

انتقال و تقسیم مال مشاع در حقوق ایران

مریم رائیجی

www.ketab.ir

شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۶۰۲۲-۰۸-۸
شماره کتابشناسی	: ۵۲۴۲۲۱۶
عنوان و نام پدیدآور	: انتقال و تقسیم مال مشاع در حقوق ایران // مریم رائجی.
مشخصات نشر	: گرگان: یاقوت سرخ، ۱۳۹۷
مشخصات ظاهری	: ۱۵۱ص؛ ۱۴/۵*۲۱/۵ س.م
یادداشت	: کتابنامه: ج۱ ۱۳۴۰-۱۳۸۰ همچنین به صورت زیرنویس
موضوع	: اموال مشترک -- تقسیم
موضوع	: **Joint tenancy-- Divisim
موضوع	: اموال مشترک -- ایران
موضوع	: Joint tenancy -- Iran
موضوع	: تفکیک املاک -- ایران -- جنبه های حقوقی
موضوع	: Partition -- Iran -- Legal aspects
موضوع	: مالکیت -- ایران
موضوع	: Property -- Iran
رده بندی کنگره	: ۱۳۴ الف ۲ ر ۶۸۳ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۰.۵۰۴
شماره کتابشناسی	: ۵۱۳
ملی	



مؤلف	: مریم رائجی
عنوان	: انتقال و تقسیم مال مشاع در حقوق ایران
نوبت چاپ	: اول ۱۳۹۷
شمارگان	: ۵۰۰ نسخه
قطع	: رقعی
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۶۰۲۲-۰۸-۸
قیمت	: ۱۳۰۰۰ ریال

گرگان، بلوار جانبازان، جانباز ۲۲، انتشارات یاقوت سرخ

کد پستی: ۴۹۱۶۴۴۷۳۵

تلفن: ۳۲۲۴۶۴۳ تلفن همراه: ۰۹۱۱۱۷۷۰۴۹۱

آدرس الکترونیکی: hossein.yaghooti491@gmail.com

فهرست مطالب

۱	مقدمه
۳	بخش اول
۳	فصل اول کلیات
۳	مبحث اول: مفاهیم
۳	گفتار اول: مفهوم مال
۵	گفتار دوم: مفهوم مالکیت
۵	بند اول: انتفاع
۶	بند دوم: تقسیم
۷	بند سوم: اشاعه و مالکیت مشاع
۸	گفتار سوم: شرکت
۱۵	گفتار چهارم: رابطه مال و ملک
۲۵	فصل دوم: تعریف تقسیم و ماهیت آن
۲۵	مبحث اول: تعریف کلی تقسیم
۲۶	گفتار اول: ماهیت تقسیم
۲۶	بند اول: تقسیم عقد است
۲۷	بند دوم: تقسیم تمیز حق است
۲۸	بند سوم: نظریه مختلط
۲۸	بند چهارم: ثمره نزاع در ماهیت تقسیم
۲۹	گفتار دوم: انواع تقسیم از نظر اراده شرکا
۲۹	بند اول: تقسیم به تراضی
۳۰	بند دوم: تراضی بعضی از شرکا
۳۰	بند سوم: تقسیم اجباری

۳۱	مبحث دوم: انواع تقسیم از نظر شیوه
۳۲	گفتار اول: تقسیم به افزاز
۳۳	گفتار دوم: تقسیم به تعدیل
۳۴	گفتار سوم: تقسیم به رد
۳۴	مبحث سوم: تقسیم غیر مستقیم (فروش اجباری و تقسیط ثمن)
۳۵	گفتار اول: انواع تقسیم به اعتبار موضوع
۳۷	بند اول: امکان تقسیم مال موقوفه از ملک
۳۸	بند دوم: امکان تقسیم مال موقوفه بین موقوف علیهم
۴۳	بخش دوم: تقسیم موقوفات
۴۳	تقسیم موقوفات به موقوفات
۴۳	فصل اول: تعریف موقوفات
۴۳	مبحث اول: بنیان موقوفات
۴۳	گفتار اول: مبنای فقهی موقوفات
۴۴	گفتار دوم: شرایط موقوفات
۴۵	گفتار سوم: لزوم یا جواز موقوفات
۴۶	مبحث دوم: موانع و آثار تقسیم
۴۶	گفتار اول: موانع تقسیم
۴۶	بند اول: ضرری بودن تقسیم
۴۸	بند دوم: از مالیت افتادن مال مشاع
۴۸	گفتار دوم: آثار تقسیم
۴۹	بند دوم: لزوم
۴۹	بند سوم: اقاله
۵۰	بند چهارم: فسخ
۵۰	گفتار سوم: کشف وصیت

