

مطالعات علوم اسلامی انسانی

مقاله پژوهشی، سال هشتم، شماره ۳۳، بهار ۱۴۰۲ (ص ۱۰ - ۲۰)
دریافت: دی ماه ۱۴۰۱ پذیرش: اسفند ماه ۱۴۰۱

اشاعه در مالکیت و تقسیم املاک مشاع

Dissemination in the ownership and division of common property

📌 شبنم مهرسرشت / کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد واحد بین‌الملل انزلی.

Shabnam Mehr Seresht/ Master of Private Law, Anzali International Branch, Azad University.

nmehrseresht65@yahoo.com

Abstract

The distribution of property and the division of common property are subject to the rules and regulations that the legislature has observed in order to ensure the health of the financial and commercial relations of the people. Dissemination in property occurs in cases without the will of individuals and sometimes with their will. Common property is always referred to as a defect. This is where the issue of the division of common property arises, and the community of rights of multiple owners in a single object disappears and their common property becomes separate and exclusive property. In the meantime, given that it may be common property, object or benefit, or religion, or similar or custodial property, the legislature has in the first instance allowed the partners, by consensus and agreement between themselves, to carry out the division as they wish. And if no agreement is reached, the split applicant can force the partners to split. What should be considered at the outset is to identify the competent authorities and then proceed with this type of litigation. In this paper, one of the most important and common three-partition methods; That is, separation is discussed in court.

Keyword: Separation, Common Property, Common Property, Separation Property.

چکیده

اشاعه در مالکیت‌ها و تقسیم اموال مشاع تابع ضوابط و قواعدی است که قانون‌گذار به منظور سلامت روابط مالی و معاملاتی مردم رعایت آنها را مقرر کرده است. اشاعه در مالکیت در مواردی بدون اراده افراد و گاه با اراده آنها به وجود می‌آید. از مالکیت مشاعی همواره به عنوان یک عیب نام برده می‌شود. اینجاست که بحث تقسیم اموال مشاع پیش می‌آید و اجتماع حقوق مالکان متعدد در شیء واحد از میان رفته و مالکیت مشاعی آنها به مالکیت افرازی و اختصاصی تبدیل می‌شود. در این میان با توجه به این که ممکن است مال مشاع، عین یا منفعت یا دین و یا مالی مثلی 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 ابتدای امر مورد ملاحظه قرار گیرد، شناخت مراجع صالح و سپس جریان رسیدگی به این نوع از دعاوی است. در این نوشتار یکی از مهم‌ترین و معمول‌ترین شیوه‌های سه‌گانه تقسیم؛ یعنی افراز در دادگاه مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد.

کلیدواژه‌ها: افراز، مال مشاع، مالکیت مشاعی، مالکیت افرازی.

مقدمه

حقوق ثبت در کشور ما، مشتمل بر قوانین و مقررات و دستورالعمل‌های صادره و بخشنامه‌های ثبتی و بعضاً قوانین و دستورالعمل‌های اصلاحی بعد از انقلاب شکوهمند اسلامی است که پاسخگوی واقعی نیازهای زمانی و مکانی و مقتضیات روز جامعه ما نبوده و با استانداردهای علمی و نهادینه شده همخوانی ندارد، لذا لازم و ضروری است که قوانین با تاکید بر احکام و قوانین بالنده، دقیق و کامل قرآن کریم و سنت ائمه هدی علیهم السلام و دیگر مبانی حقوقی و استفاده از آراء و نظرات فقهای عظام، حقوق دانان، کارشناسان خبره، و متخصصان ثبتی مورد تجدید نظر واقع تا فرایند جدید و کارساز و نوینی در عرصه اجتماعی بر آن متصور و متعین گردد بنابراین دقت و توجه در ثبت اسناد و املاک امری لازم و ضروری است تا جامعه مسلمین دچار ضرر و زیان نگردد چرا که اموال مسلمین به لحاظ حرمت و قداست آن محترم و مقدس می‌باشد. یکی از موضوعات مهم که در علم حقوق آنهم حقوق ثبت مورد بررسی قرار می‌گیرد و بسیار در جامعه شهری و شهرنشینی حائز اهمیت می‌باشد بحث تفکیک و افراز و نحوه اجرای آن و همچنین چگونگی مالکیت اشخاص بعد از تفکیک می‌باشد. مقررات ثبتی، بادرس‌های حقوق خصوصی، به ویژه حقوق مدنی و حقوق تجارت ارتباط مهمی دارد اگر نگاهی گذرا به حقوق مدنی داشته باشیم خواهیم دید در حقوق مدنی ۲ بحث اموال و مالکیت این مقررات به تثبیت مالکیت می‌انجامد و در حقوق مدنی ۵ (خانواده) مقررات ثبتی در جهت تثبیت نظام خانواده، ثبت ازدواج و طلاق و رجوع بکار می‌رود در حقوق مدنی ۳ در باب (کلیات قراردادها) الزم آور بودن قرار داد، با تنظیم سند رسمی و در صورت لزوم اجرای سند رسمی تحقق می‌یابد و در حقوق مدنی ۸ در بحث (شفعه و وصیت و ارث) تنظیم و ثبت وصیت نامه بطور رسمی از بسیاری از مشکلاتی که بعد از فوت موصی دامنگیر ورثه و وصی و موصی له می‌شود پیشگیری می‌کند. و همچنین در بحث قانون آپارتمانها با دقت نظر در تفکیک و افراز باز قوانین و آئین نامه‌های ثبتی که در این خصوص آمده است لذا بسیاری از مشکلات که ممکن است باعث درگیر شدن دستگاه قضا گردد پیشگیری می‌کند [۱].

