



پردیس بین المللی ارس

گروه حقوق

پایان نامه:

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته حقوق خصوصی

عنوان:

مهایات در حقوق ایران و فقه اسلام

استاد رهنما:

دکتر سیدمحمدتقی علوی

استاد مشاور:

دکتر ابراهیم شعاریان ستاری

پژوهشگر:

سعید کیانی بستان آباد

دی ۱۳۹۰

تقدیم به:

تقدیم به اولین ستاره امامت، علی (ع) و عاشقان آن حضرت

تقدیم به پاکترین واژه های هستی، زیباترین تندیس های عشق، به پدر عزیزتر از جانم
که در خواستن و رسیدن صبوری ام آموخت.

به مادر مهربانم که کمال جویی را در من بیدار کرد.

به برادر و خواهر خوبم که حضورشان تکیه گاه امنی است برای بودن.

تقدیر و تشکر:

پس از حمد و ثنای بی نهایت از الطاف بی کران الهی که مرا در زمره پویندگان علم قرار داد، از استاد عزیزم جناب آقای دکتر سیدمحمدتقی علوی که از وجود ایشان بهره ها کسب و با قبول راهنمایی این پایان نامه و ارشاده ای ارزنده بر اینجانب منت نهاده و مورد الطاف خودشان قرار دادند، تقدیر و تشکر نموده و از جناب آقای دکتر ابراهیم شعاریان استاد مشا ور عزیزم صمیمانه تشکر و قدردانی می نمایم، و همچنین از مدیر محترم گروه حقوق استاد ارجمند آقای دکتر هریسی نژاد و ریاست محترم دانشکده پردیس بین المللی ارس جناب آقای دکتر مختاری، و از تمامی اساتید محترم که در طول تحصیل مشوق در جهت پیشرفت علمی اینجانب بودند، موفقیت عزیزان را از درگاه ایزد متعال خواهانم

نام خانوادگی: کیانی بستان آباد		نام: سعید	
عنوان پایان نامه: مهایات در حقوق ایران و فقه اسلامی			
استاد راهنما: دکتر سیدمحمدتقی علوی			
استاد مشاور: دکتر ابراهیم شعاریان ستاری			
مقطع تحصیلی: کارشناسی ارشد	رشته: حقوق	گرایش: خصوصی	دانشگاه: تبریز
دانشکده: پردیس بین المللی ارس تاریخ فارغ التحصیلی: دی ۱۳۹۰ تعداد صفحه: ۱۲۶			
کلید واژه: شرکت، تقسیم، افراز، مهایات، عقود معین، عقود نامعین			
چکیده:			
<p>برخی فقها تقسیم را به تمیز حق تعریف کرده اند و نباید با معاملات بیع، صلح یا هبه معوض اشتباه گرفت و به نظر تعدادی از حقوق دانان مشهور تقسیم بدین منظور انجام می شود که بجای سهم مشاع منتشر در مجموع، بخش معینی از مال به هر شریک داده شود تا در آن مالکیت مستقل پیدا کند. مهایات از هیئت مشتق است این لغت به معنی برابری دو هیئت یا دو وضع است. در اصطلاح تقسیم منافع به اجزا یا بر حسب زمان را گویند یا میتوان گفت تقسیم انتفاع از مال مشترک را در اصطلاح «مهایات» می گویند بطور معمول تقسیم مهایات در صورتی مورد استفاده قرار می گیرد که عین مشترک قابل تقسیم نباشد و مالکان ناچار شوند که برای جلوگیری از ضرر خود به تقسیم منافع دست بزنند. اهمیت طرح در اینجاست که مهایات از قدیمی ترین مسائل بوده و از این طریق می توانستند از نزاع شرکا جلوگیری نمایند. این موضوع بیشتر در مناطقی که دچار کم آبی هستند بیشتر مورد استفاده قرار گرفته بوده است. و از منافع چشمه یا رودخانه چگونه ا ننتفاع ببرند. مهایات میان حقوقدانان مورد توجه قرار گرفته است و برخی از فقها آن را عقد جایز و برخی نیز آن را عقد لازم می دانند مرسوم است که می گویند تقسیم مهایات جایز است و هر شریک می تواند آن را به هم زند و برخی مهایات را</p>			

