



## The Administration Regime of Family Ownership in Egyptian Law and the Feasibility of Its Adaptation in Iranian Law

Mohammad Mehryar <sup>1</sup>

1. Assistant Professor, Department of Law, University of Religions and Denominations, Qom, Iran (Responsible author), Email: [m.mehryar@urd.ac.ir](mailto:m.mehryar@urd.ac.ir).

### Abstract

The institution of family ownership in Arab legal systems, particularly in Egypt, represents an organized form of co-ownership designed to ensure the continuous collective exploitation of family assets and to prevent their premature fragmentation. The necessity of addressing this institution arises from the fact that maintaining property in a state of co-ownership after the death of the decedent, in the absence of clear and efficient regulatory rules, consistently provides a breeding ground for complex legal disputes among co-owners. The lack of explicit recognition of this institution in Iranian law and the research gap regarding the assessment of existing legal rules justify the present study. The main question is: what mechanisms underpin the administration regime of family ownership in Egyptian law, and can its functions be adapted within the framework of Iranian rules? The research employs a descriptive-analytical and comparative method, relying on provisions of the Egyptian Civil Code, legal doctrine, and jurisprudential sources. The findings indicate that family ownership in Egyptian law is not an independent type of property right but rather an organized form of co-ownership. Within the administration regime of this institution, although the general principle is the consensus of co-owners, in ordinary administrative matters, the majority vote based on "share value" prevails. In the event of managerial deadlock, the court has the authority to intervene and appoint a manager; moreover, individual protective measures are permitted subject to the conditions of urgency and proportionality. In Iranian law, despite the absence of an independent legal category, the provisions on partnership in the Civil Code and Article 313 of the Civil Procedure Code (concerning estates) provide the capacity to create a contractual family co-ownership. However, registration and tax obstacles prevent the full realization of this institution. This article offers practical solutions by proposing an amendment to Article 583 of the Civil Code and modifications to registration and tax regulations.

**Keywords:** Family ownership, co-owned property, co-ownership, involuntary partnership, estate of the deceased.

**Received:** 15/12/2025; **Revised:** 02/01/2026; **Accepted:** 09/02/2026; **Published online:** 11/03/2026

**How To Cite:** Mehryar, M (2025). The Administration Regime of Family Ownership in Egyptian Law and the Feasibility of Its Adaptation in Iranian Law. *Private Law Doctorines of Islamic Countries*, 2(4), 1-24. <https://www.doi.org/10.22091/dplic.2026.15685.1100>

**Published by:** University of Qom    ©The Author(s)    Article type: Research





University of qom

## نظام اداره مالکیت خانوادگی در حقوق مصر و امکان‌سنجی انطباق آن در حقوق ایران

محمد مه‌ریار<sup>۱</sup>

۱. استادیار گروه حقوق، دانشگاه ادیان و مذاهب، قم، ایران (نویسنده مسئول)، رایانامه: m.mehryar@urd.ac.ir

### چکیده

نهاد مالکیت خانوادگی در نظام‌های حقوقی عربی، به‌ویژه مصر، صورتی سازمان‌یافته از اشاعه است که برای استمرار بهره‌برداری جمعی از دارایی خانواده و جلوگیری از تجزیه زود هنگام آن طراحی شده است. ضرورت پرداختن به این نهاد از آنجا ناشی می‌شود که حفظ اموال در حالت اشاعه پس از فوت مورث، در غیاب قواعد تنظیم‌کننده شفاف و کارآمد، همواره بستر تعارضات حقوقی پیچیده میان شرکا را فراهم می‌آورد؛ نبود شناسایی صریح این نهاد در حقوق ایران و خلأ پژوهشی در ظرفیت‌سنجی قواعد موجود، ضرورت پژوهش حاضر را توجیه می‌کند. سؤال اصلی آن است که نظام اداره مالکیت خانوادگی در حقوق مصر بر چه سازوکارهایی استوار است و آیا می‌توان کارکردهای آن را در چارچوب قواعد ایران انطباق داد؟ پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی و تطبیقی، با تکیه بر مواد قانون مدنی مصر، دکترین و منابع فقهی انجام شده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که مالکیت خانوادگی در حقوق مصر، نوعی مستقل از حق مالکیت نیست، بلکه صورت سازمان‌یافته‌ای از مالکیت مشاع است. در نظام اداره این نهاد، اگرچه اصل بر اجماع شرکاست، اما در امور اداری متعارف، رأی اکثریت مبتنی بر ارزش سهام حاکمیت دارد و در صورت انسداد مدیریتی، دادگاه از صلاحیت مداخله و تعیین مدیر برخوردار است؛ ضمن آنکه اقدامات حفاظتی فردی نیز با رعایت شروط فوریت و تناسب مجاز شمرده می‌شود. در حقوق ایران، علی‌رغم نبود عنوان مستقل، احکام شرکت در قانون مدنی و ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی ظرفیت ایجاد اشاعه قراردادی خانوادگی را فراهم می‌آورند. با این حال، چالش‌های ثبتی و مالیاتی مانع از تحقق کامل این نهاد است. مقاله با ارائه پیشنهاد اصلاح ماده ۵۸۳ قانون مدنی و تعدیل مقررات ثبتی و مالیاتی، راهکار عملی در این خصوص ارائه می‌دهد.

**کلمات کلیدی:** مالکیت خانوادگی، مال مشاع، اشاعه، شرکت قهری، ترکه میت.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۹/۲۴؛ تاریخ اصلاح: ۱۴۰۴/۱۰/۱۲؛ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۱۱/۲۰؛ تاریخ انتشار برخط: ۱۴۰۴/۱۲/۲۰  
استناد: مه‌ریار، محمد. (۱۴۰۴) نظام اداره مالکیت خانوادگی در حقوق مصر و امکان‌سنجی انطباق آن در حقوق ایران، *آموزه‌های حقوق خصوصی کشورهای اسلامی*، ۲(۴)، ۱-۲۴. <https://www.doi.org/10.22091/dplic.2026.15685.1100>



## مقدمه

در بسیاری از نظام‌های حقوقی عربی از جمله مصر، الجزایر، امارات و قطر نهادی با عنوان «مالکیت خانوادگی» یا «ملکية الأسرة» به‌مثابه ابزاری برای اداره اشتراکی اموال خانوادگی شناخته شده است. این نهاد، با وجود قرار گرفتن در قلمرو مالکیت مشاع، به دلیل ویژگی‌های شخصی شرکا، هدف خاص تشکیل و نظام ویژه اداره، از اشاعه عادی متمایز شده و به صورت یک نظام حقوقی سازمان‌یافته در درون مالکیت مشاع عمل می‌کند. از همین رو، خانواده‌ها پس از فوت مورث، اموال خود را برای مدتی طولانی در حالت اشاعه نگه می‌دارند تا از تجزیه زودهنگام آن جلوگیری کنند وضعیتی که در فقدان قواعد تنظیم‌کننده مناسب، می‌تواند زمینه بروز تعارضات حقوقی میان شرکا را فراهم آورد.

اگرچه اصطلاح «مالکیت خانوادگی» در منابع فقهی - اعم از فقه امامیه و اهل سنت - به کار نرفته است، اما تحلیل دقیق ماهیت آن در حقوق موضوعه کشورهای اسلامی نشان می‌دهد که این نهاد از نظر فقهی، صورت خاص و سازمان‌یافته‌ای از شرکت در ملک (شركة الملك) است و نه مفهومی جدید و بی‌ریشه در فقه اسلامی. فقه اسلامی، شرکت را به اشتراک دو یا چند شخص در مال، حق یا منفعت تعریف می‌کند و آن را از حیث منشأ ایجاد به دو قسم قهری و اختیاری تقسیم می‌نماید. شرکت اختیاری بر اساس اراده و قصد مشترک اشخاص تحقق می‌یابد؛ خواه از طریق عقدی از عقود، مانند خرید یا هبه مشترک، و خواه با مزج ارادی اموال (سعدی، ۱۴۰۸م: ۳۴۰؛ کاشف الغطاء، ۱۳۵۹ش، ج ۲: ۲۰۶). در مقابل، شرکت قهری بدون دخالت اراده و در اثر سبب خارجی، همچون ارث یا امتزاج قهری اموال پدید می‌آید (موسوی اردبیلی، ۱۴۱۴ق: ۷۰؛ امامی، ۱۳۸۶ش، ج ۲: ۱۲۹). بر اساس مبانی فقهی، در شرکت قهری ناشی از ارث، ورثه به‌طور خودکار در ترکه شریک می‌شوند، اما می‌توانند با توافق آگاهانه بر بقای مال در حالت اشاعه، آن را برای مدتی اداره کنند. همین حالت استمرار توافقی در اشاعه، زمینه‌ساز شکل‌گیری نهادی است که در حقوق جدید کشورهای عربی با عنوان «مالکیت خانوادگی» شناخته می‌شود. به عبارت دیگر، اعضای یک خانواده می‌توانند با توافق اختیاری، اموال مستقلی را در قالب مشارکت خویشاوندی گرد آورند که در این صورت، منشأ آن شرکت اختیاری خواهد بود (حمدانی، ۲۰۲۰م: ۱۲۳).

