

## فهرست مطالب

مقدمه مولف.....	۱۱
بخش اول: تقسیم.....	۱۳
مقدمه.....	۱۳
فصل اول: تعریف تقسیم و ماهیت آن.....	۱۴
مبحث اول: تعریف تقسیم.....	۱۴
مبحث دوم: ماهیت تقسیم.....	۱۵
۴-۱) تقسیم عقد است.....	۱۵
۴-۲) تقسیم تمیز حق است.....	۱۶
۴-۳) نظریه مختلط.....	۱۷
۵) ثمره نزاع در ماهیت تقسیم.....	۱۸
۶) بحث تطبیقی.....	۱۸
فصل دوم: انواع تقسیم.....	۱۹
مبحث اول: انواع تقسیم از نظر اراده شرکا.....	۱۹
۷) تقسیم به تراضی.....	۱۹
۸) تراضی بعضی از شرکا.....	۲۰
۹) تقسیم اجباری.....	۲۰
۱۰) تقسیم اجباری جزء مال مشاع.....	۲۱
مبحث دوم: انواع تقسیم از نظر شیوه.....	۲۲
۱۱-۱) تقسیم به افراز.....	۲۳
۱۱-۲) تقسیم به تعدیل.....	۲۳
۱۱-۳) تقسیم به رد.....	۲۴
مبحث سوم: تقسیم غیر مستقیم (فروش اجباری و تقسیط ثمن).....	۲۴
فصل سوم: موانع و آثار تقسیم.....	۲۶
مبحث اول: موانع تقسیم.....	۲۶
۱۲-۱) ضرری بودن تقسیم.....	۲۶
۱۲-۲) از مالیت افتادن مال مشاع.....	۲۷
۱۴) مبحث دوم: آثار تقسیم.....	۲۸
۱۴-۱) افراز.....	۲۸
۱۴-۲) لزوم.....	۲۸
۱۴-۳) اقاله.....	۲۸

## ۶ □ نگرشی کاربردی به قانون افراز و فروش املاک مشاع

۲۹	فسخ (۴-۱۴)
۲۹	مبحث سوم: مسائل تقسیم
۲۹	(۱۵) تقسیم ملک از وقف
۳۰	(۱۶) وجود حق ارتفاق در ملک مشاع
۳۰	(۱۷) تقسیم ترکه قبل از ادای دیون
۳۳	<b>بخش دوم: افراز</b>
۳۳	فصل اول: افراز، مبانی و احکام آن
۳۳	مبحث اول: افراز و مبانی آن
۳۳	(۱۹) تعریف افراز
۳۴	(۲۰) تعریف مال مشاع
۳۴	(۲۱) اسباب اشاعه
۳۶	مبحث دوم: احکام مال مشاع
۳۶	(۲۳) تصرفات مادی
۳۷	مسئله: عدم امکان توافق بر سر مقررات آمره
۳۷	(۲۴) تصرفات معنوی
۳۸	(۲۵) خلع ید از ملک مشاع
۴۰	فصل دوم: دعوی افراز
۴۰	مبحث اول: مرجع صالح
۴۱	مبحث دوم: شرایط رسیدگی به دعوی افراز در واحد ثبتی
۴۱	(۱-۲۷) پایان یافتن جریان ثبتی
۴۲	(۲-۲۷) نبودن سند مالکیت معارض
۴۴	(۳-۲۷) مالکیت رسمی
۴۴	مسئله: آیا برای شروع عملیات افرازی، لزومی بر ارائه سند مالکیت وجود دارد؟
۴۶	مبحث سوم: مراحل رسیدگی در واحد ثبتی
۴۶	(۱-۲۸) درخواست
۴۶	مسئله: درخواست یا دادخواست
۴۶	مسئله: وکالت رسمی یا دادگستری
۴۷	(۲-۲۸) اظهارنظر نماینده ثبت
۴۸	(۳-۲۸) ترسیم نقشه
۴۹	مسئله: عدم لزوم تصرف خواهان افراز در ملک
۵۱	مسئله: آیا حضور همه شرکا در موعد ترسیم نقشه الزامی است؟
۵۲	(۴-۲۸) استعلام از شهرداری وفق ماده ۱۰۱

