

نحوه رسیدگی به تقاضای افراز املاک مشاع

تألیف: حسین قربانیان

www.ketab.ir

سرشناسه	: قربانیان، حسین، ۱۳۵۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۰۳۷۶۴۷
عنوان و نام پدیدآور	: افراز املاک مشاع/تالیف: حسین قربانیان؛ ویراستار نیما نیک‌خواه
مشخصات نشر	: شاه‌رود، قانون و قلم، ۱۳۹۴.
مشخصات ظاهر	: ۲۲۲ص
یادداشت	: باب ۱: حسین قربانیان، ۱۳۹۳.
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۲۱۷ - ۲۲۲؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: تکنیک املاک - ایران
موضوع	: اموال مشترک
موضوع	: اموال مشترک تقسیم
موضوع	: تفکیک املاک - ایران - جنبه‌ی حقوقی
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۴ الف ۷ ق/۴ KMHE۸۳
رده‌بندی دیوبی	: ۳۴۶/۵۵۰۴
شابک	: 978-600-94445-9-5 ۱۲۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیا

عنوان کتاب: افراز املاک مشاع

تالیف: دکتر حسین قربانیان

چاپ اول: پاییز ۱۳۹۴

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

ویراستار: نیما نیک‌خواه

ناشر: قانون و قلم

قیمت: ۱۲۰۰۰۰ ریال

شابک: 978-600-94445-9-5

مرکز پخش و توزیع: تهران؛ میدان انقلاب، نبش خیابان اردیبهشت، تالار بزرگ کتاب، پلاک ۳۲؛ پخش و فروش کتب حقوقی آرمان علم. تلفن: ۶۶۴۰۶۲۸۷ - ۶۶۴۰۶۲۸۵

نویسنده کتاب در سال ۱۳۵۸ در شهر شاهرود به دنیا آمد، تحصیلات خود را در مقطع کارشناسی در رشته مدیریت دولتی و حقوق قضایی و در مقطع کارشناسی ارشد در رشته حقوق خصوصی به پایان رسانیده است و در حال حاضر دانشجوی دوره دکتری فقه و حقوق خصوصی می باشد. از دیگر آثار وی عبارتند از: «آیین رسیدگی به تقاضای تقسیم ترکه و مطالبه سهم الارث» در نوسه حقوقی شهر دانش در سال ۱۳۸۹ به چاپ رسیده و در سال ۱۳۹۰ تجدید چاپ گردیده «فرا رسیدگی به اختلافات فعالان بازار بورس و بررسی مسئولیت مدنی، جزایی و انتظامی کارکنان بورس» که توسط دانشگاه آزاد واحد شاهرود به چاپ رسیده و «ترجمه کتاب property of law» می باشد، که در مرحله چاپ می باشد. همچنین نامبرده دارای مقالات متعددی در نشریات معتبر حقوقی و همایش های ملی و بین المللی می باشد.

فهرست مطالب

عنوان.....	صفحه.....
مقدمه.....	۱.....
فصل اول: کلیات.....	۳.....
گفتار اول - تقسیم، افراز، شرایط و ویژگی‌ها.....	۵.....
بند اول - تقسیم.....	۵.....
بند دوم - افراز.....	۶.....
بند سوم - شرایط و ویژگی‌های افراز.....	۷.....
گفتار دوم - تفکیک و تفاوت آن با افراز.....	۸.....
بند اول - تفکیک املاک.....	۸.....
بند دوم - تفاوت بین افراز و تفکیک.....	۹.....
گفتار سوم - ارث، ترکه، تقسیم ترک.....	۱۱.....
بند اول - ارث.....	۱۱.....
بند دوم - ترکه.....	۱۲.....
بند سوم - تقسیم ترکه.....	۱۴.....
فصل دوم - مراجع صالح در رسیدگی به تقاضای افراز.....	۱۵.....
گفتار اول - تشخیص مراجع صالح.....	۱۷.....
بند اول - اعمال قواعد صلاحیت ذاتی.....	۱۷.....
بند دوم - اعمال قواعد صلاحیت نسبی (محلّی).....	۱۹.....
گفتار دوم - مرجع صالح رسیدگی به درخواست تقسیم ماترک غیرمنقول.....	۲۱.....
بند اول - مرجع صالح: واحد ثبتی یا دادگاه.....	۲۱.....
بند دوم - فرض تعدد خوانده‌ها؛ تعدد اموال غیرمنقول.....	۲۶.....
گفتار سوم - مرجع صالح رسیدگی به درخواست تقسیم ماترک منقول.....	۲۷.....

