هو العلیم

احکام تقسیم باغ، زراعت و اموال غیرقابل إفراز

بررسی شرایط ضرر، اجبار شرکا و جایگاه قرعه در تفکیک

احکام قسمت و شرکت ـ جلسه هفتم

بیانات

علامه حاج سید محمدحسین حسینی طهرانی

قدّس اللــه سرّه

أعوذ بِالله من الشّيطان الرّجيم

بسم الله الرّحمٰن الرّحيم

و صلَّى الله علىٰ محمّدٍ و آلِه الطّاهِرين

و لعنةُ الله علىٰ أعدائِهم أجمَعين

حکم اموال غیر قابل تقسیم

مسائل اخیر در پیرامون قسمت مال مشترک بود.

اگر یک مالی بین دو نفر مشترک باشد، مثل خانه‌ای یا دکّانی، به‌طوری‌که اگر آن را قسمت کنند ضرر حاصل می‌شود، یعنی قابل قسمت نیست به‌طوری‌که طرفین متضرّر نشوند ـ دکّانی است خیلی کوچک است، یا خانه‌ای است خیلی کوچک است و اگر بخواهند قسمت کنند ضرر حاصل می‌شود ـ در این‌صورت نمی‌توانند قسمت کنند، همین‌طور به اشتراک می‌ماند.

کیفیت تقسیم باغ

اگر یک باغی دو نفر یا بیشتر داشته باشند و در

آن باغ درخت‌هایی را هم بالاشتراک مالک باشند، یعنی دو نفر یا بیشتر هم مالک باغ‌اند و هم مالک درخت‌های باغ، هم مالک عرصه هستند (زمین) و هم مالک درخت‌ها. حالا می‌خواهند این باغ را قسمت کنند، باید زمین و درخت را قسمت کنند بالإفراز؛ یعنی یک قسمت از این باغ را با درخت‌هایش یکی بردارد و قسمت دیگر را با درخت‌هایش دیگری.

و اما اگر بخواهند درخت‌ها و عرصه ـ یعنی زمین ـ را جدا جدا قسمت کنند، زمین را قسمت کنند جداگانه و درخت‌ها را جداگانه. به‌طوری‌که درخت‌های بعضی در مِلک دیگری هم واقع بشود، این نمی‌شود مگر به تراضی آنها. چون ممکن است کسی مالک زمین باشد و دیگری مالک آن درختی که در این زمین کاشته شده، اشکال [هم] ندارد.

بنابراین در فرض همین مثال که این زمین با درخت است، حکم اوّلی قسمت إفراز است، یعنی بایستی که زمین را با درخت جدا کرد. اگر یکی از شرکا تقاضای چنین قسمتی بکند شریک دیگر

مجبور است قبول کند و نمی‌تواند ردّ کند [و] منوط به رضایت شریک دیگر نیست. اما اگر یکی از شرکا تقاضای قسمت کند، بگوید ما زمین را جداگانه قسمت می‌کنیم و درخت‌ها را [هم] جداگانه، به‌طوری‌که ممکن است درخت‌های بعضی در ملک دیگری واقع شده باشد، این مَنوط است به رضای طرف دیگر، این قسمت، قسمت بالتّراضی است؛ اگر طرف قبول بکند می‌تواند جدا جدا قسمت بکند و اگر قبول نکند چنین حقی ندارد.

کیفیت تقسیم زمین زراعتی و محصول آن

و اما در زمین زراعتی مطلب به‌عکس است. اگر یک زمین زراعتی بین دو نفر یا بیشتر مشترک باشد و این زمین الآن زراعت دارد، دو حال دارد این زمین:

[حالت اول]: یک وقتی زراعت سبز شده و بالا آمده، گندم، جو، برنج، اینها بالا آمده و ساقه داده، ولی هنوز سُنبل نداده و حَبّ و دانه نبسته است. یا اینکه نه، این سبزی آمده بالا و دانه و حب هم بسته است، در این دو صورت اگر بخواهند زمین زراعتی را با این کیفیت قسمت کنند، باید زمین را جداگانه

قسمت کنند، محصول را جداگانه. و اگر یکی از شرکا چنین تقاضا کند و بگوید: «زمین‌ها را جدا کنیم بالإفراز و محصول هم علیٰ حدّه معین است دیگر که چقدر این زمین محصول دارد، ما قسمت می‌کنیم» و هر کدام سهم خود را مشخص می‌کند تا هنگامی که محصول به دست می‌آید، بردارد. اینجا طرف مجبور است قبول کند و نمی‌تواند رد کند، و نمی‌تواند بگوید ما زمین را با محصول قسمت می‌کنیم، هر مقدار زمینی که به تو رسید با همان محصولش برای تو، و این مقدار زمین که سهمیهٔ من است با محصولش. باید در اینجا حتماً زمین و محصول جدا جدا حساب بشوند. بله، اگر یکی از آن دو تقاضای قسمت کند به این طریق که زمین با زراعت باشد و دیگری هم قبول کند اشکال ندارد، اما صحبت در این است که بدون تراضی طرف دیگر این قسمت، قسمت اجباری نیست و درست نیست.

