



دعوای فروش مال مشاع در رویه دادگاهها (با اضافات و الحاقات)

مهدی زینالی
وکیل پایه یک دادگستری



فهرست کلی

۱۱	مقدمه
۱۳	معرفی و نمونه دادخواست دعوای فروش مال مشاع
۱۵	معرفی دعوای فروش مال مشاع
۱۵	مبحث اول: تقسیم مال مشاعی
۱۷	مبحث دوم: مرجع صالح برای رسیدگی به دعوای افراز مال مشاعی
۲۲	مبحث سوم: دعوای فروش مال مشاعی
۲۹	دعوای دستور فروش ملک مشاع در آرای دیوان عالی کشور
۳۱	مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور
۴۸	مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور
۵۷	دعوای دستور فروش ملک مشاع در آراء دادگاهها
۵۹	مبحث اول: آراء دادگاههای بدوی و تجدیدنظر
۱۲۹	مبحث دوم: آرای دادگاه انتظامی قضات
۱۳۳	دعوای دستور فروش ملک مشاع در نشستهای قضائی
۱۹۵	دعوای دستور فروش ملک مشاع در نظریه‌های مشورتی
۲۳۳	دعوای فروش مال مشاع در قوانین و مقررات قانونی
۲۳۵	قانون افراز و فروش املاک مشاع
۲۳۶	آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذرماه سال ۱۳۵۷
۲۶۹	منابع و مأخذ

فهرست جزئی

۱۱	مقدمه
۱۳	معرفی و نمونه دادخواست دعوای فروش مال مشاع
۱۵	معرفی دعوای فروش مال مشاع
۱۵	مبحث اول: تقسیم مال مشاعی
۱۷	مبحث دوم: مرجع صالح برای رسیدگی به دعوای افراز مال مشاعی
۱۷	گفتار اول: صلاحیت واحد ثبتی
۱۸	گفتار دوم: صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی
۲۲	مبحث سوم: دعوای فروش مال مشاعی

- گفتار اول: مرجع قضائی صالح به رسیدگی به درخواست فروش مال مشاعی ۲۲
- گفتار دوم: شیوه رسیدگی به دعوی دستور فروش مال مشاعی: ۲۳
- گفتار سوم: نحوه اجرای دستور فروش مال مشاعی ۲۳
- دادخواست تقاضای تقسیم مال مشاعی ۲۵
- دادخواست تقاضای فروش مال مشاعی ۲۶
- درخواست افراز مال مشاع از ثبت ۲۷
- تقاضای افراز املاک مشاع ۲۸**
- تقاضای تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد ۲۸

دعوی دستور فروش ملک مشاع در آرای دیوان عالی کشور ۲۹

- مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور ۳۱
۱. صلاحیت دادگاهها در مورد تعیین سهم الارث وراث محجور و مفقودالارث ۳۱
۲. دادگاه صالح برای رسیدگی به دعوی مالکیت اشخاص حقیقی یا حقوقی نسبت به اموال ۳۳
۳. ادعای مالکیت در باب تقسیم اموال متوفی ۳۹
۴. تقسیم ترکه در صورت عدم تراضی ورثه ۴۵
- مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور ۴۸
۱. مرجع صالح رسیدگی به دعوی تقسیم و افراز املاک موضوع ترکه ۴۸
۲. صلاحیت دادگاه حقوقی در رسیدگی به تقاضای افراز املاک مشاع موضوع ارث ۴۹
۳. ابطال سند مالکیت و الزام به تنظیم سند انتقال و تحویل سه دانگ مشاع حق کسب و پیشه ۵۰
۴. بررسی صلاحیت دادگاه عمومی در خصوص عدم تراضی ورثه تقسیم ترکه ۵۶