گفتار چهارم- مرجع صالح رسیدگی به درخواست تقسیم ماترک منقول و غیرمنقول.....	۲۸
گفتار پنجم- تقسیم (افراز)، زمانی که بین شرکا، محجور یا غایب مفقودالاثر وجود دارد.....	۳۱
گفتار ششم- مرجع صالح در دعاوی راجع به ترکه متوفی.....	۳۲
گفتار هفتم- اختلاف در صلاحیت.....	۳۷
بند اول- قواعد رسیدگی و نحوه حل اختلاف در صلاحیت بین مراجع قضایی.....	۳۸
بند دوم- قواعد رسیدگی نحوه حل اختلاف در صلاحیت بین مراجع قضایی و غیرقضایی.....	۳۹
فصل سوم- رسیدگی به افراز در واحدهای ثبتی	۴۵
گفتار اول- شرایط ملک قابل افراز.....	۴۷
بند اول- پایان یافتن حرمان ثبتی ملک مشاع.....	۴۷
بند دوم- فقدان سند مالکیت معارضی.....	۴۹
بند سوم- عمل افراز مستلزم ادلاح ملک نباشد.....	۵۰
بند چهارم- عدم وجود شخص محجور یا مفقودالاثر یا غایب در بین شرکا.....	۵۰
گفتار دوم- شرایط درخواست افراز.....	۵۱
گفتار سوم- اقدامات واحد ثبتی محل در رسیدگی به افراز.....	۵۱
گفتار چهارم- ارسال نقشه افرازی به شهرداری، شرایط و اقدامات لازم در اعلام نظر شهرداری.....	۵۹
بند اول- اهداف طراحی تفکیک و افراز اراضی شهری.....	۶۳
بند دوم- ارسال نقشه افرازی به شهرداری.....	۶۴
بند سوم- تفاوت‌های ماده واحده اصلاحی و ماده ۱۰۱ قدیم.....	۶۷
بند چهارم- ابهامات و سؤالات اساسی پیرامون ماده ۱۰۱ اصلاحی.....	۷۲
بند پنجم- چگونگی تعیین حداقل تفکیک زمین.....	۸۴
۱- حداقل اندازه زمین تفکیکی در نواحی مسکونی.....	۸۵
۲- پهنه‌بندی تراکم ساختمان شهر.....	۸۶
۱-۲- منطقه بافت قدیم.....	۸۷
۲-۲- تجاری.....	۸۷

۱۷	۳-۲- اداری
۱۷	۴-۲- نظامی - انتظامی
۱۸	۵-۲- آموزشی
۱۸	۶-۲- درمانی، بهزیستی، بهداشتی
۱۸	۷-۲- فرهنگی و مذهبی
۱۸	۸-۲- آموزش عالی
۱۹	۹-۲- ورزشی
۱۹	۱۰-۲- فضای سبز
۱۹	۱۱-۲- باغات و اراضی کشاورزی
۱۹	۱۲-۲- جهانگردی و تفریحی
۹۰	۱۳-۲- تأسیسات و تجهیزات شهری
۹۰	۱۴-۲- حمل و نقل و اتصالات
۹۰	۱۵-۲- صنایع
۹۰	۱۶-۲- کاربری‌های شرکت نفت، راه آهن، انرژی
۹۰	بند چهارم - اقدامات واحد ثبتی در خاتمه عملیات فرا
۹۲	بند پنجم - هزینه افراز از چه کسی و چه زمانی وصول می شود
۹۲	گفتار پنجم - تشریفات رسیدگی به اعتراض تصمیم واحد ثبتی
۹۵	فصل چهارم - رسیدگی به افراز از طریق دادگاه
۹۷	گفتار اول - تشریفات رسیدگی به افراز در دادگاه
۹۷	بند اول - لزوم تقدیم دادخواست
۹۷	بند دوم - خواهان افراز
۹۸	بند سوم - خوانده افراز
۱۰۱	بند چهارم - تقویم خواسته در دادخواست افراز
۱۰۲	بند پنجم - دلایل
۱۰۵	بند ششم - ذکر دعاوی متعدد در ضمن یک دادخواست
۱۰۷	بند هفتم - قابلیت تصور قرار اناطه در دعوی افراز
۱۰۸	بند هشتم - کارشناسی
۱۱۲	گفتار دوم - روش اجرای احکام افراز صادره از مراجع قضایی صالحه