عقد لازم میدانند و با فوت و جنون و سفه ا حد طرفین از بین نمی رود . باید اذان کرد که امروزه و با توجه به مطالب ذکر شده مشکلاتی به وجود می آید . مسایل جدیدی در تقسیم به زمان انتفاع بوجود آمده با عنوان بیع زمانی یا تایم شرینگ که پدیده ای است نو ظهور و مشکلات فرا راه خود را دارد که باید سعی نمود مشکلات را حل کرد و شبهات موجود را پاسخ داد.

فهرست مطالب

عنوان: صفحه

چکیده: ج

فهرست مطالب: ه

نشانه اختصاری: ن

مقدمه:

مقدمه تحقیق: ۱

بیان مسئله: ۲

سوالات تحقیق: ۳

اهداف تحقیق: ۳

روش تحقیق: ۳

ساختار مباحث تحقیق: ۴

فصل اول: کلیات

کلیات: ۵

مبحث اول: عقد شرکت ۵

گفتار اول: معنی لغوی و اصطلاحی شرکت ۵

- گفتار دوم: تعریف قانون مدنی ۵
- گفتار سوم: ماهیت شرکت ۶
- مبحث دوم: اسباب اشاعه ۸
- گفتار اول: شرکت اختیاری ۸
- گفتار دوم: شرکت قهری ۸
- مبحث سوم: تعریف تقسیم و ماهیت حقوقی آن ۱۰
- گفتار اول: تعریف تقسیم ۱۰
- گفتار دوم: مبنای تقسیم ۱۱
- گفتار سوم: اقسام تقسیم ۱۱
- بند اول: تقسیم به تراضی ۱۱
- بند دوم: تقسیم به اجبار ۱۲
- بند سوم: تقسیم به افراز ۱۳
- بند چهارم: تقسیم به تعدیل ۱۳
- بند پنجم: تقسیم به رد ۱۴
- گفتار چهارم: ماهیت تقسیم ۱۵
- بند اول: تقسیم بیع یا معاوضه ۱۶
- بند دوم: تقسیم تمییز حق ۱۸

- ۲۰.....مبحث چهارم: تعریف افراز و ماهیت حقوق
- ۲۰.....گفتار اول: تعریف لغوی افراز
- ۲۰.....گفتار دوم: تعریف اصطلاحی افراز
- ۲۱.....گفتار سوم: انواع افراز
- ۲۲.....گفتار چهارم: افراز و تقسیم در معنی مترادف با هم
- ۲۳.....گفتار پنجم: وجه افتراق تقسیم و افراز
- ۲۳.....مبحث پنجم: اقسام تقسیم به اعتبار موضوع
- ۲۳.....گفتار اول: تقسیم عین
- ۲۴.....گفتار دوم: تقسیم منافع (مهایات)
- ۲۴.....بند اول: تعریف لغوی مهائات
- ۲۴.....بند دوم: تعریف اصطلاحی
- ۲۵.....مبحث ششم: مهائات در شرکت
- ۲۵.....مبحث هفتم: جایگاه مهائات در نظام حقوقی ایران و مقررات آن
- ۲۶.....مبحث هشتم: مبنای فقهی مهائات
- ۲۶.....گفتار اول: کتاب
- ۲۶.....گفتار دوم: سنت
- ۲۷.....گفتار سوم: اجماع