[حالت دوم]: اما اگر در این زمین زراعتی دانه کاشته‌اند ولی هنوز دانه سبز نشده، دانه زیر زمین است؛ یا سبز شده ولی بالا نیامده، ساقه نداده. در این

صورت اصلاً آن زراعت را نمی‌توانند قسمت کنند [و] حتماً زمین را باید قسمت کنند جدا جدا و زراعت را صبر کنند به حال اشتراک باشد تا برسد، آن وقت قسمت کنند. این زراعتی که الآن تخم است زیر زمین یا سبزهٔ فی‌الجمله داده، قابل قسمت نیست.

و اگر حتماً بخواهند قسمت کنند، باز سهم هریک را جدا قسمت می‌کنند و برای إفراز و تقسیم احتیاج به مصالحه دارد، یعنی باید طرفین با همدیگر مصالحه کنند و بدون مصالحه درست نیست؛ چون دانه‌ای که زیر زمین است یا دانه‌ای که تازه سبز شده، این در شرُف آفت است و به‌واسطهٔ مشاهده معلوم نمی‌شود که در آخر کار چقدر محصول دارد و لذا درصورتی‌که بخواهند قسمت کنند مَنوط است به مصالحه. اما به‌خلاف اینکه آن زراعت ساقه‌اش بالا آمده باشد یا اینکه دانه داده باشد، در آن‌صورت مشخص است و قسمتش اشکالی ندارد، این‌هم راجع به زمین زراعتی.

کیفیت تقسیم املاک متعدد

اگر دو نفر شرکت دارند در چند دستگاه عمارت

و دکّان. مثلاً چند دکّان دارند در یک محل یا در محل‌های مختلف، در یک زمین دو نفر شرکت دارند در دَه دکّان. یا این دو نفر شرکت دارند در ده دکّانِ مشترک که در اماکن مختلفی واقع شده و می‌خواهند قسمت کنند. اگر قسمت کردن این دکّان‌ها به إفراز ممکن باشد و ضرری نرسد باید بالإفراز قسمت کنند. یعنی هر دکّانی را نصف می‌کنند؛ ده تا دکّان است، ده تا دکّان را نصف می‌کنند، دکّان‌ها بزرگ است اگر هم نصف کنند ضرری به کسی نمی‌خورد، نصف می‌کنند.

و اگر بخواهند بالإفراز قسمت نکنند [و] قسمتشان قسمت تعدیلی باشد، منوط به رضایت آن طرف دیگر است. مثلاً یکی بگوید من این پنج دکّان را برمی‌دارم، تو آن پنج دکّان را بردار، من پنج دکّانی که در این محله است را برمی‌دارم، تو پنج دکّانی را که در محلهٔ دیگر است بردار، یا من این خانه را بر می‌دارم، تو آن خانه را بردار؛ این قسمت، قسمت إفراز نیست، زیراکه از تمام اموالی که اینها دارند قسمت به عمل نیامده است. اینجا قسمت، قسمت

تعدیل است و منوط به رضایت. پس بنابراین این مسئلۀ ما چند صورت پیدا می‌کند:

[صورت اول]: یک صورت اینکه این دکّان‌ها یا خانه‌های متعددی که دارند، قابل قسمت إفرازی است و ضرری هم به‌واسطۀ قسمت پیدا نمی‌شود، در این‌صورت اگر یکی از شرکا بخواهد قسمت إفرازی کند [و] سهم‌ها را جدا کند، دیگری باید قبول کند و نمی‌تواند رد کند. و اگر تقاضای قسمت بالتّعدیل بکند [و] با اینکه قابل إفراز است و ضرری هم پیدا نمی‌شود، بگوید این دستگاه عمارت را من بر می‌دارم [و] آن دستگاه عمارت را تو درصورتی‌که قیمت ها مساوی باشد، یا این دکّان را من برمی‌دارم، آن دکّان را تو، در این‌صورت منوط است به رضایت طرف، چون قسمت إفرازی در اینجا مقدّم است.

[صورت دوم]: و اما اگر قسمت إفرازی ممکن نیست، یا اگر قسمت إفرازی بخواهند بکنند ممکن است ولی ضرر پیدا می‌شود [و] متضرّر می‌شوند، در این‌صورت حتماً باید بالتّعدیل قسمت کنند. آن‌وقت اینجا مطلب به‌عکس می‌شود: اگر یکی از آنها بخواهد قسمت بالتّعدیل کند دیگری لازم است قبول

کند، اگر بخواهد قسمت إفرازی کند، این منوط است به رضایت طرف دیگر، اگر رضایت پیدا کرد بالتّراضی قسمت می‌کنند وإلاّ قسمت نمی‌شود.