همین پیوند میان مبانی فقهی و نهادهای نوپدید حقوقی سبب شده است که در شماری از نظام‌های عربی، به ویژه مصر، الجزایر و امارات «مالکیت خانوادگی» به‌عنوان ابزاری برای اداره اشتراکی اموال

موروثی و خانوادگی سازماندهی شود. در میان این کشورها، حقوق مصر به موجب قانون مدنی خود، الگویی نسبتاً کامل از این نظام ارائه کرده است؛ الگویی که ضمن حفظ مالکیت مشاع، قواعد ویژه‌ای درباره نحوه تشکیل، اداره، تصمیم‌گیری و تحدید حق تقسیم وضع نموده است. در مقابل، در حقوق ایران، نهاد مستقلی تحت عنوان مالکیت خانوادگی وجود ندارد و قواعد کلی اشاعه و شرکت مدنی نیز ممکن است به تنهایی پاسخگوی نیازهای خاص روابط مالی درون خانواده نباشد. با وجود این اهمیت، در حقوق ایران مالکیت خانوادگی به عنوان یک نهاد مستقل قانونی مورد شناسایی صریح قرار نگرفته و ادبیات دکترین نیز به آن نپرداخته است. آنچه در منابع داخلی دیده می‌شود، بیشتر تحلیل‌های کلی از اشاعه مانند مقاله «اشاعه در مالکیت و تقسیم املاک مشاع» (مهرسرشت، ۱۴۰۲)، شرکت مدنی مانند مقاله «اشاعه در مالکیت و تقسیم املاک مشاع» (طرفدار منفرد و کرمی، ۱۴۰۰) و برخی نهادهای نزدیک به آن است و تحقیق مستقلی که به‌طور منسجم به معرفی و تحلیل نهاد «ملکية الأسرة» در نظام‌های حقوقی عربی و بررسی ظرفیت‌های حقوق ایران برای پذیرش کارکردهای آن پردازد، به چشم نمی‌خورد. این وضعیت نشان دهنده نوعی خلأ پژوهشی در حوزه مطالعات تطبیقی حقوق مدنی ایران است.

بر این اساس، مسئله اصلی پژوهش حاضر آن است که نظام اداره مالکیت خانوادگی در حقوق مصر بر چه مبانی و سازوکارهایی استوار است و تا چه اندازه می‌توان این سازوکارها و کارکردها را در چارچوب قواعد موجود در حقوق ایران انطباق داد و به کار گرفت؟ پاسخ به این مسئله مستلزم آن است که ابتدا مفهوم و ویژگی‌های مالکیت خانوادگی و نسبت آن با مالکیت مشاع تبیین شود، سپس ارکان و شرایط شکل‌گیری این نهاد و نیز قواعد اداره آن، از جمله سازوکارهای تصمیم‌گیری میان شرکا و حدود اختیارات مدیر، در حقوق مصر تحلیل گردد و در نهایت ظرفیت‌های حقوق ایران برای پذیرش یا انطباق این سازوکارها مورد ارزیابی قرار گیرد.

پژوهش حاضر با روش توصیفی-تحلیلی و با رویکرد تطبیقی انجام شده است. علت انتخاب مصر برای مطالعه تطبیقی، انسجام مقررات قانون مدنی این کشور و غنای دکترین در تحلیل مالکیت خانوادگی است. داده‌های پژوهش به شیوه کتابخانه‌ای گردآوری شده و منابع مورد استفاده شامل قوانین مدنی مصر و ایران و آثار دکترین حقوقی در هر دو نظام است. تحلیل داده‌ها با بهره‌گیری از منطق مطالعات تطبیقی انجام می‌شود.

## ۱. مفهوم و ویژگی مالکیت خانوادگی

مالکیت خانوادگی یا ملكية الأسرة نهادی حقوقی است که در قلمرو مالکیت مشاع قرار می‌گیرد، اما به سبب ویژگی‌های خاص شخصی شرکا، هدف مشترک و نظام ویژه اداره، از اشاعه عادی متمایز می‌شود. این نهاد در نظام‌های حقوقی متعددی از کشورهای اسلامی مورد شناسایی و تنظیم قرار گرفته است؛ از جمله در حقوق مدنی مصر، الجزایر، امارات متحده عربی و قطر. با این حال، اغلب این قوانین به جای ارائه تعریف جامع، به بیان شرایط و آثار و نحوه اداره این نهاد بسنده کرده‌اند.

مالکیت خانوادگی نهادی حقوقی است که در زمره مالکیت‌های مشاع قرار می‌گیرد، لیکن به اعتبار منشأ ایجاد، ویژگی شخصی شرکا و غایت خاصی که از تشکیل آن تعقیب می‌شود، از اشاعه عادی متمایز می‌گردد. به تعبیر سنهوری، این نهاد نه بیانگر نوع مستقلی از مالکیت، بلکه نظامی خاص و سازمان‌یافته در درون مالکیت مشاع است که به اقتضای پیوندهای خانوادگی و مصلحت مشترک اعضای خانواده، تابع قواعد ویژه‌ای در مرحله ایجاد، نحوه اداره و شیوه انحلال قرار می‌گیرد (السنهوری، ۱۹۵۲م: ج ۸، ۱۰۴۳). بر این اساس، قلمرو مالکیت خانوادگی ناظر بر اموالی است که اعضای یک خانواده واحد، به موجب توافق ارادی خود، تصمیم می‌گیرند آن را به‌عنوان مال مشترک خانوادگی تلقی کرده و اداره آن را بر پایه منافع جمعی و استمرار پیوند خانوادگی سامان دهند (کرم، ۱۹۸۷م: ۴۶۴). مالکیت خانوادگی از طریق تصرف حقوقی مبتنی بر توافق ارادی شرکا ایجاد می‌شود؛ توافقی که باید در قالب سند کتبی منعکس گردد و میان اشخاصی صورت می‌پذیرد که افزون بر رابطه قرابت و تعلق به یک خانواده واحد، از نوعی وحدت کار یا وحدت مصلحت اقتصادی نیز برخوردارند. بدین سان، عنصر خانوادگی در کنار عنصر اقتصادی، نقش بنیادین در شکل‌گیری این نهاد ایفا می‌کند (بسام، ۲۰۰۸م: ۵۴).

حق هر یک از شرکا در مالکیت خانوادگی، حقی مشاع، غیرمفروز و غیرمادی است که نه به جزء معین و مشخصی از مال، بلکه به سهمی نظری و انتزاعی تعلق می‌گیرد. این سهم، به صورت نسبی حسابی بیان می‌شود و صرفاً میزان مشارکت شریک را در کل مال مشترک نشان می‌دهد، بی‌آنکه موجب اختصاص عینی یا تصرف انفرادی در بخش مشخصی از مال گردد (العیدی، ۲۰۱۰م: ۸۳). از حیث ماهیت حقوقی، مالکیت خانوادگی را باید صورتی از شیوع اجباری مبتنی بر توافق دانست؛ به این معنا که هرچند بقای مال در حالت اشاعه برای شرکا الزام‌آور است، اما این الزام نه ناشی از حکم مستقیم قانون، بلکه نتیجه اراده مشترک آنان در حفظ مال به‌صورت مشاع و برای مدت معین است (الهمال و

جیلانی، ۲۰۲۳ م: ۶۳). بنابراین، اجبار موجود در این نوع اشاعه، برخاسته از توافق صریح یا ضمنی شرکاست و نه تحمیل قانونی.

ویژگی مهم دیگر مالکیت خانوادگی آن است که این شیوع، ماهیتی موقت و هدفمند دارد و نه دائمی. اراده جمعی شرکا بر آن است که مال به منظور تحقق مصلحت خانواده، مانند حفظ وحدت اقتصادی، جلوگیری از تجزیه اموال موروثی یا استمرار فعالیت کشاورزی و تجاری در حالت اشاعه باقی بماند، در عین حال، امکان خروج شریک و پایان دادن به این وضعیت، تحت شرایط معین منتفی نیست.

## ۲. شرایط تحقق مالکیت خانوادگی

نهاد مالکیت خانوادگی از جمله نهادهایی است که برآمده از واقعیت‌های اجتماعی و اقتصادی خانواده در جوامع عربی و اسلامی است و به همین دلیل، در شمار قابل توجهی از قوانین مدنی این کشورها، به صورت صریح مورد شناسایی و تنظیم قرار گرفته است. در این میان، قانون مدنی مصر نقشی پیشگامانه در تقنین مالکیت خانوادگی ایفا کرده است. ماده ۸۵۱ این قانون، برای نخستین بار به طور صریح به اعضای یک خانواده که میان آنان وحدت کار یا مصلحت وجود دارد، اجازه می‌دهد که با توافق کتبی، مالکیتی تحت عنوان «مالکیت خانوادگی» ایجاد کنند؛ مالکیتی که ممکن است از ترکه‌ای موروثی تشکیل شود که ورثه تصمیم به حفظ آن در حالت اشاعه گرفته‌اند یا از هر مال دیگری که به طور بالفعل متعلق به آنان بوده و با تراضی وارد این نظام می‌شود. همین رویکرد، با تفاوت‌های اندک در شماره مواد، در قانون مدنی الجزایر نیز پذیرفته شده است. ماده ۸۵۱ قانون مدنی الجزایر، با بیانی نزدیک به قانون مصر، امکان ایجاد مالکیت خانوادگی را برای اعضای یک خانواده که وحدت کار یا مصلحت آنان را به هم پیوند می‌دهد، به رسمیت شناخته و منشأ این مالکیت را یا ترکه موروثی و یا اموال دیگری دانسته است که به طور بالفعل در مالکیت شرکا قرار دارد. در همین راستا، قانون مدنی قطر نیز در ماده ۸۷۹، نهاد مالکیت خانوادگی را با همان عناصر اساسی به رسمیت شناخته است.

