

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

پرسش و پاسخ های دعوای فروش مال مشاع

مهدی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری



سرشناسه	زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	پرسش و پاسخ‌های دعوای فروش مال مشاع/ مولف مهدی زینالی.
مشخصات نشر	تهران: چراغ دانش ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	۲۳۴ ص.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۶۵-۵
وضعیت فهرست نویسی	فیا
یادداشت	کتابنامه: ص. ۱۹۶.
موضوع	معاملات اموال غیرمنقول -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Vendors and purchasers -- Laws and legislation -- Iran
موضوع	معاملات اموال غیرمنقول -- ایران -- پرسش‌ها و پاسخ‌ها
موضوع	Vendors and purchasers-- Iran -- Questions and answers
موضوع	معاملات -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Transactions -- Law and legislation -- Iran
رده بندی کنگر	۳۹۸: ۴۰۹/ز۹۶ KMH۶۸۹
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۴۳۶
شماره کتابشناسی ملی	۴۲۹۹۰۰۲

شناسنامه

عنوان کتاب: پرسش و پاسخ‌های دعوای فروش مال مشاع

مؤلف: مهدی زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۵

قطع و تیراژ: رقعی / ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۴۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۶۵-۵

کتاب: ۳۰۷

www.cheraghdanesh.com

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید

دکتر مرگزی: تهران، میدان، هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۷ و ۱۴

تلفن: ۰۲۱-۸۸۱۴۰۶۰۱ و فروش

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هر گونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فال الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

فهرست کلی

۱۱.....	مقدمه
۱۵.....	نشست‌های قضائی در قالب پرسش و پاسخ
۱۰۹.....	نظریه‌های مشورتی در قالب پرسش و پاسخ
۱۶۷.....	دعوی فروش مال مشاع در قوانین و مقررات قانونی
۱۶۹.....	قانون افراز فروش املاک مشاع
۱۷۱.....	آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذرماه سال ۱۳۵۷
۱۷۴.....	مال مشاعی در قانون تملک آپارتمان‌ها
۱۸۲.....	مال مشاعی در آیین‌نامه تملک آپارتمان‌ها
۱۹۱.....	مال مشاعی در قانون مدنی
۲۰۱.....	مال مشاعی در قانون اجرای احکام مدنی
۲۰۳.....	مال مشاعی در قانون ثبت اسناد و املاک
۲۰۸.....	مال مشاعی در قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک
۲۰۹.....	مال مشاعی در آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک
۲۱۶.....	مال مشاعی در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی
۲۱۷.....	منابع و مآخذ

فهرست جزئی

۱۱.....	مقدمه
۱۵.....	نشست‌های قضائی در قالب پرسش و پاسخ
۱۷.....	۱. خلعید نسبت به مالک مشاع
۱۸.....	۲. تخلیه ملک مشاعی
۱۹.....	۳. بررسی روند علل اختلال در مزایده عملیات اجرای فروش مال مشاع
۲۰.....	۴. تقسیم ترکه غیرمنقول
۲۱.....	۵. رسیدگی به درخواست فروش ملک از دادگاه
۲۲.....	۶. رسیدگی ماهوی به تصمیمات واحد ثبتی راجع به افراز
۲۲.....	۷. درخواست مهر و موم و تحریر نسبت به ترکه
۲۳.....	۸. تقاضای تقسیم هم‌زمان اموال منقول و غیرمنقول از دادگاه
۲۴.....	۹. لزوم صدور حکم یا کفایت دستور دادگاه جهت فروش ملک مشاع