## فهرست مطالب □ ۷

۶۱	..... ( ۵-۲۸ ) تصمیم مسئول واحد ثبتی
۶۱	..... (۶-۲۸) ابلاغ تصمیم واحد ثبتی به شرکا
۶۴	..... (۷-۲۸) پرداخت هزینه افراز
۶۵	..... مبحث چهارم: نحوه عملکرد اداره ثبت در خصوص افراز
۷۱	..... ( ۳۱ ) افراز اراضی شهری
۷۱	..... (۳۲) افراز اراضی خارج از محدوده
۷۲	..... (۳۳) افراز اراضی مجهول المالك
۷۵	..... (۳۴) افراز اراضی متعلق به وزارت جنگ
۷۵	..... (۳۵) افراز املاک سازمانهای دولتی
۷۶	..... (۳۶) افراز آپارتمانها
۷۶	..... (۳۷) افراز املاک تجاری
۷۹	..... مبحث پنجم : شرایط رسیدگی به دعوی افراز در دادگاه
۸۰	..... (۱-۳۸) عدم اتمام جریان ثبتی ملک
۸۰	..... مسئله - اعتراض به ثبت ملک مورد افراز
۸۲	..... (۲-۳۸) مال منقول باشد
۸۲	..... (۳-۳۸) عدم تعیین تکلیف افراز اراضی از سوی شهرداری ظرف سه ماه
۸۲	..... ( ۴-۳۸ ) شکایت از تصمیم مسئول واحد ثبتی
۸۴	..... مسئله: لزوم تقدیم دادخواست در خصوص شکایت از تصمیم واحد ثبتی
۸۴	..... مسئله: هزینه دادرسی اعتراض به نظر واحد ثبتی
۸۵	..... مسئله : امکان اعتراض ثالث به حکم افراز
۸۷	..... مسئله : ایرادات وارد بر تصمیم مسئول ثبتی
۸۷	..... (۳۹) وجود غایب یا محجور بین شرکا
۸۹	..... مسئله - عدم لزوم طرح دعوی علیه اداره سرپرستی
۹۰	..... (۴۰) وجود منقول و غیر منقول با هم
۹۱	..... (۴۱) افراز در مقام تقسیم ترکه
۹۴	..... مبحث ششم : مراحل رسیدگی به دعوی افراز در دادگاه
۹۴	..... (۱-۴۲) تقدیم دادخواست توسط خواهان افراز
۹۵	..... ( ۲-۴۲ ) خواننده افراز:
۱۰۱	..... ( ۳-۴۲ ) تقویم خواسته
۱۰۱	..... (۴-۴۲) دلیل مالکیت
۱۰۲	..... ( ۵-۴۲ ) تشریفات دادرسی
۱۰۲	..... مسئله - لزوم مکاتبه با شهرداری توسط دادگاه
۱۰۳	..... فصل سوم: دستور فروش و مزایده مال مشاع