گفتار چهارم: عقل ۲۷

فصل دوم: ماهیت فقهی و حقوقی مهائیات

طرح مسئله: ۲۸

مبحث اول: شناخت مهائیات ۲۸

گفتار اول: ماهیت مهائیات ۲۸

بند اول: مهائیات عبارت است از تملیک منفعت در مقابل تملیک منفعت ۲۸

بند دوم: مهائیات عبارت است از اباحه منفعت در مقابل اباحه منفعت ۲۹

گفتار دوم: اشکالات و اختلافات راجع به ماهیت حقوقی مهائیات ۳۱

مبحث دوم: مهائیات در حقوق ایران و فقه ۳۳

مبحث سوم: مسائل مربوط مهائیات ۳۶

مبحث چهارم: لزوم یا جواز مهائیات ۳۷

گفتار اول: جواز مهائیات ۳۷

گفتار دوم: لزوم مهائیات ۳۸

مبحث پنجم: موضوع تقسیم مهائیات ۴۱

مبحث ششم: شرایط مهائیات ۴۲

مبحث هفتم: انواع مهائیات ۴۳

گفتار اول: از حیث قهر و رضا ۴۳

- بند اول: مهاریات به ترازی ٤٣
- بند دوم: مهاریات به تقاضی ٤٣
- گفتار دوم: به اعتبار زمان و مکان ٤٣
- بند اول: مهاریات زمانی ٤٣
- بند دوم: مهاریات مکانی ٤٧
- گفتار سوم: تفاوت مهاریات مکانی با مهاریات زمانی ٤٨
- مبحث هشتم: مهاریات به ترازی یا اجبار ٤٨
- مبحث نهم: دعوی افزاز منافع ٥٣
- گفتار اول: دعوی مهاریات ٥٣
- گفتار دوم: شیوه رسیدگی در تقسیم منافع (مهاریات) ٥٤
- بند اول: دادخواست ٥٤
- بند دوم: دلایل ٥٥
- بند سوم: مرجع صالح ٥٥
- بند چهارم: هزینه دادرسی ٥٦
- بند پنجم: رسیدگی ٥٧
- بندهشتم: ارجاع امر به کارشناس ٥٨

فصل سوم: تحلیل مهائات در عقود معین و نامعین

- بخش اول: تحلیل مهائات در عقود معین ۵۹
- طرح مسئله: ۵۹
- مبحث اول: عقد بیع ۵۹
- گفتار اول: تعریف عقد بیع ۵۹
- گفتار دوم: بیع مشاع مشروط به مهائات ۶۰
- گفتار سوم: نظریات اداره کل حقوق و تدوین قوه قضائیه ۶۱
- مبحث دوم: عقد اجاره ۶۶
- گفتار اول: تعریف لغوی اجاره ۶۶
- گفتار دوم: تعریف اصطلاحی عقد اجاره ۶۶
- گفتار سوم: اجاره مال مشاع ۶۷
- گفتار چهارم: استفاده از مهائات در اجاره مال مشاع ۶۸
- گفتار پنجم: وضعیت تقسیم مهائات در حق کسب و پیشه و تجارت ۷۰
- بند اول: افراز زمانی حق کسب و پیشه و تجارت ۷۲
- بند دوم: افراز مکانی حق کسب و پیشه و تجارت ۷۲
- مبحث سوم: عقد صلح ۷۵

- گفتار اول: تعریف لغوی عقد صلح ۷۵
- گفتار دوم: تعریف اصطلاحی عقد صلح ۷۶
- گفتار سوم: شناسایی کلی عقد صلح ۷۶
- گفتار چهارم: شرایط و احکام عقد صلح ۷۸
- بند اول: لازم بودن عقد صلح ۷۸
- بند دوم: اقاله در عقد صلح ۷۹
- بند سوم: کفایت علم اجمالی به مورد آن ۷۹
- بند چهارم: معین بودن مورد صلح ۸۰
- بند پنجم: معوض بودن مورد صلح ۸۰
- گفتار پنجم: صلح منافع ۸۱
- گفتار ششم: مهایات داخل در عقد صلح ۸۳
- مبحث چهارم: عقد عاریه ۸۸
- گفتار اول: تعریف لغوی عاریه ۸۸
- گفتار دوم: تعریف اصطلاحی عقد عاریه ۸۸
- گفتار سوم: ماهیت عقد عاریه ۸۸
- بند اول: جایز بودن عقد عاریه ۸۸
- بند دوم: عهدی بودن عقد عاریه ۸۹