۱۰. اجرای حکم مزایده مال مشاع ۲۶
۱۱. فروش مال مشاعی ۲۸
۱۲. جواز توقیف مال مشاع ۲۹
۱۳. تقاضای تجویز انتقال قسمتی از مورد اجاره به غیر ۳۱
۱۴. امکان تقاضای خلعید مالک شش دانگ منافع نسبت به مالک قسمتی از اعیان ۳۲
۱۵. دعوای تخلیه عین مستأجره توسط مالک مشاعی ۳۳
۱۶. رزم اثر از دستور موقت ملک مشاعی ۳۷
۱۷. عدم قابلیت تجدیدنظرخواهی دستور فروش دادگاه عمومی ۴۰
۱۸. لزوم صدور حکم یا کفایت دستور دادگاه جهت فروش ملک مشاع ۴۱
۱۹. آثار رسم تنظیمی در اجرای قانون اصلاحات اراضی ۴۳
۲۰. حائث اجرای حکم به افراز ۴۴
۲۱. فرسید خلعید در مالک مشاع ۴۵
۲۲. طرف در درخواست خلعید در ملک مشاع ۴۷
۲۳. صدور اجرای حکم خلعید از ملک مشاع ملازمه با افراز آن ندارد ۴۸
۲۴. دعوای خلعید از ملک مشاع ۵۱
۲۵. ترتیب اجرای حکم خلعید علیه طرف ملک مشاع به نفع شریک دیگر ۵۳
۲۶. بررسی نحوه اجرای توقیف مورد در ملک غیر حول توسط دایره اجرای حکم ۵۴
۲۷. نحوه اجرای حکم خلعید و قلع و قمع ۵۶
۲۸. صحت جریان مزایده و مرجع صالح برای صدور دستور سند انتقال ۵۸
۲۹. صدور حکم خلعید در خصوص ملک مشاع به درخواست یکی از شرکای ملک ۶۰
۳۰. مرجع صالح به تقسیم ماترک غیرمنقول ۶۳
۳۱. طرف دعوا در دادخواست خلعید در ملک مشاع ۶۴
۳۲. تغییر خواسته «خلعید از شش دانگ یک قطع زمین» به «ثبت به یک دانگ از زمین» ۶۵
۳۳. توجیه قانونی توقیف مال مشاع ۶۷
۳۴. اموالی که مالک خاص ندارند ۶۹
۳۵. تصرف مازاد بر مبیع ۷۰
۳۶. شرایط اسقاط حق افراز ۷۲
۳۷. احداث اعیانی در ملک مشاع در حال فروش بدون اذن شریک ۷۵
۳۸. تصرف ملک مشاع توسط تعدادی از ورثه و ممانعت از انتفاع دیگر ورثه ۷۶
۳۹. انتقال کل مال مشاع توسط یکی از مالکیت مشاع بدون اذن و خارج از حدود متعارف ۷۷
۴۰. چگونگی استیفای حق زوجه از اعیانی بنای جدیدالاحداث ۷۹
۴۱. ثبت ملک بدون رعایت سهام سایر ورثه ۸۱
۴۲. مطالبه اجرت‌المثل ملک مشاع به میزان مالکیت زوجه ۸۳
۴۳. ضرورت معرفی مأثور انتظامی در افراز ملک مشاعی ۸۴

۴۴. تأثیر استرداد دادخواست یکی از موجرین بر صدور حکم تخلیه ۸۵.
۴۵. تقاضای تخلیه مورد اجاره توسط یکی از شرکا ۸۸.
۴۶. ضرورت شناسایی مالکان برای فروش مال مشاعی ۹۱.
۴۷. نحوه اجرای حکم مربوط به تقسیم اموال مشترک ۹۳.
۴۸. تقسیم اموال غیرمنقول ماترک که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته ۹۶.
۴۹. اختلاف نظر دادگاه عمومی و اداره ثبت در خصوص قابل افراز بودن ملک ۹۸.
۵۰. تقاضای صدور حکم افراز و تقسیم سهم الارث از زمین کشاورزی ۹۹.
۵۱. درخواست صدور اجراییه از سوی محکوم علیه برای فروش مال مشاع ۱۰۱.
۵۲. رسیدگی به باوای مربوط به ماترک غیرمنقول ۱۰۳.
۵۳. اجرای ماده ۴۰۴ و فروش املاک مشاع ۱۰۶.
- نظریه‌های ماترکی در قالب پرسش و پاسخ ۱۰۹.
۱. بررسی دعوا علیه متممین مله ۱۱۱.
۲. تقاضای تخلیه مورد اجاره توسط مالک مشاعی نسبت به سهم خود ۱۱۳.
۳. بررسی افراز در خصوص مجهول ملک برن قسمتی از ملک ۱۱۴.
۴. دلیل مالکیت در دعوای افراز ۱۱۵.
۵. افراز اراضی واقع در شهرها ۱۱۶.
۶. تصرف در ملک مشاع مورد تقاضای افراز ۱۱۷.
۷. صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی جهت افراز ملک مشاعی در خصوص عدم خاتمه جریان ثبتی ۱۱۷.
۸. حضور تمام شرکا در موقع افراز ۱۱۸.
۹. افراز ملک مشاع، به حکم دادگاه انقلاب ۱۱۸.
۱۰. درخواست تخلیه احد از شرکا علیه مستأجر ملک مشاع ۱۱۹.
۱۱. تخلیه مورد اجاره به تقاضای احد از موجرین ملک مشاعی ۱۲۰.
۱۲. تصرف سازمان عمران اراضی شهری در سم شرکا ۱۲۱.
۱۳. درخواست افراز ملک مشاعی از دادگاه ۱۲۲.
۱۴. تسلیط، وضع ید محکوم له مشاعی ۱۲۴.
۱۵. تخلیه مورد اجاره مشاعی ۱۲۴.
۱۶. دادخواست تقسیم و افراز طرفیت تمام مالکین مشاع ۱۲۵.
۱۷. حق مطالبه خسارت در ملک مشاعی ۱۲۶.
۱۸. فروش سهم مشاعی یک باب مغازه نانوایی در کشور «دبی» ۱۲۶.
۱۹. تعدد خواندگان در دعوا علیه متصرفین نیافروری ۱۲۷.
۲۰. حکم خلع ید علیه متصرف ملک مشاع زراعی ۱۲۸.
۲۱. تصرف محکوم له مشاعی در اموال مشترک با رضایت سایر شرکا ۱۲۹.
۲۲. اجرای ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۰.

