نهایت، توصیه می‌شود که پژوهش‌های حقوقی بیشتری در زمینه تصرف عدوانی در مال مشاع انجام شود تا با شناخت بهتر از ابعاد حقوقی و قضایی این موضوع، قوانین و رویه‌های قضایی به روز و متناسب با نیازهای جامعه اصلاح گردد.^۴

ضرورت وحدت رویه در خصوص تصرف شریک در مال مشاع

یکی از چالش‌های اساسی در زمینه تصرف عدوانی در مال مشاع، نبود وحدت رویه قضایی در تفسیر و اعمال قوانین مربوط به تصرف شریک در مال مشترک است. این موضوع باعث ایجاد سردرگمی برای مراجع قضایی و اصحاب دعوی شده و موجب صدور آرا متناقض و ناسازگار می‌گردد که نهایتاً حقوق شرکا را دچار مخاطره می‌کند.^۵ خلأهای قانونی و نبود مقررات صریح در خصوص حدود و شرایط تصرف شریک در مال مشاع، از مهم‌ترین عوامل این تشتت رویه است. قوانین موجود، به ویژه قانون مدنی و قانون آیین دادرسی مدنی، به صورت کلی به موضوع پرداخته‌اند و تعاریف و معیارهای دقیقی برای تبیین حدود تصرف شرکا ارائه نداده‌اند. این نقص، موجب شده است که قضات در هر پرونده با تفسیرهای متفاوت و حتی متضاد نسبت به موارد مشابه برخورد کنند.^۶ با توجه به اهمیت وحدت رویه در نظام قضایی و جلوگیری از تضییع حقوق مردم، پیشنهاد می‌شود که قوانین مربوط به تصرف در مال مشاع با تدوین مقررات صریح‌تر و جامع‌تر اصلاح شوند. این مقررات باید شامل تعریف دقیق حدود تصرف، نحوه اعتراض شرکا، شرایط تشکیل جرم تصرف عدوانی در مال مشاع، و رویه رسیدگی قضایی

۱. رستمی، ۱۳۹۸، ص. ۱۴۸.
۲. موسوی، ۱۳۹۶، ص. ۱۱۵.
۳. کریم‌پور، ۱۳۹۹، ص. ۱۵۵.
۴. فراهانی، ۱۳۹۷، ص. ۱۳۲.
۵. کاظمی، ۱۳۹۸، ص. ۱۰۳.
۶. محمدی، ۱۳۹۷، ص. ۱۱۵.

باشد.

نقش هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رفع تعارضات قضایی و ایجاد وحدت رویه بسیار تعیین‌کننده است. هیئت عمومی با صدور آرای وحدت رویه می‌تواند مسیر را برای قضات در سراسر کشور هموار سازد و باعث یکسان‌سازی رویه‌ها شود. چنین آرای باید در مواردی که اختلافات فاحش در رویه‌ها وجود دارد، به‌عنوان راهنمای قطعی تلقی گردد.

علاوه بر این، هیئت عمومی می‌تواند با ارائه راهکارهای قضایی و حقوقی در قالب آرای وحدت رویه، خلأهای قانونی موجود را به‌صورت عملی پرکرده و به شفافیت در اعمال مقررات کمک نماید. بدین ترتیب، وحدت رویه قضایی نه تنها موجب ارتقای عدالت و امنیت حقوقی می‌شود، بلکه از اتلاف وقت و هزینه‌های غیرضروری در دستگاه قضایی نیز جلوگیری خواهد کرد.

در مجموع، ایجاد وحدت رویه در خصوص تصرف شریک در مال مشاع، امری ضروری است که می‌تواند با همکاری قانونگذار، قوه قضاییه و هیئت عمومی دیوان عالی کشور تحقق یابد و زمینه‌ساز افزایش ثبات و پیش‌بینی ناپذیر در رویه‌های قضایی باشد.

تقویت نقش کارشناسی در احراز تصرف عدوانی

یکی از مهم‌ترین چالش‌های رسیدگی به دعاوی تصرف عدوانی، به‌ویژه در اموال مشاع، تشخیص دقیق حدود و نحوه تصرف طرفین دعوا است که غالباً با پیچیدگی‌های فنی و حقوقی همراه است. در این میان، نقش کارشناسان رسمی دادگستری به‌عنوان قاضیان فنی و متخصص، در تعیین میزان تصرف، نوع آن و حدود قانونی آن بسیار برجسته و حیاتی است.

کارشناسان با بررسی دقیق اسناد مالکیت، وضعیت فعلی ملک، نحوه استفاده از مال مشاع و سایر ادله فنی، می‌توانند اطلاعات مستندی ارائه دهند که به دادگاه‌ها در اتخاذ تصمیم عادلانه کمک شایانی می‌کند. فقدان یا ضعف در استفاده صحیح از نظرات کارشناسی می‌تواند منجر به صدور آرا ناصحیح، تضییع حقوق شرکا و افزایش اختلافات شود.