- گفتار چهارم: مهائات داخل در عقد عاریه ۸۹
- مبحث پنجم: عقد وقف ۹۲
- گفتار اول: تعریف لغوی وقف ۹۲
- گفتار دوم: تعریف اصطلاحی وقف ۹۳
- گفتار سوم: اقسام وقف ۹۳
- بند اول: وقف عام ۹۳
- بند دوم: وقف خاص ۹۴
- گفتار چهارم: تقسیم مال موقوف ۹۴
- گفتار پنجم: مهائات در موقوفات ۹۶
- مبحث ششم: عقد مالکیت زمانی (Timeshare) ۹۶
- گفتار اول: تعریف تایم شر ۹۶
- گفتار دوم: خصوصیات و آثار قرار داد مالکیت زمانی (Timeshare) ۹۸
- گفتار سوم: دیدگاه فقهی درباره قرارداد مالکیت زمانی ۱۰۳
- گفتار چهارم: نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه ۱۱۰
- گفتار پنجم: تفاوت مالکیت زمانی (تایم شر) با مهائات ۱۱۰
- مبحث هشتم: استفاده از مهائات در شرکتهای سهامی ۱۱۳
- بخش دوم: تحلیل مهائات در عقود نامعین ۱۱۴

- مبحث اول: قبل از پذیرش اصل آزادی قراردادها و تدوین قانون مدنی (ماده ۱۰ قانون مدنی) ۱۱۴
- مبحث دوم: ماده ۱۰ قانون مدنی (اصل آزادی قراردادها) ۱۱۵
- مبحث سوم: مهیایات داخل در عقود نامعین (ماده ۱۰ قانون مدنی) ۱۱۶
- نتایج و پیشنهادات ۱۱۸
- فهرست منابع و مأخذ ۱۲۱
- چکیده انگلیسی ۱۲۷