### ۱-۱. وحدت خانوادگی شرکا

نخستین شرط اساسی برای ایجاد مالکیت خانوادگی آن است که شرکایی که بر ایجاد آن توافق می‌کنند، اعضای یک خانواده واحد باشند. با این حال، تعیین مفهوم خانواده در این زمینه همواره محل بحث در دکترین حقوقی بوده است.

برخی از حقوق‌دانان، با استناد به مقررات عام حقوق مدنی، مفهوم خانواده را به خویشاوندان نسبی

محدود دانسته و خانواده را متشکل از کسانی تلقی کرده‌اند که دارای اصل مشترک هستند. بر پایه این تفسیر مضیق، ایجاد مالکیت خانوادگی میان اشخاصی که صرفاً دارای رابطه سببی‌اند مانند زوجین مجاز نخواهد بود، مگر آنکه میان آنان قرابت نسبی نیز وجود داشته باشد (ابوالسعود، ۲۰۰۴ م: ۱۱۹). با این حال، این برداشت محدود، با فلسفه وضع نظام مالکیت خانوادگی سازگار نیست. غایت اصلی این نهاد، حفظ و تقویت وحدت اقتصادی و اجتماعی خانواده بر پایه رابطه‌ای قوی و پایدار از اعتماد، تعاون و همبستگی است، رابطه‌ای که لزوماً به قرابت نسبی محدود نمی‌شود. از این رو، بخش مهمی از دکرترین حقوقی بر این نظر است که باید از مفهومی موسع و عرفی از خانواده پیروی کرد؛ مفهومی که افزون بر خویشاوندان نسبی، زوجین و حتی اقوام سببی را نیز دربر گیرد، مشروط بر آنکه میان آنان همان پیوند قوی و واقعی که مبنای توجیه این نهاد است، وجود داشته باشد (الصدده، ۱۹۸۲ م: ۲۵۸). در غیر این صورت، پذیرش مالکیت خانوادگی میان خویشاوندان دور نسبی و منع آن میان زن و شوهر، نتیجه‌ای غیرمنطقی و خلاف هدف قانون‌گذار خواهد بود.

افزون بر انتساب خانوادگی، صرف قرابت به‌تنهایی برای تحقق مالکیت خانوادگی کافی نیست، بلکه باید در کنار آن، وحدت کار یا وحدت مصلحت نیز وجود داشته باشد (السنهوری، ۱۹۵۲ م: ج ۸، ۱۰۴۷). به بیان دیگر، ملاک واقعی در شناسایی خانواده در این نهاد، نه صرف پیوند خونی، بلکه وجود مصلحت اقتصادی یا فعالیت مشترکی است که اقتضای وحدت اداره و استمرار اشاعه را دارد؛ مانند بهره‌برداری مشترک از مال موروثی یا حفظ یک واحد اقتصادی یکپارچه. هرچند برخی نویسندگان، وحدت کار یا مصلحت را شرط ماهوی تلقی نکرده و آن را بیشتر به منزله سبب یا انگیزه انعقاد قرارداد دانسته‌اند، اما در هر حال، وجود آن قرینه‌ای مهم بر تحقق فلسفه مالکیت خانوادگی است (الجمال، ۲۰۰۰ م: ۱۴۲).

## ۲-۱. تعلق مالکیت اموال به اعضای خانواده در زمان توافق

شرط دوم آن است که اموالی که موضوع مالکیت خانوادگی قرار می‌گیرند، در زمان انعقاد توافق، بالفعل متعلق به اعضای خانواده باشند. از این رو، توافق بر ایجاد مالکیت خانوادگی نسبت به اموالی که ممکن است در آینده به شرکا منتقل شود، فاقد اثر حقوقی است.

منبع این اموال ممکن است متفاوت باشد. شایع‌ترین فرض آن است که مال، ترکه‌ای موروثی باشد که ورثه تصمیم می‌گیرند آن را کلاً یا جزئاً، در حالت اشاعه نگه داشته و به‌صورت مشترک اداره کنند

تا از تجزیه و سوءاستفاده جلوگیری شود. با این حال، مانعی وجود ندارد که مالکیت خانوادگی از اموال دیگری نیز تشکیل شود؛ خواه اموالی که اعضای خانواده پیش‌تر به صورت مفروز مالک آن بوده‌اند یا ترکیبی از اموال مفروز و مشاع (ابوالسعود، ۲۰۰۴م: ۱۲۰)، این اموال می‌توانند منقول یا غیرمنقول باشند. با این وصف در خصوص اموال غیرمنقول، تحقق مالکیت خانوادگی منوط به ثبت رسمی است و بدون انجام تشریفات ثبتی، حتی اگر مال پیش از آن میان اعضای خانواده به صورت مشاع بوده باشد، مالکیت خانوادگی تحقق نخواهد یافت (السنهوری، ۱۹۵۲م: ج ۸، ۱۰۴۹).

### ۳-۱. لزوم انعقاد توافق به صورت کتبی و برخورداری از اهلیت کامل

مالکیت خانوادگی تنها از طریق توافق قراردادی میان اعضای خانواده ایجاد می‌شود و قانون‌گذار صراحتاً کتبی بودن این توافق را الزامی دانسته است. بدین ترتیب، قرارداد ایجاد مالکیت خانوادگی، عقدی شکلی است و کتابت در آن شرط صحت و انعقاد است، نه صرفاً شرط اثبات. بنابراین، توافق شفاهی یا غیرمکتوب، حتی در صورت اقرار طرفین یا ادای سوگند، باطل و بلااثر خواهد بود. در عین حال، شکل خاصی برای این نوشته مقرر نشده و تنظیم آن در قالب سند عادی نیز کفایت می‌کند (منصور، ۲۰۰۷م: ۲۰۸). الزام به کتابت، از آن روست که مالکیت خانوادگی معمولاً برای مدتی طولانی برقرار می‌شود و آثار مهمی بر حقوق تصرف شرکا بر جای می‌گذارد؛ از این رو، وجود سند مکتوب برای مراجعه، تفسیر و حل اختلافات احتمالی ضروری است.

از آنجا که مالکیت خانوادگی به موجب توافق قراردادی میان اعضای خانواده ایجاد می‌شود و هر یک از شرکا با ورود مال خود به این نظام، آزادی تصرف انفرادی خویش را محدود می‌سازد، تحقق آن منوط به برخورداری شرکا از اهلیت کامل تصرف است؛ بدین معنا که صرف اهلیت اداره کفایت نمی‌کند و بلوغ، رشد و عدم حجر شرط لازم است. این امر ناشی از آن است که مشارکت در مالکیت خانوادگی، مستلزم پذیرش قیودی اساسی بر حق تصرف و اعطای اختیارات گسترده به اداره مشترک است و از این رو در صورتی که میان اعضا محجور و قاصر وجود داشته باشد، اذن دادگاه برای ادخال مال این افراد در ضمن دارایی خانوادگی ضروری است (السنهوری، ۱۹۵۲م: ج ۸، ۱۰۴۶).

از سوی دیگر، چون منشأ مالکیت خانوادگی عقد است، این نهاد واجد ماهیت شکلی بوده و کتبی بودن توافق، شرط انعقاد آن به شمار می‌آید، نه صرفاً شرط اثبات؛ از این رو، توافق غیرمکتوب باطل است، هرچند تنظیم آن در قالب سند عادی کفایت می‌کند. با انعقاد صحیح قرارداد، اموال موضوع آن به

صورت مشاع در مالکیت شرکا قرار می‌گیرد و سهم هر یک مطابق قرارداد و در صورت سکوت، به طور مساوی تعیین می‌شود. با این حال، این قرارداد منجر به ایجاد شخصیت حقوقی مستقل برای مالکیت خانوادگی نمی‌شود و اموال همچنان در مالکیت مشاع اعضای خانواده باقی می‌ماند (طلبة، ۲۰۰۴م: ۶۱۱).

#### ۴-۱. محدود بودن مدت مالکیت خانوادگی

مالکیت خانوادگی برخلاف اشاعه عادی، نهادی است که قانون‌گذار استمرار آن را برای مدتی طولانی‌تر مجاز شمرده، هرچند این استمرار نامحدود و دائمی نیست. مطابق ماده ۸۵۲ قانون مدنی مصر، طرفین می‌توانند بر ایجاد مالکیت خانوادگی برای مدتی معین که از پانزده سال تجاوز نکند توافق کنند. در صورتی که مدت مقرر در قرارداد بیش از این حد باشد، توافق از حیث اصل معتبر باقی می‌ماند، لیکن مدت آن به طور قهری به سقف مقرر قانونی تقلیل می‌یابد.

با انقضای مدت توافق شده، مالکیت خانوادگی خودبه‌خود تجدید نمی‌شود و چنانچه شرکا بدون انعقاد توافق جدید به تقسیم مال اقدام نکنند، وضعیت اشاعه به اشاعه عادی تبدیل می‌گردد. با این حال، هیچ مانعی وجود ندارد که شرکا پس از پایان مدت با تراضی مجدد، مالکیت خانوادگی را برای مدت دیگری برقرار سازند؛ زیرا تجدید این نهاد نیازمند اراده جدید و مستقل است. تعیین مدت، هرچند واجد اهمیت اساسی در تنظیم روابط شرکا است، اما شرط تحقق مالکیت خانوادگی محسوب نمی‌شود. از این رو، اگر در قرارداد، اجلی برای بقای آن تعیین نشده باشد، هر یک از شرکا می‌تواند پس از گذشت شش ماه از تاریخ اعلام اراده خود به سایر شرکا، سهم خویش را از این وضعیت خارج سازد (کیره، ۱۹۹۸م: ۲۴۰). افزون بر این، حتی در فرض تعیین مدت، قانون‌گذار مصری در بند ۱ ماده ۸۵۲ به منظور جلوگیری از عسر و حرج، به هر شریک اجازه داده است که در صورت وجود مبرر قوی، پیش از انقضای مدت مقرر، از دادگاه تقاضای اذن برای خروج سهم خود از مالکیت خانوادگی نماید. این حکم، توازن میان اصل لزوم احترام به توافق جمعی و ضرورت حمایت از وضعیت خاص و فردی شرکا برقرار می‌سازد.