دعوی دستور فروش ملک مشاع در آراء دادگاهها ۵۷

- مبحث اول: آراء دادگاههای بدوی و تجدیدنظر ۵۹
۱. دادخواست یا اثبات مالکیت ۵۹
۲. قطعیت و حضوری بودن دستور فروش ملک مشاع ۶۰
۳. قابلیت اعتراض ثالث نسبت به دستور فروش مال مشاعی ۶۱
۴. مالکیت مشاع در عین مستأجره و قابلیت طرح دعوی تخلیه علیه مستأجر ۶۳
۵. درخواست رسیدگی به قدرالسهم توسط مالک ملک مشاع به خواسته تخلیه ۶۴
۶. اشاعه حقوق مالکین در قسمت‌های مشترک آپارتمان ۶۴
۷. دعوی رفع تصرف غیرقانونی در مشاعات ساختمان ۶۶
۸. مطالبه هزینه‌های انجام شده در مال مشاع ۶۷
۹. خلع‌ید از ملک مشاعی ۶۸
۱۰. نافذ نبودن قراردادهای خصوصی نسبت به مالکیت مشاعات ساختمان ۷۰
۱۱. نحوه عمل دادگاه در صورت عدم تفاهم شرکای مشاعی ملک جهت تصرف ۷۲
۱۲. اعتبار صلح عادی اموال غیرمنقول ۷۵
۱۳. قطعیت دستور فروش مال مشاع ۷۶
۱۴. تقاضای خلع‌ید بر مبنای مالکیت مشاعی منافع (سرقفلی) ۷۷
۱۵. نحوه عمل دادگاه در صورت عدم تفاهم شرکای مشاعی ملک جهت تصرف ۸۰

۱۶. مرجع صالح جهت رسیدگی به تعارض در اسناد ثبتی ۸۲
۱۷. طرف‌های دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در فرض انتقال بخشی از مبیع به ثالث ۸۴
۱۸. نقش احراز مالکیت در دعوای تصرف عدوانی ۸۶
۱۹. ملازمه تقاضای اجرت‌المثل شریک و منع او از تصرف در مال مشاع ۸۸
۲۰. قطعیت دستور فروش املاک مشاع ۹۰
۲۱. حکم یا دستور فروش اموال مشاع موروثی غیرقابل تقسیم به‌عنوان تقسیم ترکه ۹۱
۲۲. بطلان انتقال ملک در توقیف ۹۴
۲۳. تقاضای رفع تصرف از مشاعات ساختمان ۹۸
۲۴. خلع‌ید از دیگر مالکین ملک مشاعی به تقاضای احد از مالکین مشاعی ۹۹
۲۵. دعوای خلع‌ید در مورد ملک مشاعی ۱۰۱
۲۶. انتقال قهری مشاعات به تبع انتقال آپارتمان ۱۰۴
۲۷. ضمانت اجرای عدم تنظیم سند رسمی در هبه ۱۰۶
۲۸. لزوم رعایت مصلحت موکل در وکالت در فروش ۱۰۸
۲۹. طرف‌ها و نحوه دعوی دستور فروش سرقفلی مشاعی ۱۱۲
۳۰. شرط تعیین مدت برای اعتبار مبیعه‌نامه ۱۱۴
۳۱. مطالبه قیمت زمین‌های اوقافی واقع در مسیر خیابان ۱۱۷
۳۲. خواسته دعوای فروش ملک مشاع ۱۲۱
۳۳. اسقاط فعلی شرط فاسخ ۱۲۲
- مبحث دوم: آرای دادگاه انتظامی قضات ۱۲۹**
۱. صدور حکم بر تخلیه ملک مشاع ۱۲۹
۲. قانون افراز و فروش املاک مشاع ۱۲۹
۳. نحوه اعطای سند مالکیت در رابطه با املاک مشاعی ۱۳۰
۴. صدور حکم بر تخلیه در املاک مشاع با درخواست احد از مالکین مشاعی ۱۳۰
- ۱۳۳ دعوای دستور فروش ملک مشاع در نشست‌های قضائی ۱۳۳**
۱. خلع‌ید نسبت به مالک مشاع ۱۳۵
۲. تخلیه ملک مشاعی ۱۳۵
۳. بررسی روند علل اختلال در مزایده عملیات اجرای فروش مال مشاع ۱۳۶
۴. تقسیم ترکه غیرمنقول ۱۳۷
۵. رسیدگی به درخواست فروش ملک از دادگاه ۱۳۷
۶. رسیدگی ماهوی به تصمیمات واحد ثبتی راجع به افراز ۱۳۸
۷. درخواست مهر و موم و تحریر نسبت به ترکه ۱۳۸
۸. تقاضای تقسیم هم‌زمان اموال منقول و غیرمنقول از دادگاه ۱۳۸
۹. لزوم صدور حکم یا کفایت دستور دادگاه جهت فروش ملک مشاع ۱۳۹
۱۰. اجرای حکم مزایده مال مشاع ۱۴۰
۱۱. فروش مال مشاعی ۱۴۲
۱۲. جواز توقیف مال مشاع ۱۴۳
۱۳. تقاضای تجویز انتقال قسمتی از مورد اجاره به غیر ۱۴۳
۱۴. دعوای تخلیه عین مستأجره توسط مالک مشاعی ۱۴۵