در حقوق تجارت نیز وضع به همین منوال است. دفاتر تاجر باید مطابق مقررات ثبتی و توسط ارکان سازمان ثبت امضا و پمپ شود و شرکت تجاری باید به ثبت برسد همچنین مقررات ثبتی با حقوق عمومی و شاخه‌های آن ارتباط مهمی دارد مثلاً در مطالعه حقوق ثبت باید معلوم شود سازمان ثبت که از اجزاء قوه قضائیه است نقش آن در تحقق عدالت در جامعه چگونه است، مقررات ثبتی به حقوق اداری نیز مربوط است چرا که اشخاص (اعم از حقیقی و حقوقی) برای ثبت نام تجاری یا ثبت شرکت یا ثبت موسسه غیر تجاری یا سازمان ثبت که از سازمان‌های اداری است ارتباط دارند. علی‌هذا با توجه به مطالب فوق در این تحقیق، سعی بر آن شده است که در بررسی و شرح مراحل تفکیک و افراز علاوه بر امتیازات کاربردی به مراحل ثبتی تفکیک و افراز و همچنین تأثیر این فرایند ثبتی در جامعه شهری پرداخت شود. افزایش روز افزون جمعیت و نیز وجود تمایل در داشتن مالکیت شخص باعث می‌گردد زمینهای بزرگ دارای مالکیت واحد و یا مشترک بوسیله مالک یا مالکانش در چهار چوب قانون به قطعات کوچکتر تقسیم گردد پژوهش پیش رو در راستای چگونگی تحقق این تمایل قانونی و به منظور آشنایی با روشهای صحیح اجرایی آن نگرشی است در زمینه تقسیم اراضی در شکل تفکیک و افراز صورت پذیرفته است و صد البته علیرغم تمام تلاش برای ارائه مباحث کیفی و قابل استفاده در روش اجرایی خالی از اشکال و ایراد نخواهد بود. لیکن تذکر و راهنمایی اساتید محترم حقوق دانشکده حقوق برای اینجانب راهگشا بوده و خدمت شایانی به این حقیر می‌باشد [۲].

شناسایی اصل جواز تقسیم در املاک مشاع

نحوه تقسیم اموال مشاعی به نحوی است که در مواد ۵۸۹ الی ۶۰۶ قانون مدنی و ۳۰۳ الی ۳۲۶ قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹ تحت عنوان تقسیم ترکه به آن پرداخته شده است و تقسیم باید به نحوی باشد که در قانون مقرر شده است. اجتماع حقوق مالکان متعدد در شیء واحد با تقسیم که یک عمل حقوقی است از بین می‌رود و مالکیت مشاعی آنها به مالکیت افرازی و اختصاصی تبدیل می‌شود [۱]. برابر ماده ۵۸۹ قانون مدنی هر شریک المال می‌تواند هر وقت بخواهد تقاضای تقسیم مال مشترک را بنماید مگر در مواردی که تقسیم به موجب این قانون ممنوع یا شرکاء به وجه ملزومی ملتزم بر عدم تقسیم شده باشند. برابر این ماده قانونی شریک ملک مشاع مجاز است هر وقت بخواهد از بند اشاعه در مالکیت رها شود و به جای سهم مشاع مستقر در مجموع ملک مشاع، بخش معینی از ملک را حسب مورد به یک از طرق و شیوه‌های تقسیم، به نحو مستقل، مالک شود. اصل جواز تقسیم بر بنای آزادی

قراردادی و قاعده تسلیط مورد پذیرش واقع شده است. اصل حاکمیت اراده یکی از اصول مهم در حقوق به شمار می‌آید که آزادی قراردادی می‌نامند و بر پایه اصل آزادی قراردادی، اشخاص آزادند به هر شکل معقول که می‌خواهند با هم پیمان ببندند و آثار آن را معین سازند (ماده ۱۰ قانون مدنی) مگر اینکه مفاد تراضی آنان به دلیل مخالفت با قانون یا نظم عمومی و اخلاق حسنه نامشروع باشد. به موجب ماده ۱۰ قانون مدنی، اشخاص در انعقاد قرارداد و محتوای آن و تعیین شرایط ضمن عقد آذند و نمی‌توان شخصی را مجبور به انعقاد قرارداد نمود [۶].

افراز

افراز از لحاظ لغتی به معنای جدا کردن چیزی از چیز دیگر، جدا کردن چیزی برای کسی است و از لحاظ حقوقی عبارت است از دعوی شریک ملک مشاع برای تقسیم مال مزبور و تعیین سهام هر یک از شریکان در صورت عدم تراضی بر تقسیم و در اصطلاح قضائی و ثبتی عبارت است از جدا ساختن سهم مشاع شریک یا شرکا.

شرایط افراز

افراز فرع، بر مالکیت مشاعی دو یا چند نفر است و حالت اشاعه از بین رفته و مال مشاع بر اساس سهام هر یک از شرکا تقسیم می‌شود و در افراز چون موضوع تمییز و تشخیص حق مطرح است این تشخیص قابل کنترل قضائی است و زمانی افراز به وقوع می‌رسد که مالکان مشاعی عدم تفاهم و رضایت خود را در خصوص مشاعی بودن سهم خود اعلام دارند و آنچه در افراز مهم است توجه به سهم معادل حصه هر یک از مالکان مشاعی است که باید رعایت گردد. با افراز ملک و عدم اعتراض در مهلت مقرر، هر مالک مشاع می‌تواند بر سهم مفروزی خود تسلط پیدا کند و با تسلیم سند مالکیت خود به اداره ثبت، سند مالکیت شش دانگ قطعه اختصاصی خود را دریافت دارد. ملک مشاع، به ملکی گفته می‌شود که بیش از یک مالک دارد و مالکیت هر یک از شرکا به نحو اشاعه می‌باشد. یعنی هر مالک در جزء جزء کل ملک حق تصرف دارد. اشاعه در مالکیت، در مواردی با اراده افراد (اختیاری) و گاه بدون اراده آنها (قهری) به وجود می‌آید. اشاعه اختیاری جایی است که مالک ملک، قسمتی از ملک خود را به شخصی یا اشخاصی انتقال دهد که در این صورت بین مالک و خریدار مالکیت مشاعی به وجود می‌آید؛ یا اینکه چند نفر شش دانگ یک ملک را به صورت مشاع خریداری نمایند که در نتیجه آن ملک به نسبت سهام خریداری در مالکیت خریداران به نحو اشاعه مستقر می‌شود [۵]. اشاعه قهری، که غالباً در بحث ارث مطرح می‌شود به گونه‌ای است که پس از فوت مورث، مایملک او به نحو اشاعه در مالکیت ورثه مستقر می‌گردد. آنچه که به عنوان ماترک از متوفی باقی می‌ماند اگر اموال غیر منقول هم جزء ماترک باشد آن املاک به مالکیت ورثه منتقل شده‌است و ورثه به صورت مشاع در آن مالکیت دارند [۶].