حمامی است بین دو نفر مشترک است، حالا می‌خواهند قسمت کنند. یک وقتی این حمام قابل قسمت است، سهمیه‌اش را نصف می‌کنند، مَغسلش (یعنی آن جایی که انسان خودش را می‌شوید و دوش‌ها) را نصف می‌کنند و یک درِ دیگر از طرف دیگر قرار می‌دهند و برای آن قسمت دیگر یک تونی[1] درست می‌کنند و یک چاهی می‌کنند، خلاصه می‌توانند این حمام را به دو قسمت کنند، در این‌صورت قابل قسمت است [و] می‌شود قسمت کرد، [لذا] قسمت می‌کنند. و اگر این کار را نمی‌شود کرد این حمام اصلاً قابل قسمت نیست و به مِلک طرفین به اشاعه می‌ماند، چون بسیاری از اموال است ـ که حالا بیان می‌کنیم ـ که اصلاً قابل قسمت نیست. در این‌صورت طرفین حتماً باید به

---

۱ لغت‌نامهٔ دهخدا: «تون: گلخن حمام، جایی در زیر خزانهٔ آب گرم حمام برای سوزاندن سوخت تا آبِ خزانه گرم شود.»

ملکِ مشترک راضی باشند و به‌هیچ‌وجه نمی‌توانند قسمت کنند، چون نه قسمت إفرازی، نه قسمت تعدیلی صورت نمی‌گیرد، [لذا] فقط منحصر است در ردّ که آن‌هم منوط است به رضای طرفین.

تقسیم در صورت تفاوت فاحش سهام

اگر کسی در یک مِلکی یک سهم زیادی دارد و دیگری سهم کم، مثلاً یک خانه‌ای است نُه عُشرش مال یکی است، یک عشرش مال دیگری. یعنی اگر این خانه را ده قسمت کنی، نُه سهم مال یکی است، یک سهم مال دیگری. و اگر این خانه را بخواهیم قسمت کنیم، آن کسی که دارای یک سهم است ضرر می‌کند، چون آن یک سهمش قابل [سکونت] نیست. مثلاً فرض کنید تمام این خانه صد متر است، اگر بخواهیم قسمت کنیم، یکی نود متر می‌برد یکی ده متر، ده متر قابل سکونت نیست و خانه نمی‌شود، و بنابراین در این قسمت ضرر پیدا می‌شود.

در این‌صورت این خانه اصلاً قابل قسمت نیست، ولی اگر آن کسی که سهمیه‌اش کمتر است ـ آن کسی که صاحب ده متر است ـ اگر او تقاضای قسمت کند، آن طرف باید قبول کند، چون به‌واسطهٔ

قسمت ضرری بر او پیدا نمی‌شود و خود آن کسی که صاحب ده متر است تقاضای قسمت کرده روی جهتی از جهات. یا آنجا را خانه نمی‌خواهد بسازد یا انبار می‌خواهد بسازد یا جهتی در نظر دارد که خودش در مال خودش پیشنهاد قسمت می‌کند و به طرف هم ضرری پیدا نمی‌شود، [در این‌صورت] آن طرف حتماً باید قبول کند.

و اما اگر آن طرف پیشنهاد قسمت کند به این طرف، آن کسی که سهمیه‌اش بیشتر است پیشنهاد تقسیم کند به آن کسی که سهمیه‌اش کمتر است، چون به‌واسطهٔ قسمت برای این ضرر حاصل می‌شود، می‌تواند قبول نکند و کسی او را هم اجبار نمی‌کند.

اموالی که با تقسیم افت قیمت پیدا می‌کنند

در اموال، بعضی اوقات اگر بخواهند آن را قسمت خارجی کنند ضرر پیدا می‌شود؛ یا کمیّت از بین می‌رود یا کیفیت از بین می‌رود و در نتیجه، قیمت از بین می‌رود و تنازل پیدا می‌کند. مثلاً فرض کنید دو نفر اشتراک دارند در یک جفت در، دوتا لنگهٔ

