
نگرشی کاربردی به قانون
افراز و فروش املاک مشاع

تالیف:
محمد رضا سناواتی پور
وکیل دادگستری



مجمع علمی و فرهنگی مجید

سرشناسه	: سماواتی پور، محمدرضا: ۱۳۴۵
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآورنده	: نگارشی کاربردی به قانون افراز و فروش املاک مشاع/ مولف محمدرضا سماواتی پور
مشخصات نشر:	: تهران، مجد، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	: ۲۰۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۱۹۳-۰۶۳-۸
یادداشت	: کتابنامه به صورت زیرنویس.
موضوع	: تفکیک املاک -- ایران -- جنبه‌های حقوقی
موضوع	: مالکیت (حقوق) -- ایران
موضوع	: مالکیت -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: اموال مشترک
موضوع	: اموال مشترک -- تقسیم
موضوع	: رویه قضایی -- ایران
موضوع	: قانون مدنی -- ایران
رده‌بندی کنگ	: ۸۱۳۹۰/س ۸۱۳۹۰/ KMHE۸۳
رده‌بندی دیو	: ۳۴۶/۵۵۰۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۶۷۵۹۷۲

■ آثار مرتبط در انتشارات مجد

- تملک اراضی توسط شهرداریها □ حقوق ثبت کاربردی جلد ۱
- تألیف: دکتر سید محسن بهشتیان □ دعاوی و اعتراضات مربوط به املاک
- روابط شورا و شهرداری نویسنده: مصطفی اصغرزاده بناب
- تألیف: دکتر فرهنگ لاریجانی □ قوانین و مقررات زمین شهری
- قوانین و مقررات اراضی □ قانون ثبت اسناد و املاک سال ۹۱
- قانون شوراهای اسلامی سال ۹۱ □ کتاب الکترونیکی قوانین شهرداری

نمایشگاه‌های دائمی آثار حقوقی «مجد»

- شعبه فروردین:
- خیابان ۱۲ فروردین، روبروی سازمان تعزیرات حکومتی، پلاک ۲۸۳، طبقه دوم - تلفن: ۶۶۴۹۰۹۹۸
- شعبه اردیبهشت:
- خیابان اردیبهشت (منیری جاوید)، تقاطع شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۷ - تلفن: ۶۶۴۸۶۸۷۲
- شعبه کریمخان:
- بلوار کریمخان، بعد از خردمند شمالی، پلاک ۴۳، واحد ۲ - تلفن: ۸۸۸۳۳۳۳۷
- شعبه یزد:
- خیابان فرخی یزدی، مجتمع تجاری شقایق، طبقه هم کف - تلفن: ۰۳۵۱۶۲۶۸۶۷۰
- شعبه اینترنتی:

موضوع: حقوق خصوصی - ۵۸
شماره انتشار کتاب (چاپ نخست): ۳۹۰
مسلسل انتشار (چاپ نخست و بازچاپ): ۱۳۰۷

این اثر مشمول قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان می باشد.
تکثیر تمام یا قسمتی از آن، خلاف قانون و موجب پیگرد قضایی است.

نگارش: کاربردی به قانون
افراز و فروش املاک مشاع
تألیف: محمد رضا سماواتی پور
انتشارات مجد

ویراستاران: عباس ایلخان - مهسا احمداللهی
چاپ اول: ۱۳۹۱ تعداد: ۱۰۰۰ نسخه
قیمت: ۵۵۰۰ تومان
تمامی حقوق © محفوظ است.
دفتر مرکزی:

تهران، میدان انقلاب، ابتدای خیابان اردیبهشت، تقاطع شهدای زاهدی، پلاک ۵۹
تلفن و دورنگار: ۶۶۴۹۵۰۳۴ - ۶۶۴۰۹۴۲۲ - ۶۶۴۰۳۳۸۶

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۹۳-۰۶۳-۸
ISBN: 978-600-193-063-8

www.majdlaw.ir

E-mail: pub@majdlaw.ir

سیستم اشتراک پذیری «مجد»:

ارسال پیامک حاوی نام و نام خانوادگی و شغل (در صورت تمایل) به شماره ۳۰۰۰۸۷۷۶۷۷
اعلام شماره تلفن همراه به دفتر مرکزی مجد برای اعلام آثار جدید در هفته
فصلنامه حقوقی مجد با ارائه مقالات اساتید مبرز حقوق کشور بطور منظم منتشر می شود.