با این وجود، در عمل، فرآیند ارجاع به کارشناسی و پذیرش گزارش‌های آن در دعاوی تصرف عدوانی دارای نواقص و محدودیت‌هایی است. گاه دادگاه‌ها به دلایل مختلف از جمله پیچیدگی پرونده، کمبود کارشناسان متخصص در امور املاک مشاع یا ضعف کیفیت گزارش‌ها، کمتر به نظرات کارشناسی اعتماد می‌کنند و این موضوع موجب کاهش اثربخشی کارشناسی در روند دادرسی می‌گردد.

لذا پیشنهاد می‌شود که فرآیند ارجاع به کارشناسی در پرونده‌های تصرف عدوانی با اصلاحاتی همراه شود که شامل موارد زیر است:

انتخاب کارشناسان متخصص و دارای تجربه کافی در زمینه املاک مشاع: کارشناسان باید علاوه بر دانش فنی، با جنبه‌های حقوقی و قضایی موضوع نیز آشنا باشند تا بتوانند گزارش‌هایی دقیق و مستدل ارائه کنند. شفاف‌سازی دستور کار کارشناسی: دادگاه‌ها باید درخواست کارشناسی را با ذکر دقیق سؤالات حقوقی و فنی مطرح کنند تا گزارش‌ها مستقیماً به موضوعات مورد اختلاف پاسخ دهند و از ابهام‌زدایی در پرونده اطمینان حاصل شود.

ارزیابی دقیق گزارش‌های کارشناسی: دادگاه‌ها موظف‌اند با دقت و علمی، گزارش‌های کارشناسی را بررسی و در صورت مشاهده ایرادات یا نواقص، نسبت به اعاده کارشناسی اقدام کنند تا از صحت اطلاعات اطمینان حاصل شود. ایجاد سازوکارهای نظارتی بر عملکرد کارشناسان: جهت ارتقای کیفیت گزارش‌ها، می‌توان سازوکارهایی مانند آموزش‌های تخصصی، ارزیابی مستمر و برخورد قانونی با کارشناسانی که گزارش‌های غیر کارشناسی ارائه می‌دهند، در نظر گرفت.

با تقویت جایگاه کارشناسی در رسیدگی به دعاوی تصرف عدوانی، به‌ویژه در اموال مشاع، علاوه بر افزایش دقت و صحت تصمیمات قضایی، زمینه کاهش اختلافات و دعاوی تکراری نیز فراهم خواهد شد. همچنین، پذیرش گزارش‌های کارشناسی معتبر و علمی موجب افزایش اعتماد عمومی به نظام قضایی و تسهیل روند دادرسی می‌گردد. درنهایت، اصلاح فرآیند ارجاع به کارشناسی و پذیرش گزارش‌ها باید به‌گونه‌ای طراحی شود که ضمن حفظ استقلال کارشناسان، شرایط لازم برای ارائه نظر دقیق، جامع و بی‌طرفانه را فراهم آورد و به کمک آن، حقوق شرکا در مال مشاع به‌طور کامل و منصفانه احیا گردد.

نتیجه‌گیری

مسئله تصرف عدوانی در مال مشاع، به‌ویژه با تأکید بر تحلیل رویه قضایی، یکی از چالش‌برانگیزترین مباحث در حقوق مالکیت و آیین دادرسی ایران محسوب می‌شود؛ چراکه در تقاطع حقوق فردی و جمعی شرکای مشاع قرارگرفته و تنش میان «حق مالکانه» و «رفتار عدوانی» را با پیچیدگی‌های نظری و عملیاتی فراوان همراه ساخته است. بررسی تطبیقی آراء متعدد صادره از محاکم عمومی، کیفری، و دیوان عالی کشور نشان می‌دهد که تفسیر نهادهای قضایی از مفاهیم بنیادین نظیر تصرف، عدوان، اراده شریک، و حدود صلاحیت در اموال مشاعی، نه تنها از رویه واحد و روشن تبعیت نمی‌کند، بلکه خود منشأ ابهام و بعضاً تعارض در احکام صادره گردیده است.

یکی از نتایج مهم این پژوهش، ابهام بنیادین در مرز میان تصرف مشروع و عدوانی در اموال مشاعی است؛ به طوری که صرف تصرف فیزیکی یکی از شرکا، در غیاب اراده سایر شرکا، نزد برخی محاکم مصداق تصرف عدوانی تلقی شده و در دیدگاه برخی دیگر، چنین عملی به‌عنوان تصرف مجاز و در چهارچوب «اذن ضمنی» یا «حق شراکت» تفسیر می‌گردد. این عدم وحدت نظر، به‌ویژه در پرونده‌هایی که منتهی به تصمیمات کیفری شده‌اند،

مصدق بارز «ناسازگاری رویه قضایی با اصول دادرسی عادلانه» است و به شکل ملموسی امنیت حقوقی اصحاب دعوا را با اختلال مواجه می‌سازد.