۱۱۵	گفتار سوم - فروش مال غیرقابل تقسیم
۱۱۶	بند اول - تمهیدات فروش
۱۱۷	بند دوم - رسیدگی دادگاه به درخواست فروش ملک غیرقابل افراز
۱۲۲	بند سوم - نحوه اجرای عملی صدور دستور فروش
۱۲۴	گفتار چهارم - شیوه‌های سه‌گانه تقسیم و کاربرد قرعه
۱۲۵	بند اول - تقسیم به افراز
۱۲۸	بند دوم - تقسیم به تعدیل
۱۲۹	بند سوم - تقسیم به رد
۱۳۱	گفتار پنجم - کاربرد قرعه در دعاوی تقسیم
۱۳۲	بند اول - مراد کاربرد قرعه
۱۳۳	بند دوم - نحوه ترتیب تشخیص یا استقرا
۱۳۳	الف - قرعه و سهام برابر شرکا
۱۳۴	ب - قرعه و سهام نابرابر شرکا
۱۳۴	۱ - وجود سهام غیرمرتبط بین شرکا
۱۳۵	۲ - وجود سهام مرتبط بین شرکا
۱۳۷	فصل پنجم - مسائل افراز
۱۳۹	گفتار اول - افراز اراضی موقوفه
۱۳۹	بند اول - مال مشاع موقوفه
۱۴۰	۱ - تقسیم مال موقوفه
۱۴۱	۲ - تقسیم ملک از وقف
۱۴۴	۳ - تقسیم وقف از وقف
۱۴۶	۴ - تقسیم منافع بین موقوف‌علیهم
۱۴۷	گفتار دوم - افراز وثیقه مشاع
۱۴۷	بند اول - وضعیت حقوقی وثیقه مال مشاع
۱۴۸	بند دوم - تقاضای تقسیم قبل از فک رهن
۱۵۲	بند سوم - تقسیم ملک و بازداشت سهم احدی از وراثت
۱۵۶	گفتار سوم - افراز اراضی روستایی در محدوده روستاهای دارای دهیاری
۱۵۷	گفتار چهارم - افراز اراضی مربوط به سازمان مسکن و شهرسازی

گفتار پنجم - نحوه تفکیک و افراز باغات واقع در محدوده شهری	۱۵۹
گفتار ششم - نحوه تفکیک و افراز اراضی واقع در خارج از محدوده شهری	۱۶۷
گفتار هفتم - افراز منافع (مهایات)	۱۷۲
بند اول - تعریف مه‌ایات و انواع آن	۱۷۳
الف - تعریف مه‌ایات	۱۷۳
ب - انواع مه‌ایات	۱۷۵
بند دوم - ماهیت حقوقی مه‌ایات	۱۷۵
بند سوم - فروعاً تقسیم منافع	۱۷۶
گفتار هشتم - تقسیم عین مستأجره	۱۷۷
گفتار نهم - حق سرقت و حق کسب، پیشه و تجارت	۱۷۹
ضمائم	۱۸۵
فهرست منابع	۲۱۵

پیشگفتار

اشاعه در مالکیت‌ها و تقسیم اموال مشاع تابع ضوابط و قواعدی است که قانون‌گذار به منظور سلامت روابط مال و معاملاتی مردم رعایت آن را مقرر کرده است. اشاعه در مالکیت، در مواردی بدون اراده افراد و در مواردی با اراده افراد به وجود می‌آید. از مالکیت مشاعی، همواره به عنوان یک عیب نام می‌برند. اینجاست که بحث تقسیم اموال مشاع پیش می‌آید و اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیء واحد از بیان رفته و مالکیت مشاعی آنها به مالکیت افرازی و اختصاصی تبدیل می‌شود. در این بیان، توجه به اینکه ممکن است مال مشاع، عین یا منفعت یا دین و یا مالی مثلی و یا قیمی باشد، قانون‌گذار در وهله اول به شرکا اجازه داده است که با تراضی و توافق میان خود، تقسیم را به نحوی که می‌خواهند انجام دهند و اگر توافق حاصل نشود، متقاضی تقسیم می‌تواند اجبار شرکا را به انجام تقسیم بخواهد. آنچه که باید در بدو امر مورد ملاحظه قرار گیرد، شناخت مراجع صالح و سپس جریان رسیدگی و نحوه اعتراض به آراء صادره از این مراجع است و نهایت اینکه شیوه و مراحل تقسیم به عنوان راه حل برون رفت از حالت اشاعه و فروش مال مزبور و تقسیم ثمن حاصل از فروش میان شرکا از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

