

## فروش ملک مشاع چگونه امکان پذیر است؟

برای آشنایی با نحوه فروش ملک مشاع در وهله‌ی نخست لازم است ملک مشاع را تعریف کنیم.



برای آشنایی با نحوه فروش ملک مشاع در وهله‌ی نخست لازم است ملک مشاع را تعریف کنیم. ملک مشاع، ملکی است که بین دو یا چند نفر مشترک باشد، به این وضعیت در اصطلاح حقوقی «اشاعه» گویند و بدین معنی است که هر ذره از ملک و جزء آن متعلق به همه‌ی شرکاست. در ملک مشاع، هر شریک نسبت به جزء جزء ملک، مالکیت دارد. این وضعیت ممکن است با هر عمل حقوقی (خرید و فروش ملک، هبه مال به دو نفر و...) به وجود آید. به عنوان مثال، شخص «الف» مالک شش دانگ یک باب مغازه است و دو دانگ آن را مشاعاً به شخص «ب» می‌فروشد؛ بدین ترتیب «الف» و «ب» هر دو مالک مغازه می‌شوند. فرض معمول دیگر، وضعیت اشاعه در ماترک (اموالی که از شخص فوت شده باقی مانده است) می‌باشد. زمانی که یک خانه به چهار نفر به ارث می‌رسد، هرکدام به نسبت سهم «الارث» در خانه مذکور مالک و شریک یکدیگر می‌شوند. البته این اشاعه به معنای عدم امکان صدور سند رسمی نسبت به سهم هر کدام از شرکا در املاک ثبت شده نیست؛ بنابراین نسبت به سهم مشاعی هر کدام سند مالکیتی جداگانه با درج سهم مالکانه مشاعی شریک صادر می‌شود (برای مثال یک و نیم دانگ مشاع از شش دانگ مشاع).

### فروش ملک مشاع

هرچند فروش ملک مشاع به سبب تعدد مالکین و عموماً اختلاف میان ایشان ممکن است دشوار باشد و حتی معمولاً در مقایسه با ملکی که یک مالک دارد (ملک مفروز) معمولاً افت قیمت خواهد داشت، اما باید بدانیم که هریک از مالکان مشاع بدون اجازه دیگر مالکان، حق دارد نسبت به سهمی که مالک است، اقداماتی از قبیل: فروش و اجاره را انجام دهد. به این‌گونه اقدامات در اصطلاح «تصرفات حقوقی» گفته می‌شود. در واقع این تصرفات، در عالم اعتبار واقع می‌شوند. تصرفات حقوقی در مقابل تصرفات مادی قرار دارد، تصرفات مادی یعنی تصرفاتی که نسبت به خود مال و فیزیک آن صورت می‌پذیرد. هرچند تصرفات حقوقی مثل فروش سهم مشاع از ملک به موجب قانون ممکن می‌باشد، ولی هرگونه تصرف مادی در ملک مشاع منوط به اجازه (اذن) تمام شرکاء خواهد بود، چرا که با توجه به مالکیت مشاعی ایشان در هر ذره، هر تصرفی در سهم خود به منزله تصرف در سهم دیگری نیز خواهد بود؛ برای مثال اگر احمد و علی مالکین مشاعی ملکی باشند، تصرفات مادی یا عملی هر کدام در مال مشاع منوط به اذن شریک دیگر خواهد بود. حال اگر احمد سهمش را به رضا بفروشد، این فروش از لحاظ قانونی درست است و مانعی ندارد؛ اما اگر پس از انتقال مالکیت به رضا، وی بخواهد به عنوان مالک جدید در ملک حاضر شده و سکونت یا تصرفی تحت هر عنوان نماید و علی راضی به این عمل نباشد، می‌تواند مانع از تصرفات رضا شود و این ممانعت از طرف علی قانونی است.

به دلیل همین مشکلاتی که در خصوص تصرفات مادی در ملک مشاع وجود دارد، مالکین سعی می‌کنند به این وضعیت خاتمه داده و ملک را از حالت مشاع خارج نمایند. در ادامه راه‌های گوناگون پایان دادن به وضعیت اشاعه بیان می‌شود.

### پایان دادن به شراکت با توافق

در بحث پایان دادن به مالکیت مشاعی باید به نوع و ماهیت مال توجه ویژه‌ای داشت، چرا که در قوانین و مقررات با توجه به نوع مال، احکام و الزامات قانونی خاصی در نظر گرفته شده است؛ بنابراین با نگاه ویژه صرفاً به اموال غیرمنقول (اعم از زمین و ملک) باید بیان داشت در صورت توافق شرکا با یکدیگر، می‌توانند ملک مشاع را هرگونه که همه رضایت داشته باشند، بین خود تقسیم کنند. در این صورت، تقسیم‌نامه‌ی «الف» اعم از عادی یا رسمی (می‌باشد؛ بایست جهت تنظیم تقسیم‌نامه‌ی رسمی به دفترخانه‌ی رسمی مراجعه کنند) ولی باید به این نکته توجه داشت که این توافق زمانی معتبر خواهد بود که در میان شرکا شخص غایب و یا افرادی هم‌چون کودکان و یا اشخاصی که در سلامت کامل ذهنی به سر نبرده یا توان تصرفات معقول در اموال خود را ندارند (محجورین)، وجود نداشته باشد. اگر چنین حالتی وجود داشته باشد، به جهت رعایت مصلحت این اشخاص، صرفاً دادگاه، صلاحیت اتخاذ تصمیم در رابطه با نحوه و چگونگی تقسیم را خواهد داشت.

