

نمونه دادخواست تقاضای صدور دستور فروش یک دستگاه آپارتمان مسکونی مشاع

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت
خواهان	مشخصات احد از مالکین مشاعی				
خوانده	مشخصات بقیه مالکین مشاعی				
وکیل یا نماینده قانونی	مشخصات وکیل دادگستری				
تعیین خواسته و بهای آن	تقاضای صدور دستور فروش یک دستگاه آپارتمان مسکونی واقع در ... طبقه ...، قطعه ... تفکیکی پلاک ثبتی ... واقع در بخش ... تهران به نشانی ...				
دلائل و منضمات دادخواست	۱- تصویر مصدق سند مالکیت ۲- استعلام ثبتی ۳- تصمیم واحد ثبتی (اداره ثبت اسناد و املاک ...) مبنی بر غیرقابل افراز بودن آپارتمان فوق الذکر ۴- وکالتنامه				

ریاست محترم مجتمع قضایی ... سلام علیکم؛ احتراماً اینجانب وکیل خواهان، نکات ذیل را به استحضار میرساند:

۱- موکل، مستند به تصویر مصدق سند مالکیت، ملک ... دانگ مشاع از شش دانگ یک دستگاه آپارتمان مسکونی واقع در ... طبقه ...، قطعه ... تفکیکی پلاک ثبتی ... واقع در بخش ... تهران به نشانی ... است.

۲- وفق ماده یک قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ مرجع تشخیص قابل افراز یا غیرقابل افراز بودن املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته، واحد ثبتی محلی است که ملک مذکور، در حوزه آن، واقع است و دادگاهها صرفاً مرجع تشخیص قابل افراز یا غیرقابل افراز بودن املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته (املاک جاری) و همچنین وفق رأی وحدت رویه ۱۳۶۰/۱/۱۵ هیئت عمومی دیوانعالی کشور، مرجع تشخیص قابل افراز یا غیرقابل افراز بودن املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته ولی در میان شرکاء، محجور یا غائب مفقودالاثر وجود دارد، هستند و در مانحن فیه، آپارتمان موصوف، از املاکی است که جریان ثبتی آن خاتمه یافته و خوانده محترم، محجور یا غائب مفقودالاثر نمی باشد و ملک موصوف، در حوزه اداره ثبت اسناد و املاک ... است و مستند به تصمیم واحد ثبتی مربوطه به شماره ... مورخ ... آپارتمان فوق الذکر، غیرقابل افراز، تشخیص و اعلام گردیده است.

۳- در خصوص املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته، ریاست واحد ثبتی محل وقوع ملک، تنها شخص تصمیم گیرنده در خصوص قابل افراز یا غیرقابل افراز بودن املاک ثبت شده است و به هیچوجه نیازی به اخذ دادنامه قضایی در این خصوص نیست و بر همین اساس است که تصمیم واحد ثبتی، تحت عنوان مرجع رسیدگی و شرکاء ملک مشاع، تحت عنوان خواهان و خواندگان قلمداد می شوند و باز بر همین منوال است که تصمیم واحد ثبتی، قانوناً بایستی از طریق اجرای ثبت مربوطه، ابلاغ و مهلت اعتراض ده روزه، برای معترض به تصمیم مذکور، در قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ پیش بینی شده است و عدم اعتراض معترض، موجب قطعیت تصمیم صادره میگردد لذا پرواضح است که واره های «رسیدگی»، «خواهان»، «خواندگان»، «ابلاغ»، «اعتراض»، «مهلت اعتراض» و «قطعیت تصمیم» در قانون فوق الذکر، دلالت صریح بر رسیدگی قضایی ریاست واحد ثبتی مربوطه مبنی بر قابل افراز یا غیرقابل افراز بودن ملک مشاع دارد و در آموزش های آکادمیک دانشکده های حقوق نیز واحد ثبتی رسیدگی کننده به قابل افراز یا غیرقابل افراز بودن ملک مشاع، از مراجع قضایی اختصاصی غیر دادگستری، شناخته شده است (آئین دادرسی مدنی، جلد اول، فصل ششم، صفحات ۱۷۹ لغایت ۱۸۶ تألیف دکتر جلال الدین مدنی).

۴- خوانده محترم، حاضر به خرید یا فروش آپارتمان موصوف، به نرخ واقعی روز و پرداخت سهم متعلق به اینجانب خواهان نمی باشد.

۵- وفق ماده ۴ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ ملکی که به موجب تصمیم قطعی واحد ثبتی مربوطه، غیرقابل افراز تشخیص شود، با تقاضای هر یک از شرکاء، به دستور دادگاه شهرستان (در مانحن فیه، دادگاه عمومی حقوقی تهران) فروخته می شود و مستند به ماده ۹ آئین نامه قانون مذکور مصوب ۱۳۵۸/۲/۲۰ در صورت صدور حکم قطعی توسط اداره ثبت مربوطه بر غیرقابل تقسیم بودن ملک، دادگاه شهرستان (در مانحن فیه، دادگاه عمومی حقوقی تهران) برحسب درخواست یک یا چند نفر از شرکاء، دستور فروش آنرا به دایره اجراء دادگاه خواهد داد. مدیر اجراء، نسبت به فروش ملک، وفق مقررات قانون اجرای احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیر منقول اقدام می نماید. لذا همانگونه که استحضار دارید تصمیم قطعی واحد ثبتی مربوطه مبنی بر غیرقابل افراز بودن آپارتمان موصوف و همچنین تقاضای احد از شرکاء مبنی بر فروش آن، کافی و وافی برای صدور دستور آن مقام محترم قضایی مبنی بر فروش آپارتمان مذکور، خطاب به اجرای احکام مدنی آن مجتمع محترم قضایی می باشد.

لذا موارد ذیل مورد استدعاست:

۱- صدور دستور مقتضی مبنی بر استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک ... به منظور: اولاً؛ احراز میزان مالکیت مشاعی اینجانب خواهان نسبت به آپارتمان فوق الذکر ثانیاً؛ احراز صدور تصمیم واحد ثبتی مربوطه مبنی بر غیرقابل افراز بودن آپارتمان موصوف ثالثاً؛ احراز ابلاغ تصمیم واحد ثبتی مربوطه مبنی بر غیرقابل افراز بودن آپارتمان فوق الاشعار به خوانده رابعاً؛ احراز انقضاء مهلت ده روز اعتراض خوانده مذکور از تاریخ ابلاغ تصمیم واحد ثبتی مربوطه به خوانده در راستای احراز قطعیت تصمیم واحد ثبتی مربوطه مبنی بر غیرقابل افراز بودن آپارتمان فوق الاشعار

۲- در ماهیت دعوی، بدون تشکیل جلسه دادرسی، صدور دستور مقتضی مبنی بر فروش آپارتمان مذکور، خطاب به اجرای احکام مدنی آن مجتمع محترم قضایی

با تقدیم شایسته ترین احترامات
وکیل خواهان