- ۱۰۴.....مبحث اول : ماهیت دستور فروش.....
- ۱۱۰.....(۴۷)ثمره نزاع.....
- ۱۱۰.....مسئله: لزوم ارائه گواهی قطعیت.....
- ۱۱۲.....مسئله : لزوم تقدیم دادخواست فروش یا درخواست فروش.....
- ۱۱۳.....مسئله: دستور فروش ملک مشاع فاقد اعتبار قضیه محکوم بها است.....
- ۱۱۴.....مسئله: عدم لزوم صدور اجرائیه جهت فروش مال مشاع.....
- ۱۱۵.....مسئله : درخواست مزایده مال مشاعی از سوی محکوم علیه.....
- ۱۱۷.....مبحث دوم : مزایده ملک مشاع و مسائل آن.....
- ۱۱۷.....مسئله : حضور شرکا و نحوه پرداخت ثمن مزایده.....
- ۱۱۹.....مسئله: مزایده ملک وقفی مشاع.....
- ۱۲۱.....فصل چهارم: اجرای حکم افراز و مسائل مرتبط.....
- ۱۲۳.....مسئله : اجرای حکم از مرجع غیر صالح.....
- مسئله : اجرای حکم افرازی که با محل انطباق ندارد توسط ثبت چه حکمی  
دارد؟.....
- ۱۲۳.....
- ۱۲۴.....مسئله : اجرای حکم افراز بدون کسب نقشه مصوب شهرداری.....
- ۱۲۶.....(۵۰) وجوه افتراق و تشابه افراز و تفکیک.....
- ۱۲۷.....( ۵۱ ) پیشنهادات.....
- ۱۲۹.....**بخش سوم: ضامم**.....
- ۱۲۹.....قوانین و آییننامه های مرتبط با افراز.....
- ۱۲۹.....قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲.....
- ۱۳۰.....آییننامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذر ماه ۱۳۵۷.....
- ۱۳۱.....قانون نحوه افراز اراضی متعلق به وزارت جنگ مصوب ۱۳۴۹/۱۱/۱۹.....
- ۱۳۲.....قانون افراز و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن مصوب ۲۹ اسفند ۱۳۵۰.....
- لایحه قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمانهای عمران اراضی  
شهری استانهای کشور مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۲۲ شورای انقلاب جمهوری اسلامی  
ایران شماره ۱۴۷۶-۵-۱۳۵۸/۱۰/۳۰.....
- ۱۳۳.....قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری.....
- قانون منع فروش فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن  
به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱.....
- ۱۳۴.....
- ۱۳۵.....نظرات مشورتی اداره حقوقی دادگستری.....
- ۱۳۵.....نظریه مشورتی اداره حقوقی دادگستری - ۴۲/۱۱/۲۲.....
- ۱۳۵.....نظریه اداره حقوقی دادگستری - ۴۴/۱۱/۱۰.....