۱۵. رفع اثر از دستور موقت ملک مشاعی..... ۱۴۷
۱۶. عدم قابلیت تجدیدنظرخواهی دستور فروش دادگاه عمومی..... ۱۴۹
۱۷. لزوم صدور حکم یا کفایت دستور دادگاه جهت فروش ملک مشاع..... ۱۵۰
۱۸. اجرای حکم خلعید نسبت به یک‌دانگ ملک مشاعی..... ۱۵۱
۱۹. آثار سند رسمی تنظیمی در اجرای قانون اصلاحات اراضی..... ۱۵۲
۲۰. ضمانت اجرای حکم به افراز..... ۱۵۳
۲۱. فرعیّت خلعید بر افراز در ملک مشاع..... ۱۵۳
۲۲. طرف دعوا در دادخواست خلعید در ملک مشاع..... ۱۵۴
۲۳. صدور اجرای حکم خلعید از ملک مشاع ملازمه با افراز آن ندارد..... ۱۵۵
۲۴. دعوای خلعید از ملک مشاع..... ۱۵۷
۲۵. ترتیب اجرای حکم خلعید علیه متصرف ملک مشاع به نفع شریک دیگر..... ۱۵۸
۲۶. بررسی نحوه اجرای توقیف مازاد در ملک غیر منقول توسط دایره اجرای حکم..... ۱۵۹
۲۷. نحوه اجرای حکم خلعید و قلع و قمع بنا..... ۱۵۹
۲۸. صحت جریان مزایده و مرجع صالح برای صدور دستور سند انتقال..... ۱۶۱
۲۹. صدور حکم خلعید در خصوص ملک مشاع به درخواست یکی از شرکای ملک..... ۱۶۲
۳۰. مرجع صالح به تقسیم ماترک غیرمنقول..... ۱۶۴
۳۱. طرف دعوا در دادخواست خلعید در ملک مشاع..... ۱۶۴
۳۲. تغییر خواسته «خلعید از شش‌دانگ یک قطع زمین» به «خلعید نسبت به یک‌دانگ از زمین» بعد از چندین جلسه..... ۱۶۵
۳۳. توجیه قانونی توقیف مال مشاع..... ۱۶۷
۳۴. اموالی که مالک خاص ندارند..... ۱۶۷
۳۵. تصرف مازاد بر مبیع..... ۱۶۸
۳۶. شرایط اسقاط حق افراز..... ۱۷۰
۳۷. تصرفات مستأجر ملک مشاعی..... ۱۷۱
۳۸. احداث اعیانی در ملک مشاع در حال فروش بدون اذن شریک..... ۱۷۲
۳۹. تصرف ملک مشاع توسط تعدادی از ورثه و ممانعت از انتفاع دیگر وراث..... ۱۷۴
۴۰. انتقال کل مال مشاع توسط یکی از مالکیت مشاع بدون اذن و خارج از حدود متعارف..... ۱۷۴
۴۱. چگونگی استیفای حق زوجه از اعیانی بنای جدیدالاحداث..... ۱۷۵
۴۲. ثبت ملک بدون رعایت سهام سایر ورثه..... ۱۷۶
۴۳. مطالبه اجرت‌المثل ملک مشاع به میزان مالکیت زوجه..... ۱۷۸
۴۴. ضرورت معرفی مأمور انتظامی در افراز ملک مشاعی..... ۱۷۸
۴۵. تأثیر استرداد دادخواست یکی از موجرین بر صدور حکم تخلیه..... ۱۷۹
۴۶. تقاضای تخلیه مورد اجاره توسط یکی از شرکا..... ۱۸۱
۴۷. ضرورت شناسایی مالکان برای فروش مال مشاعی..... ۱۸۳
۴۸. نحوه اجرای حکم مربوط به تقسیم اموال مشترک..... ۱۸۴
۴۹. تقسیم اموال غیرمنقول ماترک که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته..... ۱۸۶
۵۰. اختلاف نظر دادگاه عمومی و اداره ثبت در خصوص قابل افراز بودن ملک..... ۱۸۷
۵۱. تقاضای صدور حکم افراز و تقسیم سهم‌الارث از زمین کشاورزی..... ۱۸۸
۵۲. درخواست صدور اجراییه از سوی محکوم‌علیه برای فروش مال مشاع..... ۱۸۹
۵۳. رسیدگی به دعوای مربوط به ماترک غیرمنقول..... ۱۹۰