فهرست مطالب

۱۱	مقدمه مولف
۱۳	بخش اول: تقسیم
۱۵	مقدمه
۱۷	فصل اول: تعریف تقسیم و ماهیت آن
۱۷	مبحث اول: تعریف تقسیم
۱۸	مبحث دوم: ماهیت تقسیم
۱۹	تقسیم عقد است
۲۰	تقسیم تمیز حق است
۲۱	نظریه مختلط
۲۲	نمره نزاع در ماهیت تقسیم
۲۲	بحث تطبیقی
۲۴	فصل دوم: انواع تقسیم
۲۴	مبحث اول: انواع تقسیم از نظر اراده شرکا
۲۴	تقسیم به تراضی
۲۵	تراضی بعضی از شرکا
۲۶	تقسیم اجباری
۲۷	تقسیم اجباری جزء مال مشاع
۲۷	مبحث دوم: انواع تقسیم از نظر شیوه
۲۹	تقسیم به افراز
۲۹	تقسیم به تعدیل
۳۰	تقسیم به رد
۳۱	مبحث سوم: تقسیم غیر مستقیم (فروش اجباری و تقسیت ثمن)

۳۳	فصل سوم: موانع و آثار تقسیم
۳۳	مبحث اول: موانع تقسیم
۳۳	ضرری بودن تقسیم
۳۴	از مالیت افتادن مال مشاع
۳۵	مبحث دوم: آثار تقسیم
۳۵	افراز
۳۶	لزم
۳۶	اقاله
۳۷	فسخ
۳۷	مبحث سوم: مسائل تقسیم
۳۷	تقسیم ملک از وقف
۳۷	وجود حق ارتفاق در ملک مشاع
۳۷	تقسیم ترکه قبل از ادای دیون
۴۱	بخش دوم: افراز
۴۳	فصل اول: افراز، مبانی و احکام آن
۴۳	مبحث اول: افراز و مبانی آن
۴۳	تعریف افراز
۴۴	تعریف مال مشاع
۴۴	اسباب اشاعه
۴۷	مبحث دوم: احکام مال مشاع
۴۷	تصرفات مادی
۴۸	مسئله - عدم امکان توافق بر سر مقررات آمره
۴۹	تصرفات معنوی
۴۹	خلع ید از ملک مشاع
۵۲	فصل دوم: دعوی افراز

فهرست مطالب ۷

مبحث اول: مرجع صالح	۵۲
مبحث دوم : شرایط رسیدگی به دعوی افراز در واحد ثبتی	۵۳
پایان یافتن جریان ثبتی	۵۳
نبودن سند مالکیت معارض	۵۵
مالکیت رسمی	۵۷
مسئله : آیا برای شروع عملیات افرازی، لزومی بر ارائه سند مالکیت وجود دارد ؟	۵۸
مبحث سوم : مراحل رسیدگی در واحد ثبتی	۵۹
درخواست	۵۹
مسئله - درخواست یا دادخواست	۶۰
مسئله - وکالت رسمی یا دادگستری	۶۰
اظهار نظر نماینده ثبت	۶۱
ترسیم نقشه	۶۲
مسئله - عدم لزوم تصرف خواهان افراز در ملک	۶۳
مسئله - آیا حضور همه شرکا در موعد ترسیم نقشه الزامی است؟	۶۶
استعلام از شهرداری وفق ماده ۱۰۱	۶۷
تصمیم مسئول واحد ثبتی	۷۹
ابلاغ تصمیم واحد ثبتی به شرکا	۷۹
پرداخت هزینه افراز	۸۳
مبحث چهارم: نحوه عملکرد اداره ثبت در خصوص افراز	۸۳
افراز اراضی شهری	۹۱
افراز اراضی خارج از محدوده	۹۲
افراز اراضی مجهول المالك	۹۳
افراز اراضی متعلق به وزارت جنگ	۹۷
افراز املاک سازمانهای دولتی	۹۷
افراز آپارتمانها	۹۷
افراز املاک تجاری	۹۸