انواع شیوه‌های تقسیم در جهت افراز (صرفاً در املاک مشاع)

تقسیم املاک، واجد مباحث حقوقی بسیار پیچیده و موسعی است. لیکن با توجه به تعریفی که ما از تقسیم به دست دادیم و بر اساس آن بخش کردن ملک و مالکیت که نتیجه آن حسب مورد افراز و تفکیک املاک است «تقسیم» نامگذاری شد، مشخص می‌گردد که شیوه‌های تقسیم، حسب مورد در املاکی که بیش از یک مالک دارد (املاک مشاع) و املاکی که مالکیت آن به طور مطلق به شخص واحدی تعلق دارد (املاک مفروز) متفاوت است. به علاوه در خود املاک مشاع نیز ممکن است هدف شرکاء از تقسیم صرفاً تبدیل کردن ملک با همان حالت اشاعه به قطعات کوچک تر بصورت افقی یا عمودی (تفکیک با حالت اشاعه) باشد. در این مقاله به شیوه‌های تقسیم املاک مشاع که نتیجه آن تعیین حصه مفروزی شرکا است پرداخته می‌شود. اشاعه در مالکیت و تقسیم اموال مشاع تابع ضوابط و قواعدی است که قانون‌گذار به منظور سلامت روابط مالی و معاملاتی اشخاص، رعایت آنها را مقرر کرده است. اشاعه در مالکیت که در مواردی بدون اراده افراد و گاه با اراده آنها به وجود می‌آید همواره از آن به عنوان یک عیب نام برده می‌شود. بر این اساس است که بحث تقسیم مال مشاع، پیش می‌آید و به موجب آن، اجتماع حقوق مالکان متعدد در شیء واحد از میان رفته و مالکیت مشاعی آنها به مالکیت افرازی و اختصاصی تبدیل می‌شود [۳].

شیوه‌های تقسیم مال مشاع

مال مشاع به چند اعتبار قابل تقسیم است:

الف: بر مبنای دخالت شریکان، تقسیم با تراضی است یا به اجبار

ب: به اعتبار ترتیب و شیوه ای که دادگاه در تقسیم به کار می‌برد، تقسیم به صورت تعدیل انجام می‌شود یا به صورت رد یا افراز

ج: به اعتبار موضوع تقسیم، تقسیم به‌عبارت و عرصه.

تقسیم به اجبار

ممکن است یک یا چند نفر از شریکان راضی به تقسیم نباشد و منافع خود را در بقای شرکت ببینند. در این صورت شریکی که مایل است خود را از قید اشاعه برهاند، می‌تواند بر پایه‌ی ماده ۵۹۱ قانون مدنی، شریک ممتنع را اجبار به تقسیم نماید و از دادگاه حکم به تقسیم را درخواست نماید. مبنای حقوقی اجبار به تقسیم از میان برداشتن اشاعه مالکیت است [۷]. این تقاضا در صورتی پذیرفته می‌شود که ملک قابل تقسیم باشد و افراز باعث از بین رفتن مالیت آن نگردد و تقسیم موجب ضرر شرکای ممتنع نباشد. زیرا ضرر شریک قاعده تسلیط را محدود می‌کند و بر آن حکومت دارد. در این گونه موارد که تقسیم باعث از بین رفتن مالیت و یا موجب ضرر شرکای دیگر شود تنهاراهاکار این است که بین حقوق شرکاء جمع صورت گیرد به گونه‌ای که هیچ کدام از حقوقشان محروم نگردند که در این مورد شریک متقاضی می‌تواند تقسیم فروش مال مشترک و تقسیم بهای آن را از دادگاه بخواهد. همچنین هرگاه اجبار مالک بر باقی ماندن در شرکت باعث ضرر او باشد، می‌تواند از محکمه الزام شریک ممتنع را به تعمیر یا اجاره یا فروش سهم خود، درخواست نماید. [۲]

تقسیم بر مبنای افراز و تعدیل و رد

از شیوه‌های دیگر در مورد تقسیم املاک مشاع همچنین می‌توان به تقسیمی که به صورت افراز یا تعدیل واقع می‌شود اشاره نمود. اشاره به این شیوه‌ها به این خاطر می‌باشد که امکان انجام این روش‌ها توسط شرکاء و یا دادگاه وجود دارد.

تقسیم به افراز

افراز اموال مشاع در صورتی امکان دارد که ملک مشاع دارای اجزای مساوی باشد و بهای اجزای آن نیز برابر باشد مانند زمین زراعتی که همه‌ی بخش‌های آن یکسان و دارای بهایی برابر با یکدیگر است. در این تقسیم کافی است که اندازه سهام برابر باشد و به هر شریک به تناسب حصه‌ی مشاع او داده شود. همچنین در صورتی که زمین بین دو نفر مشترک باشد، در حالی که هر یک از شرکاء در هر جزء آن بطور منصفه شریک باشند، در واقع هر یک از شرکاء با گرفتن یک حصه از زمین مذکور، نصف حصه‌ی خود را افراز می‌کنند. در این شیوه از تقسیم می‌توان به ماده ۳۱۶ قانون امور حسبی اشاره داشت که بیان می‌کند «تقسیم طوری به عمل می‌آید که برای هر یک از ورثه از هر نوع اموال، حصه معین شود...» بدین ترتیب توزیع عادلانه مال مشترک بدون اینکه نیازی به تعدیل قیمت داشته باشد، ساده‌ترین و طبیعی‌ترین راه تقسیم است که باید پیش از انتخاب هر شیوه‌ی دیگر ابتدا این اقدام را انجام داد. [۹]

تقسیم به تعدیل

تعدیل به معنی دو چیز را به هم برابر کردن است. این تقسیم ناظر به موردی است که مال مشاع دارای اجزای برابر نیست، ولی سهام شریکان را می‌توان از آن به گونه‌ای معین کرد که از نظر بهاء برابر باشد و نیازی به دادن سرانه پیدا نشود. برای مثال، زمینی است در کنار خیابان که بخش‌های مقدم و نزدیک‌تر پربهاتر قطعه‌های دورتر ارزان‌تر است ولی کارشناس قطعه‌های ارزان‌تر را به نسبت وسیع‌تر معین می‌کند، به گونه‌ای که از حیث قیمت همه سهام برابر باشند. در تقسیم به تعدیل هر شریک ارزشی معادل حصه خود از مال مشاع می‌برد، بدون اینکه بتواند از همه اموال مشاع به اندازه سهم تملک کند؛ برای مثال اگر دو سوم زمین مشاع از خانه‌ای را مالک است، حصه‌ای مفروزی که به او داده می‌شود معادل یک سوم سهام ارزش دارد. در این مورد قانون امور حسبی در ماده ۳۱۶ بیان داشته که «... اگر بعضی از اموال بدون زیان قابل تقسیم نباشد، ممکن است آن را در سهم بعضی از ورثه قرارداد و برابر بهای

آن از سایر اموال در سهم دیگران منظور نمود...». همچنین قانون مدنی در ماده ۵۹۸ ترتیب تقسیم به افراز و تعدیل را به این نحو بیان می‌کند: «ترتیب تقسیم آن است که، اگر مال مثلی باشد، به نسبت سهام شرکاء افراز می‌شود و اگر مال قیمتی باشد بر حسب قیمت تعدیل می‌شود. و بعد از افراز یا تعدیل در صورت عدم تراضی بین شرکاء حصص آنها به قید قرعه معین می‌گردد» [۱۰].