#### ۲. نظام حقوقی اداره مالکیت خانوادگی

##### ۲-۱. اصل حاکم بر اداره مالکیت خانوادگی

اصل بنیادین در اداره مالکیت خانوادگی، اداره جمعی بر مبنای اجماع شرکا است. مقصود از اجماع آن

است که تمامی شرکای خانوادگی با مشارکت در تبادل نظر و بررسی مصلحت مشترک، نسبت به اقدامات مربوط به اداره مال مشترک به توافق برسند و تصمیم واحد اتخاذ کنند. این قاعده، انعکاس ماهیت خاص مالکیت خانوادگی است که بر پیوند خویشاوندی، اعتماد متقابل و مصلحت مشترک استوار است.

قانون‌گذار در نظام‌های حقوقی مختلف، از جمله قانون مدنی مصر و نیز عراق، اصل اجماع را به‌عنوان قاعده عمومی اداره اموال مشاع، و به‌طریق اولی مالکیت خانوادگی، پذیرفته است. به‌موجب ماده ۸۲۷ قانون مدنی مصر: «اداره مال مشاع حق تمام شرکا است و باید به صورت جمعی اتفاق بیفتند، به شرطی که راه دیگری برای اداره مورد اتفاق آن‌ها نباشد.» مفاد این حکم آن است که حق اداره، اصولاً متعلق به همه شرکا به‌صورت جمعی است، مگر آنکه توافق خاصی ترتیب دیگری را مقرر کرده باشد. در همین راستا، بند نخست ماده ۱۰۶۴ قانون مدنی عراق نیز اداره مال مشاع را منوط به نظر جمعی شرکا می‌داند. در این چارچوب، تفاوتی میان اعمال اداری عادی و غیرعادی از حیث لزوم اجماع وجود ندارد و هرگونه تصرف حقوقی، از قبیل نقل مالکیت، تغییر کاربری، اجاره، تقسیم منافع، تخریب و تجدید بنا، مستلزم توافق همگانی شرکاست. به‌بیان دیگر، هر عملی که مالک منفرد نسبت به مال خود مجاز به انجام آن است، در مالکیت خانوادگی نیز تنها با اتفاق نظر تمامی شرکا نافذ خواهد بود.

## ۲-۲. استثنائات قانونی اجماع در اداره مالکیت خانوادگی

اصل حاکم بر اداره مالکیت خانوادگی مبتنی بر اجماع شرکا است؛ اصلی که با ماهیت خانوادگی این نهاد و ضرورت رعایت مصلحت مشترک اعضا سازگار به نظر می‌رسد. با این حال، تحقق اجماع در عمل همواره امکان‌پذیر نیست. گاه مخالفت یک یا چند شریک، خواه ناشی از تعارض منافع یا اختلاف دیدگاه در شیوه اداره مال می‌تواند فرآیند تصمیم‌گیری را متوقف ساخته و بهره‌برداری از مال مشترک را با اختلال مواجه کند. از همین رو، قانون‌گذار در برخی نظام‌های حقوقی به‌ویژه در قانون مدنی مصر و عراق، به منظور جلوگیری از رکود اداره مال مشترک، استثنائاتی بر اصل اجماع پیش‌بینی کرده است.

## ۲-۳. حاکمیت رأی اکثریت در امور اداری عادی

مهم‌ترین استثنا بر قاعده اجماع، اعتبار رأی اکثریت شرکا در اعمال اداره متعارف است. مطابق ماده ۸۲۸ قانون مدنی مصر و بند دوم ماده ۱۰۶۴ قانون مدنی عراق، تصمیماتی که اکثریت شرکا در خصوص امور اداری معمول اتخاذ می‌کنند برای همه شرکا حتی اقلیت مخالف، الزام‌آور است. در اینجا معیار

اکثریت ارزش سهام است نه تعداد اشخاص؛ از این رو ممکن است حتی یک شریک، در صورتی که مالک سهم غالب باشد، رأساً اختیار تصمیم‌گیری در امور اداره عادی را داشته باشد.

ماده ۸۲۸ قانون مدنی مصر در این خصوص مقرر می‌دارد: «آنچه رأی اکثریت شرکا در خصوص اعمال اداره متعارف بر آن استقرار یابد، برای همه شرکا الزام‌آور است. اکثریت بر مبنای ارزش سهم‌الشرکه‌ها محاسبه می‌شود. بنابراین اگر چنین اکثریتی حاصل نشود، دادگاه می‌تواند بنا به درخواست یکی از شرکا، تدابیری را که ضرورت اقتضا می‌کند اتخاذ نماید و در صورت لزوم، شخصی را برای اداره مال مشاع تعیین کند.»

بر این اساس، مقصود از اعمال اداره عادی اقداماتی است که در چارچوب بهره‌برداری متعارف از مال و حفظ وضعیت موجود آن انجام می‌شود؛ مانند بهره‌برداری معمول از مال، برداشت محصولات کشاورزی، انعقاد اجاره‌های کوتاه‌مدت یا انجام اقدامات لازم برای نگهداری و صیانت از مال مشترک. در مقابل، اعمالی که مستلزم تغییر اساسی در مال یا انحراف از هدف اولیه بهره‌برداری باشد، در زمره اعمال غیرعادی قرار می‌گیرد (خلیل، ۲۰۰۷ م: ۲۰۶).

#### ۲-۴. مداخله دادگاه در صورت فقدان اکثریت

در مواردی که اکثریت لازم میان شرکا تحقق نیابد، قانون‌گذار برای جلوگیری از تعطیلی اداره مال، مداخله مرجع قضایی را پیش‌بینی کرده است. مطابق قسمت پایانی ماده ۸۲۸ قانون مدنی مصر و نیز بند دوم ماده ۱۰۶۴ قانون مدنی عراق، هر یک از شرکا می‌تواند از دادگاه درخواست کند تا تدابیر لازم برای اداره مال مشترک اتخاذ شود. در چنین وضعیتی دادگاه می‌تواند: انجام اقدامات ضروری برای حفظ مال را به یکی از شرکا واگذار کند یا در صورت لزوم، شخصی را برای اداره مال مشترک تعیین نماید. البته مداخله دادگاه منوط به درخواست یکی از شرکا است و دادگاه رأساً وارد عمل نمی‌شود. افزون بر این، در چارچوب نهاد مالکیت خانوادگی مدیری که از سوی دادگاه تعیین می‌شود، اصولاً باید از میان اعضای خانواده انتخاب گردد؛ زیرا حفظ ماهیت خانوادگی این نهاد و تداوم اعتماد مبتنی بر روابط خویشاوندی، از اهداف اساسی مقررات مربوط به مالکیت خانوادگی به شمار می‌رود.

#### ۲-۵. اقدامات حفاظتی و حق مداخله هر شریک برای حفظ مال مشترک

یکی دیگر از استثنائات مهم در نظام اداره مالکیت خانوادگی، اختیار هر شریک برای انجام اقدامات ضروری به منظور حفظ مال مشترک است؛ حتی اگر چنین اقدامی بدون موافقت سایر شرکا صورت

گیرد. این قاعده مبتنی بر این ملاحظه است که حفظ اصل مال و جلوگیری از ورود خسارت فوری، نباید معطل توافق همه شرکا باقی بماند. مطابق ماده ۸۳۰ قانون مدنی مصر: «هر یک از شرکا در مال مشاع حق دارد برای حفظ مال مشترک، اقدامات و وسایل لازم را اتخاذ کند، هرچند این امر بدون موافقت سایر شرکا انجام گیرد.» ماده ۱۰۶۶ قانون مدنی عراق نیز همین حکم را مقرر کرده است. بر اساس این مقررات، هر شریک صرف نظر از میزان سهم خود و حتی بدون آنکه سمت مدیریت داشته باشد، می‌تواند اقدامات لازم برای حفظ مال مشترک را انجام دهد. این اختیار از آن جهت توجیه می‌شود که مالکیت خانوادگی نوعی مشارکت قهری در مال است و هر شریک به‌طور طبیعی ذی‌نفع در حفظ اصل مال و جلوگیری از زوال یا تلف آن محسوب می‌شود.

در دکترین حقوقی، برای اقدامات حفاظتی سه ویژگی اساسی ذکر شده است (رشدی، ۱۹۸۳م: ۱۳۷). نخست، ضرورت و فوریت اقدام؛ بدین معنا که اقدام باید برای جلوگیری از خطری قریب‌الوقوع نسبت به مال مشترک انجام شود و تأخیر در آن ممکن است به ورود خسارت جدی بینجامد. دوم، معقول بودن هزینه و عدم وجود ریسک غیرمتعارف؛ به این معنا که هزینه صرف شده برای حفظ مال باید با منافع مورد انتظار تناسب داشته باشد و اقدام مزبور متضمن خطر یا ریسک غیرمعقول نباشد. سوم، عدم تعرض به اصل حق مالکیت؛ بدین معنا که اقدامات حفاظتی نباید موجب تغییر در ماهیت حق مالکیت یا انتقال آن گردد، بلکه صرفاً باید در راستای حفظ و صیانت از مال انجام شود، هرچند ممکن است تغییرات موقتی برای تحقق این هدف ایجاد کند (وجدی، ۱۹۷۳: ۵۵).

