

۲۲۶۱۵۶۱

مهایات افراز زمانی و مکانی

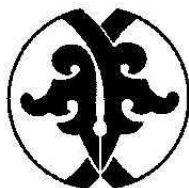
منافع مالی مشاعی

تألیف:

ایرج کارآمد

وکیل دادگستری

www.ketab.ir



انتشارات امجد

سرشناسه	: کارآمد، ایرج
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: مهیایات افراز زمانی و مکانی منافع مالی مشاعی / تالیف ایرج کارآمد.
مشخصات نشر	: تهران: امجد، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۱۱۰ ص: ۱۴×۲۱ س.م.
شابک	: ۹-۴۹-۷۲۶۹-۷۲۲-۶۷۸-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۰۶ - ۱۱۰.
موضوع	: اموال مشترک -- ایران
موضوع	: Joint tenancy -- Iran
موضوع	: اموال مشترک -- ایران -- تقسیم
موضوع	: Joint tenancy -- Iran -- Divisim **
رده بندی کنگره	: KMH۶۸۷
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰.۴۳۴
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۴۶۴۲۲۳
اطلاعات رکورد	: فیا
کتابشناسی	

دفتر مرکزی امجد:

تهران، خیابان منیری جاوید، پلاک ۵۹، طبقه اول شمالی

تلفن و دورنگار: ۶۶۴۶۳۰۵۹ - ۶۶۴۱۹۹۲۲

فروشگاه: خیابان منیری جاوید، تقاطع شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۹ - تلفن:

۶۶۴۸۶۸۷۴

مهیایات افراز زمانی و مکانی منافع مالی مشاعی

مؤلف: ایرج کارآمد

ناشر: انتشارات امجد

چاپ نخست: مهر، ۱۴۰۰

تعداد: ۵۰۰ نسخه

شابک: ۹-۴۹-۷۲۶۹-۷۲۲-۶۷۸-۹۷۸ ISBN: 978 - 622- 7269- 49- 9

حق چاپ محفوظ و منحصر «امجد» است.

فهرست مطالب

۹	 مقدمه
۱۳	 فصل اول: ماهیت منفعت و مالکیت مشاعی
	مبحث اول: ماهیت افراز دیون و منافع، مالکیت مشاعی و چگونگی
۱۳	 تصرف در آن
۱۳	 گفتار اول: مفهوم منفعت و چگونگی تصرف در آن
۱۴	 بند اول: مفهوم منفعت
۱۶	 بند دوم: مفهوم افراز دیون
۱۸	 بند سوم: مفهوم تصرف
۲۵	 بند چهارم: مفهوم اشاعه
۳۳	 گفتار دوم: مفهوم مالکیت مشاعی و ماهیت آن
۳۵	 گفتار سوم: ماهیت فقهی و حقوقی مالکیت مشاع
۳۷	 مبحث دوم: مفهوم تقسیم و افراز و بررسی عناوین مشابه
۳۷	 گفتار اول: تعریف تقسیم
۳۷	 بند اول: تعریف لغوی تقسیم
۳۷	 بند دوم: معنای اصطلاحی تقسیم
۳۸	 بند سوم: مفهوم افراز
۳۸	 گفتار دوم: عناصر تقسیم و تفاوت آن با تفکیک و افراز
۴۱	 گفتار سوم: چگونگی افراز و تفکیک
۴۱	 بند اول: مرجع صالح در امر تفکیک و تشریفات مربوط به آن
۴۲	 بند دوم: مراجع صالح رسیدگی به دعوای افراز
۴۷	 گفتار چهارم: نحوه درخواست افراز املاک مشاع
۵۳	 گفتار پنجم: شرایط درخواست افراز مشاع از اداره ثبت اسناد و املاک
۵۴	 گفتار ششم: شرایط شکلی طرح دعوای افراز در دادگاه
	گفتار هفتم: نحوه رسیدگی عملی دادگاه به دعوای افراز املاک مشاع
۵۴	 و ترتیب آن

۶ □ مهایات افراز زمانی و مکانی منافع مالی مشاعی

- گفتار هشتم: نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت ۵۶
- مبحث سوم: اقسام تقسیم ۵۸
- گفتار اول: تقسیم به تعدیل ۵۸
- گفتار دوم: تقسیم به رد ۵۹
- گفتار سوم: تقسیم از طریق فروش مال مشترک و تقسیم ثمن ۶۰
- (تقسیم غیر مستقیم) ۶۰
- مبحث چهارم: ماهیت حقوقی تقسیم ۶۱
- گفتار اول: تقسیم، تمیز حق است ۶۲
- گفتار دوم: تقسیم، صلح و معاوضه است ۶۳