۵۴. اجرای ماده ۴ قانون افراز و فروش املاک مشاع ۱۹۲

دعوی افراز فروش ملک مشاع در نظریه‌های مشورتی ۱۹۵

۱. بررسی دعوا علیه متصرفین ملک مشاع ۱۹۷
۲. تقاضای تخلیه مورد اجاره توسط مالک مشاعی نسبت به سهم خود ۱۹۸
۳. بررسی افراز در خصوص مجهول‌المالک بودن قسمتی از ملک ۱۹۸
۴. دلیل مالکیت در دعوی افراز ۱۹۹
۵. افراز اراضی واقع در شهرها ۱۹۹
۶. تصرف در ملک مشاع مورد تقاضای افراز ۲۰۰
۷. صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی جهت افراز املاک مشاعی در خصوص عدم خاتمه جریان ثبتی ۲۰۰
۸. حضور تمام شرکا در موقع افراز ۲۰۱
۹. افراز ملک مشاع، به حکم دادگاه انقلاب ۲۰۱
۱۰. درخواست تخلیه احد از شرکا علیه مستأجر ملک مشاع ۲۰۲
۱۱. تخلیه مورد اجاره به تقاضای احد از موجرین ملک مشاعی ۲۰۲
۱۲. تصرف سازمان عمران اراضی شهری در سهم شرکا ۲۰۳
۱۳. درخواست افراز ملک مشاعی از دادگاه ۲۰۴
۱۴. تخلیه ملک مشاع ۲۰۵
۱۵. تسلیط، وضع ید محکوم‌له مشاعی ۲۰۶
۱۶. تخلیه مورد اجاره مشاعی ۲۰۶
۱۷. دادخواست تقسیم و افراز طرفیت تمام مالکین مشاع ۲۰۶
۱۸. حق مطالبه خسارت در ملک مشاعی ۲۰۷
۱۹. فروش سهم مشاعی یک باب مغازه نانوائی در کشور «دبی» ۲۰۷
۲۰. تعدد خواندگان در دعوا علیه متصرفین نیافروری ۲۰۸
۲۱. حکم خلع‌ید علیه متصرف ملک مشاع زراعی ۲۰۸
۲۲. تصرف محکوم‌له مشاعی در اموال مشترک با رضایت سایر شرکا ۲۰۹
۲۳. اجرای ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی ۲۰۹
۲۴. تخلیه مورد اجاره مشاعی با لحاظ ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی ۲۱۰
۲۵. عدم نیاز به صدور اجرائیه جهت اجرای دستور فروش ملک مشاع ۲۱۱
۲۶. اقدامات اجرایی بر اساس حکم دادگاه و معرفی زمین به‌عنوان تنها ملک بدهکار ۲۱۱
۲۷. اجرای حکم به رفع تصرف از ملک مشاعی نیازمند اجرای حکم خلع‌ید ۲۱۲
۲۸. قاعده تسلیط و بررسی آراء در خصوص افراز املاک مشاعی ۲۱۲
۲۹. بررسی شرط خیار به مدت عمر بایع ۲۱۲
۳۰. استیفای عین توسط زوج در صورت عدم تأدیه ثمن اعیانی ۲۱۳
۳۱. صلاحیت اداره ثبت در رسیدگی درخواست وراثت به تقسیم اموال غیرمنقول به حصه معین ۲۱۳
۳۲. وجاهت قانونی فروش سهم مشاع از ناحیه مالک ملک مشاعی ۲۱۴
۳۳. تغییر نمای خارجی ساختمان با موافقت کلیه مالکان مشاع ۲۱۵
۳۴. استفاده از قسمت‌های مشاعی از جمله حیاط و تراس و بالکن و زیرزمین ۲۱۶
۳۵. ابلاغ تصمیمات واحدهای ثبتی تابع آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ۲۱۷
۳۶. خروج موضوعی رسیدگی به اسناد رسمی مشاعی در هیئت حل اختلاف ۲۱۷

