

بسم الله الرحمن الرحيم

وضعیت حقوقی تصرفات شریک در مال مشاع

مهدی شهیدی

مقدمه

تحلیل نظریه اشاعه و مالکیت مشاع

پیش از ورود در اصل بحث، شرکت و اشاعه را در حقوق مدنی ایران مورد تحلیل قراردهیم زیرا این تحلیل در بررسی ضوابط اصولی مربوط به تصرفات هر یک از شرکاء در مال مشترک ضرورت دارد.

ماده ۵۷۱ قانون مدنی شرکت را بدین شرح تعریف می کند: «شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیئی واحد به نحو اشاعه.» مطابق این تعریف در شرکت، حقوق مالکین متعدد در شیئی واحد جمع میگردد. واضح است که مقصود از حقوق مالکین متعدد، حقوق مالکیت ایشان است یعنی چند نفر در آن واحد مالک یک شیئی هستند. اجتماع حقوق در یک شیئی بدو صورت قابل تصور است. صورت اول آنستکه هر یک از دو نفر، مالک یک قسمت مشخص از یک شیئی باشند، مانند آنکه دو نفر مالک یک باغ محصور باشند به نحویکه هر یک از ایشان مالکیت قسمت مشخصی از آنرا دارا باشد. این صورت از اجتماع حقوق مالکیت

شرکت نخواهد بود ، زیرا درست است که موضوع مالکیت همه شرکاء ، عرفاً ، شیئی واحد محسوب میشود ، ولی در حقیقت هر یک نسبت به قسمت معینی از اجزاء آن شیئی واحد مالکیت دارند و ملک هر یک از دیگری جدا است .

صورت دوم ، آنستکه موضوع مالکیت هیچیک از مالکان شیئی واحد ، مشخص نباشد بطوریکه هر جزئی از اجزاء شیئی واحد در عین حال متعلق حق مالکیت هر یک از ایشان باشد . این صورت از مالکیت را در اصطلاح اشاعه می گویند که سبب پیدایش شرکت خواهد بود .

ماده ۵۷۱ قانون مدنی با تعبیر « بنحو اشاعه » صورت اول اجتماع حقوق مالکین متعدد را در شیئی واحد از قلمرو تعریف ، خارج کرده است . با دقت در عبارت این ماده به نظر میرسد که اصولاً نیازی به ذکر قید « اشاعه » نیست و عبارت « اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیئی واحد » به خوبی میتواند ماهیت شرکت و اشاعه را بیان نماید ، زیرا هنگامی اجتماع مالکیت‌های متعدد در شیئی واحد ، قابل تصور است که موضوع مالکیت آنها مشخص نباشد ، چون در غیر اینصورت متعلق حق مالکیت همه شرکاء یک شیئی نیست ، بلکه در حقیقت موضوع مالکیت ایشان اشیاء متعدد میباشد که عرفاً اجزاء یک شیئی را تشکیل میدهند .

با توجه به تعریف و توضیح بالا در هر جزء از اجزاء مال مشاع ، مالکیت‌های اشخاص متعدد ثابت میگردد ، و هیچ جزئی ، هر چند بسیار کوچک ، را نمیتوان تصور کرد که به یکی از شرکاء تعلق داشته باشد و شرکاء دیگر را در آن حقی نباشد . باید توجه داشت که منظور از اشاعه آن نیست که هر یک از شرکاء مالک اجزائی اند که مشخص نیست و پس از افراز ، اجزاء ملک هر یک از آنها معین و مشخص میگردد بلکه مقصود این است که هر یک از شرکاء در هر یک از اجزاء مال مشاع مالکیت دارد ،

منتهی مالکیت شرکاء دیگر هم در آن اجزاء ثابت است . با در نظر گرفتن آنچه گذشت درمی یابیم که شرکت و اشاعه در حقوق مدنی ایران بر تئوری خاصی استوار است . همانطور که میدانیم یکی از خصایص « حق مالکیت » انحصاری بودن آن و انحصاری بودن اختیارات مالک در موضوع مالکیت است . ولی در شرکت با آنکه هر یک از شرکاء مالک مال مشاع هستند خاصیت انحصاری بودن مالکیت وجود ندارد و این صورت خاصی از مالکیت است که با مالکیت به معنی اخص حقوقی از نظر احکام تفاوت دارد . ماده ۳ . قانون مدنی مقرر میدارد :

هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد ، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد .
چنانکه خواهیم دید اختیارات مذکور در این ماده ، به صورت مطلق نسبت به مالک مال مشاع قابل تحقق نیست .
پس از این مقدمه به بررسی وضعیت حقوقی تصرفات شریک در مال مشاع میپردازیم .