فصل دوم: ماهیت حقوقی افراز و انطباق آن بر سایر نهادهای

- حقوقی مشابه ۶۵
- مبحث اول: ماهیت افراز در حقوق و فقه امامیه ۶۵
- گفتار اول: مبانی فقهی تقسیم منافع (مهایات) ۶۷
- بند اول: کتاب ۶۷
- بند دوم: سنت ۶۷
- بند سوم: حکم عقل و بنای عقلا ۶۸
- بند چهارم: اجماع ۶۹
- بند پنجم: استحسان ۶۹
- مبحث دوم: بررسی ماهیت حقوقی مهایات ۷۰
- گفتار اول: نظریه اباجه معوضه بودن تقسیم منافع ۷۰
- گفتار دوم: نظریه معاوضه بودن تقسیم ۷۱
- گفتار سوم: نظریه صلح بودن تقسیم ۷۳
- گفتار چهارم: نظریه اجاره بودن تقسیم منافع ۷۳
- گفتار پنجم: قرارداد خصوصی بودن مهایات ۷۴
- گفتار ششم: افراز منافع و حق انتفاع ۷۵
- مبحث سوم: اقسام حق انتفاع ۷۷
- گفتار اول: حبس مطلق ۷۷
- گفتار دوم: حبس مؤبد ۷۷

فهرست مطالب □ ۷

۷۸.....	مبحث چهارم: شرایط حق انتفاع
۷۸.....	مبحث پنجم: تفاوت مالکیت منافع و حق انتفاع
۷۹.....	مبحث ششم: افراز منافع با عقد بیع
۸۱.....	مبحث هفتم: نظریات فقها در خصوص افراز منافع
۸۱.....	مبحث هشتم: نظرات اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه در
۸۳.....	خصوص افراز منافع
۸۵.....	فصل سوم: آثار و احکام افراز منافع
۸۵.....	مبحث اول: احکام و آثار تقسیم منافع
۸۵.....	گفتار اول: لزوم یا جواز تقسیم منافع
۸۵.....	گفتار دوم: نظریه جواز
۸۶.....	گفتار سوم: نظریه لزوم
۸۶.....	گفتار چهارم: نظریه برگزیده
۸۷.....	مبحث دوم: موارد تقسیم
۸۸.....	مبحث سوم: اقسام تقسیم
۸۸.....	گفتار اول: تقسیم به تراضی و تقسیم به اجبار
۸۹.....	مبحث چهارم: تقسیم عین و منفعت و دین
۸۹.....	گفتار اول: تقسیم عین
۸۹.....	گفتار دوم: تقسیم منافع (مهایات)
۸۹.....	گفتار سوم: تقسیم مطالبات
۹۱.....	مبحث پنجم: مفهوم و اقسام مهایات
۹۱.....	گفتار اول: مفهوم لغوی
۹۲.....	گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی
۹۳.....	گفتار سوم: ارکان مهایات
۹۴.....	گفتار چهارم: موضوع مهایات
۹۴.....	گفتار پنجم: اثر مهایات
۹۷.....	گفتار ششم: اقسام تقسیم منافع (مهایات)
۹۷.....	گفتار هفتم: مهایات زمانی
۹۹.....	گفتار هشتم: مهایات مکانی

مقدمه

قراردادهای مالکیت زمانی، قراردادهایی هستند که، در آن ها مالکیت عین یا منفعت یا عین و منفعت توأمان، به شخص طرف قرارداد منتقل شده و بر اساس آن منتقل الیه می تواند در برهه خاصی از زمان، مثلاً هفته اول هر سال از این مالکیت استفاده نماید. این مالکیت استفاده نماید. این مالکیت به صورت متناوب در هر سال تکرار شده و مالک می تواند مالکیت خود را به شخص ثالث انتقال دهد. این نهاد به تازگی در حقوق ایران رواج یافته، لیکن هنوز قانون مدونی در خصوص آن تصویب نگردیده است. به همین دلیل ماهیت خاص این قراردادهای و چارچوب های تشکیل آن محملی را برای بحث و تبادل نظر میان حقوق دانان ایجاد نموده است. به طور کلی به نظر می رسد هنگامی که تنها منفعت مال موضوع قرارداد به طرف قرارداد، انتقال یابد، بتوان قالب های حقوقی اجاره، شرکت در منافع و صلح منافع را برای آن مناسب دانست و زمانی که موضوع قرارداد مالکیت عین و منفعت هر دو باشد، قالب های قراردادی بیع مشاع به شرط مهایات و صلح عین مناسب ترین قالب است.

مهایات که در واقع همان تقسیم منافع اموال مشترک را گویند راه حل مناسبی برای رفع ضرر ناشی از اشاعه می باشد که موجب حفظ و جلوگیری از معطل ماندن مال می شود. در واقع چند مالک به صورت مشاع گر ملکی شراکت دارند و به دلیل آن که نمی توانند به طور همزمان از آن ملک استفاده کنند منافع را به صورت زمان بندی شده بین خود تقسیم می کنند. مالکیت زمانی نیز پدیده ای نوظهور در حقوق مدنی می باشد که از اواسط دهه ۷۰ وارد

کشور شده و عده ای معتقدند که همان مهائات در فقه می باشد. در مهائات زمانی، شرکا به نوبت تمام مال مشترک را مورد انتفاع و بهره برداری قرار می دهند. گاه نیز مال مشترک، اجاره داده می شود و مال الاجاره بر حسب زمان، به نسبت سهم بین شرکا تقسیم می گردد. اما در خصوص مهائات مکانی که این قسم را برخی تقسیم اجزا، مهائات به اعیان، و تفکیک تصرف میز نامیده اند. در مهائات مکانی بر خلاف مهائات زمانی شریکان، بطور هم زمان از منافع استفاده می کنند اما تنها بخشی از مال را در اختیار ایشان قرار می گیرد. مهائات مکانی در اموالی امکان پذیر است که قابل قسمت باشند..