۵۱	بند اول: وجود حق ارتفاق در ملک مشاع
۵۲	بند دوم: تقسیم ترکه قبل از ادای دیون
۵۳	فصل دوم: افراز
۵۳	مبحث اول: مبانی و احکام افراز
۵۳	گفتار اول: مفاهیم لغوی و قانونی تفکیک و افراز
۵۴	بند اول: مرئی افراز
۵۵	بند دوم: تعریف تفکیک
۵۷	بند سوم: تفاوت تفکیک و افراز از نظر شکلی و ماهیتی
۵۹	بند چهارم: تعریف مال مشاع
۶۰	گفتار دوم: اسباب اشباع
۶۰	بند اول: ارث
۶۱	بند دوم: عقد
۶۱	بند سوم: مزج
۶۲	مبحث دوم: احکام مال مشاع
۶۲	گفتار اول: تصرفات مادی
۶۳	گفتار دوم: خلع ید از ملک مال مشاع
۶۵	گفتار سوم: مرجع صالح دعوی افراز
۶۶	بند اول: شرایط رسیدگی به دعوی افراز با واحد ثبتی
۷۱	بند دوم: رهن مال مشاع
۷۲	مبحث سوم: اجاره مال مشاع
۷۵	گفتار دوم: معلوم بودن عین مستأجره
۷۵	گفتار سوم: تسلیم عین مستأجره
۷۷	گفتار چهارم: اختیارات
۷۷	بند اول: اختیار عیب

۷۸	بند دوم: خیار تبعض صفقه
۷۸	گفتار پنجم: اشتباه در شخصیت شریک
۸۰	بند اول: اقامه دعوی خلع ید توسط شریک
۸۱	بند دوم: تقسیم مال الاجاره
۸۶	بخش سوم
۸۶	مراحل رسیدگی
۸۶	مراحل رسیدگی افزاز در مراجع رسمی
۸۶	محل اول: درخواست
۸۷	مبحث این: در دست یا دادخواست
۸۷	گفتار اول: حالت رسمی یا دادگستری
۸۸	گفتار دوم: اصهار نظر نمایند بابت
۸۹	بند اول: ترسیم نقشه
۹۰	بند دوم: عدم لزوم تصرف خواهان افزاز در ملک
۹۴	بند سوم: حضور شرکا در موعد
۹۵	بند چهارم: استعمال از شهرداری وفق ماده (۱۰۱)
۹۵	گفتار سوم: تصمیم مسئول واحد ثبتی
۹۵	بند اول: ابلاغ تصمیم واحد ثبتی به شرکا
۹۶	بند دوم: ابلاغ وقت رسیدگی
۹۷	بند سوم: ابلاغ تصمیم واحد ثبتی
۹۸	گفتار چهارم: پرداخت هزینه افزاز
۹۹	مبحث دوم: نحوه عملکرد اداره ثبت درخصوص افزاز
۱۰۳	گفتار اول: افزاز آپارتمان ها
۱۰۳	گفتار دوم: شرایط رسیدگی به دعوی افزاز در دادگاه
۱۰۳	گفتار سوم: عدم اتمام جریان ثبتی ملک

فصل دوم: اعتراض به ثبت ملک مورد افراز.....	۱۰۴
مبحث اول: اعتراض به افراز.....	۱۰۴
گفتار اول: مال منقول باشد.....	۱۰۵
گفتار دوم: عدم تعیین تکلیف افراز اراضی از سوی شهرداری ظرف سه ماه.....	۱۰۶
گفتار سوم: شکایت از تصمیم مسئول واحد ثبتی.....	۱۰۶
بند اول: لزوم تقدیم دادخواست درخصوص شکایت از تصمیم واحد ثبتی.....	۱۰۷
بند دوم: هزینه دادرسی اعتراض به نظر واحد ثبتی.....	۱۰۸
بند سوم: امکان اعتراض ثالث به حکم افراز.....	۱۰۸
گفتار چهارم: ارادات وارد بر تصمیم مسئول ثبتی.....	۱۰۹
بند اول: وجود غایب یا مجور بین شرکا.....	۱۰۹
بند دوم: وجود منقول و غیر منقول.....	۱۱۰
بند سوم: افراز در مقام تقسیم رکه.....	۱۱۲
گفتار پنجم: تقدیم دادخواست توسط خدایان افراز.....	۱۱۳
بند اول: خوانده افراز.....	۱۱۴
بند دوم: تقویم خواسته.....	۱۱۵
بند سوم: دلیل مالکیت.....	۱۱۶
مبحث دوم: تشریفات دادرسی.....	۱۱۷
گفتار اول: لزوم مکاتبه با شهرداری توسط دادگاه.....	۱۱۷
گفتار دوم: دستور فروش و مزایده مال مشاع.....	۱۱۸
بند اول: ماهیت دستور فروش.....	۱۱۹
بند دوم: ثمره نزاع.....	۱۲۰
گفتار سوم: لزوم ارائه گواهی قطعی.....	۱۲۱
گفتار چهارم: لزوم تقدیم دادخواست فروش یا درخواست فروش.....	۱۲۲
گفتار پنجم: دستور فروش ملک مشاع فاقد اعتبار قضیه محکوم بها است.....	۱۲۳