پایان دادن به شراکت در ملک مشاع در صورت بروز اختلاف؛ افراز یا فروش ملک مشاع

زمانی که شرکای ملک مشاع دچار اختلاف با یکدیگر شوند، هریک از شرکا می‌تواند برای تقسیم ملک، که به اصطلاح قوانین ثبتی افراز نامیده می‌شود، اقدام کند.

اولین سوال این است که شریک ملک باید به کدام مرجع مراجعه کند؟

پاسخ بدین سوال به وضعیت ثبتی ملک مورد تقسیم مرتبط است. به عبارتی در فرضی که ملک موصوف دارای سابقه ثبتی در دفتر املاک اداره ثبت نباشد (یعنی ملک در دفاتر اسناد رسمی ثبت نشده باشد)، مرجع صالح، دادگاه محل وقوع ملک خواهد بود و در فرضی که ملک دارای سوابق ثبتی در دفتر املاک باشد، درخواست افراز از اداره ثبت محل وقوع ملک به عمل خواهد آمد؛ بنابراین در قریب به نود درصد موارد، شخص باید درخواست افراز خود را به واحد ثبتی حوزه‌ای که ملک در آن حوزه ثبت شده است تقدیم کند و در صورتی که مطابق ضوابط قابلیت افراز داشته باشد، عملیات افراز در مرجع ثبتی مربوطه ادامه خواهد یافت. اما در صورتی که واحد ثبتی پس از بررسی، عدم امکان افراز به دلایل گوناگون از جمله به جهت مساحت ملک، را اعلام نماید، متقاضی ناگزیر از مراجعه به دادگستری و طرح دعوا خواهد بود که در ادامه به شرح هر کدام از صور فوق پرداخته خواهد شد.

در مورد مراجعه به دادگاه باید به این نکته توجه شود که در دادخواست افراز مال مشاع، نام کلیه شرکا باید در دادخواست چه به عنوان خواهان و چه به عنوان خوانده قید گردد.

مراجعه به اداره ثبت و فرآیندی که در اداره ثبت طی خواهد شد

پس از مراجعه به اداره ثبت و ارائه درخواست یا تقاضای افراز، فرآیندی اداری طی خواهد شد. بدین صورت که نماینده ثبت در پی درخواست افراز به پرونده ثبتی ملکی که تقاضای افراز آن شده است، مراجعه می‌کند. باید بدانیم که هر ملک دارای شماره پلاک ثبتی است که در سند مالکیت آن درج شده و همان پلاک ثبتی معرف پرونده ثبتی است که در ارتباط با همان ملک در اداره ثبت وجود دارد. پس از بررسی مسئول واحد ثبتی و ارجاع پرونده به نقشه بردار ثبت، در صورتی که مساحت ملک طبق رویه اداره ثبت به حد نصاب برسد، در روز و تاریخ معین با دعوت از کلیه شرکا و نماینده ثبت از ملک بازدید به عمل آمده و نقشه بردار بعد از بازدید صورت مجلسی از وضعیت ملک تهیه می‌کند که به امضای شرکا رسیده و بعد از آن نقشه بردار تصمیمش را در خصوص قابل تقسیم (افراز) بودن ملک اعلام خواهد کرد.

تصمیم واحد ثبتی مبنی بر عدم قابلیت افراز از طرف هریک از شرکا، ظرف ده روز قابل اعتراض در دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک است.

اگر ملک قابل تقسیم یا افراز نباشد چه باید کرد؟

در صورتی که بنا به تشخیص اداره ثبت ملک غیرقابل افراز باشد، گواهینامه‌ای مبنی بر عدم قابلیت افراز به متقاضی تحویل داده می‌شود و وی می‌تواند مستند به گواهی مزبور به انضمام سایر مدارک (تصویر برابر اصل سند مالکیت و مدارک شناسایی) درخواست خود را مبنی بر فروش ملک به دادگاه حقوقی محل وقوع ملک تقدیم نماید؛ که در عمل باید این درخواست، در قالب دادخواست، یعنی فرم چاپی مخصوصی که در دادگستری موجود است، تنظیم شود (در تهران از طریق دفاتر خدمات الکترونیک قضایی). با ارائه این دادخواست، پس از صدور دستور فروش در دادگاه، با تشکیل پرونده اجرایی، مدیر اجرا طبق مقررات قانون اجرای احکام مدنی، نسبت به مزایده و فروش ملک مشاع اقدام می‌نماید.