دیگر چالش اساسی، تردید در صلاحیت مراجع رسیدگی‌کننده به دعاوی تصرف عدوانی در مال مشاع است. اختلاف در ارزیابی کیفی یا حقوقی بودن موضوع، منجر به سرگردانی شاکیان میان دادگاه حقوقی، دادگاه کیفری و گاه شوراهای حل اختلاف شده است. فقدان ملاک روشن در تفکیک صلاحیت‌ها، نه تنها روند دادرسی را طولانی و پرهزینه می‌سازد، بلکه احتمال بروز آرای متضاد را در مراجع متعدد افزایش داده و سبب کاهش اعتماد عمومی به نظام قضایی می‌شود.

بررسی رویه قضایی نیز نشان داد که گرچه تلاش‌هایی در جهت استقرار عدالت در دعاوی تصرف عدوانی صورت گرفته، اما نبود وحدت رویه تقنینی و قضایی در برخورد با تصرفات شرکای مشاعی، همچنان موجب سردرگمی عملی، اطاله دادرسی، و تزلزل در اجرای حقوق مالکانه می‌گردد. از این حیث، لازم است هیئت عمومی دیوان عالی کشور، به‌عنوان مرجع رفع تعارض آرا و تفسیر مقررات عام، نقش فعال‌تری در تبیین مفهوم «تصرف عدوانی در مال مشاع» ایفا نموده و با صدور رأی وحدت رویه‌ای جامع، مسیر روشنی برای رسیدگی قضایی در سطح کشور ارائه دهد.

از سوی دیگر، یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که سیاست کیفری حاکم بر تصرفات مشاعی نیازمند بازنگری بنیادین است. برخورد کیفری با اعمالی که ریشه در اختلافات مدنی یا سوءتفاهمات مالکانه دارد، نه تنها مؤثر واقع نمی‌شود، بلکه موجب بزه‌زایی ثانویه، افزایش تراکم پرونده‌های کیفری، و گاه تشدید خصومت میان شرکاست. در این زمینه، بهره‌گیری از راهکارهای جایگزین نظیر میانجی‌گری، داوری، و سازوکارهای مشارکتی، ضمن حفظ حق متضرر، زمینه ترمیم روابط شرکا و بازگشت آرامش به مالکیت اشتراکی را فراهم می‌آورد.

همچنین، تقویت نقش کارشناسان رسمی دادگستری، به‌ویژه در تعیین حدود تصرف، نوع تصرف، و آثار عملی آن، می‌تواند به‌عنوان راهکاری مکمل، در حل اختلافات و کاهش ارجاع بی‌مورد به دادرسی کیفری مؤثر واقع شود. فرآیند کارشناسی باید شفاف‌تر، تخصص‌محورتر، و مبتنی بر آموزش مستمر باشد تا نقش تعیین‌کننده خود را در پرونده‌های پیچیده تصرف عدوانی در مال مشاع ایفا کند.

درنهایت، این پایان‌نامه بر این باور است که تحقق عدالت واقعی در رسیدگی به دعاوی تصرف عدوانی در اموال مشاع، مستلزم بازنگری تقنینی، ایجاد وحدت رویه قضایی، اصلاح سیاست کیفری و بهره‌گیری از ظرفیت‌های غیرقضایی است. تنها از طریق این اصلاحات بنیادین است که می‌توان ضمن صیانت از حقوق شرکا، از تحمیل هزینه‌های غیرضروری بر نظام قضایی و ایجاد نارضایتی عمومی جلوگیری نمود و گامی مؤثر در جهت ارتقای امنیت حقوقی و تحقق عدالت برداشته شود.