۳۷	صدور سند مالکیت نیافروری برای مالکین مشاعی
۳۸	دستور فروش ملک مشاعی از طریق مزایده
۳۹	نداشتن سند مالکیت مانع از افراز املاک مشاع نیست
۴۰	صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی در اعتراض به غیر قابل افراز بودن ملک
۴۱	بررسی تشخیص عرف بلد در خصوص نحوه تعیین و تشخیص تصرفات متصرف
۴۲	تأدیه ثمن معامله نسبت به حصه شرکا از سوی خریدار ملک مشاعی
۴۳	بررسی استحقاق مطالبه منافع ملک استیجاری به وسیله شریک مشاعی از سوی سایر شرکا
۴۴	خروج موضوعی مصداق بارز انتقال به غیر در خصوص واگذاری سهم مشاعی مستأجر
۴۵	پذیرش دعوای تخلیه در خصوص انتقال مورد اجاره به غیر از سوی مالک ملک مشاعی
۴۶	تفاضای تخلیه ملک مشاع مالک نسبت به حصه خود
۴۷	خاتمه جریان ثبت و بررسی صلاحیت اداره ثبت در رسیدگی به افراز املاک مشاع
۴۸	تعیین وصی از سوی حاکم در خصوص فوت موصی
۴۹	طرح دعوای تقسیم ترکه به طرفیت کلیه مالکان ملک مشاع
۵۰	پذیرش دعوای خلع‌ید از سوی احد شرکا علیه شریک متصرف ملک مشاع
۵۱	جواز صدور رأی بر قلع و قمع مستحدثات از سوی احد مالکین
۵۲	تأیید مقنن در خصوص اجرای حکم قلع‌ید متصرف ملک مشاع به قمع مالک قسمتی از ملک مشاع
۵۳	مزایده درخواست هریک از مالکین به جهت عدم امکان افراز ملک مشاع
۵۴	اجرای حکم تقسیم اموال مشاع
۵۵	در فرضی که میزان محکوم‌به کمتر از ارزش یک‌دانگ مشاع از ملک ثبت شده محکوم‌علیه باشد
۵۶	اجرای حکم محکوم‌له از ملک مشاع محکوم‌علیه بدون افراز
۵۷	فروش یا مزایده ماترک یا اموال مشاع مورد حکم
۵۸	ورود شخص ثالث به خواسته ابطال مزایده و سند انتقال ملک
۵۹	تصرف محکوم‌له مال مشاعی با رضایت سایر شرکا
۶۰	تلازم اجرای حکم رفع تصرف از ملک مشاعی با خلع‌ید
۶۱	فروش ملک مشاع در پی عدم امکان افراز
۶۲	اعتراض مالکین مشاعی به افراز ملک