تقسیم به رد

در قانون مدنی صحبتی از این شیوه نشده است اما قانون امور حسبی در ماده ۳۱۶ به آن اشاره داشته است و بیان می‌دارد «... و اگر تعدیل محتاج به ضمیمه پول و اموال داشته باشد به ضمیمه آن تعدیل می‌شود.» استفاد از این ماده ضمیمه کردن مالی اعم از پول و غیره، خارج از مال مشاع را تقسیم به رد گویند. این پرداخت به منظور ایجاد تعادل در ارزش حصص به وجود می‌آید. [۱۴]. برخی از حقوقدانان این تقسیم را معامله‌ای جداگانه از تقسیم دانسته‌اند و آن را در قسمتی که اضافه از خارج داده می‌شود شباهت به بیع می‌دانند. با این وجود به نظر می‌رسد با توجه به ماهیت حقوقی مستقل تقسیم و این که اراده شرکاء بر تقسیم انشاء گردیده است، تقسیم به رد نیز از انواع شیوه‌های تقسیم است.

تقسیم عین و منافع

در بیان دیگر شیوه‌های تقسیم در املاک مشاع، همچنین نیاز است که به بیان این شیوه از تقسیم که در آن به نوعی، املاکی که منفعت آن به گونه‌ای است که از عین آن کاملاً قابل تجزیه است، مورد اشاره قرار می‌گیرد.

تقسیم عین

در این مورد منظور از عین، مال مشاع می‌باشد که به طور معمول همراه با منفعت آن است. بنابراین تقسیم عین باعث جدایی منافع نیز می‌شود و مالک هر حصه مفروز می‌تواند به طور مستقل از آن بهره برداری کند. ولی هرگاه منافع مالی به دیگری تعلق یافته باشد، تقسیم عین به مالکیت او صدمه نمی‌زند. برای مثال اگر خانه مشاعی به وسیله همه شریکان، اجاره داده شود، سپس مالکان عین را بین خود تقسیم کنند، این تجزیه صدمه‌ای به مالکیت منافع مستأجر نمی‌زند؛ لیکن اگر بخش مشاعی از خانه مورد اجاره واقع شود و آن بخش در حصه یکی از مالکان قرار گیرد، بعد از افراز تنها او موجد به شمار می‌آید و تمام اجاره به او پرداخته می‌شود مگر اینکه به ترتیب دیگر توافق کرده باشند [۷].

تقسیم منافع (مهایات)

در صورتی که منافع ملکی اعم از حق کسب و پیشه و تجارت یا سرقفلی و یا حقوق ریشه و ایامی و غیره بین چند نفر مشترک و مشاع باشد، بی گمان شریکان می‌توانند به تراضی آن را تقسیم کنند. لیکن این تقسیم به دو صورت انجام می‌پذیرد: ۱- تقسیم به زمان انتفاع همانند اینکه موضوع انتفاع را ماهیانه یکی از شریکان استفاده کند. ۲- تقسیم به اجزاء مانند اینکه هریک از دو اتاق خانه ای را هر شریک به طور مستقل مورد بهره برداری قرار دهند یا مغازه دو دهنه ای را هر دو شریک با توافق یکدیگر هر کدام را به صورت مستقل مورد بهره برداری قرار دهند یا اینکه مالکان دو آپارتمان مشاع توافق نمایند که هر یک به مدت پنج سال در یک آپارتمان سکنی گزینند، یا مالکان یک زمین کشاورزی مشاع تراضی کنند که هر یک در نیمی از آن به کشاورزی پرداخته و از سهم اختصاصی خود بهره برداری کنند [۱۴]. تقسیم مهیایات در صورتی مورد استفاده قرار می‌گیرد که عین مشترک قابل تقسیم نباشد و مالکان ناچار شوند که برای جلوگیری از ضرر خود به تقسیم منافع دست بزنند. در این فرض نیز تقسیم اجباری امکان دارد و یکی از شریکان می‌تواند الزام دیگران را از دادگاه بخواهد.

تقسیم از طریق فروش

در بسیاری اوقات، بهترین شیوه که در واقع آخرین راه و شیوه تقسیم ملک مشاع میان شرکاء می‌باشد، فروش ملک مشاع از طریق مزایده و تقسیم بهای آن به نسبت سهم میان شرکای مشاعی است. مشکلات و پیچیدگی‌های املاک مشاعی باعث شده راه مذکور در اکثر قریب به اتفاق موارد اولین راه و شیوه تقسیم املاک مشاعی بین شرکاء نیز باشد. در هر حال گاهی شرکاء املاک مشاعی با

توافق و تراضی اقدام به فروش می‌کنند و در صورت عدم توافق بر فروش هریک از شرکاء می‌توانند از طریق مراجعه به دادگاه الزام به فروش ملک مشاعی و تقسیم بهای حاصل از فروش به نسبت سهم خود را بخواهند [۲].

نحوه رسیدگی مراجع ثبتی در تقسیم و افراز املاک مشاع

در عالم حقوق هر عمل حقوقی که از طرف هر فرد حقیقی یا حقوقی انجام شود باید بر اساس قوانین و مقررات و قواعد حقوقی مرتبط با آن انجام شود و در این مورد نیز رسیدگی به مقوله تقسیم و افراز املاک مشاع توسط مراجع ثبتی از این امر مستثنی نیست و باید با توجه به قوانین و اصول مرتبط با آن صورت گیرد.