قانون مدنی ایران و نویسندگان صرفاً از اعیان صحبت کرده اند و موضوع افراز منافع که هم اکنون در حقوق خارجی و آراء و نوشته های فقها مطرح بوده و دارای آثار حقوقی فراوانی می باشد مورد بحث قرار نگرفته است. در حالی که یکی از مهمترین آثار این مسئله امکان طرح دعوای الزام به افراز منافع در حقوق ایران و رویه قضایی می باشد که در حال حاضر محاکم قضایی ما نسبت به آن بیگانه هستند. در حالی که این دعوا می تواند در مورد مال مشاع در صورتی که شرکاء به توافقی برای نحوه استفاده برسند. راه حل منطقی و در عین حال منطبق با موازین حقوقی باشد. بعد بحث افراز دیون بستانکاران نیز یکی دیگر از مباحثی است که می تواند به صورت جدی در حقوق ایران و رویه قضایی مطرح گردد و جایگاه حقوقی برای آن ایجاد شود.

دانش حقوقی که رسالت و هدف قانون مند کردن فعالیت های فردی و جمعی را در جامعه به عهده دارد. نباید در برابر پدیده های نوظهور و رفتارهای اجتماعی حالت انفعالی داشته باشد. در این نوشتار سعی شده تا این رفتار اجتماعی را جنبه قانونی بخشد و از آن دفاع حقوقی نماید. در حقوق ما با بررسی های بعمل آمده، راهکارهایی وجود دارد که تا حدودی می توان این خواسته را برآورده ساخت. با بررسی تحقیقات به عمل آمده در این نوشتار جایگاه این قرارداد در نظام فقه امامیه یافت شده و در حقوق ایران نیز مستلزم

یافتن مفاهیم مشترک و آشنایی با این نظام می‌باشد. هرچند این نهاد حقوقی تاکنون در حاله ای از ابهام و تعریف مشخصی از آن بعمل نیامده است.

راه حل صحیح و منطقی در برخورد با این پدیده جدید و یا تأسیس حقوقی ناشناخته که در سیستم و نظام فقهی امامیه با الفاظ خاصی تحت عنوان «مهایات» از آن بحث شده و یا در سیستم حقوقی کشورهای اروپایی تحت عنوان تایم شر از آن سخن گفته و عمل می‌شود و اکنون می‌خواهیم با تحقیقات علمی به نظام حقوقی خود وارد نماییم باید اولاً ماهیت آن در هر یک از نظام‌های حقوقی مذکور شناخته شود و آثار و نتایج آن مورد بررسی قرار گیرد ثانیاً به بررسی و کاوش در نظام حقوقی خود پرداخته و با نهادی حقوقی رایج و مشابه همچون افراز اعیان، صلح زمانی، بیع زمانی و... انطباق و صحت و بطلان آن روشن گردد.

فقدان نهاد حقوقی صریح جهت رفتارهای معمول اجتماعی در مالکیت مشاعی که شرکاء حاضر به تقسیم یا تسهیم مفروزی سهم مشاعی خود نیستند یا نوع مال به نحوی است که امکان افراز آن وجود ندارد و با توافق یا اجبار اقدام به استفاده زمانی یا مکانی از مال مشاعی خود می‌نمایند می‌تواند مشکلاتی از این ناحیه ایجاد نماید لذا لازم است در جهت قانون مند کردن آن اقدام شود که ضرورت این تألیف با عنایت به نیاز مذکور، تنظیم و ایجاد و تعریف جایگاه حقوقی جهت چنین قراردادی در حقوق ایران و فقه امامیه می‌باشد که به بررسی اعتبار و نفوذ آن می‌پردازد.

از این رو در این کتاب تلاش خواهد شد تا مهایات افراز زمانی و مکانی منافع مالی مشاعی مورد تحلیل و بررسی جامع و کامل قرار گیرد این کتاب در سه فصل نگارش شده است به نحوی که در فصل اول که به ماهیت منفعت و مالکیت مشاعی اختصاص دارد به بیان مفاهیمی از قبیل منفعت، دیونی، مالکیت مشاعی، افراز و تقسیم و انواع آنها پرداخته شده است. در فصل دوم به ماهیت افراز و مقایسه آن با نهادهای حقوقی مشابه از قبیل؛ مالکیت زمانی، مهایات و... پرداخته شده است و در فصل سوم آثار و احکام افراز مورد تحلیل و بررسی

۱۲ □ مهابیات افراز زمانی و مکانی منافع مالی مشاعی

قرار گرفته و در پایان به بیان نتیجه گیری و ارائه پیشنهاداتی اختصاص یافته است.

بدین وسیله از همکاری مجدانه و دلسوزانه مدیر انتشارات امجد صمیمانه تقدیر و تشکر می نمایم.

www.ketab.ir