نشانه های اختصاری

بی تا بدون تاریخ چاپ

بیچا بدون شمارگان چاپ

ج جلد

ش شماره/سال هجری شمسی

ص صفحه/صلی الله علیه وآله و سلم

ق سال هجری قمری

ق.م قانون مدنی

ق.آ.د.م قانون آیین دادرسی مدنی

م ماده/میلادی

همان/همان مدارک ارجاع به مدرک قبلی

« » نقل قول مستقیم

مقدمه تحقیق

تقسیم ملک مشاع یا به عبارتی رفع مشاع بواسطه ی تقسیم از مباحث عمده و اساسی در حقوق خصوصی است و عملاً نیز هر روز و هر ماه و هر سال با این پدیده روبرو هستیم و در حقیقت داشتن اموال مشترک، کار مشترک و به دست آوردن منفعت، به وجود آوردن شرکت و شراکت و تقسیم آنها و از بین بردن شراکت امروزه بخشی بزرگی از زندگی شهروندان کشور ما را تشکیل می دهد. در تقسیم: به تعریف برخی از فقه‌ا تمیز حق تعریف شده و نباید با معاملات بیع، صلح یا هبه معوض اشتباه گرفت و به نظر تعدادی از حقوق دانان مشهور تقسیم بدین منظور انجام میشود که بجای سه م مشاع منتشر در مجموع، بخش معینی از مال به هر شریک داده شود تا در آن مالکیت مستقل پیدا کند. در تقسیم مال مشاع را به چند اعتبار می توان مورد بررسی قرار داد ۱- بر مبنای دخالت شریکان در تقسیم ۲- به اعتبار ترتیب و شیوه ای که در دادگاه در تقسیم به کار می برد ۳- به اعتبار موضوع تقسیم که هدف و تمرکز ما بیشتر بررسی مورد سوم است، یعنی به اعتبار موضوع تقسیم، که در این مورد باید تقسیم اعیان و منافع و دیون را از یکدیگر جدا نمود و آنچه که مورد بحث قرار خواهد گرفت و موضوع پایان نامه مورد نظر خواهد بود تقسیم منافع و یا م هالمت است مهائیات از هیئت مشتق است این لغت به معنی برابری دو هیئت یا دو وضع است. در اصطلاح تقسیم منافع به اجزا یا بر حسب زمان را گویند یا میتوان گفت تقسیم انتفاع از مال مشترک را در اصطلاح «مهائیات» می گویند بطور معمول تقسیم مهائیات در صورتی مورد استفاده قرار می گیرد که عین مشترک قابل تقسیم نباشد و مالکان ناچار شوند که برای جلوگیری از ضرر خود به تقسیم منافع دست بزنند. اهمیت طرح در اینجاست که مهائیات از که قدیمیترین مسائل بوده و از این طریق می توانستند از نزاع شرکا ء جلوگیری نمایند که این موضوع بیشتر در مناطقی که ه دچار کم آبی هستند

بیشتر مورد استفاده قرار گرفته بوده است. که از منافع چشمه یا رودخانه چگونه انتفاع ببرند. هدف این است که مسائل و مشکلات و اختلاف نظرها را مورد نقد و بررسی قرار دهیم تا در نهایت به یک اجماع برسیم. مهیایات میان حقوقدانان مورد توجه قرار گرفته است و برخی از فقها آن را جایز و برخی نیز آن را لازم می دانند مرسوم است که می گویند تقسیم مهیایات جایز است و هر شریک می تواند آن را به هم زند و برخی مهیایات راعقدی لازم می دانند و بافوت و جنون و سفه احد طرفین از بین نمی رود . باید اذعان کرد که امروزه و با توجه به مطالب ذکر شده مشکلاتی به وجود می آید . مسایل جدیدی در تقسیم به زمان انتفاع بوجود آمده با عنوان بیع زمانی یا تایم شرینگ که پدیده ای است نو ظهور و مشکلات فرا راه خود را دارد که باید سعی نمود مشکلات را حل کرد و شبهات موجود را پاسخ داد.

بیان مسئله

روابط مالی افراد جامعه در بردارنده اوصاف و مناسباتی است که علقه انسانها را با اشیاء نشان می دهد . این وابستگی گاهی به صورت فردی و زمانی هم به نحو اشتراکی ظاهر می شود . اموال مشترک خواه با اسباب قهری بوجود بیاید و یا با اسباب اختیاری، عمدتاً در ذات خود قابلیت تجزیه و تقسیم را دارا می باشند و به همین علت اصولاً مالکان این نوع اموال در یک مقطع زمانی در صدد فک و جدا سازی و یا تقسیم منافع آن بر می آیند، پیشرفت و پیچیده شدن روابط اقتصادی و اجتماعی در زندگی امروزه باعث مطرح شدن مسائل جدید در حوزه فقه و حقوق شده و لازم است دست اندرکاران این علم در صدد پاسخ گویی به مسائل مستحدثه بر آیند. گر چه شکل قدیمی مهیایات در کتب حقوقی و فقهی بیان شده ولی به مسائل جدید آن در کتب پرداخته نشده . مهیایات به افراز زمانی و مکانی منافع گفته می شود و نویسندگان بیان داشته اند که با تقسیم عین، مهیایات منتفی است. ولی مشکل آنگاه خود را نشان می دهد که بدانیم در قانون مدنی مواد خاصی به این عنوان که شامل

مفهوم و ماهیت و انواع و لزوم و جواز و موارد انحلال و آثار مهایات در مبحث تقسیم اموال مشترک وجود ندارد و ما را بر آن می دارد راه حل مناسبی برای این مشکل ارائه نم ایم. این پایاننامه نیز به دنبال پرداختن به چنین امری است و در صدد است به این نهاد فقهی و حقوقی و ماهیت، احکام و آثار و مسائل جدید آن بپردازد، تا پاسخ سوالات موجود را از این طریق، بیابد و مشکلات موجود را بر طرف سازد.