درخواست افراز

رسیدگی به افراز املاک مشاع، در ادارات ثبت با درخواست متقاضی افراز، جریان پیدا می‌کند. هر چند درخواست افراز، توسط برگه‌های چاپی دادخواست امری معمول است، ولی به نظر می‌رسد قانوناً نیازی به استفاده از برگه‌های چاپی دادخواست نیست. قانون افراز و فروش املاک مشاع و آیین نامه آن نیز همه جا سخن از «درخواست افراز» به میان آورده‌اند و اشاره ای به لزوم تقدیم دادخواست نکرده‌اند و آنچه مسلم است این که برگه‌های دادخواست برای طرح دعوی در محاکم بر طبق آیین دادرسی مدنی لازم است و در غیر آن موارد، لزوم آن نیاز به تصریح قانون‌گذار دارد که حسب فرض در این مورد منتفی است. آنچه که شریک یا شرکای ملک مشاع از اداره ثبت مبنی بر افراز ملک خود تقاضا می‌کنند باید حاوی نکاتی باشد که کامل بودن این درخواست در جهت افزایش سرعت و دقت مأمورین ثبتی، مؤثر در عمل می‌باشد. بنابراین شرایط یک درخواست کامل به شرح ذیل می‌باشد:

- ۱- مشخصات کامل شریک یا شرکای متقاضی افراز و نشانی دقیق اقامتگاه یا محل کار آنها از جهت سهولت در امر ابلاغ اخطاریه‌های صادره.
- ۲- مشخصات کامل شریک یا شرکای دیگر و نشانی دقیق اقامتگاه یا محل کار آنها.
- ۳- میزان مالکیت و سهم متقاضی افراز.
- ۴- میزان مالکیت و سهم شریک یا شرکای دیگر.
- ۵- دلایلی که حاکی از سهم مالکانه متقاضی، در ملک مورد درخواست افراز است. دلایل مزبور در مورد املاک ثبت شده رونوشت سند مالکیت سهم مشاع از ملک یا سند رسمی خریداری ملک خواهد بود.
- ۶- ارائه گواهی پایان ساختمان یکی از مدارک لازم جهت رسیدگی به افراز املاکی است که در آنها مستحدمات وجود دارد و به پیوست تقاضای افراز باید به اداره ثبت ارائه گردد، چرا که تصمیم در مورد افراز یا عدم افراز ملک که در آن احداث اعیان شده باشد، مستلزم بررسی همه جانبه و تعیین تعداد اعیانی از نظر رعایت حقوق مالکین مشاعی است [۲].

احراز خاتمه یافتن جریان ثبتی ملک مشاع مورد تقاضا

به دلالت ماده‌ی یک قانون افراز و فروش اموال مشاع، ادارات ثبت صرفاً در زمانی صلاحیت رسیدگی به این درخواست را دارند که عملیات ثبتی خاتمه پیدا کرده باشد. حال سؤال این است که چگونه تشخیص دهیم که عملیات مقدماتی ثبت، خاتمه پیدا کرده است؟ [۸]

برای این تشخیص، مراحل مقدماتی ثبت را به چهار مرحله‌ی ذیل بیان می‌کنیم:

مرحله اول انتشار آگهی ثبت عمومی است، یعنی انتشار آگهی موضوع ماده‌ی ۹ قانون ثبت. مرحله‌ی دوم انتشار آگهی مقدماتی ثبتی است، یعنی انتشار آگهی موضوع ماده‌ی ۱۰ قانون ثبت. مرحله‌ی سوم انتشار آگهی نوبتی است، یعنی انتشار آگهی موضوع ماده‌ی ۱۱ قانون ثبت. مرحله‌ی چهارم انتشار آگهی تحدیدی است، (تحدید حدود) یعنی انتشار آگهی موضوع ماده‌ی ۱۴ قانون ثبت. در مرحله‌ی چهارم که انتشار آگهی تحدید حدود است، در این آگهی مشخص شده است که چه روزی باید مجاورین متقاضی درخواست ثبت برای تحدید حدود در محل حاضر شوند. صورت جلسه‌ی تنظیم می‌شود، حاضرین امضاء می‌کنند. مجاورین که به تحدید حدود اعتراض داشته باشد باید ظرف ۳۰ روز اعتراض خودش را تقدیم کند. اگر اعتراض واصل شد و اعراض رد گردید، مرحله چهارم کامل هست، یعنی عملیات ثبتی خاتمه پیدا کرده‌است. اگر اعتراض واصل نشد، یعنی عملیات ثبتی خاتمه پیدا کرده است. پس در مرحله

چهارم که انتشار آگهی تحدید حدود است ما باید این موارد را هم مد نظر قرار دهیم. بنابراین زمانی که تحدید حدود شد، مجاور اعتراض نکرد یا اگر اعتراض کرد و نسبت به اعتراض تعیین تکلیف شد، اینجا عملیات ثبتی خاتمه پیدا کرده است. اگر پلاکی، مرحله چهارم را سپری کرده باشد، مرجع صالح، برای درخواست افراز، اداره ثبت محل هست؛ زیرا بر اساس صلاحیت ذاتی باید به اداره ثبت مراجعه کرد و بر اساس صلاحیت محلی باید به اداره ثبت محل، محلی که به ثبت این پلاک اقدام نموده مراجعه نمود. پس از احراز این امر که جریان ثبتی ملک مورد تقاضای افراز خاتمه پیدا کرده است، اداره ثبت اسناد تکلیف دارند قبل از انجام عملیات افراز در خصوص املاک مشاع با جلب نظر شهرداری و اخذ نقشه تأیید شده، اقدام نمایند. راهنمای شهرداری‌ها در تقسیم اراضی شهری طرح‌های مصوب شهری است که در ضوابط اجرایی این طرح‌ها نصاب‌های تفکیکی و شرایط آن به دقت بیان می‌شود. بر این اساس به موجب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۵۴ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و ماده ۱۵۴ قانون اصلاحی، رعایت نقشه‌های جامع و هادی و ضوابط اجرایی مربوط به تفکیک و افراز اراضی شهری لازم و ضروری است. بنا به مراتب مذکور، در خصوص تفکیک و افراز (اراضی) مالک یا مالکین با در دست داشتن نقشه مورد نظر درخواست خود را تسلیم اداره ثبت می‌نمایند و اداره ثبت چنانچه ملک در محدوده قانونی شهرها یا حریم آن واقع شده باشد، نقشه را جهت تأیید و اظهار نظر به شهرداری ارسال می‌کند و حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود. در صورتی که در موعد مذکور شهرداری، تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید، مرجع مذکور (اداره ثبت) مکلف است پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه‌ای که مالک ارائه می‌نماید، عمل تفکیک را انجام دهد. البته نیاز به توضیح است که با توجه به قانون افراز و فروش املاک مشاع (مصوب ۲۲ آبان ۱۳۵۷) و اصلاح ماده ۱۵۴ قانون ثبت (مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱) که هر دو مؤخر بر قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری می‌باشند مهلت پاسخگویی شهرداری هم از چهار ماه به دو ماه، اصلاح شده است [۱۱].