۸. نگرشی کاربردی به قانون افراز و فروش املاک مشاع

- مبحث پنجم: شرایط رسیدگی به دعوی افراز در دادگاه ۱۰۲
- عدم اتمام جریان ثبتی ملک ۱۰۳
- مسئله: اعتراض به ثبت ملک مورد افراز ۱۰۳
- مال منقول باشد ۱۰۵
- عدم تعیین تکلیف افراز اراضی از سوی شهرداری ظرف سه ماه ۱۰۵
- شکایت از تصمیم مسئول واحد ثبتی ۱۰۶
- مسئله: لزوم تقدیم دادخواست در خصوص شکایت از تصمیم واحد ثبتی ۱۰۸
- مسئله: هزینه دادرسی اعتراض به نظر واحد ثبتی ۱۰۸
- مسئله: امکان اعتراض ثالث به حکم افراز ۱۰۹
- مسئله: ایرادات وارد بر تصمیم مسئول ثبتی ۱۱۱
- وجود غایب یا محجور بین شرکا ۱۱۲
- وجود منقول و غیر منقول با هم ۱۱۵
- افراز در مقام تقسیم ترکه ۱۱۷
- مبحث ششم: مراحل رسیدگی به دعوی افراز در دادگاه ۱۲۱
- تقدیم دادخواست توسط خواهان افراز ۱۲۱
- خوانده افراز ۱۲۲
- تقریب خواسته ۱۳۰
- مسئله - لزوم مکاتبه با شهرداری توسط دادگاه ۱۳۲
- دلیل مالکیت ۱۳۰
- تشریفات دادرسی ۱۳۱
- فصل سوم: دستور فروش و مزایده مال مشاع ۱۳۳
- مبحث اول: ماهیت دستور فروش ۱۳۳
- ثمره نزاع ۱۴۱
- مسئله: لزوم ارائه گواهی قطعیت ۱۴۲
- مسئله: لزوم تقدیم دادخواست فروش یا درخواست فروش ۱۴۴
- مسئله: دستور فروش ملک مشاع فاقد اعتبار قضیه محکوم بها است ۱۴۵

فهرست مطالب □ ۹

مسئله: عدم لزوم صدور اجرائیه جهت فروش مال مشاع	۱۴۷
مسئله : درخواست مزایده مال مشاعی از سوی محکوم علیه	۱۴۸
مبحث دوم : مزایده ملک مشاع و مسائل آن	۱۵۰
مسئله : حضور شرکا و نحوه پرداخت ثمن مزایده	۱۵۱
مسئله: مزایده ملک وقفی مشاع	۱۵۲
فصل چهارم: اجرای حکم افراز و مسائل مرتبط	۱۵۷
مسئله : اجرای حکم از مرجع غیر صالح	۱۵۸
مسئله : اجرای حکم افرازی که با محل انطباق ندارد توسط ثبت چه حکمی دارد؟	۱۵۹
مسئله : اجرای حکم افراز بدون کسب نقشه مصوب شهرداری	۱۶۰
وجوه افتراق و تشابه افراز و تفکیک	۱۶۳
پیشنهادهات	۱۶۳
بخش سوم: ضمانت	۱۶۵
منابع	۲۰۰