فهرست مطالب □ ۹

۱۳۶	نظریه مشورتی اداره حقوقی دادگستری - ۵۴/۳/۳
۱۳۷	نظریه مشورتی اداره حقوقی دادگستری - ۵۴/۷/۱۶
۱۳۸	نظریه مشورتی اداره حقوقی دادگستری - ۵۴/۸/۱۲
۱۳۸	نظریه ۷/۶۰۲۶ اداره حقوقی دادگستری - ۵۸/۱۱/۲۱
۱۳۹	نظریه ۷/۵۳۸۹ اداره حقوقی دادگستری - ۵۹/۱۰/۲۳
۱۳۹	نظریه ۷/۴۲۲۵ اداره حقوقی دادگستری - ۶۰/۹/۲۵
۱۳۹	نظریه ۷/۲۱۲۱ اداره حقوقی دادگستری - ۶۱/۴/۱۵
۱۴۰	نظریه ۷/۲۴۵۴ اداره حقوقی دادگستری - ۶۱/۶/۷
۱۴۰	نظریه ۷/۲۴۵۴ اداره حقوقی دادگستری - ۶۱/۶/۷
۱۴۰	نظریه شماره ۷/۴۵۵ اداره حقوقی دادگستری - ۶۲/۱/۲۸
۱۴۰	نظریه مشورتی شماره ۷/۱۴۲۲ اداره حقوقی دادگستری - ۶۲/۵/۴
۱۴۱	نظریه مشورتی ۷/۳۱۸۳ اداره حقوقی دادگستری - ۶۲/۷/۳
۱۴۱	نظریه ۷/۴۲۴ اداره حقوقی دادگستری - ۶۳/۲/۶
۱۴۲	نظریه ۷/۱۷۵۳ اداره حقوقی دادگستری - ۶۳/۴/۱۹
۱۴۲	نظریه مشورتی ۷/۱۳۵ اداره حقوقی دادگستری - ۶۶
۱۴۲	نظریه شماره ۷/۲۶۵۸ اداره حقوقی دادگستری - ۶۹/۵/۳۰
۱۴۳	نظریه ۷/۲۳ اداره حقوقی دادگستری - ۷۰/۳/۱۲
۱۴۳	نظریه مشورتی ۷/۸۱۶۰ اداره حقوقی دادگستری - ۷۳/۱۲/۳
۱۴۳	نظریه مشورتی شماره ۷/۸۱۶۰ اداره حقوقی دادگستری - ۷۳/۱۲/۳
۱۴۴	نظریه مشورتی شماره ۷/۵۶۵۲ اداره حقوقی دادگستری - ۷۵/۱۰/۱۳
۱۴۴	نظریه شماره ۷/۸۶۳۲ اداره حقوقی دادگستری - ۷۶/۱/۲۱
۱۴۴	نظریه شماره ۷/۸۶۹۵ اداره حقوقی دادگستری - ۷۷/۱۲/۸
۱۴۵	نظریه شماره ۷/۳۸۲۱ اداره حقوقی دادگستری - ۷۸/۶/۷
۱۴۵	نظریه شماره ۷/۲۴۴۶ اداره حقوقی دادگستری - ۸۴/۴/۱۱
۱۴۶	نظریه شماره ۷/۴۷۷۸ اداره حقوقی دادگستری - ۸۴/۷/۱۰
۱۴۶	نظریه شماره ۷/۶۵۵۱ اداره حقوقی دادگستری - ۸۵/۸/۳۰
۱۴۷	نظریه شماره ۷/۴۲۸۳ اداره حقوقی دادگستری - ۸۶/۶/۳۱
۱۴۷	نظریه شماره ۷/۶۳۲۵ اداره حقوقی دادگستری - ۸۶/۹/۲۱
۱۴۸	نظریه شماره ۷/۲۰۱۱ اداره حقوقی دادگستری - ۸۷/۴/۸
۱۴۹	نظریه شماره ۷/۴۷۶۰ اداره حقوقی دادگستری - ۸۶/۷/۱۸
۱۴۹	نظریه مشورتی اداره حقوقی دادگستری
۱۵۰	نظریه مشورتی اداره حقوقی دادگستری
۱۵۱	نظریه قضات دادگاه حقوقی دو

## ۱۰ □ نگرشی کاربردی به قانون افراز و فروش املاک مشاع

- ۱۵۱ ..... نظریه قضات دادگاه حقوقی دو.....
- ۱۵۲ ..... نظریه قضات دادگاه حقوقی دو.....
- ۱۵۲ ..... نظریه قضات دادگاه حقوقی دو.....
- ۱۵۲ ..... نظریه قضات دادگاه حقوقی دو.....
- ۱۵۳ ..... نظریه قضات دادگاه حقوقی دو.....
- ۱۵۴ ..... نظریه قضات دادگاه حقوقی دو.....
- ۱۵۵..... آرای وحدت رویه مرتبط با موضوع افراز.....
- ۱۵۵ ..... رای وحدت رویه ۱۴۴۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور \_ ۴۱/۵/۲۲.....
- ۱۵۵ ..... رای وحدت رویه ۵۹/۲۹- هیئت عمومی دیوان عالی کشور- ۶۰/۱/۱۵.....
- ۱۵۵ ..... رای وحدت رویه شماره ۴۸ هیات عمومی دیوان عالی کشور- ۶۳ /۱۰/ ۲۴.....
- ۱۵۶ ..... رای وحدت رویه ۱۷۵ دیوان عدالت اداری- ۷۵/۸/۱۲.....
- ۱۵۶ ..... رای وحدت رویه شماره ۷۱۹ هیات عمومی دیوان عالی کشور ۹۰/۲/۲۰.....
- ۱۵۷ ..... رای وحدت رویه ۱۴۸ دیوان عدالت اداری - ۸۷/۳/۱۲.....
- ۱۵۷ ..... رای شماره ۴۹۲ هیات عمومی دیوان عدالت اداری- ۸۹/۱۱/۴.....
- ۱۶۲ ..... نظرات مشورتی اداره حقوقی دادگستری.....
- ۱۷۲ ..... منابع.....