تشخیص مرجع صالح و نحوه اعمال قواعد صلاحیت نسبی (محلی)

با اعمال قواعد مربوط به صلاحیت ذاتی و تشخیص این موضوع که شخص جهت طرح دعوی یا امری باید صنف و نوع و مرجع صالح را که باید به دعوی یا آن امر رسیدگی نماید، نوبت به صلاحیت نسبی می‌رسد. «صلاحیت نسبی در حقیقت اختیار یک دادگاه معین است نسبت به دادگاه معین دیگر از حیث نوع و صنف و درجه شبیه یکدیگرند» [۸]. مثلاً وقتی که معلوم شد دعوی افراز ملکی که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است در صلاحیت دادگاه عمومی است، باید دید کدام دادگاه عمومی از حیث قلمرو قضایی صلاحیت رسیدگی به دعوا دارد. تا قبل از تشکیل دادگاه‌های عمومی برای شناخت دادگاه صالح باید به دو امر توجه داشت؛ اول اینکه دعوی مطروحه در صلاحیت دادگاه بخش قرار دارد یا دادگاه شهرستان [۹]. این امر در مواد ۱۳ و ۱۷ ق. آ. د. م. مصوب ۱۳۱۸ تصریح شده است. برای مثال درخواست افراز در صورتی که مالکیت محل نزاع نبود به طور مطلق در صلاحیت دادگاه بخش و در صورتی که مالکیت محل نزاع باشد، نصاب از حیث بها معتبر بود و حسب مورد دادگاه بخش یا دادگاه بخش یا دادگاه شهرستان با توجه به میزان خواسته، موضوع را مورد رسیدگی قرار می‌داد. دوم از نظر ماهیت محلی که باید تشخیص داد دعوی یا امر مورد نظر در حوزه بندی قضایی کشور دادگاه کدام بخش یا شهرستان صلاحیت رسیدگی به آن دعوی را دارد [۱۰].

در حال حاضر در مورد قسمت اول، با اجرای قانون تشکیل دادگاه عمومی و انقلاب که رسیدگی به کلیه دعاوی در مرحله بدوی به عهده دادگاه عمومی است، این امر منتفی است. بنابراین در تشخیص صلاحیت نسبی دادگاه عمومی باید به قواعد مربوط به صلاحیت محلی توجه شود. همان‌طور که در ماده ۱۱ ق. آ. د. م. نیز آمده «دعوا باید در دادگاهی اقامه شود که خواننده در حوزه قضایی آن اقامتگاه دارد...» که در بحث حاضر می‌توان هم از این اصل کلی در آیین دادرسی مدنی استفاده نمود و هم از استثنائات وارد بر این اصل که در ماده ۱۳ ق. آ. د. م. و ماده یک قانون افراز و فروش املاک مشاع در مورد املاک غیرمنقول بیان شده، استفاده نمود.

مرجع صالح در رسیدگی به تقاضای تقسیم اموال مشاع غیرمنقول

در این مبحث نیز با دو مرجع صالح یعنی مرجع قضایی «دادگاه عمومی محل وقوع مال غیرمنقول مشاع» و دیگری مرجع غیر قضایی یعنی «واحد ثبتی محل وقوع مال غیرمنقول مشاع» سر و کار داریم که صلاحیت هر یک در رسیدگی به دعاوی تقسیم یا تقاضای مرتبط، ذاتی است که هر یک را به طور جداگانه مورد بحث و بررسی قرار می‌دهیم.

واحد ثبتی محل

در مورد صلاحیت واحد ثبتی در رسیدگی به تقاضای تقسیم اموال مشاعی می‌توان به افراز املاک مشاع اشاره نمود که براساس ماده یک قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ در مورد املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، رسیدگی به درخواست افراز این املاک با واحد ثبتی محل وقوع ملک خواهد بود. گفتنی است تا سال ۱۳۵۷ افراز املاک مشاع کلاً در دادگاه انجام می‌شد اما با تصویب قانون افراز در آن سال، این وضعیت تغییر کرده و املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته باشد در صلاحیت واحد ثبتی محل خواهد بود.

دادگاه محل وقوع ملک

همان‌طور که پیش‌تر بیان گردید، رسیدگی به درخواست‌های افراز و تفکیک علی‌الاصول توسط واحدهای ثبتی به عمل می‌آید و اصولاً محاکم دادگستری به درخواست‌های افراز و تفکیک و تقسیم اراضی رسیدگی می‌نمایند. چنانکه در ماده یک قانون افراز نیز به این موضوع اشاره گردیده است و قانونگذار در رسیدگی به تقاضاهای افراز، اصل را بر صلاحیت واحد ثبتی گذارده است لیکن مواردی وجود دارد که مستلزم اظهار نظر و رسیدگی قضایی در ماهیت امر با حفظ حقوق و رعایت مصلحت برخی افراد و با وجود سایر استثنائات، از حیثه رسیدگی و دخالت واحد ثبتی خارج شده و اصولاً دخالت محاکم را می‌طلبد که موارد مذکور را به طور جداگانه مورد بررسی قرار می‌دهیم؛

۱- افراز املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته است

املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته است [۱۱]، عمل تقسیم خواه مستلزم افراز باشد خواه مستلزم تقسیم به تعدیل یا به رد باشد در صلاحیت دادگاه محل وقوع ملک خواهد بود، این امر از مفهوم مخالف ماده یک قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب سال ۱۳۵۷ مستنبط می‌گردد.

اداره حقوقی قوه قضائیه در نظریه ۱۳۵۹/۱۰/۲۳-۷/۵۳۸۹ چنین نظر داده است؛ افراز املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته، خارج از صلاحیت ادارات ثبت اسناد می‌باشد.