۲۳۳ دعوای فروش مال مشاع در قوانین و مقررات قانونی

۲۳۵	قانون افراز و فروش املاک مشاع
۲۳۶	آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذرماه سال ۱۳۵۷
۲۳۸	مال مشاعی در قانون تملک آپارتمان‌ها
۲۴۳	مال مشاعی در آیین‌نامه قانون تملک آپارتمان‌ها
۲۴۳	بخش اول - قسمت‌های مختلف ساختمان
۲۴۳	فصل اول - قسمت‌های اختصاصی
۲۴۳	فصل دوم - قسمت‌های مشترک
۲۴۴	بخش دوم - اداره امور ساختمان
۲۴۴	فصل اول - مجمع عمومی
۲۴۴	طرز انتخاب و وظایف و تعهدات مدیر

۲۴۶	..... فصل دوم- اختیارت و وظایف مدیر یا مدیران
۲۴۷	..... فصل سوم- هزینه‌های مشترک
۲۴۸	..... فصل چهارم- حفظ و نگاهداری تعمیر بنا
۲۴۹	..... مال مشاعی در قانون مدنی
۲۴۹	..... مبحث اول- در حق ارفاق نسبت به ملک غیر
۲۵۱	..... مبحث دوم- در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور
۲۵۴	..... مبحث سوم- در خربم املاک
۲۵۶	..... مال مشاعی در قانون اجرای احکام مدنی
۲۵۸	..... مال مشاعی در قانون ثبت اسناد و املاک
۲۶۱	..... مال مشاعی در قانون متمم قانون ثبت و اسناد و املاک
۲۶۲	..... مال مشاعی در آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک
۲۶۷	..... مال مشاعی در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت
۲۶۹	..... منابع و مآخذ

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 به‌صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان 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 بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور کلی حقوق، بعد از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، همین رویه قضائی است؛ به عبارت دیگر مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به‌صورت عملی 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، هرکدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی 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 به‌صورت منظم و منحصر به فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به‌صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید. در راستای تأمین این هدف مجموعه‌ای از کتاب‌ها هرکدام تحت عنوان کلی «دعوائی... در رویه دادگاه‌ها» شامل موارد زیر تدوین و تألیف 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 مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛

۲. تقسیم‌بندی 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 چاپ‌های 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 پر بار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

فصل اول

معرفی و نمونه دادخواست
دعوی فروش مال مشاع

معرفی دعوی فروش مال مشاع

هرچند موضوع این نوشته، بررسی دعوی فروش مال مشاع در رویه دادگاهها می باشد لیکن به جهت اهمیت دعوی افراز و تقسیم اموال مشاعی و ارتباط مستقیم با دعوی فروش مال مشاعی به بررسی هر دو خواهیم پرداخت.

مبحث اول: تقسیم مال مشاع

مال مشاع به مالی گفته می شود که حقوق مالکین متعدد در آن به نحوه اشاعه جمع شده است (ماده ۵۷۱ ق.م.) و ممکن است اختیاری یا قهری باشد از شرکت یا شراکت اختیاری می توان به نتایج عقود مانند خرید یک قسمت از قطعه زمین مشاعی اشاره کرد که به صورت ارادی و با اختیار صورت می پذیرد؛ لیکن اشاعه در حالت اجباری، بدون اراده و قصد و اختیار مالکین مشاعی است که مصداق بارز آن اموال موروثی است.^۱ مال مشاعی را به سه حالت می توان تقسیم نمود.