در بین دو نفر مشترک است، شخصی از دار دنیا رفته و یک جفت درِ ساخته دارد و این رسیده به دو پسرش، این دو پسر هر دو مشترک هستند در این در. حالا اگر بخواهند این را قسمت کنند، یک لنگه این بردارد و یک لنگه او، از کمیّت به حدّ خود رسیده‌اند که نصفی از اموال را برداشته‌اند، ولی از کیفیت ضرر کرده‌اند، چون یک لنگهٔ در قیمتش کمتر است از نصف جفت. یک جفت در اگر هزار تومان بی‌ارزد، یک لنگهٔ تنها پانصد تومان نمی‌ارزد، خیلی کمتر ارزش دارد و به‌واسطهٔ قسمت کردن، ضرر بر طرفین حاصل می‌شود، در این‌صورت این مال اصلا قابل قسمت نیست. توجه کردید؟

یا یک عصایی است بین دو تا انسان [و] مشترک است، این را اگر بخواهند قسمت کنند [و] نصفش کنند، دیگر عصا نیست، [بلکه] چوبی است که قیمت ندارد؛ این قابل قسمت نیست. یا اینکه یک نگینی است، فیروزه است، الماس است، اگر بخواهند قسمت کنند هر کدام از آن قسمت‌ها به‌اندازه‌ای قیمتش می‌آید پایین که با قیمت اصلی خیلی تفاوت دارد؛ در این‌صورت مجبور به قسمت

نمی‌توان کرد و این مال قابل قسمت نیست.

و بسیار از چیزهایی که قابل قسمت نیست، [مثلاً] فرشی بافته‌اند، این بینِ دو نفر مشترک است، اگر بخواهند از وسط ببُرند از قیمت می‌افتد، [لذا] قابل قسمت نیست. یک دانه آینه است این بینِ دو نفر مشترک است، اگر بخواهند از وسط ببرند، قابل قسمت نیست؛ یا بین ده نفر مشترک است، بخواهند یک آینه را ده تکّه کنند نمی‌شود. در این‌صورت این اموال به اشتراک باقی می‌مانند و این به‌هیچ‌وجه قابل قسمت نیست و طرفَین باید در مال مشترک استفاده کنند.

راه‌حل رفع اختلاف در اموال غیر قابل تقسیم

یکی از اموال، مختص انسان است که انسان در تصرّف در آن اختصاص دارد. یک قسم از اموال، امول مشترک است؛ [حالا] یا اشتراکی که قابل قسمت است. آن اموالی که مشترک است بین دو نفر یا چند نفر ولی طرفین نمی‌خواهند قسمت کنند، می‌خواهند به اشتراک باقی باشد، در این خانه به اشتراک نشسته‌اند، در این دکان به اشتراک

نشسته‌اند، در این آینه که در منزل آنهاست هر دو بالاشتراک از آن استفاده می‌کنند و تقاضای قسمت هم نمی‌کنند. و مال مشترک در اینجا زیاد است.

یا اموالی است که مشترک است و قابل قسمت نیست، نه قسمت إفرازی می‌توان کرد مثل یک نگین انگشتر که نمی‌شود آن را دو قسم کرد، نه قسمت تعدیلی می‌شود کرد مثل آن دو لنگهٔ در، که قسمت إفرازی می‌شود کرد [که] یکی این لنگه را بردارد، یکی آن لنگه را؛ ولیکن این قسمت، قسمت تعدیلی نیست، ضرر پیدا می‌شود و طرفین دچار خسران می‌شوند.

در این موارد که قسمت به‌واسطهٔ إفراز و به‌واسطهٔ تعدیل ممکن نیست، قسمت ممکن نیست. حالا اگر یک طرف حاضر به رد شد، این بنا به مصالحه و تراضی است. یک نفر به رفیقش می‌گوید: «بابا، من این انگشتر را بر می‌دارم نصف قیمتش را به تو می‌دهم.» این قسمت نشده، [بلکه] رد شده؛ یعنی در واقع سهمیهٔ او را به این مقدار خریده و مالک نصف این انگشتر شده به‌واسطهٔ این مصالحه‌ای که با او به این قیمت کرده است.

یا این عصا که مشترک است نصفش را می‌خرد به یک قیمتی، یا این یک جفت در را نصفش را می‌خرد به یک قیمتی و رد می‌کند؛ و در این‌صورت اگر طرف بگوید: «من می‌خواهم و پول را به تو رد می‌کنم» و نزاع در بگیرد، طرفین یا باید مال آن را به دیگری بفروشند و هر کدام در پولشان تصرف کنند، یا قرعه می‌کشند. یعنی برای یکی مال را قرار می‌دهند که رد کند قیمت رفیق را به صاحب، یا برای آن قرار می‌دهند که قیمتش را به این رد کند، و بین این دو امر قرعه می‌کشند، قرعه به نام هر کس در آمد مال اوست. و قرعه در بسیاری از مسائل جاری است [و] از جمله از مسائلی که جاری است در همین‌جا است.

صلواتی ختم کنید.

[اللـهمّ صلّ علىٰ محمّدٍ و آلِ محمّدٍ]