تصرفات حقوقی

منظور از تصرفات حقوقی انجام معاملات نسبت به مال مشاع است . این معاملات ممکن است به دو صورت واقع گردد :

۱-۱ . تصرفات حقوقی شریک نسبت به سهم خود - هر یک از شرکاء میتواند در مال مشترک نسبت به سهم خود هر نوع تصرف حقوقی را به انجام رساند، خواه این تصرف ناقل عین باشد ، مانند بیع سهم مشاع و یا ناقل منفعت باشد ، مانند اجاره - که به موجب آن مستاجر مالک

منفعت سهم مشاع شریک مؤجر می‌گردد گرچه استیفاء منفعت از عین مستأجره و تصرف مادی در آن منوط به اذن شرکاء دیگر خواهد بود - نیز ممکن است که تصرف مورد بحث غیر ناقل باشد . در هر حال چون تحقق تصرفات حقوقی ، ذاتاً با تصرفات مادی در مال مشاع ملازمه ندارد چنانچه این قسم از تصرفات نسبت به سهم شریک دیگر به عمل نیاید ، صحیح و معتبر خواهد بود . از این رو ماده ۵۸۳ قانون مقرر می‌دارد : « هر یک از شرکاء میتواند بدون رضایت شرکای دیگر ، سهم خود را جزئاً یا کلاً به شخص ثالثی منتقل کند . » برای صحت این انتقال فرقی نیست میان آنکه سهم شریک به یک شخص منتقل شود ، یا به اشخاص متعدد انتقال یابد و این امر که انتقال سهم یک شریک به اشخاص متعدد ، سبب کثرت شرکاء می‌گردد مانع از اعتبار انتقال مذکور نخواهد بود ، زیرا برطبق قاعده کلی هر مالکی میتواند در ملک خود هر نوع تصرفی را به انجام رساند و ملک یاد شده را به شخص یا اشخاص مورد نظر منتقل کند ، مگر آنکه قانون طور دیگری مقرر کرده باشد . اما در مسأله مورد بحث ما منع قانونی وجود ندارد .

۱-۲ . تصرفات حقوقی نسبت به سهم شرکاء - بر طبق ماده ۵۸۱ قانون مدنی ، از نظر حقوقی این تصرفات از جهت آنکه تصرف در اموال دیگران است فضولی میباشد و بنابراین تابع اجازه بعدی آنها خواهد بود .
 ماده ۵۸۱ : « تصرفات هر یک از شرکاء در صورتیکه بدون اذن یا خارج از حدود اذن باشد فضولی بوده و تابع مقررات معاملات فضولی خواهد بود . »

هر چند عبارت ماده ۵۸۱ اطلاق دارد ولی به قرینه مواد دیگر به خوبی معلوم می‌گردد که اولاً : برخلاف ماده ۵۸۲ منظور از تصرف در این ماده ، تصرف حقوقی است نه تصرف مادی و ثانیاً : عنوان فضولی بودن تصرف

اختصاص به تصرف در سهام سایر شرکاء دارد والا تصرف حقوقی شریک در سهم خود همانطور که قبلاً اشاره شد بر طبق ماده ۵۸۳ قانون مدنی و مقررات دیگر معتبر میباشد.

