

غصب

غصب

س ۱۸۸۰. شخصی قطعه زمینی را به نام فرزند صغیرش خریداری کرده و سند عادی آن را به اسم او به این صورت تنظیم نموده است: «فروشنده فلان شخص است و خریدار هم فلان فرزندش می باشد» و بعد از آن که آن کودک به سن بلوغ رسید زمین مزبور را به شخص دیگری فروخت، ولی ورثه پدر با این ادعا که آن را از پدرشان به ارث برده اند، با آن که اسمی از پدرشان در سند عادی نیامده آن زمین را تصرف کردند، آیا جایز است ورثه در این حالت برای مشتری دوم مزاحمت ایجاد کنند؟

ج. مجرد ذکر نام فرزند صغیر در قرارداد معامله به عنوان مشتری، ملاک مالکیت او نیست، بنا بر این اگر ثابت شود که پدر زمینی را که با پول خودش خریده، به فرزندش هبه کرده و یا به او صلح نموده، زمین متعلق به اوست و اگر آن را بعد از رسیدن به سن بلوغ به نحو صحیح شرعی به خریدار دیگری بفروشد، کسی حق مزاحمت و گرفتن زمین از دست او را ندارد.

س ۱۸۸۱. قطعه زمینی را که تعدادی از خریداران آن را خریده و فروخته اند، خریداری نموده و مبادرت به ساخت خانه در آن کردم و در حال حاضر شخصی ادعا می کند که آن زمین ملک اوست و سند آن هم به طور رسمی قبل از انقلاب اسلامی به نام او ثبت شده است و به همین دلیل او بر علیه من و تعدادی از همسایگانم به دادگاه شکایت نموده است، آیا تصرفات من در این زمین با توجه به ادعای او غصب محسوب می شود؟

ج. خرید زمین از ذوالید قبلی طبق ظاهر شرع محکوم به صحت است و زمین ملک خریدار است، در نتیجه تا زمانی که فردی که مدعی مالکیت قبلی زمین است، مالکیت شرعی خود را در دادگاه ثابت نکند، حق مزاحمت متصرف و ذوالید فعلی را ندارد.

س ۱۸۸۲. زمینی در یک سند عادی به نام پدری است و بعد از مدتی سند رسمی آن به نام فرزند صغیرش صادر می شود، ولی هنوز زمین در اختیار پدر است و اکنون که فرزند به سن بلوغ رسیده، ادعا می کند که آن زمین ملک اوست زیرا سند رسمی به نام او ثبت شده است، ولی پدر او می گوید که زمین را با پول خودش و برای خودش خریده و فقط برای تخفیف مالیات، آن را به نام فرزندش نموده است. آیا اگر فرزند او زمین را بدون رضایت پدرش تصرف کند غاصب محسوب می شود؟

ج. اگر پدری که زمین را با پول خودش خریده، تا بعد از بلوغ فرزند، متصرف در آن بوده است، تا زمانی که فرزند ثابت نکرده که پدرش آن زمین را به او هبه کرده و مالکیت آن را به او منتقل نموده، حق ندارد به مجرد این که سند رسمی آن به نام اوست در مالکیت و تصرف در زمین و تسلط بر آن، مزاحم پدرش شود.

س ۱۸۸۳. شخصی قطعه زمینی را پنجاه سال قبل خریده است و اکنون با استناد به اسم کوه بلندی که در سند مالکیت آن به عنوان محدوده زمین مذکور ذکر شده، ادعای مالکیت میلیون ها متر از زمین های عمومی و ده ها خانه قدیمی را می کند که در منطقه واقع بین زمین خریداری شده و آن کوه ساخته شده اند، همچنین مدعی است که نماز اهالی آن منطقه در خانه ها و زمین های مزبور بر اثر غصب باطل است، قابل ذکر است که او در گذشته هیچ تصرفی در آن زمین ها و خانه های مسکونی قدیمی موجود در آن مکان نداشته و دلائلی هم که وضعیت

آن زمین ها را از صدها سال پیش مشخص کند وجود ندارد، با توجه به این مطالب مسأله چه حکمی دارد؟

ج. اگر زمین های واقع بین زمین خریداری شده و کوهی که به عنوان محدوده آن در سند ذکر شده، از زمین های بایری باشد که مسبوق به مالکیت شخص خاصی نیست و یا از زمین هایی باشد که در اختیار متصرفان قبلی بوده و از آنان به متصرفان کنونی منتقل شده است، در این صورت هر کس نسبت به هر مقدار از آن زمین ها یا خانه ها که در اختیار اوست و در آن ها تصرف مالکانه دارد، شرعاً مالک محسوب می شود و تا زمانی که مدعی مالکیت ادعای خود را از طریق شرعی نزد مراجع قضایی ثابت نکرده، تصرفات آنان در آن ملک محکوم به اباحه و حلیت است.

س ۱۸۸۴. آیا جایز است در زمینی که حاکم، حکم به مصادره آن کرده، بدون رضایت مالک قبلی آن، مسجد ساخته شود؟ و آیا خواندن نماز و برپایی سایر شعائر دینی در این قبیل مساجد جایز است؟

ج. اگر زمین مزبور به حکم حاکم شرع یا با استناد به قانون جاری دولت اسلامی از مالک قبلی آن گرفته شده باشد و یا سابقه مالکیت شرعی برای مدعی آن ثابت نشود، تصرف در آن متوقف بر اجازه مدعی مالکیت و یا مالک قبلی آن نیست در نتیجه ساخت مسجد در آن و خواندن نماز و برپایی شعائر در آن اشکال ندارد.

س ۱۸۸۵. زمینی نسل به نسل از طریق ارث به ورثه رسیده است و سپس غاصبی آن را غصب کرده و به تملک خود در آورده است و بعد از پیروزی انقلاب اسلامی و برپایی حکومت، اقدام به پس گرفتن آن از غاصب نموده اند، آیا شرعاً مالکیت آن به ورثه می رسد یا آن که فقط در خرید آن از دولت حق تقدم دارند؟

ج. مجرد سابقه تصرفات از طریق ارث، مستلزم مالکیت و حق تقدم در خرید نیست، ولی تا زمانی که خلاف آن ثابت نشده، اماره ای شرعی بر ملکیت است، بنا بر این اگر ثابت شود که ورثه مالک زمین نیستند، و یا مالکیت دیگران نسبت به آن زمین ثابت شود ورثه حق مطالبه زمین یا عوض آن را ندارند و در غیر این صورت حق دارند به مقتضای ذوالید بودن، عین زمین یا عوض آن را مطالبه کنند.