اقدامات حفاظتی ممکن است ماهیت مادی یا ماهیت حقوقی داشته باشند. اقدامات مادی شامل اقداماتی است که برای جلوگیری از تلف یا آسیب مال انجام می‌شود؛ مانند تعمیر بنای در معرض تخریب، ایجاد حصار برای زمین کشاورزی، برداشت محصول پیش از فساد یا تهیه خوراک دام. در مقابل، اقدامات حقوقی شامل اقداماتی است که برای تثبیت یا حمایت از حق مالکیت انجام می‌شود؛ مانند تعیین حدود و مشخصات ثبتی ملک، طرح دعوی قضایی علیه متصرفان غیرقانونی یا انجام تشریفات اداری لازم برای تثبیت مالکیت و جلوگیری از تعرض اشخاص ثالث یا اقدامات دولتی علیه ملک.

چنانچه شریک اقدامات حفاظتی را با موافقت صریح سایر شرکا انجام دهد، به‌عنوان وکیل آنان عمل کرده است. همچنین اگر سایر شرکا از اقدام او آگاه باشند و اعتراضی نکنند، این امر به منزله رضایت ضمنی تلقی شده و رابطه نمایندگی برقرار می‌شود. حتی در فرضی که شریک بدون اطلاع دیگران اقدام

کند، قانون با اعطای نیابت قانونی به او، اقدامات وی را معتبر می‌داند (الهمال و جیلانی، ۲۰۲۳م: ۶۸). منشأ این نیابت قانونی ماده ۸۳۰ قانون مدنی مصر است و بر اساس قواعد عمومی نمایندگی در ماده ۷۱۰ همان قانون، شریک می‌تواند هزینه‌ها و مخارج انجام‌شده را از سایر شرکا مطالبه کند. بر اساس اطلاق ماده ۸۳۰ قانون مدنی مصر، اعمال حفاظتی وابسته به میزان سهم شریک یا سمت مدیریتی او نیست؛ بدین معنا که هر شریک، صرف‌نظر از آنکه مدیر مالکیت خانوادگی باشد یا نباشد، حق انجام اقدامات لازم برای حفظ مال مشترک را خواهد داشت.

### ۳. تعیین مدیر و حدود اختیارات او

در نظام مالکیت خانوادگی، شرکا می‌توانند برای سامان‌دهی اداره مال مشترک، مدیری از میان خود تعیین کنند. انتخاب مدیر معمولاً با توافق همه شرکا یا رأی اکثریت مالکان سهام صورت می‌گیرد. مدیر در این حالت در حکم نماینده و وکیل تمامی شرکا است و اقدامات او در حدود اختیارات اعطا شده، برای همه شرکا، حتی کسانی که سهم کمتری دارند یا در تعیین او مشارکت نداشته‌اند، الزام‌آور خواهد بود. بر اساس ماده ۸۵۴ قانون مدنی مصر، مدیر منتخب ممکن است اختیاراتی فراتر از اعمال اداره عادی نیز داشته باشد، مشروط بر آنکه دو شرط اساسی رعایت شود: نخست، اقدامات او نباید به زوال عین مال یا انتقال اصل مالکیت منتهی گردد؛ دوم، شرکا محدودیت خاصی برای حدود اختیارات وی مقرر نکرده باشند. در صورتی که هنگام تعیین مدیر یا پس از آن، حدود مشخصی برای اختیارات او تعیین شود، مدیر مکلف به رعایت همان حدود خواهد بود.

در چارچوب این اختیارات، مدیر می‌تواند برای بهبود شیوه بهره‌برداری از مال تصمیماتی اتخاذ کند؛ برای مثال تغییر نوع بهره‌برداری از زمین یا تنظیم قراردادهای لازم برای اداره و بهره‌برداری از مال، مادام که این اقدامات با حفظ اصل مال و حقوق شرکا سازگار باشد. با این حال، تعیین مدیر برای اداره مال مشترک الزامی نیست، هرچند در عمل یکی از کارآمدترین شیوه‌ها برای جلوگیری از پراکندگی تصمیم‌گیری در مالکیت خانوادگی به شمار می‌رود. در صورتی که مدیری تعیین نشده باشد، معمولاً شریک یا شرکایی که مالک سهم غالب هستند اداره امور را بر عهده می‌گیرند (غانم، ۱۹۵۹م: ۳۲۹). مدیر منصوب مکلف است در تمامی اقدامات خود مصلحت مشترک شرکا را رعایت کند و آنان را از نحوه اداره مال آگاه سازد. از آنجا که مدیر به نمایندگی از شرکا عمل می‌کند، اصل بر این است که اگر اقدام او در حدود اختیارات و بدون تقصیر انجام شده و در نتیجه آن زیانی وارد شود، مسئولیت

مدنی متوجه مجموعه شرکا خواهد بود. با این حال، چنانچه زیان ناشی از تقصیر شخصی مدیر باشد، مسئولیت مستقیماً متوجه او خواهد بود. برای نمونه، اگر مدیر در انجام تعمیرات ضروری کوتاهی کند و این اهمال موجب حادثه‌ای برای شخص ثالث شود، مسئولیت کیفری ناشی از این تقصیر بر عهده شخص مدیر است؛ هرچند ممکن است از حیث جبران خسارت مدنی، سایر شرکا نیز به سبب مالکیت مشترک مسئول شناخته شوند.

مدیر همچنین اختیار انجام معاملاتی را دارد که به‌طور متعارف لازمه اداره مال مشترک محسوب می‌شوند، حتی اگر هنگام تعیین او به‌طور صریح به آن‌ها اشاره نشده باشد؛ مانند خرید بذر و کود در فعالیت‌های کشاورزی یا فروش محصولات حاصل از آن. آثار چنین معاملاتی در حدود اداره مال، برای همه شرکا لازم‌الاتباع خواهد بود.

در خصوص عزل مدیر نیز اصل بر آن است که این امر به همان شیوه‌ای انجام می‌شود که انتصاب او صورت گرفته است؛ بدین معنا که شرکایی که مدیر را منصوب کرده‌اند می‌توانند با همان نصاب رأی، وی را برکنار کنند. افزون بر این، دادگاه نیز می‌تواند بنا به درخواست هر یک از شرکا و در صورت وجود سبب موجه، مانند خیانت در امانت یا اهمال جدی در اداره مال حکم به عزل مدیر صادر کند.

ماده ۸۵۴ قانون مدنی مصر در این زمینه مقرر می‌دارد: «می‌توان مدیر را به همان شیوه‌ای که منصوب شده است عزل کرد، حتی اگر برخلاف آن توافق شده باشد. همچنین دادگاه می‌تواند بنا به درخواست هر یک از شرکا، در صورتی که سبب موجه و نیرومندی برای این عزل وجود داشته باشد، او را برکنار کند.» بنابراین، مقررات مربوط به تعیین و عزل مدیر در مالکیت خانوادگی با هدف ایجاد تعادل میان کارآمدی در اداره مال مشترک و حمایت از حقوق تمامی شرکا تنظیم شده است؛ به گونه‌ای که از یک سو امکان اداره منظم مال فراهم شود و از سوی دیگر، منافع شرکای اقلیت نیز در برابر سوءمدیریت یا سوءاستفاده احتمالی مورد حمایت قرار گیرد (السنهوری، ۱۹۵۲م: ۱۰۹۷؛ خطاب، ۱۹۸۸م: ۲۶۴-۲۶۵؛ عرفة، ۱۹۵۴م: ۲۷۱).

مالکیت خانوادگی در نظام‌های حقوقی برخی کشورهای عربی نهادی است که در قلمرو مالکیت مشاع قرار می‌گیرد، اما به اعتبار ویژگی‌های خاص خود از اشاعه عادی متمایز می‌شود. همان‌گونه که در مباحث پیشین نیز اشاره شد، این نهاد مبتنی بر اجتماع حقوق اعضای یک خانواده در مال مشترک و توافق الزام‌آور آنان بر بقای مال در حالت اشاعه برای مدت معین است. در واقع، مالکیت خانوادگی به تعبیر سنهوری نه نوع مستقلی از مالکیت، بلکه نظامی سازمان‌یافته در درون مالکیت مشاع است که به

اقتضای پیوندهای خانوادگی و مصلحت مشترک اعضا، تابع قواعد ویژه‌ای در مرحله ایجاد، نحوه اداره و شیوه انحلال قرار می‌گیرد (السنهوری، ۱۹۵۲: ج ۸، ۱۰۴۳). در این چارچوب عنصر خانوادگی در کنار هدف اقتصادی مشترک، نقشی اساسی در شکل‌گیری و استمرار این نهاد ایفا می‌کند و مال مورد نظر به‌عنوان مال مشترک خانوادگی، برای حفظ منافع جمعی و جلوگیری از تجزیه زود هنگام آن، تحت نظامی خاص اداره می‌شود.