۲

تصرفات مادی

تصرفات مادی ممکن است به منظور اجراء یک عمل حقوقی تشکیل یافته ، انجام گردد یا آنکه هیچگونه ارتباطی با تصرفات حقوقی و اعمال حقوقی نداشته باشد ، و نیز ممکن است بدون اذن شرکاء دیگر بعمل آید یا با اذن ایشان انجام شود . این بحث در دو قسمت به شرح زیر بررسی میشود :

۱-۲ . تصرف مادی بدون اذن شرکاء دیگر - هیچیک از شرکاء ، قانوناً نمیتواند بدون اذن سایر شرکاء در مال مشاع تصرف کند ، اعم از آنکه این تصرف مادی به منظور اجراء یک عمل حقوقی باشد - مانند آنکه شریک سهم خود را از مال مشاع به دیگری اجاره دهد و آنرا برای استفاده مستأجر به وی تسلیم کند - یا آنکه تصرف مادی ارتباطی با عمل حقوقی نداشته باشد - مانند آنکه شریک بدون اذن سایر شرکاء در مال مشاع تغییراتی بدهد یا آنکه شخصاً در خانه مشاع سکنی گزیند .

عدم جواز تصرف شریک در مال مشاع ، بدون اذن شرکاء دیگر ، عقیده فقهای امامیه است . در حقوق مدنی ایران نیز باید بر عدم جواز تصرف مادی شریک بدون اذن شرکاء دیگر اظهار نظر کرد زیرا :

اولاً - از جهت مقررات قانون مدنی ، هر چند در فصل مربوط به شرکت ماده‌ای نمیتوان یافت که این تصرف را صریحاً منع کرده باشد ، ولی عدم جواز را میتوان به طور ظهوری از مفهوم پاره‌ای مواد مذکور در این فصل

نظیر ماده ۵۷۹ قانون مدنی - و بطور صریح از مواد دیگری که در سایر فصول قانون مدنی آمده است - نظیر ماده ۴۷۵ - بدست آورد. مفهوم ماده ۵۷۹ اختیار هر یک از شرکاء غیر ماذون در اداره مال شرکت را در اقدام انفرادی و استقلالی آنها نسبت به اداره مال مشاع نفی می کند ، و ماده ۴۷۵ قانون مدنی تسلیم عین مستأجره را به مستأجر ، موقوف به اذن شریک می نماید .

ثانیاً - از جهت قواعد و اصول کلی نیز میتوان به عدم جواز تصرف مادی شریک بدون اذن شرکاء دیگر قائل شد زیرا با تحلیلی که از تئوری اشاعه بعمل آمد ، معلوم میشود که در شرکت ، حقوق متعدد مالکیت در آن واحد بر یک شیئی استقرار پیدا میکند و تصرف مادی هر شریک در مال مشاع ، هر چند تصرف در موضوع حق مالکیت خود اوست ، لکن این تصرف عیناً با تصرف در حق مالکیت شرکاء دیگر ملازمه دارد و مسلم است که عدم جواز تصرف در حقوق دیگران ، تصرف مادی مورد بحث را غیرقانونی میسازد .

با توجه به این نکات ، در خصوص عدم جواز تصرف مادی شریک در مال مشاع ، تردیدی باقی نمی ماند . با استفاده از این بحث میتوان حکم این مسأله را یافت : که هرگاه شریکی مثلاً سهم خود را از یک باب خانه مشاع به دیگری اجاره دهد و خانه را بدون اذن شرکاء ، جهت استفاده مستأجر به وی تسلیم کند ، آیا شریک یا شرکاء دیگر میتوانند رفع تصرف و خلع ید مستأجر را از خانه مشاع درخواست کنند ؟ پاره ای از سحاکم از قبول این نظر امتناع دارند و چنین استدلال می کنند که نمیتوان به درخواست شریکی که اذن در اجاره مال مشاع یا تصرف مستأجر را نداده است ، مستأجر را محکوم به خلع ید نمود زیرا مالکیت شریک خواهان خلع ید مشخص و مفروز نیست تا بتوان آنرا از تصرف مستأجر خارج نمود و خلع ید

مستأجر نسبت به سهم شریک خواهان ملازمه با خلع ید نسبت به سهم شریک موجد دارد در نتیجه رفع تصرف مستأجر از سهم شریک خواهان امکان ندارد. این استدلال ضعیف به نظر می‌رسد زیرا با توجه به آنچه گفته شد تصرف شریک موجد یا مستأجر او در ملک مشاع، بدون اذن شرکاء دیگر غیرقانونی و بدون مجوز است و چنین تصرفی محترم نیست، و بنابراین درخواست رفع تصرف مذکور قانونی است. در واقع خلع ید مستأجر از سهم شریک خواهان غیرممکن نیست و این امر با رفع تصرف غیرقانونی مستأجر از تمام ملک مشاع امکان دارد.

