**مستندات قانونی دعوای الزام خریدار به تخلیه و استرداد ملک**

ماده ۳۶۶ قانون مدنی

هر گاه کسی به بیع فاسد مالی را قبض کند، باید آن را به صاحبش رد کند و اگر تلف یا ناقص شود، ضامن عين و منافع آن خواهد بود.

ماده ۶۳۱ قانون مدنی

هر گاه کسی مال غیر را به عنوانی غیر از مستودع متصرف باشد و مقررات این قانون او را نسبت به آن مال امین قرار داده باشد، مثل مستودع است. بنابراین مستأجر نسبت به عین مستأجره، قیم یا ولی نسبت به مال صغیر یا مولی علیه و امثال آنها، ضامن نمی باشد. مگر در صورت تفریط یا تعدی و در صورت استحقاق مالک به استرداد از تاریخ مطالبه او و امتناع متصرف با امکان رد، متصرف مسئول تلف و هر نقص یا عیبی خواهد بود. اگر چه مستند به فعل او نباشد.

ماده ۳۰۸ قانون مدنی

غصب، استیلا بر حق غیر است به نحو عدوان. اثبات يد بر مال غير بدون مجوز هم در حکم غصب است.

ماده ۳۱۰ قانون مدنی

اگر کسی که مالی به عاریه یا به ودیعه و امثال آنها در دست اوست، منکر شود، از تاریخ آن کار در حکم غاصب است.

**رویه و نظریات قضایی رأی شماره ۴۲۹ – ۶۶/ ۹ / ۱۱ شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور**

بنا به مستنبط از ماده ۳۰۸ قانون مدنی که مقرر داشته، اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز هم در حکم غصب است، عدم استرداد عین به مالک نیز در حکم غصب خواهد بود و بر همین اساس ماده ۳۱۰ قانون مدنی در موارد انکار عاریه یا ودیعه و امثال آن نیز صريحا انکار مزبور را در حکم غصب مقرر داشته است.

رأی شماره ۱۶۳ – ۷۵/ ۵ / ۱۰ دیوان عالی کشور

به فرض این که ید خوانده شده، امانی هم بوده باشد، از تاريخ تقديم دادخواست خلع ید (در صورتی که چنین دادخواستی تقدیم و منتهی به صدور حکم قطعی شده باشد) دیگر ید خوانده امانی نخواهد بود.

رأی شماره ۱۰۳۴ مورخ ۹۱/ ۱۰ /۱۰ شعبه ۷ دادگاه تجدید نظر استان تهران

لازمه رسیدگی به دعوای استرداد مبیع به علت فسخ یا بطلان معامله، طرح دعوی مربوط به احراز فسخ یا بطلان معامله است و بدون طرح این دعوی، دعوای استرداد، مسموع نیست.

رأی شماره ۹۳۹ مورخ ۹۱/ ۷ / ۲۶ شعبه ۱ دادگاه تجدید نظر استان تهران

طرح دعوای استرداد مبیع، مستلزم طرح و اثبات فسخ یا ابطال بيع است. لذا چنان چه احراز فسخ یا بطلان عقد، موضوع دعوی نباشد، دعوای استرداد، قابل استماع نیست.