۲۳. تخلیه مورد اجاره مشاعی یا لحاظ ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۱
۲۴. عدم نیاز به صدور اجرائیه جهت اجرای دستور فروش ملک مشاع ۱۳۲
۲۵. اقدامات اجرائی بر اساس حکم دادگاه و معرفی زمین به عنوان تنها ملک بدهکار ۱۳۳
۲۶. اجرای حکم به رفع تصرف از ملک مشاعی نیازمند اجرای حکم تخلیه ۱۳۴
۲۷. قاعده تسلیط و بررسی آراء در خصوص افزایش املاک مشاعی ۱۳۴
۲۸. بررسی شرط خيار به مدت عمر بايع ۱۳۵
۲۹. استيفای عین توسط زوج در صورت عدم تادیه ثمن اعیانی ۱۳۶
۳۰. صلاحیت اداره ثبت در رسیدگی درخواست وراثت به تقسیم اموال غیر منقول به حصه معین ۱۳۷
۳۱. وجهات قانونی فروش سهم مشاع از ناحیه مالک ملک مشاعی ۱۳۸
۳۲. نمای خارجی ساختمان با موافقت کلیه مالکان مشاع ۱۴۰
۳۳. استفاده از قسمت های مشاعی از جمله حیاط و تراس و بالکن و زیرزمین ۱۴۱
۳۴. املاک حمیه - واحدهای ثبتی تابع آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ۱۴۳
۳۵. خروج معرفی و رسیدگی به اسناد رسمی مشاعی در هیئت حل اختلاف ۱۴۴
۳۶. صدور سند مالکیت نیازی برای مالکین مشاعی ۱۴۵
۳۷. دستور فروش ملک مشاعی از طریق مزایده ۱۴۷
۳۸. نداشتن سند مالکیت مانع از افزایش املاک مشاع نیست ۱۴۷
۳۹. صلاحیت دادگاه عمومی تجاری در اعتراض غیر قابل افزایش بودن ملک ۱۴۸
۴۰. بررسی تشخیص عرف بلد در تعیین و تشخیص تصرفات متصرف ۱۴۹
۴۱. تادیه ثمن معامله نسبت به حصه از یکا از سوی خریدار ملک مشاعی ۱۵۱
۴۲. بررسی استحقاق مطالبه منافع ملک ادبیجاری به وسایع شریک مشاعی از سوی سایر شرکا ۱۵۲
۴۳. خروج موضوعی مصداق بارز انتقال به غیر در خصوص واگذاری سهم مشاعی مستاجر ۱۵۳
۴۴. پذیرش دعوی تخلیه در خصوص انتقال مورد اجاره غیر از سوی مالک ملک مشاعی ۱۵۴
۴۵. تقاضای تخلیه ملک مشاع مالک نسبت به حصه خود ۱۵۵
۴۶. خاتمه جریان ثبت و بررسی صلاحیت اداره ثبت در رسیدگی به دعوی تخلیه ملک مشاع ۱۵۶
۴۷. تعیین وصی از سوی حاکم در خصوص فوت موصی ۱۵۷
۴۸. طرح دعوی تقسیم ترکه به طرفیت کلیه مالکان ملک مشاع ۱۵۸
۴۹. پذیرش دعوی تخلیه از سوی احد شرکا علیه شریک متصرف ملک مشاع ۱۵۸
۵۰. جواز صدور رأی بر قلع و قمع مستحدثات از سوی احد مالکین ۱۵۹
۵۱. تأیید مقنن در خصوص اجرای حکم قلع ید متصرف ملک مشاع به قلع مالک قسمتی از ۱۵۹
۵۲. مزایده درخواست هریک از مالکین به جهت عدم امکان افزایش ملک مشاع ۱۶۱
۵۳. اجرای حکم تقسیم اموال مشاع ۱۶۲
۵۴. در فرضی که میزان محکوم به کمتر از ارزش یک دانگ مشاع از ملک ثبت شده محکوم علیه باشد ۱۶۲
۵۵. اجرای حکم محکوم له از ملک مشاع محکوم علیه بدون افزایش ۱۶۳
۵۶. فروش یا مزایده ماترک یا اموال مشاع مورد حکم ۱۶۳