همین حکم را میتوان در موردی ثابت دانست که عقد اجاره با رضایت همه شرکاء منعقد گردیده است ولی رابطه استیجاری به جهتی از جهات، به حکم قانون نسبت به بعضی از شرکاء زایل میشود. مانند آنکه مستأجر عین مستأجره را در غیر مورد مذکور در اجاره و برخلاف اوضاع و احوال مستتبط استعمال کند و با عدم امکان منع او، بعضی از شرکاء با استفاده از ماده ۴۹۲ قانون مدنی، عقد اجاره را فسخ کنند.

۲-۲ - تصرف مادی با اذن شرکاء دیگر - تصرف مادی با اذن شرکاء دیگر در مال مشاع، تصرفی مجاز است ولی باید توجه داشت که برطبق ماده ۵۷۸ قانون مدنی هر یک از شرکاء میتواند هر وقت بخواهد از اذن خود رجوع کند و از آن پس تصرف شریک (سابقاً) مأذون غیرقانونی خواهد بود. مگر آنکه اذن یا اسقاط حق رجوع از آن، در ضمن عقد لازمی درج شده باشد. این مطلب نیازی به بحث ندارد، ولی در این زمینه بررسی مسئله زیر قابل توجه است:

شریکی سهم خود را از خانه مشاع دیگری اجاره میدهد و شرکاء دیگر طبق ماده ۴۷۵ قانون مدنی به مستأجر اذن در تصرف در خانه را میدهند.

اولاً - آیا شرکاء دیگر میتوانند از مستأجر بابت سهم خود اجرتی بگیرند ؟

ثانیاً - اگر به استحقاق ایشان در مطالبه اجرت نظر بدهیم ، آیا مورد استحقاق ایشان بر مبنای اجرت المسمی تعیین خواهد گردید ، یا آنکه اجرت المثل ، به نسبت مالکیت ایشان معین خواهد شد ؟

ثالثاً - در صورت رجوع از اذن ، آیا شرکاء میتوانند خلع ید مستأجر را درخواست کنند ؟

در پاسخ این مسئله میتوان گفت :

اولاً - طبق ماده ۳۳۷ قانون مدنی شرکاء دیگر میتوانند از مستأجر بابت سهم خود از منافع خانه ، اجرت بگیرند ، مگر آنکه ثابت شود قصد ایشان در اذن ، تبرع بوده است . زیرا صرف اذن در تصرف دلالت بر قصد تبرع اذن دهنده ندارد و چون منفعت مال مشاع ارزش اقتصادی دارد منتفع باید عوض آنرا به مالک بپردازد .

ثانیاً - آنچه شرکاء اذن دهنده استحقاق دارند بر مبنای اجرت المسمای مقرر بین شریک موجر و مستأجر تعیین نمیشود ، بلکه عنوان اجرت المثل خواهد داشت که بر مبنای ارزش واقعی منافع مال مشاع معین میگردد ، زیرا اجرت المسمی از آثار عقدی است که منحصراً بین شریک موجر و مستأجر منعقد شده است و شرکاء دیگر در آن دخالتی نداشته اند .

ثالثاً - با توجه به آنکه پس از رجوع از اذن ، ادامه تصرفات مستأجر در مال مشاع ، از جهت تصرف در ملک شرکاء ، غیر از موجر ، مجوزی ندارد ، درخواست تخلیه و خلع ید مستأجر ، قانونی و موجه است . خلاصه آنکه مستأجر موظف خواهد بود علاوه بر پرداخت اجرت المسمای مقرر در عقد اجاره‌ای که با یکی از شرکاء منعقد ساخته است ، اجرت المثل

استفاده از خانه مشاع را به نسبت مالکیت هر یک از شرکاء به ایشان تسلیم کند. بدیهی است در صورتیکه مستأجر به وسیله شریک موجر به نحوی مغرور شده باشد، میتواند خسارات وارده بر خود را، در اثر این غرور، از موجر مطالبه کند.

والسلام

