

۲، ۲۶۲۲

اسلام و مال

اموال مشاع در حقوق ایران با تأمل در قانون ثبت

مؤلف :

اشکان حسین زاده



جمهوری اسلامی ایران
وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

سخت‌افزار انتشارات ۸۷۱۸

سرشناسه	: حسین زاده، اشکان، ۱۳۷۰-
عنوان قرارداد	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: اموال مشاع در حقوق ایران با تامل در قانون ثبت/ مولف اشکان حسین زاده.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات راه دکتري: سنجش و دانش، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهري	: ۱۹۹ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۶۵-۹۵۳
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
یادداشت	: کتاب ۱۹۹ص.
موضوع	: اموال مشترک -- ایران
موضوع	: Joint tenancy -- Iran
موضوع	: مالکیت -- ایران
موضوع	: Property -- Iran
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۸ ۸۵الف ۶۸۷KMH
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۴۳۴/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۶۶۱۵۹۱

عنوان: اموال مشاع در حقوق ایران با تامل در قانون ثبت

مولف: اشکان حسین زاده

ناشر: انتشارات سنجش و دانش

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۸

صفحه آرایي: مهدیه مخبري

طراح جلد: مهتاب دوستي

ناظر: نسرین خانی

تیراژ: ۵۰۰ نسخه

«کلیه حقوق برای مؤلف محفوظ است»

بهاء: ۲۵۰۰۰۰ ریال

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۱	مقدمه:
۴	فصل اول : کلیات
۹	فصل بندی
۱۰	مفهوم اشاعه و جایگاه آن در حقوق موضوعه
۱۰	تعریف و ماهیت اشاعه
۱۱	مفهوم شرکت
۱۱	ماهیت شرکت
۱۲	شرکت عقدی و غیر عقدی
۱۳	شرکت غیر عقدی
۱۴	ارکان ایجاد مالکیت مشاع
۱۷	جایگاه اشاعه در حقوق موضوعه
۱۸	اشاعه در قانون مدنی
۲۰	اشاعه در قانون ثبت
۲۱	اشاعه در سایر قوانین
۲۲	انواع اشاعه
۲۲	انواع اشاعه از جهت مال متاع (موضوع اشاعه)
۲۳	اشاعه در اعیان :
۲۵	اشاعه در منافع
۲۶	اشاعه در حقوق
۲۹	انواع اشاعه از جهت سبب آن (مشاع اشاعه)
۳۲	فصل دوم: مسائل حقوقی و ثبتی املاک مشاع
۳۳	تعریف تصرف و انواع آن
۳۳	تصرف حقوقی
۳۴	تصرف مادی

۳۴	وضعیت حقوقی تصرفات مالک مال مشاع
۳۷	وضعیت تصرفات حقوقی در مال مشاع
۳۹	بیع مال مشاع
۴۱	بیع املاک مشاع
۴۲	حق شفعه و مسائل مربوط به آن
۵۲	تسلیم مبیع مشاع
۵۸	اجاره املاک مشاع
۶۵	تخلیه عین ساجر مشاع
۷۲	رهن ملک مشاع
۷۹	توقیف املاک مشاع
۸۳	وضعیت تصرفات مالک در مال مشاع
۸۵	لزوم کسب اذن در انجام تصرفات مادی سوی شریک
۸۹	مصادیق تصرفات مادی
۸۹	تغییر در مال مشاع
۹۱	انتفاع از مال مشاع
۹۲	مسائل ثبتی املاک مشاع
۹۳	آثار ثبت ملک
۹۴	ثبت املاک مشاع
۹۷	افراز و تفکیک در املاک مشاع و تفاوت موجود بین آنها
۱۰۴	اداره ی مال مشاع
۱۰۴	اداره ی مال مشاع از دیدگاه قانون مدنی
۱۰۵	حاکمیت اراده جمع
۱۰۶	شریک ماذون از سوی سایر شرکا
۱۰۷	نحوه ی دخالت شرکای ماذون در اداره ی مال مشترک
۱۰۸	خاتمه یافتن اذن در تصرف
۱۰۹	انقضاء مدت ماذونیت
۱۰۹	رجوع از اذن در صورت امکان رجوع
۱۰۹	فوت یا محجور شدن یکی از شرکا