۵۷	ورود شخص ثالث به خواسته ابطال مزایده و سند انتقال ملک	۱۶۴
۵۸	تصرف محکوم‌له مال مشاعی با رضایت سایر شرکا	۱۶۴
۵۹	تلازم اجرای حکم رفع تصرف از ملک مشاعی با خلعید	۱۶۵
۱۶۷	دعوی فروش مال مشاع در قوانین و مقررات قانونی	۱۶۷
۱۶۹	قانون افراز و فروش املاک مشاع	۱۶۹
۱۷۱	آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذرماه سال ۱۳۵۷	۱۷۱
۱۷۴	مال مشاعی در قانون تملک آپارتمان‌ها	۱۷۴
۱۸۲	مال مشاعی در آیین‌نامه قانون تملک آپارتمان‌ها	۱۸۲
۱۸۲	بخش اول - قسمت اول - قسماًهای مختلف ساختمان	۱۸۲
۱۸۲	فصل اول - قسمت اول - اختصاصی	۱۸۲
۱۸۲	فصل دوم - قسمت‌های مشترک	۱۸۲
۱۸۴	بخش دوم - اداره امور ساختمان	۱۸۴
۱۸۴	فصل اول - مجمع عمومی	۱۸۴
۱۸۴	طرز انتخاب و وظایف و تعهدات مدیر	۱۸۴
۱۸۶	فصل دوم - اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران	۱۸۶
۱۸۸	فصل سوم - هزینه‌های مشترک	۱۸۸
۱۸۹	فصل چهارم - حفظ و نگاهداری تعمیر بنا	۱۸۹
۱۹۱	مال مشاعی در قانون مدنی	۱۹۱
۱۹۱	مبحث اول - در حق یرتفاق نسبت به ملک غیر	۱۹۱
۱۹۴	مبحث دوم - در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور	۱۹۴
۱۹۸	مبحث سوم - در خرید املاک	۱۹۸
۲۰۱	مال مشاعی در قانون اجرای احکام مدنی	۲۰۱
۲۰۳	مال مشاعی در قانون ثبت اسناد و املاک	۲۰۳
۲۰۸	مال مشاعی در قانون متمم قانون ثبت و اسناد و املاک	۲۰۸
۲۰۹	مال مشاعی در آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک	۲۰۹
۲۱۶	مال مشاعی در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز	۲۱۶
۲۱۷	منابع و مأخذ	۲۱۷

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی متفاوت است، با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود که البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون «مان» انجام کار عملی قبل از خروج از دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی وارد مرحله کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با ورود به میدان کار و فعالیت در هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموختن عملی و کالت، قضاوت و به‌طور کلی حقوق، بعد از حضور عملی در دادگاه‌ها، جلسات رسیدگی، همین رویه قضائی است؛ به عبارت دیگر مطالعه، تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عینی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خواننده قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی نمی‌تواند بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع روح زنده و محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول است و غفلت از این حوزه به قیمت عقب‌ماندگی از

علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان تمام خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظیفه فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصربه‌فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعاوی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب و دعوا اقدام نماید. در راستای تأمین این هدف مجموعه‌ای از کتاب‌ها به نام تحت عنوان کلی «دعوی... در رویه دادگاه‌ها» شامل موارد زیر تدوین و تدوین خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛
۲. آراء اصراری؛
۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛
۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛
۵. نشست‌های قضائی؛
۶. نظریه‌های مشورتی؛
۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛
۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن

بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛
 ۲. تقسیم بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛
 ۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛
 ۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛
 ۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.
- «گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات، به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و پنج