#### ۴. بررسی وضعیت نهاد مالکیت خانوادگی در حقوق ایران

در حقوق ایران، هرچند عنوان مستقلی تحت نام «مالکیت خانوادگی» در قوانین موضوعه پیش‌بینی نشده است، اما با تحلیل قواعد عمومی حاکم بر اشاعه و شرکت مدنی در قانون مدنی، می‌توان امکان تحقق نهادی مشابه را از طریق اراده خصوصی شرکا و به‌ویژه اعضای یک خانواده، مورد شناسایی و استفاده عملی قرار داد. مطابق ماده ۵۷۴ قانون مدنی، یکی از اسباب ایجاد شرکت قهری ارث است؛ بدین معنا که با فوت مورث، حقوق ورثه در ترکه او به‌صورت مشاع جمع می‌شود و حالت اشاعه میان آنان برقرار می‌گردد. در این وضعیت، هر یک از ورثه نسبت به کل ترکه مالک سهمی مشاع و غیرمفروز است و این اجتماع حقوقی، مصداق بارز شرکت قهری محسوب می‌شود. از سوی دیگر، مطابق ماده ۵۸۷ قانون مدنی، شرکت با تقسیم مال‌الشرکه از بین می‌رود؛ زیرا قوام شرکت به وجود مال مشترک در حالت اشاعه است و با افراز و تفکیک آن، هر شریک مالک مفروز سهم خویش شده و وصف شرکت منتفی می‌شود. با وجود این قانون مدنی در کنار پذیرش اصل قابلیت تقسیم مال مشاع، امکان بقای حالت اشاعه را نیز در حدودی مشخص و بر مبنای توافق شرکا شناسایی کرده است. به موجب ماده ۵۸۶ قانون مدنی، اگر برای شرکت در ضمن عقد لازمی مدت معین نشده باشد، هر یک از شرکا هر زمان می‌تواند رجوع کرده و تقسیم مال مشترک را مطالبه کند. در صورت تعیین مدت در ضمن عقد لازم، پس از انقضای مدت شرکا می‌توانند تقاضای تقسیم مال مشترک را بنمایند (طاهری، ۱۴۱۸ق: ج ۴، ۳۲۹). مفهوم مخالف این حکم آن است که اگر شرکا در ضمن عقد لازم، برای شرکت مدت معین کنند یا حق تقسیم را برای مدت مشخص از خود سلب نمایند، در طول این مدت نه می‌توانند شرکت را منحل کنند و نه می‌توانند تقسیم مال مشترک را بخواهند. به تعبیر دیگر هرچند اصل در اشاعه، امکان مطالبه تقسیم توسط هر شریک است، اما این حق، حقی است که می‌تواند در چارچوب توافق الزام‌آور و برای مدتی معین محدود شود. الزام به عدم تقسیم تنها زمانی کارآمد است که در قالب یک تعهد لازم و الزام‌آور انشاء

شود. هرچند ماده ۵۸۶ قانون مدنی این امر را منحصر به شرط ضمن عقد لازم کرده است، اما بر پایه اصل حاکمیت اراده و ماده ۱۰ قانون مدنی، شرکا می‌توانند با انعقاد هر قرارداد لازم (از جمله صلح یا قرارداد مستقل ماده ۱۰) تعهد به عدم تقسیم را برای مدت معین بپذیرند، مشروط بر آنکه با قوانین آمره و نظم عمومی تعارض نداشته باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۹ش: ۴۱۲).

این تحلیل با مفاد ماده ۵۸۹ قانون مدنی نیز هماهنگ است: ماده‌ای که از یک سو، اصل حق درخواست تقسیم برای هر شریک را به رسمیت می‌شناسد و از سوی دیگر تصریح می‌کند که این حق در مواردی که تقسیم به موجب قانون ممنوع باشد یا شرکا به وجه ملزومی ملتزم به عدم تقسیم شده باشند، قابل اعمال نیست. به این ترتیب، هرگاه شرکا به‌طور الزام‌آور بر عدم تقسیم مال مشترک توافق کرده باشند، دادگاه نیز نمی‌تواند برخلاف این تعهد خصوصی، حکم به تقسیم صادر نماید. این قاعده در حقوق مصر نیز جاری است؛ در قانون مدنی مصر نیز بقای اشاعه و ممنوعیت تقسیم، نتیجه توافق اعضای خانواده است، نه صرفاً حکم قانون. بنابراین، التزام به عدم تقسیم در حقوق ایران، از نظر کارکرد با نهاد مالکیت خانوادگی هم‌خوانی کامل دارد.

در کنار مباحث مربوط به عدم تقسیم، قانون مدنی شیوه تحقق و حدود تقسیم را نیز به‌طور نسبتاً کامل تنظیم کرده است. مطابق صدر ماده ۵۹۱ قانون مدنی، هرگاه همه شرکا در اصل تقسیم و نحوه آن با یکدیگر تراضی کنند، تقسیم به همان ترتیب توافق شده صورت می‌پذیرد، چراکه هر مالک در حدود قانون حق دارد نسبت به مال خویش هرگونه تصرف و انتفاعی، از جمله تقسیم انجام دهد. در صورت فقدان توافق و در وضعیتی که یکی از شرکا خواهان تقسیم باشد، وی می‌تواند از دادگاه افراز یا تقسیم مال مشترک را درخواست کند. دادگاه نیز پس از احراز قابلیت تقسیم و در صورتی که تقسیم مشتمل بر ضرر غیرقابل تحمّل برای یکی از شرکا نباشد، حکم به تقسیم می‌دهد (کاتوزیان، ۱۳۸۲ش: ج ۱، ۳۲۴). در مقابل اگر تقسیم موجب ورود ضرر غیرمتعارف به یکی از شرکا شود و او با آن موافق نباشد، اجبار به تقسیم مجاز نخواهد بود و تحقق تقسیم منوط به تراضی همگان خواهد بود. با این حال، هرگاه شریک متضرر خود طالب تقسیم شود، دادگاه می‌تواند شریک دیگر را به قبول تقسیم ملزم سازد؛ زیرا مبنای امتناع از اجبار، حمایت از همان شریکی است که اکنون خود تقسیم را می‌خواهد و در نتیجه، مانع مزبور زایل شده است (ماده ۵۹۲ ق.م). تقسیم قضایی نیز بنا به مقتضیات مورد، ممکن است از طریق افراز، تعدیل یا رد انجام شود (امامی، ۱۳۸۶ش: ج ۲، ۱۴۳).

در کنار قواعد مربوط به تقسیم، مقررات اداره مال مشترک نیز اهمیت ویژه‌ای در تقریب حقوق ایران

به الگوی مالکیت خانوادگی در حقوق مصر دارد. ماده ۵۷۶ قانون مدنی مقرر می‌دارد که طرز اداره اموال مشترک تابع شرایط مقرر بین شرکاست. این حکم، حاکمیت اراده شرکا را در ترسیم نظام اداره مال مشاع به رسمیت می‌شناسد و دست آنان را برای طراحی سازوکارهایی مشابه نظام اداره در مالکیت خانوادگی باز می‌گذارد. مطابق ماده ۵۷۷ قانون مدنی نیز شریکی که در ضمن عقد به اداره کردن اموال مشترک مأذون شده است، می‌تواند هر عملی را که لازمه اداره است انجام دهد و جز در صورت تعدی یا تفریط، مسئول خسارات نخواهد بود. بدین‌سان، شرکا می‌توانند یک یا چند نفر را به‌عنوان مدیر یا متولی مال مشترک تعیین کنند، حدود اختیارات او را مشخص سازند و در عین حال، او را در چهارچوب قاعده تعدی و تفریط مسئول بشناسند.

این ساختار، شباهت قابل توجهی با سازوکار تعیین مدیر و حدود اختیارات او در نهاد مالکیت خانوادگی در برخی نظام‌های حقوقی عربی دارد. در نقطه مقابل، ماده ۵۸۳ قانون مدنی ایران قاعده‌ای عام در خصوص قابلیت انتقال سهم مشاع وضع کرده است: «هر یک از شرکا می‌تواند بدون رضایت شرکای دیگر سهم خود را جزئاً یا کلاً به شخص ثالثی منتقل کند.» هرچند اطلاق این ماده شامل انواع اشاعه می‌گردد، برخی نویسندگان بر این باورند که این حکم ناظر به مال مشاع محض (ناشی از سبب قهری) است و در مال مشاع حاصل از عقد شرکت مدنی جریان ندارد (هاشمی و دیگران، ۱۳۹۷: ۲۲۲). با این حال، در چارچوب ایده مالکیت خانوادگی، می‌توان با تکیه بر اصل حاکمیت اراده و انعقاد قراردادی لازم میان اعضای خانواده، آزادی انتقال سهم را محدود ساخت؛ به‌گونه‌ای که انتقال سهم به غیر خانواده ممنوع یا منوط به شرایطی چون موافقت سایر شرکا یا اعمال حق تقدم آنان گردد.

در زمینه ترکه نیز قانون‌گذار به اراده ورثه و ذی‌نفعان در نحوه تقسیم و اداره مال اهمیت داده است. مطابق ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی، هرگاه تمامی ورثه و اشخاص ذی‌نفع در ترکه حاضر و رشید باشند، می‌توانند هرگونه که بخواهند ترکه را بین خود تقسیم کنند. این حکم جلوه‌ای صریح از تسلط اراده جمعی بر شیوه تقسیم است. در مقابل، هرگاه در میان آنان محجور یا غائب وجود داشته باشد، تقسیم باید توسط نمایندگان قانونی آنان و تحت نظارت دادگاه انجام پذیرد تا مصلحت محجور و غائب رعایت شود. همین ظرفیت قانونی می‌تواند مبنای انعقاد توافقات پیچیده‌تر برای اداره بلندمدت ترکه در قالب سازوکارهایی شبیه مالکیت خانوادگی باشد؛ برای مثال، ورثه می‌توانند در قالب قراردادی لازم، تصمیم بگیرند که ترکه مورث برای مدتی معین در حالت اشاعه باقی بماند و توسط مدیر یا هیئتی از میان ورثه اداره شود، بدون آنکه تقسیم عین ترکه در این مدت امکان‌پذیر باشد.