۲- افراز املاک بین شرکای محجور یا غایب مفقود الاثر

مطابق ماده ۳۱۳ ق.ا.ح. مصوب ۱۳۱۷ در صورتی که تمام ورثه و اشخاص که در ترکه شرکت دارند حاضر باشند به هر نحوی که بخواهند می‌توانند ترکه را ما بین خود تقسیم نمایند لیکن اگر ما بین آنها محجور یا غایب باشد تقسیم ترکه به توسط نمایندگان آنان در دادگاه به عمل می‌آید. پس از تصویب قانون افراز و فروش املاک مشاع در سال ۱۳۵۷ این بحث مطرح گردید که چون قانون اخیر التصویب مرجع رسیدگی به افراز را واحد ثبتی می‌داند لذا ماده ۳۱۳ ق.ا.ح. نسخ ضمنی شده است. اختلاف نظرهای ایجاد شده بین محاکم سبب طرح موضوع در هیئت عمومی دیوان عالی کشور گردید که سرانجام منجر به صدور رأی وحدت رویه شماره ۱۳۶۹/۲/۹-۱۳۱۵۱ شد و به اختلاف نظرها پایان داد. اداره حقوقی دادگستری نیز در نظریه شماره ۷۵/۲۴-۷/۸۰۸۳ خود چنین نظر داده است:

«افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته است در صلاحیت اداره ثبت است مگر اینکه بین مالکین محجور یا غایب باشد یا تقاضای تقسیم ماترک متوفی مطرح شود که در این صورت در صلاحیت دادگاه عمومی است» [۱۶].

بنابراین ولی یا قیم صغیر یا امین غایب نمی‌تواند با شریکان دیگر تراضی کند و در دفتر اسناد رسمی یا اداره ثبت به تقسیم مال شرکت بپردازد. [۱۷] مرسوم این است که اگر شرکا طرحی برای تقسیم دارند به دادگاه تقدیم می‌شود و پس از رسیدگی و ارجاع امر به کارشناسی در جهت تعدیل سهام یا حفظ حقوق محجورین یا غایبین و رعایت غبطه آنها، دادگاه بر مبنای تراضی شرکا اموال مشاع را تقسیم می‌نماید و بدین ترتیب نفوذ طرح پیشنهادی را اعلام می‌دارد. در غیر این صورت چنانچه شرکا طرحی برای تقسیم نداشته باشند دادگاه با رسیدگی و دعوت از وی یا قیم صغیر یا امین غایب مانند سایر تقسیمات اموال مشاع، مبادرت به تقسیم می‌نماید.

مرجع در خواست تفکیک و افراز

براساس مفاد ماده ۱۵۰ قانون ثبت، مرجع درخواست تفکیک اداره ثبت است و هرگاه از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود، این تقاضانامه به اداره ثبت ارسال میگردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شده و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی (دارایی) خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد. طبق ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، در مورد املاک مشاعی که جریان ثبت آنها خاتمه یافته، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، رسیدگی به درخواست افراز با واحد ثبتی محلی است که ملک مورد تقاضای افراز در حوزه آن واقع است و طبق ماده ۲ همان قانون، تصمیم واحد ثبتی ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه است. بنابراین در مورد املاک مشاعی که درخواست افراز آنها میشود، باید نخست وضع ملک از لحاظ خاتمه جریان ثبتی آن، مشخص شده، سپس مرجع رسیدگی به درخواست افراز معین گردد.

الف) اگر جریان ثبتی خاتمه یافته باشد، مرجع رسیدگی اداره ثبت محل وقوع ملک است و تصمیم آن ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی میباشد. مگر اینکه بین مالکین، محجور یا غایبی باشد که در این صورت برابر رای وحدت رویه ردیف ۵۹/۲۹ - مورخه ۱۳۶۰/۱/۱۵، هیات عمومی دیوان عالی کشور ناظر به ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی، رسیدگی به دعوی افراز در صلاحیت دادگاه عمومی میباشد.

ب) اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد، مرجع رسیدگی به افراز، دادگاه عمومی محل است و رای آن دادگاه چه در بند الف، چه در بند ب، برابر مواد ۱۸ و ۱۹ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب قابل تجدیدنظر است. اگر نسبت به ملک مشاعی، سند مالکیت صادر شده باشد، صدور سند مالکیت نشان دهنده ختم عملیات ثبتی است و درخواست افراز آن باید به اداره ثبت محل ارسال گردد. اما اگر برای ملک مشاع سند مالکیت صادر نشده باشد، بهتر است به اداره ثبت مراجعه شده و در صورتی که آن اداره ختم جریان ثبتی را اعلام نماید، باید دادخواست به دادگاه عمومی تقدیم گردد. در غیر اینصورت، اگر ابتدا به دادگاه مراجعه شود، دادگاه باید از اداره ثبت استعلام نماید که آیا جریان ثبتی خاتمه یافته است یا خیر؟ سپس دادگاه با توجه به پاسخ آن اداره نسبت به صلاحیت خود اتخاذ تصمیم کند. مسلماً این سوال و پاسخ موجب اطاله کار خواهد شد [۱۷].

با توجه به موارد مذکور می‌توان بیان کرد که در چارچوب قوانین ملاک عمل، مرجع رسیدگی به تفکیک یا افراز زمین، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. در حالی که در ارتباط با اراضی شهری، واگذاری زمین و مسکن و مواردی نظیر آن، سازمان ملی زمین و مسکن است که زیر نظر مستقیم وزیر مسکن و شهرسازی اقدام می‌کند.

موارد منع افراز املاک و اراضی

۱- مطابق ماده ۵۹۵ قانون مدنی هرگاه تقسیم متضمن افتادن تمام مال مشترک یا حصه یک یا چند نفر از شرکا از مالیت باشد، تقسیم ممنوع است اگرچه شرکا تراضی نمایند.

۲- طبق ماده ۵۹۷ قانون مدنی تقسیم ملک از وقف جایز است، ولی تقسیم موقوفه بین موقوف علیهم جایز نیست.

۳- برابر قسمت اخیر ماده ۵۹۱ قانون مدنی، اجبار به تقسیمی که مشتمل بر ضرر باشد، جایز نیست. طبق ماده ۵۹۳ [۸] قانون فوق، ضرر عبارت است از نقصان فاحش قیمت به مقداری که عادتاً قابل مسامحه نباشد.