۱۱۰	اداره قسمت‌های مشترک ساختمان از دیدگاه قانون تملک آپارتمان‌ها
۱۱۶	مجامع عمومی مالکین و انواع آنها
۱۱۷	مجمع عمومی عادی
۱۲۰	وظایف و اختیارات مجمع عمومی عادی
۱۲۴	مجمع عمومی فوق العاده
۱۲۵	مدیر یا مدیران ساختمان
۱۲۶	انتخاب مدیر یا هیات مدیران
۱۲۶	وظایف و اختیارات مدیر یا هیات مدیران
۱۲۷	خاتمه مأموریت مدیر هیات مدیران
۱۲۹	خزانه دار و وظایف او
۱۳۱	فصل سوم: تقسیم املاک مشاع
۱۳۳	تعریف تقسیم و ماهیت حقوقی آن
۱۳۳	تعریف تقسیم
۱۳۴	ماهیت تقسیم
۱۳۴	تقسیم بیع است یا معاوضه
۱۳۵	تقسیم تمیز حق است
۱۳۷	اقسام تقسیم
۱۳۸	اقسام تقسیم به اعتبار دخالت شریکان در تقسیم
۱۳۸	تقسیم به تراضی
۱۳۹	تقسیم به اجبار
۱۴۰	اقسام تقسیم به اعتبار موضوع و متعلق آن
۱۴۰	تقسیم عین
۱۴۳	تقسیم ملک از وقف
۱۴۳	تقسیم منافع
۱۴۶	انواع مهایات
۱۴۶	مهایات زمانی
۱۴۷	مهایات مکانی

۱۴۷	تقسیم طلب
۱۴۹	محدودیت‌های حق درخواست تقسیم (موانع تقسیم)
۱۵۰	محدودیت‌های قانونی
۱۵۰	ضرری بودن تقسیم
۱۵۱	از مالیت افتادن حصه‌ها
۱۵۲	محدودیت‌های قانونی دیگر
۱۵۴	محدودیت‌های قراردادی
۱۵۵	آثار تقسیم
۱۵۶	افراز مال مشاع
۱۵۶	لزوم تقسیم
۱۵۶	اقاله تقسیم
۱۵۸	نقض تقسیم
۱۵۸	کشف عیب در تقسیم
۱۶۰	اشتباه در تقسیم
۱۶۲	وجود مال غیر در اموال تقسیم شده
۱۶۵	وجود دین در اموال مشترک تقسیم شده
۱۶۹	مسائل تقسیم
۱۷۲	شیوه‌های تقسیم و مراتب آن
۱۷۴	شیوه‌های تقسیم
۱۷۴	تقسیم به افراز
۱۷۵	تقسیم به تعدیل
۱۷۶	تقسیم به رد
۱۷۶	تقسیم غیر مستقیم (فروش مال مشترک)
۱۷۸	مراتب تقسیم (انتخاب حصه‌ها)
۱۷۸	تعدیل سهام
۱۷۹	انتخاب و استقرا
۱۸۲	مراجع صالح در رسیدگی به افراز املاک مشاع
۱۸۵	رسیدگی به افراز از طریق دادگاه

۱۸۷.....	رسیدگی به افراز از طریق واحدهای ثبتی
۱۸۸.....	شرایط رسیدگی به افراز در واحد ثبتی محل
۱۹۱.....	ترتیب رسیدگی به افراز در واحد ثبتی محل
۱۹۶.....	مراجع و مآخذ

مقدمه:

بدون تردید یکی از مهمترین مسایل حقوقی در هر جامعه ای مسئله ی مالکیت است به گونه ای که پایه و زیربنای بسیاری از مباحث را تشکیل می دهد زیرا هر شخصی حتی در ابتدایی ترین شکل با موضوع مالکیت آشنا بوده و حداقل مالک وسایل جزئی و ابتدایی خود می باشد و به استناد حق مالکیت خود حق عینی در تصرف و انتفاع از آن را به دست می آورد . اما همانطور که می دانیم مالکیت مال در همه ی موارد به شخص واحد تعلق ندارد و به اصطلاح حقوقی مالکیت همیشه مفروز نیست. بلکه گاهی اتفاق می افتد یک مال در آن واحد در مالکیت دو یا چند شخص باشد و چند نفر با هم حق مالکیت بر مالی را داشته باشند. این جاست که بحث اشاعه در مالکیت مطرح می گردد در واقع یک مال همانطور که می تواند مفروز بوده و تحت تملک شخص واحد باشد، در مواردی نیز ممکن است به دلیل وجود شرایطی در مالکیت چند نفر باشد و مسأله ی حل مالکیت بر آن را داشته باشند.