حقوق ایران با وجود اصل بر قابلیت تقسیم و آزادی انتقال سهم، ظرفیت ایجاد نهاد شبیه مالکیت خانوادگی را از طریق اراده جمعی شرکا فراهم ساخته است. ماده ۵۸۶ امکان التزام به عدم تقسیم برای مدت معین، ماده ۵۷۶ حاکمیت اراده بر اداره مال مشترک و ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی آزادی ورثه در تقسیم ترکه را به رسمیت شناخته است. بر این اساس، اعضای خانواده می‌توانند با انعقاد یک قرارداد لازم (مانند صلح یا قرارداد مبتنی بر ماده ۱۰) توافق کنند که مال مشترک برای مدت معینی در اشاعه باقی بماند، تقسیم آن ممنوع شود، اداره آن به مدیر خانوادگی سپرده گردد و انتقال سهم به غیر خانواده ممنوع یا مقید به شرایط سختگیرانه باشد. این اشاعه قراردادی از حیث هدف و کارکرد، شباهت قابل ملاحظه‌ای با نهاد مالکیت خانوادگی در حقوق کشورهای عربی دارد.

#### ۵. چالش‌های اجرایی انطباق نهاد مالکیت خانوادگی در حقوق ایران

با وجود آنکه مبانی نظری حقوق ایران از جمله مواد ۵۷۶، ۵۷۷، ۵۸۶ و ۵۸۹ قانون مدنی و نیز اصل حاکمیت اراده موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی، ظرفیت قابل تأملی برای طراحی قراردادی نهاد مشابه مالکیت خانوادگی در ایران فراهم می‌آورند، در مقام اجرا و عمل، موانع و چالش‌های جدی فراروی چنین انطباقی قرار دارد که بررسی آن‌ها برای ارائه تصویری واقع‌بینانه از امکان‌پذیری این نهاد ضروری است.

نخستین و شاید مهم‌ترین چالش، به نظام ثبتی کشور بازمی‌گردد. ماده یک قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، صلاحیت رسیدگی به درخواست افراز املاکی را که جریان ثبتی آن‌ها خاتمه یافته است، منحصراً در اختیار اداره ثبت محل قرار داده است. حال اگر اعضای خانواده در قالب یک قرارداد خصوصی مانند صلح‌نامه عادی یا توافق موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی بر بقای مال در حالت اشاعه برای مدت معین توافق کنند، اما یکی از شرکا بعداً مستقیماً به اداره ثبت مراجعه و درخواست افراز دهد، اداره ثبت خود را ملزم به پذیرش این درخواست می‌داند؛ مگر آنکه توافق مزبور در قالب یک سند رسمی (مانند شرط ضمن عقد در سند رسمی یا صلح‌نامه تنظیمی در دفتر اسناد رسمی) به ثبت رسیده باشد. رویه جاری ادارات ثبت، اعتباری برای توافقات عادی در برابر درخواست افراز قائل نیست. بنابراین، نخستین گام برای عملیاتی کردن مالکیت خانوادگی در ایران، تنظیم توافق به صورت سند رسمی و درج آن در دفاتر اسناد رسمی است.

چالش دوم، ناظر بر آثار مالیاتی ناشی از انتقال سهم در هنگام خروج یکی از شرکاست. ابهام مزبور

در تکلیف مالیاتی انتقال سهم هنگام خروج تدریجی یک شریک از ساختار اشاعه‌ای است که با توافق خانوادگی ایجاد شده است. این چالش ریشه در تمایز نانوشتۀ قانونی میان تقسیم کل مال مشاع و انتقال انفرادی سهم به شرکای دیگر دارد. از سویی ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی ۱۳۸۰، به‌عنوان سنگ بنای مالیات بر نقل و انتقال املاک، مقرر می‌دارد: «نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) ... از طرف مالکان عین ... مشمول مالیات می‌باشد». ظاهر این حکم، هرگونه تملیک کننده‌ای را - اعم از بیع، صلح، هبه معوض یا هر عقد دیگری که منجر به انتقال قطعی مالکیت شود - در بر می‌گیرد. از این منظر، اگر در ساختار مالکیت خانوادگی که مبتنی بر بقای اشاعه و اداره مشترک است، یکی از شرکا تصمیم به خروج بگیرد و سهم مشاع خود را به سایر شرکا منتقل کند، عمل مزبور در نگاه نخست، مصداق نقل و انتقال قطعی تلقی شده و مشمول مالیات پنج‌درصدی خواهد بود. اما سؤالی که مطرح است آنکه آیا این برداشت ظاهری با روح حاکم بر نهادهای مشارکتی خانوادگی و نیز با رویه مالیاتی موجود سازگار است؟

برای پاسخ، باید به مهم‌ترین منبع تفسیری در این حوزه مراجعه کرد. رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۵ مورخ ۱۳۸۶/۱/۱۹. این رأی که بعداً به بخشنامه شماره ۲۱۰/۵۶۸۶۱ مورخ ۱۳۸۸/۶/۱۷ سازمان امور مالیاتی تبدیل شده، صراحتاً اعلام می‌دارد: «... نظر به مراتب فوق‌الذکر و اینکه وضع و برقراری مالیات منوط به حکم صریح قانون‌گذار است و تقسیم اموال مشاع به فرض عدم تساوی و لزوم پرداخت یا اصلاح یا سازش مابۀ التفاوت سهام مالکین مشاع در پایان تقسیم از مصادیق موارد مصرح در مادتين ۱۱۹ و ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم و سایر درآمدهای مشمول مالیات محسوب نمی‌شود...». رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری و بخشنامه‌های یاد شده، صرفاً «تقسیم اموال مشاع» را حتی در فرض عدم تساوی حصص و پرداخت مابۀ التفاوت از شمول مالیات خارج کرده‌اند. اما نکته بنیادین آن است که رأی مزبور ناظر بر وضعیتی است که همه شرکا به اشاعه پایان می‌دهند و هر یک حصه مفروز خود را دریافت می‌کنند. در فرض خروج یک شریک و بقای اشاعه میان دیگران، عمل مزبور تقسیم نیست، بلکه انتقال سهم است و مشمول رأی فوق نمی‌گردد. این برداشت به این دلیل است که ماده ۵۹۱ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هرگاه همه شرکا در اصل تقسیم و نحوه آن با یکدیگر تراضی کنند، تقسیم به همان ترتیب توافق شده صورت می‌پذیرد». از این عبارت استنباط می‌شود که «تقسیم» عملی است که همه شرکا در آن مشارکت دارند و نتیجه آن نیز خاتمه اشاعه برای همه شرکا است. حال اگر یک شریک تصمیم به خروج بگیرد و سهم خود را به سایر شرکا منتقل کند، اما آن دو

شریک دیگر همچنان به صورت مشاع در اموال خود باقی بمانند، در این فرض، اشاعه میان آن دو نفر کماکان ادامه دارد. بنابراین عمل انجام شده، تقسیم کل مال مشاع نیست، بلکه انتقال سهم یک شریک به سایر شرکا است. از این رو خروج یک شریک با بقای اشاعه میان دیگران، مصداق «تقسیم» نیست و مضمون رأی نمی‌گردد و دارای معافیت مالیاتی نخواهد بود.

برای بهره‌مندی از معافیت مالیاتی، باید خروج شریک در قالب تقسیم کامل مال مشاع مستندسازی شود. بدین معنا که همه شرکا توافق کنند مال مشترک به‌طور کامل در قالب تنظیم تقسیم‌نامه رسمی و تأیید اداره ثبت تقسیم گردد. سپس شرکای باقی‌مانده می‌توانند با انعقاد قراردادی جدید مستند به ماده ۱۰ قانون مدنی، مجدداً مالکیت خانوادگی را بر روی حصص خود تشکیل دهند. این فرآیند، هرچند نیازمند تشریفات ثبتی است، اما به استناد رأی هیئت عمومی و بخشنامه‌های مذکور، از شمول مالیات ماده ۵۹ خارج است. در غیر این صورت، انتقال سهم یک شریک به دیگران بدون تقسیم کل مال، مصداق نقل و انتقال قطعی بوده و مضمون مالیات پنج درصد خواهد بود.

### نتیجه‌گیری

بررسی تطبیقی نهاد «مالکیت خانوادگی» در حقوق مصر و دیگر نظام‌های عربی از یک سو، و ظرفیت‌های حقوق ایران از سوی دیگر، نشان داد که این نهاد در حقیقت صورت سازمان‌یافته مالکیت مشاع است که برای حفظ دارایی خانوادگی، استمرار بهره‌برداری جمعی و جلوگیری از تجزیه زود هنگام اموال طراحی شده است؛ نه نوعی مستقل از مالکیت، بلکه رژیم خاص بر بستر اشاعه.

در حقوق مصر، قانون‌گذار با شناسایی صریح مالکیت خانوادگی ارکان آن را بر پایه سه عنصر استوار ساخته است: پیوند خانوادگی، وحدت کار یا مصلحت مشترک و توافق کتبی اعضا بر بقای مال در حالت اشاعه برای مدت معین. این نهاد از طریق قواعد تفصیلی مربوط به اداره، تعیین و عزل مدیر، اعتبار رأی اکثریت بر مبنای ارزش سهام، امکان مداخله دادگاه در صورت بن‌بست تصمیم‌گیری و تعیین حدود اقدامات حفاظتی، به سطحی نزدیک به شرکت سازمان‌یافته خانوادگی ارتقا یافته است. در مقابل، در حقوق ایران عنوان مستقلی به نام مالکیت خانوادگی وجود ندارد؛ اما تحلیل منسجم مواد قانون مدنی و قانون امور حسبی نشان می‌دهد که کارکردهای این نهاد کاملاً قابل بازسازی در چارچوب موجود است.