۱. **تقسیم به افراز:** افراز به معنی جداکردن سهم هر یک از مالکین مشاعی از ملک مشترک می باشد که یا به صورت توافق و تراضی یا با اجبار (از طریق دادگاه) صورت می پذیرد و هر شریکی می تواند برای رهایی از حالت شراکت درخواست افراز و تقسیم را به مرجع ذیصلاح بدهد مگر اینکه ممنوعیت قانونی یا قراردادی داشته باشد. بنابراین، در تقسیم به افراز، اولاً: از عین هر نوع مال مشاعی، به هر شریک، معادل سهم خودش می رسد؛

ثانیاً: نیاز به ارزیابی و قیمت گذاری مال مشاعی نیست.

۲. **تقسیم به تعدیل:** در صورتی است که مال مشاعی از نظر اجزاء ارزش واحد و یکسانی نداشته باشد؛ مانند اینکه یک قطعه زمین قسمت روبرو اتوبان آن ارزش بالاتری از قسمت های دیگر آن داشته باشد در این نوع تقسیم کارشناس مبنای مساحت قطعه زمین قرار نمی دهد بلکه ارزش زمین مؤثر در مساحت زمین خواهد بود؛ یعنی قسمت های ارزان را از لحاظ مساحت وسیع تر می گیرد تا برابری کند؛ بنابراین در تقسیم

۱. ر.ک، مواد ۵۷۱ الی ۵۷۴ ق.م.ا.

به تعدیل، اولاً: از عین هر نوع مال مشترک به هر شریک معادل سهم ایشان نمی‌رسد ممکن است مساحت بیشتر یا کمتر باشد؛

ثانیاً: همه شرکا از عین مال مشترک سهم می‌برند.

ثالثاً: لازمه و مقدمه تقسیم به تعدیل ارزیابی و قیمت‌گذاری مال مشاعی می‌باشد.

۳. تقسیم به رد: همیشه کم یا زیاد کردن مساحت مال مشاع توازن برای تقسیم ایجاد نمی‌شود لاجرم برای تعادل‌سازی باید وجهی یا مالی از خارج به برخی از سهم‌ها اضافه گردد تا شخصی که سهام کمتری به ایشان در تقسیم خواهد رسید با دریافت آن اضافی مشخص، سهام وی نیز از نظر ارزشی معادل سهام دیگر شرکاء گردد؛ بنابراین در تقسیم به رد، اولاً: ممکن است بعضی از شرکا از عین مال مشترک سهم نبرند؛

ثانیاً: از عین مال مشترک هرکدام معادل سهم خود را نمی‌گیرند؛

ثالثاً: لازم و مقدمه تقسیم به رد ارزیابی و قسمت‌گذاری مال مشاعی می‌باشد.

لازم به یادآوری می‌باشد که در صورت تقسیم به افراز نوبت به تقسیم تعدیل نمی‌رسد و نیز در صورت امکان تقسیم به تعدیل نوبت به تقسیم به رد نخواهد رسید در صورتی که هیچ یک از تقسیم‌های فوق قابلیت رهاسازی اموال مشاعی را از هم نداشته باشند تنها راه درخواست «فروش مال مشاع» از مرجع ذیصلاح قضائی است.

در موارد ذیل امکان تقسیم اموال مشاعی وجود ندارد:

۱. هرگاه تقسیم متضمن افتادن تمام مال مشترک یا حصه یک یا چند نفر از شرکا از مالیت باشد تقسیم ممنوع است اگر چه شرکا تراضی نمایند (ماده ۵۹۵ ق.م.ا).

۲. تقسیم مال موقوفه بین موقوفه‌علیه ممنوع است. (ماده ۵۹۷ ق.م.ا).

۳. در صورتی که تقسیم متضمن اضرار به شریک غیر متقاضی به نحوه فاحش باشد تقسیم ممنوع است (ماده ۵۹۲ و ۵۹۳ ق.م.ا).

۴. در صورتی که منع قانونی یا قراردادی خاص در خصوص عدم تقسیم باشد تقسیم ممنوع است.

۵. در مواردی که نسبت به ملک مشاعی سند معارض صادر شود تا زمانی که رفع تعارض صورت نپذیرد تقسیم ممنوع است (تبصره یک ماده ۱ ق.ا.ف.م.م).