سوالات تحقیق

- ۱- ماهیت حقوقی مهایات چیست؟
- ۲- قلمرو، شرایط، آثار و احکام مهایات چیست؟
- ۳- آیا مهایات داخل در یکی از عقود معین می باشد یا داخل عقود نامعین؟
- ۴- تفاوت میان مهایات با بیع زمانی یا تایم شرینگ چیست؟

اهداف تحقیق

در مورد مهایات شبهات و دیدگاههای متفاوتی وجود دارد و افرادی که در تقسیم اموال مشاع به تحقیق پرداخته اند این موضوع را بصورت کلی مورد بحث قرار داده و دقت لازم را در جزئیات آن ننموده اند بویژه در بحث مهایات، همچنین در حقوق مدنی و فقه اسلامی در ماهیت مهایات نظرات مختلفی وجود دارد که در پایان نامه مورد نظر، نظرات مختلف را جمع آوری و نتیجه جامع مورد نظر است و همچنین موضوعاتی که امروزه در دور محور مهایات می باشد را مورد بررسی قرار داده تا بتوان راه حلی ارائه نمود و شبهات موجود را جواب داد.

روش تحقیق

مطابق شیوه معمول در علوم انسانی در این پژوهش نیز روش کتابخانه ای روش معمول برای دستیابی به یافته هایی است که با مراجعه به کتابها و مقالات مختلف موجود مرتبط با موضوع اعم از حقوق و فقهی و فیش برداری از آنها اطلاعات لازم جمع آوری و ارائه خواهد شد.

ساختار و مباحث تحقیق

سه فصل، محتوا و رئوس این پایان نامه را به شرح زیر تشکیل می دهند:

فصل اول: کلیات

فصل دوم: مبناي فقهی و حقوقی مهائات

فصل سوم: تحلیل مهائات در عقود معین و نامعین

فصل اول: کلیات

نظر به اینکه لازمه ورود در مبحث مهائیات، آشنا شدن با مباحث شرکت است و تا زمانی که موقعیت شرکت و ماهیت حقوقی آن به عنوان پدیده حقوقی تبیین ننماییم، پرداختن به مبحث مهائیات کارایی لازم را نخواهد داشت، لذا ابتدا ضرورت دارد به عقد شرکت پرداخته شود تا جایگاه این قاعده فقهی بهتر روشن شود، تا ورود به مبحث اصلی آسانتر شود و همچنین در این فصل به تبیین اصطلاحاتی خواهیم پرداخت که نقش مهمی در فهم موضوع اصلی خواهد داشت یعنی به این صورت خواهد بود که بعد از فهم مفهوم شرکت و چگونگی به وجود آمدن شرکت به تعریف تقسیم و ماهیت حقوقی آن و همچنین به تعریف افراز و ماهیت حقوقی آن خواهیم پرداخت چون همان طور که گفته شد در تبیین موضوع اصلی نقش مهمی را ایفا می نماید.

مبحث اول: عقد شرکت

گفتار اول: معنی لغوی و اصطلاحی شرکت

کلمه شرکت در لغت به معنای اختلاط دو سهم و بیشتر است؛ به گونه ای که تمیزی در بین

نباشد (نجفی، بیّنات، ج ۲۶، ص ۲۸۴) شرکت در اصطلاح عبارتست از:

«بودن یک چیز برای دو نفر یا بیشتر»^۱ (موسوی الخمینی، بیّنات، تحریر الوسیله، ج ۲، ص ۱۲۳)

گفتار دوم: تعریف قانون مدنی