نخست، مواد ۵۷۴، ۵۸۶ و ۵۸۷ قانون مدنی دلالت بر آن دارد که حق افراز و تقسیم قابل تحدید

قراردادی برای مدت معین است؛ شرکا می‌توانند با التزام در ضمن عقد لازم، بقای اشاعه را تضمین کرده و حق تقسیم را موقتاً سلب نمایند. این سازوکار مهم‌ترین پیش‌فرض مالکیت خانوادگی (منع یا تعلیق تقسیم) را در حقوق ایران تأمین می‌کند؛ دوم، ماده ۱۰ قانون مدنی و اصل حاکمیت اراده، طراحی اشاعه قراردادی خانوادگی را امکان‌پذیر می‌سازد. اعضای خانواده می‌توانند با عقد لازم (صلح یا قرارداد ماده ۱۰) توافق کنند که مال واحد برای مدت معین در اشاعه بماند، تقسیم ممنوع یا محدود گردد، اداره به مدیر خانوادگی سپرده شود و انتقال سهم به غیر خانواده ممنوع یا مشروط به شرایط سختگیرانه گردد؛ مشروط به عدم تعارض با قواعد آمره و نظم عمومی؛ سوم، مواد ۵۷۶ و ۵۷۷ قانون مدنی، اداره مال مشاع را تابع توافق شرکا دانسته و به شریک مأذون اختیار انجام اعمال لازمه اداره را می‌دهند. این مقررات به همراه امکان تعیین مدیر، تحدید اختیارات و مسئولیت مبتنی بر تعدی و تفریط، ساختاری نزدیک به نظام مدیریتی مالکیت خانوادگی در حقوق مصر (از جمله عزل قضایی مدیر در ماده ۸۵۴) را فراهم می‌آورد؛ چهارم، ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی با اعطای آزادی به ورثه رشید برای توافق بر نحوه تقسیم و اداره ترکه، زمینه مناسبی برای الگوی مالکیت خانوادگی ایجاد کرده است. ورثه می‌توانند تصمیم بگیرند ترکه برای مدت معین در اشاعه بماند، افزاین ممنوع شود و اداره به مدیر یا هیئتی از میان آنان سپرده گردد؛ بدین ترتیب ترکه از مجموعه‌ای برای تقسیم فوری به دارایی مشترک خانوادگی تبدیل می‌شود. حقوق ایران اگرچه اصل حاکمیت اراده را به رسمیت شناخته، اما فاقد مقررات ویژه‌ای است که اشاعه خانوادگی را از اشاعه عادی متمایز کند. این امر دو پیامد دارد: نخست آنکه توافقات خانوادگی در برابر درخواست افزایش یکی از شرکا، در صورت عدم تنظیم سند رسمی، در ادارات ثبت فاقد اعتبار است؛ دوم آنکه خروج یک شریک از ساختار اشاعه خانوادگی، مگر در قالب تقسیم کامل مال مشاع، مشمول مالیات نقل و انتقال (ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم) خواهد بود و رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری (شماره ۵ مورخ ۱۳۸۶/۱/۱۹) نیز این وضعیت را پوشش نمی‌دهد. این کاستی‌ها نشان می‌دهد که اراده خصوصی به تنهایی نمی‌تواند ثبات نهادی لازم برای اداره بلندمدت دارایی خانوادگی را تأمین کند.

برای رفع موانع فوق و ایجاد نهاد «مالکیت خانوادگی» به صورت مستقل یا نیمه‌مستقل پیشنهاد می‌شود، ماده ۵۸۳ قانون مدنی اصلاح یا تبصره‌ای به آن به این مضمون که «در مالکیت خانوادگی که به موجب توافق کتبی و برای مدت معین ایجاد شده است، انتقال سهم به غیر اعضای خانواده تنها با موافقت اکثریت شرکا بر مبنای ارزش سهام مجاز است و شرط عدم انتقال به غیر، در صورت درج در

سند رسمی، در برابر متعاملین بعدی نافذ خواهد بود.» الحاق گردد. همچنین افزودن تبصره با ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع به نحو الزام ادارات ثبت به خودداری از پذیرش درخواست افراز تا انقضای مدت توافق شده در سند رسمی مالکیت خانوادگی و همچنین اصلاح ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم یا صدور بخشنامه جدید سازمان امور مالیاتی مبنی بر معافیت مالیاتی انتقال سهم یک شریک به سایر شرکا در چارچوب مالکیت خانوادگی، مشروط بر آنکه خروج شریک از طریق تقسیم کامل مال مشاع نبوده و اشاعه میان شرکای باقی‌مانده کماکان ادامه یابد.

## فهرست منابع

- أبو السعود، رمضان (۲۰۰۴). **الوجيز في الحقوق العينية**. الاسكندرية: دار الجامعة الجديدة.
- امامی، سيد حسن (۱۳۸۶). **حقوق مدنی**، تهران: موسسه اسلاميه.
- بسام، مجيد سليمان العاجي (۲۰۰۸). **ملكية الاسرة دراسة مقارنة**. عمان: دارالحامد للنشر والتوزيع.
- الجمال، مصطفى (۲۰۰۰). **نظام الملكية**. الاسكندرية: الفتح للطباعة و النشر.
- حمداني، بلخير (۲۰۲۰). **سلطة الشريك في الشيوخ الاجباري دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي و القانون الجزائري**، رسالة دكتورى. الجزائر: جامعة ادرار.
- خطاب، طلبة وهبة (۱۹۸۸). **نظام الملكية (حق الملكية بوجه عام - أسباب كسب الملكية**. دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي)، ط ۲. القاهرة: مكتبة عبد الله وهبة.
- خليل، أحمد محمود (۲۰۰۷). **إدارة المال الشائع والتصرف فيه**. القاهرة: المكتب الجامعي الحديث للنشر.
- رشدي، محمدالسعيد (۱۹۸۳). **أعمال التصرف وأعمال الإدارة في القانون الخاص**. القاهرة: منشأة المعارف.
- سعدى، ابوجيب (۱۴۰۸). **القاموس الفقهي لغة واصطلاحاً**. دمشق: دار الفكر.
- السنهورى، عبدالرزاق (۱۹۵۲). **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**. بيروت: دار إحياء التراث العربى.
- الصدده، عبدالمنعم فرج (۱۹۸۲). **الحقوق العينية الأصلية**. بيروت: دار النهضة العربية.
- طاهرى، حبيب الله (۱۴۱۸). **حقوق مدنی**. قم: دفتر انتشارات اسلامي وابسته به جامعه مدرسين حوزه علميه قم.
- طرفدارمنفرد، يسرا و كرمى، محمدمحسن (۱۴۰۰). «اشاعه در مالکيت و تقسيم املاک مشاع». **نشریه حقوق و مطالعات سياسى**، دوره ۱، شماره ۱.
- طلبة، أنور (۲۰۰۴). **الملكية الشائعة**. الاسكندرية: المكتب الجامعي الحديث.
- العبیدی، على هادى (۲۰۱۰). **الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية: الحقوق العينية الاصلية الحقوق العينية التبعية حق الملكية الحقوق المتفرعة عن حق الملكية دراسة موازنة**. عمان: دار الثقافة للنشر و التوزيع.
- عرفة، محمد على (۱۹۵۴). **شرح القانون المدني الجديد في حق الملكية**. القاهرة: مطبعة جامعة القاهرة.
- غانم، إسماعيل (۱۹۵۹). **الحقوق العينية الأصلية: حق الملكية**. القاهرة: مكتبة عبد الله وهبة.
- كاتوزيان، ناصر (۱۳۸۲). **دوره مختصر حقوق مدنی در سهايى از عقود معين**. تهران: گنج دانش.
- كاتوزيان، ناصر (۱۳۸۹). **قانون مدنی در نظم حقوق كنونی**. تهران: ميزان.
- كرم، عبدالواحد (۱۳۸۷). **معجم المصطلحات القانونية**. بيروت: مكتبة النهضة العربية.
- كيره، حسن (۱۹۹۸). **الموجز في أحكام القانون المدني**. الاسكندرية: منشأة المعارف.
- محمدحسين بن على بن محمدرضا (۱۳۵۹ق). **كاشف الغطاء**، تحرير المجلة، ۵ جلد. نجف اشرف - عراق: المكتبة المرتضوية.
- منصور، محمدحسين (۲۰۰۷). **الحقوق العينية الأصلية**. القاهرة: دارالفكر العربى.

موسوی اردبیلی، عبدالکریم (۱۴۱۴). **فقه الشركة**، قم: دارالعلم.

مهرسرشت، شبنم (۱۴۰۲). «اشاعه در مالکیت و تقسیم املاک مشاع». **فصلنامه حقوق پژوهش**، سال هشتم، شماره ۳۳.

وجدی، راغب (۱۹۷۳). «نظریه القضاء الوقتی فی قانون المرافعات». **مجلة العلوم القانونية والاقتصادية**، دوره ۱۵، شماره ۱.

هاشمی، سید احمدعلی؛ تقی‌زاده، ابراهیم و آقاسی، محسن (۱۳۹۷). **حقوق مدنی ۷ عقود معین**. قم: پژوهشگاه حوزه و دانشگاه.

همال، همزه و الجیلانی، بن طیب (۲۰۲۳). «القواعد العامة لإدارة ملكية الأسرة». **مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية**، دوره ۱۲، شماره ۱.