در واقع اشاعه در مالکیت یکی از حالت های حالتی است که از دیرباز که انسان زندگی اجتماعی و اشتراکی خود را آغاز نموده، همراه و قرین او بوده و امروزه هم این مسئله با اهمیت و پیچیدگی بیشتری با او می باشد افزایش جمعیت از یک طرف و کمبود زمین از طرف دیگر موجب شده است تا بشر با ساخت ساختمان ها و برج های بلند، زندگی آوارتمان نشینی روی آورد که خود نمونه ی شایع و بارز مالکیت مشاعی می باشد. اسبابی که می تواند سبب ایجاد اشاعه گردد، عبارتند از اسباب ارادی و قهری. بدین معنا که در بسیاری از موارد اشاعه به صورت قهری ایجاد می گردد و در مواردی هم این اراده و توافق اشخاص است که سبب ایجاد مالکیت مشاعی می گردد. از نمونه های بارز ایجاد مالکیت مشاعی، ارث می باشد. زیرا با فوت هر شخص اموال او به حالت اشاعه به ملکیت ورثه در می آید و این سبب کاملاً قهری و بدون اراده مالکین است بنابراین می بینیم که مسئله ی مالکیت مشاعی، همواره در جامعه مطرح و مدنظر می باشد و نمی توان مدعی عدم وجود اشاعه حتی در لحظه ای شد چرا که مسئله ی

ارث که یکی از اسباب ایجاد چنین مالکیتی است، همواره در جامعه جریان دارد حالت اشاعه ممکن است نسبت به عین مال حادث شود یا منافع و حقوق مالی.

بنابراین میتوان گفت مال مشاع مالی است که دارای مالکین متعدد است بدون اینکه مورد مالکیت آنان مشخص باشد. هر ذره فرضی از این مال متعلق به کلیه مالکین است و حقوق مالکان در ذره مال مشاع پخش شده است به همین جهت هیچ یک از مالکان بدون اذن شریک دیگر حق تصرف در مال مشترک را ندارد چرا که در حق دیگران نیز تصرف میکند.

قانون مالی با عنایت به این مسائل، اداره مال مشاع را منوط به تصمیم جمعی شرکا میدانند (ماده ۵۷)، شرکا همچنین با توافق هم میتوانند مدیر یا مدیرانی را انتخاب و اداره مال مشاع را به آنها بسپارند. ولی این نظام قراردادی خالی از اشکال نیست و قابل ایراد به نظر میرسد چرا که انتخاب اجباری نیست و در صورت عدم موافقت یکی از شرکا و باعث بروز مشکلات عدیده ای شده است، چرا که در بسیاری از مواقع شریکان نمیتوانند در اداره مال مشاع به توافق برسند در نتیجه مال مشاع با عطل و بدون استفاده باقی میماند یا اینکه شرکا مجبور به تقسیم مال میشوند، این در حالی است که در جامعه بسیاری از اموال مشاع وجود دارد که تقسیم آن نه تنها به نفع شرکا نیست بلکه به انتفع از مال مشاعی هم ضرر میرساند. درست است که حکم مقرر در قانون مدنی و واگذاری اداره مال مشاع به توافق شرکا مطابق قاعده و مبتنی بر اصل احترام به مالکیت خصوصی میباشد ولی این با منافع شرکای دیگر در تناقض میباشد

در نگارش این مجموعه در حقوق ایران قوانین مختلفی مورد بحث و بررسی قرار گرفت که عمده آن قانون مدنی بود که مواد متعددی را در مبحث اول از فصل هشتم بطور مشخص به بحث شرکت و اشاعه اختصاص داده و بطور پراکنده نیز موادی راجع به اموال مشاع تخصیص یافته است. همچنین قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳ و آیین نامه اجرایی آن که در واقع تحولاتی را نسبت به قانون مدنی در بحث اشاعه ایجاد کرده است، از این جهت قابل بررسی

است. قانون افراز و فروش املاک مشاع و آیین نامه آن نیز از دیگر قوانینی است که در این مجموعه مورد بحث قرار گرفته است.

www.ketab.ir