- بند اول: عدم لزوم صدور اجرائیه جهت فروش مال مشاع ۱۲۴
- بند دوم: درخواست مزایده مال مشاعی از سوی محکوم علیه ۱۲۵
- گفتار ششم: مزایده ملک مشاع و مسائل آن ۱۲۶
- بند اول: حضور شرکا و نحوه پرداخت ثمن مزایده ۱۲۶
- بند دوم: مزایده ملک وقفی مشاع ۱۲۸
- نتیجه گیری ۱۳۲

مقدمه:

قانون مدنی به افراد اجازه داده تا هر زمان که بخواهند نسبت به تقسیم مال مشاع اقدام نمایند به حکم ماده ۵۹۸ قانون مدنی هر شریک می تواند هر وقت بخواهد تقاضای تقسیم مال مشترک را بنماید. مگر در مواردی که تقسیم به موجب این قانون ممنوع یا شرکا به وجه ملزومی، ملتزم بر عدم تقسیم شده باشند. موارد ممنوعیت در مواد ۹۲، ۵۹۳، ۵۹۵ قانون مدنی مذکور است. هم چنین براساس ماده ۵۹۸ قانون مدنی ترتیب تقسیم آن است که اگر مال مشترک مثلی باشد به نسبت سهام شرکا افزاز می شود و اگر قسری باشد برحسب قیمت تعدیل می شود و بعد از افزاز یا تعدیل در صورت عدم رضایت بین شرکا حصص آنها به قرعه معین می گردد. به عبارت دیگر اگر عین مال قابل تقسیم از آن باشد اولویت به آن است و در غیر این صورت اگر قابل افزاز و تقسیم نباشد، هر یک از شرکا می تواند سهم دیگری را بخرد و اگر هیچ یک از شرکا حاضر و یا قادر به خرید سهم دیگران نباشد و یا حاضر به فروش سهم خود نباشد و سهم دیگران را نیز نخرد، در این صورت مال مشاع به دستور حاکم فروخته و سهم مشاعی هر یک از شرکا به آن پرداخته می شود. اگر مال مشاع، سرقفلی ملک تجاری باشد، به لحاظ این که افزاز آن معذور نیست و مالک سرقفلی فقط مالک منافع محسوب می گردد، بنابر این ترتیب تقسیم آن است که بعضی از شرکا سهم مشاع دیگر شرکا، با نظر کارشناس یا به قیمت توافقی را بخرند و در صورت عدم توافق، کل سرقفلی به فروش رسیده و وجه آن به میزان سهم هر شریک تقسیم می شود. این بحث به کلیات انتقال و تقسیم مال مشاع در قانون اشاره دارد که دیگر تقسیمات از این احکام تبعیت خواهند نمود. برای اینکه بدانیم مالک مشاع چگونه می تواند در ملک خود تصرف کند، در حقوق ایران به ابعاد حقوقی انتقال و تقسیم مال مشاع پرداخته شده است. اهمیت پرداختن به موضوع ابعاد حقوقی انتقال و تقسیم مال مشاع در حقوق ایران از جنبه های علمی و اجتماعی است. از نظر علمی

اختلافاتی بین علما حقوق وجود دارد که پرداختن به موضوع مورد بحث موجب می‌شود مشکلات ناشی از اختلاف یا تحلیل و استنباط‌هایی که از آن می‌شود معلوم گردد و نکات مجهول آن نیز مرتفع گردد. به لحاظ اجتماعی نیز چگونگی استفاده و تصرف در اموال مشاع یکی از مشکلاتی است که مالکان با آن مواجه‌اند و مواعی که در خصوص نحوه تصرف و انتفاع از مال مشاع و اداره آن وجود دارد به مالکان اجازه نمی‌دهد مطابق قاعده تسلیط (ماده ۳۰ قانون مدنی) از مال مشاع استفاده کنند و تصرف همیشگی حقوقی بین مالکین وجود دارد.