۴- هرگاه عمل افراز به وسیله اداره ثبت مستلزم اصلاح مشخصات ملک باشد و چون اصلاح باید با حضور و موافقت کلیه مالکین مشاع صورت پذیرد، قبل از حصول شرط مرقوم اداره ثبت مجاز به افراز نیست. چنانچه برای مالکین مشاعی که به صورت مفروزی متصرف زمین هستند، سند مالکیت مفروزی صادر گردد، برای سایر مالکین ملک مذکور نیز می‌توان سند مالکیت مفروزی صادر کرد، هرچند در زمین مورد تصرف آنها اعیانی ایجاد نشده باشد. [۱۸]

نتیجه گیری

باتوجه به پژوهش انجام شده و براساس قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، مرجع صالح جهت درخواست افراز املاکی که به ثبت رسیده اند، اداره ثبت محلی است که ملک در محدوده آن واقع شده است. در واقع متقاضی افراز باید توجه داشته باشد

که اگر جریان ثبت ملک خاتمه یافته است، چه در دفتر املاک ثبت شده باشد یا نه، صرفاً باید به اداره ثبتی که ملک در محدوده آن قرار دارد رجوع نماید و از مراجعه به مراجع دادگستری خودداری نماید، زیرا به موجب قانون در چنین وضعیتی، تنها مرجع رسیدگی، اداره ثبت اسناد و املاک می‌باشد و فقط در مواردی اندک و خاص، مراجع قضایی را صالح به رسیدگی دانسته است و این موارد عبارتند از اینکه؛ چنانچه در بین مالکین، افراد صغیر و محجوری باشد، و یا چنانچه جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد از اداره ثبت سلب صلاحیت شده، در یک مورد دیگر هم مراجع قضایی به موجب قانون صالح به رسیدگی می‌باشند، و آن هم با توجه به اینکه تصمیم مسئول واحد ثبتی یک تصمیم اداری است به شرکاء مشاعی این حق داده شده تا ظرف مهلت قانونی بتوانند در دادگاه عمومی به تصمیم واحد ثبتی اعتراض نمایند. تفکیک و افراز اراضی از جمله مسایل مهم شهری و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح‌های مذکور میباشد و میتوان با به کاربردن ضوابط اصولی، از طریق کنترل و نظارت بر تفکیک اراضی به اهداف طرح‌های جامع و تفصیلی تحقق بخشید. تفکیک اراضی در واقع زمینه شکل‌گیری توده و فضای ساختمانی و فرم شهری تا مقیاس محله و ناحیه محسوب میشود. تفکیک عبارتست از قطعه بندی زمین بر اساس مقررات و برنامه‌های توسعه که مورد تصویب قرار گرفته‌اند. مقررات کلی تفکیک در برگرفته‌اند اندازه و شکل قطعات زمین عرض و طول آنها و همچنین چگونگی تامین دسترسی هاست. با اجرای این روش ممکن است قطعات زمینی که احیاناً متعلق به مالکان خصوصی است برای استفاده‌های عمومی اختصاص یابد.

منابع

- [۱] امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ شانزدهم، انتشارات اسلامی، تهران، ۱۳۸۲، ص ۱۴۱
- [۲] ایران یارباطی، بابک، مجموعه نظیر مشورتی حقوقی (۱۳۴۲-۱۳۸۵)، چاپ اول، مجمع علمی فرهنگی مجد، تهران، ۱۳۸۵
- [۳] پورسلیم بناب، جلیل، بررسی حقوق و نحوه تفکیکی و افراز (املاک اراضی باغات)، ۱۳۸۶، ص ۱۴۴ و ۱۴۵
- [۴] پورسلیم بناب، جلیل، بررسی نحوه تفکیک املاک اراضی و باغ‌ها و افراز آنها، انتشارات آریان، چاپ دوم، تهران، ۱۳۸۴
- [۵] جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت، جلد اول، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم، تهران، ۱۳۸۲، ص ۱۴۶
- [۶] رستم بوکانی، علی، حل مشکلات ثبتی املاک، ص ۸۰ و ۸۱
- [۷] سرخی، علی، تقسیم مال مشترک، جلد اول، انتشارات فکرسازان، چاپ دوم، تهران، ۱۳۸۵، ص ۶۰
- [۸] شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ پانزدهم، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد علامه طباطبایی، تهران، ۱۳۸۲، ص ۱۱۰
- [۹] صفایی، سید حسن، دوره مقدماتی حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، چاپ اول، انتشارات میزان، تهران، بهار ۱۳۸۲
- [۱۰] کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (مشارکتها و صلح) دوره عقود معین، جلد دوم، چاپ سوم، انتشارات گنج دانش، تهران، ۱۳۷۳، ص ۷۱
- [۱۱] کاتوزیان، ناصر، الزامهای خارج از قرارداد (ضمان قهری)، جلد اول، چاپ چهارم، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۴
- [۱۲] کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی ایقاع نظریه عمومی، چاپ سوم، انتشارات میزان، تهران، ۱۳۸۴
- [۱۳] کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، چاپ پنجاهم، تهران، ۱۳۸۵
- [۱۴] کاشانی، سید محمود، حقوق مدنی قراردادهای ویژه، چاپ اول، نشر میزان، تهران، ۱۳۸۵، صفحات ۱۳۰ و ۱۳۳ و ۱۴۵
- [۱۵] قربانیان، حسین، تقسیم ترکه، ماهنامه دادرسی، شماره ۷۹، سال چهاردهم، ۱۳۸۹، ص ۵۳
- [۱۶] قربانیان، حسین، درآمدی بر مواد ۱۰۱ قانون شهرداری و ۱۵۴ قانون ثبت، ۱۳۸۸، ص ۲۸
- [۱۷] میرزایی، علیرضا، قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی، چاپ اول، انتشارات بهنامی، تهران، ۱۳۸۴
- [۱۸] میرزایی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی و عملی، تهران، نشر بهنام، ۱۳۸۵، ص ۱۲۲.
- [۱۹] آدابی، حمید رضا، حقوق ثبت تخصصی، چاپ سوم، تهران، انتشارات جنگل، ۱۳۸۸، ص ۱۰۴.
- [۲۰] تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، چاپ سوم، تهران، موسسه نگاه بینه، ۱۳۸۸، ص ۸۵.
- [۲۱] مطابق ماده ۱۲۰۷ ق. م.، محجورین شامل صغار، اشخاص غیر رشید و مجانین می‌باشند. صغار شامل دختران و پسرانی می‌باشد که به ترتیب به سن ۹ سال و ۱۵ سال تمام قمری نرسیده اند و اشخاص غیر رشید کسانی هستند که تصرف آنان در اموال و حقوق مالی شان عقلایی نباشد که به این افراد سفیه نیز گفته می‌شود و مجانین نیز افرادی هستند که مختل المشاعر بوده و قادر به تشخیص نتایج اعمال خود و رعایت صرفه و صلاح و نفع و ضرر نمی‌باشند.