مقدمه مولف

بین سالهای ۱۳۷۸ لغایت ۱۳۸۰ به واسطه فعالیت مستمر در زمینه پرونده‌های افراز با اعمال سلیقه‌ها و اتخاذ رویه‌های متفاوتی که از سوی مراجع ثبتی و دادگاهها صورت می‌گرفت، مطالعات خود را در خصوص موضوع افراز و تفکیک املاک آغاز نمودم. آنچه در آن زمان بر شدت و سختی کار می‌افزود، عدم وجود منابع کافی و وافی در خصوص موضوع بود چرا که در آن زمان، نویسندگان ثبتی به صورت محدود و در چند صفحه، موضوع افراز را مورد بررسی قرار داده و از هرگونه بحث مکفی پیرامون آن، امساک ورزیده بودند. متأسفانه، در بین پایان‌نامه‌های دانشگاهی نیز هیچگونه منبع مناسبی در این خصوص یافت نمی‌شد. البته، با تمام مراعات در سال ۱۳۸۰ موفق شدم، تحقیقات خود را به صورت یک مقاله تحقیقی تحت عنوان بررسی تطبیقی افراز و تفکیک به کانون وکلای دادگستری مرکز ارائه نمایم. دوستانی که در آن برهه، مقاله مربوطه را مطالعه کردند، اینجانب را تشویق نمودند تا با تکمیل مطالب، آن را به صورت کتابی مجلد منتشر کرده و در اختیار علاقمندان قرار دهم. مع ذلک، وقوع برخی مشکلات کاری موجب گردید تا انتشار کتاب افراز تا این تاریخ به تأخیر افتد.

در تدوین این کتاب سعی شده تا ضمن تأکید بر جنبه‌های عملی، از پرداختن به موضوعات و مسائل نظری خصوصاً در باب پیشینه فقهی و حقوقی تقسیم اموال تا حد امکان خودداری گردد تا ضمن تکراری نبودن مطالب، موجب شود که موضوعات و راه‌حلهای عملی به سهولت در دسترس قضات، وکلای دانشجویان محترم قرار گیرد. ضمناً بخش مربوط به تفکیک را که در تحقیق اصلی وجود داشت، به دلائلی از این کتاب حذف نمودم تا بتوانم در آینده، مطالب مربوط به آن را به همراه مباحث جدیدتر به کتاب الحاق نموده یا در مجلدی جداگانه در اختیار علاقمندان قرار دهم.

در باب تحکیم استدالات سعی شده تا ضمن استفاده از آراء و نظریات مشورتی، اداره حقوقی و نظریات قضائی، حاصل از نشست‌های قضائی، با تکیه بر مقررات قانونی راه‌کارهای مناسب در اختیار علاقمندان قرار گیرد. مع ذلک، این به معنای صحه‌گذاشتن بر کلیه آراء و نظریات مربوطه نبوده و تلاش گردیده تا برخی آراء و نظریات مشورتی که با مقررات موجود مطابقت و همگامی نداشته‌اند نیز در کمال احترام به نظریه پردازان آنها، مورد نقد علمی قرار گیرند. از طرفی، با ارائه یک بخش ضمیمه سعی شده تا مجموعه مقررات، نظریات مشورتی و همچنین آرای وحدت رویه مرتبط با موضوع که در متن کتاب به صورت مقطعی و پراکنده به آن اشاره شده

را یک جا در اختیار علاقمندان قرار دهم تا دسترسی به مطالب لازم به سهولت امکان پذیر گردد.

ضمناً بر خود فرض می‌دانم از کلیه کسانی که با ارشادات شفاهی و کتبی، اینجانب را در تکمیل این مجلد یاری نموده‌اند از جمله استاد گران‌قدر جناب آقای دکتر میر-حسینی ابزاز تشکر و قدردانی نمایم. همچنین از سرکار خانم شیرین آراسته و سرکار خانم فریده حیدری که در ویراستاری ابتدایی این مجلد اینجانب را یاری نمودند نیز کمال تشکر و قدردانی را دارم.

در پایان ضمن شکرگزاری خداوند متعال به سبب توفیق چاپ این مجلد، از کلیه صاحب نظران و اساتید بن استدعا دارم، این اثر را که مسلماً به مانند سایر آثار خالی از اشکال نمی‌باشد، از انتقادات و ارشادات خود محروم نفرموده و نظرها، پیشنهادات و انتقادات خود را به پست الکترونیک info@samavatipour.com ارسال فرمایند. قدر مسلم بدانند از این نظرات در تصحیح و تکمیل مطالب در چاپ های بعدی استفاده خواهد شد.

محمد رضا سماواتی پور