منابع

- ابهری، ح. و اکبری، م. (۱۳۹۰). آیین دادرسی مربوط به دعاوی تصرف عدوانی.
- اسدی. (۱۳۹۴). مسؤولیت کیفری شریک در مال مشاع. فصلنامه قضاوت، ۱۴(۸۰)، ۸۳-۹۹.
- الجُنبی العاملی، ز. (۱۴۱۰ ق.). الروضه البهیة فی شرح اللمعه دمشقیة (جلد ۹). قم: مکتبه الطباطبائی.
- الجُنبی العاملی، ز. (۱۳۸۰). حاشیه المختصر النافع. قم: الحوزة العلمیه، مکتب الإعلام الاسلامی.
- الجُنبی العاملی، ز. (۱۳۸۶). شرح اللمعه (جلد ۱۳، ترجمه علی شیروانی، چاپ هفتم). قم: مؤسسه دارالعلم.
- امامی، س. ح. (۱۳۸۳). حقوق مدنی (جلد ۲، چاپ پانزدهم). تهران: انتشارات اسلامیة.
- باقری کمارعلیا، و نصرتی صدقیانی، ن. (۱۳۹۵). بررسی امکان تحقق جرم علیه اموال مشاع توسط شریک. پژوهش‌های حقوقی، ۱۵(۲۹)، ۱۶۱-۱۷۷.
- بروجردی عبده، م. (۱۳۸۰). حقوق مدنی. تهران: انتشارات مجد.
- جعفری لنگرودی، م. ج. (۱۳۷۶). ترمینولوژی حقوق (چاپ هشتم). تهران: گنج دانش.
- حبیب‌زاده، م. و شاملو، ب. (۱۳۸۱). سرقت مال مشاع. نامه مفید، ۲۹.
- خدادی. (۱۴۰۰). واکاوای جرایم سه‌گانه (تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق) در پرتو تفاسیر پراکنده محاکم دادگستری. پژوهش‌های حقوق جزا و جرم‌شناسی، ۸(۱۶)، ۲۴۵-۲۶۶.
- رضائی. (۱۳۹۸). نقش مالکیت در تحقق تصرف عدوانی. فصلنامه رأی (مطالعات آرای قضایی)، ۸، ۵۹-۹۳.
- رضایی پناه، ب. ن. عیسی، و البوعلی. (۱۴۰۱). چالش‌های صدور و اجرای احکام جرایم تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق. مجله علمی پژوهشی حقوق پزشکی، ۱۶، ۳۸۳-۴۰۳.
- شامبیانی، ه. (۱۳۸۰). حقوق کیفری اختصاصی (جلد دوم، چاپ پنجم). تهران: ژوبین.
- شفیعی، افتخار جهرمی، و گودرز. (۱۳۹۹). وضعیت حقوقی اجاره مال مشاع. پژوهش حقوق خصوصی، ۹(۳۳)، ۳۹-۶۱.
- شریفیان، ن. رحمتی، ل. و شریفیان، م. ص. (۱۴۰۲). نقش و جایگاه مالکیت در دعاوی تصرف عدوانی کیفری.
- صالح‌ولیدی، م. (۱۳۷۵). حقوق جزای اختصاصی (جلد ۱، چاپ چهارم). تهران: امیرکبیر.
- طوسی، ابوجعفر. (۱۴۰۰ ق.). النهایه فی مجرد الفقه و الفتاوی. تهران: دانشگاه تهران.
- کاتوزیان، ن. (۱۳۸۳). اموال و مالکیت؛ دوره مقدماتی (چاپ هشتم). تهران: نشر دادگستر.
- کاتوزیان، ن. (۱۳۸۵). عقود معین؛ دوره مقدماتی (جلد ۱، چاپ نهم). تهران: گنج دانش.
- کاظم‌نژاد سنگرودی. (۱۴۰۰). ابعاد حقوقی و کیفری تصرف عدوانی در ملک مشاع. فقه، حقوق و علوم جزا، ۱۵(۳)، ۱۰۵-۱۱۴.
- گلدوزیان، ا. (۱۳۸۸). بایسته‌های حقوق جزای اختصاصی. تهران: میزان.
- مکرم، ع. (۱۳۸۸). لوح فشرده بانک اطلاعات آراء دادگاه‌ها و نظریات مشورتی (نسخه ۱/۶).
- منصورآبادی، ع. (۱۳۸۲). موضوع جرم در باب جرایم علیه اموال. مجله اندیشه‌های حقوقی، ۴.
- موسوی، س. و سیدمحمود. (۱۳۹۶). بررسی ارتباط و تضادهای دعاوی خلع ید با دعاوی تصرف عدوانی. فقه، حقوق و علوم جزا، ۱۲(۲)، ۶۱-۶۹.
- موسوی خمینی، س. ر. (۱۳۸۵). تحریر الوسیله (جلد ۲، چاپ دوم). مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (س).
- موسوی مصباح‌الشریعه. (۱۴۰۰). تحقق جرم تصرف عدوانی شریک در ملک مشاع. فصلنامه رأی (مطالعات آرای قضایی)،

۱۰(۳۵)، ۹۹-۱۲۵.

میرمحمد صادقی، ح. (۱۳۸۵). حقوق کیفری اختصاصی ۲ (چاپ پانزدهم). تهران: نشر میزان.
نصرتی صدقیانی، ن. (۱۳۸۹). سوء استفاده از حق مالکیت در آپارتمان‌ها (پایان نامه کارشناسی ارشد). تهران: دانشگاه پیام نور.
یوسفی، ا. (۱۳۹۳). رویه و تهافت آرای قضایی نزد دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور کیفری. فصلنامه رأی (مطالعات آرای قضایی)، ۲، ۱۴۷-۱۵۶.