حسین قربانیان

پاییز ۱۳۹۳

مقدمه

یکی از موضوعات مهم که در علم حقوق مورد بررسی قرار می‌گیرد، مالکیت انسان بر اشیاء است. مالکیت نیز عبارت است از رابطه اعتباری میان شیء و انسان که در نتیجه آن شیء مزبور به فرد مشخصی تعلق می‌گیرد و حق تصرف، استعمال و بهره‌برداری از آن مختص او خواهد بود، به نحوی که دیگران چنین حقی را نسبت به آن شیء نخواهند داشت. گاه ممکن است در اطراف این رابطه اعتباری، دو یا چند شخص در قبال یک شیء قرار گیرد. به عبارت دیگر، بجای اینکه در دو طرف این رابطه، یک شخص و یک شیء باشد، در مواردی چند شخص و یک شیء قرار می‌گیرد، البته مزبور را مالکیت مشاع گویند. در حالی، که از رابطه اعتباری میان یک شخص و یک شیء به مالکیت اختصاصی یا افزایی تعبیر می‌شود، مالکیت مشاع ممکن است در اثر عوامل قهری مثل ارث و جرح قهری و یا به موجب عوامل ارادی مانند امتزاج اختیاری اموال با یکدیگر یا انتقاد قرار حاصل شود. فارغ از اینکه سبب تحقق مالکیت مشاع کدامیک از موارد فوق باشد، در هر جا که اجتماعی از مالکیت‌ها حاصل شود، در پی آن برای مالکین محدودیت‌هایی نیز به وجود خواهد آمد که از طرفی این محدودیت‌ها برای پایدار بودن اجتماع لازم است. زیرا ثبات اجتماع در هر امری منوط به پذیرش حقوق دیگران و محدودیت‌های متقابل است. از طرفی رفع بسیاری از نیازها و استفاده بهینه از اموال و اشیاء موجب می‌شود که مالکین، چاره را در اجتماع مالکیت‌ها ببابند. همچنان که امروزه مهمترین فعالیت‌های فرهنگی، اقتصادی، سیاسی، در قالب شرکت‌های تجاری و غیرتجاری، مؤسسات و انجمن‌ها انجام می‌گیرد. تجربه نیز نشان داده است که بهترین و نزدیکترین راه برای تأمین بسیاری از اقتضائات و حوائج زندگی امروزی، انجام امور به نحو مشارکت افراد و سرمایه‌های آنان است ولی این مسئله را نباید فراموش کرد که کسب استقلال و آزادی در همه جوانب از جمله در مالکیت میان انسان و شیء، همواره مطلوب بوده

است. به نحوی که تلاش هر انسانی در مرحله اول در این جهت است که هر چیزی به صورت اختصاصی به خود وی تعلق گیرد و دیگران در آن مشارکت نداشته باشند. حتی در مواردی سلامت زندگی اجتماعی و تأمین آرامش افراد جامعه و نیز جلوگیری از بروز نزاع و مشاجره، در گرو تفکیک مالکیت مشاع به مالکیت‌های اختصاصی است. این در حالی است که همان طور که گفته شد، در برخی موارد تحقق حالت اشاعه شیء از اراده‌های افراد آن نیست، بلکه عوامل قهری در ایجاد آن نقش دارند (ارث و مزج قهری). بنابراین احتمال بروز اختلاف و نزاع در این موارد بسیار است.

نوشته حاضر نیز در صدد بررسی و تحلیل نحوه رسیدگی به تقاضای افراز املاک مشاع است و سعی دارد به منظور در وهله اول تحلیل و شناخت مفاهیم، عناصر و صلاحیت مراجع صالح است و پس از آن نحوه رسیدگی و شیوه‌های اجرای افراز و در آخر نیز شیوه تقسیم و مراحل آن به بررسی پرداخته خواهد شد.