

همایش ملی مطالعات و پژوهش های علمی علوم انسانی

نهاد برگزار کننده همایش: موسسه قانون یار با حمایت معنوی دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمانشاه
سرمدیر علمی و مسئول برگزاری همایش: دکتر بهنام اسدی شماره مجوز: ۴۸۵۳-۷۸۸۶۴
سال برگزاری همایش: ۱۳۹۷ شماره مقاله: ۳۰۵/۶۱۵ رده بندی کنفرانس: ن ۸۰۳/۲

تحلیل حقوقی تفکیک املاک ثبتی

هرمز عبداللہی

چکیده

قوانین و مقررات تخصصی برای ایجاد رقابت و نظم و ترتیب امور ضرورت دارد و قانون گذاران باید با شناخت موانع اصلی، قوانین پویا و همسوبا تغییرات ارتباطی مورد نیاز جوامع و سازمانها را وضع نمایند تا بتوان بعنوان یک سازمان پیشرو و کارآمد مطرح گردد و عمده ترین وظیفه مدیران راهبردی یک دستگاه یا سازمان، تعامل پیوسته با مجموعه سازمانی و ذینفعان و محیط بیرونی در جهت همسو سازی قوانین و مقررات و جهت ایجاد انگیزه، همسویی و پذیرش می باشد. این در حالی است که از جمله مشکلاتی که اکثر اداره های ثبت اسناد و املاک با آن درگیر هستند کمبود نیروی انسانی که عموماً "نیز می بایست متخصص به روز قوانین و مقررات و سیستم های نوین باشند، می باشد که در این رابطه آموزش تخصصی موثرترین وسیله برای بروز شدن پرسنل می تواند باشد و بدیهی است که نقش و جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در کشور قابل توجه می باشد چرا که با کل اموال و مالکیت غیر منقول و منقول آحاد مردم سروکار دارد که این خود نیازمند استفاده از بهترین نیروهای متخصص در حوزه های املاک و اسناد و تکنولوژی روز می باشد و این نیازمندی حکایت از این دارد که پروسه صدور اسناد مالکیت، ترکیبی از رسیدگی های شکلی و ماهوی - اداری و قضائی - می باشد. کاملاً بدیهی است که سپری کردن تشریفات واقعی و زمانبر جهت احراز مالکیت و صدور سند مالکیت باعث جلوگیری از تالی فاسد و حصول آرامش و امنیت روحی روانی و ایجاد بهداشت قضائی و حقوقی خواهد شد و ورودی پرونده های اختلاف ملکی به دستگاه قضائی کاهش خواهد یافت.

واژگان کلیدی: املاک ثبتی، تفکیک، افراز، مال مشاع، تقسیم، قوانین ثبتی

بخش اول: کلیات

اصطلاح تفکیک در حقوق جدید ایران پدید آمده و به مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است. لکن با آنها فرق دارد زیرا در افراز باید حالت اشاعه وجود داشته باشد ولی در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد بعبارت ساده تر در افراز تعداد مالکین مشاعی باید از ۲ نفر بیشتر باشند ولی در تفکیک حتی یک نفر هم که مالک شش‌دانگ ملکی باشد می‌تواند آن را به قطعات متعددی که قانوناً "مقدور باشد تفکیک نماید". تفکیک در لغت به معنای باز کردن، رها کردن و جدا کردن چیزی از چیز دیگر. (عمید، حسن، فرهنگ عمید، ۱۳۴۶، ص ۳۰۸). هرگاه مالک یا مالکین مشاعی به شرط تراضی قصد انتزاع قسمت یا قسمتهایی از ملک خود را داشته باشند حسب تقاضا از طریق دفتر اسناد رسمی با ارائه استعلام تفکیک، به اداره ثبت محل وقوع ملک مراجعه می‌نمایند و پس از بازدید محل توسط نماینده و نقشه‌بردار (در تفکیک عرصه) یا نماینده (در تفکیک آپارتمان) صورت-مجلس حاوی مشخصات و حدود و حقوق ارتفاقی قطعات مفروزی تهیه می‌گردد که به امضاء مأمورین ثبت حسب مورد و مالک یا مالکین می‌رسد.

بند اول: شرایط تفکیک املاک

۱- جریان ثبتی ملک خاتمه یافته باشد؛ برای این که بتوان ملکی را تفکیک نمود باید جریان ثبتی آن ملک از لحاظ حدود و حقوق ارتفاقی خاتمه یافته و حدود و حقوق ارتفاقی آن تثبیت شده باشد یعنی تحدید حدود به عمل آمده و مدت اعتراض بدون اعتراض سپری شود و در صورتی که اعتراضی واصل گردید تکلیف نهایی برابر مقررات مشخص گردد.

۲- سند مالکیت عرصه مورد تقاضای تفکیک صادر شده باشد ؛ مطابق ماده ۴ دستورالعمل نحوه صدور سند مالکیت جدید مصوب ۱۷ خرداد ۱۳۸۹ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ادارات ثبت با رعایت تکالیف مقرر در ماده ۱۵۴ قانون ثبت و بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی مبنی بر حصول اطمینان از ختم عملیات ثبتی، پس از ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، مبادرت به تفکیک ملک نمایند . که عملاً" مطابق گذشته نمی توان با شرط یک فوق وسه ذیل اقدام به تفکیک نمود .

۳- رضایت مالکین : در صورتی که مالک بیش از یکی باشد مالکین باید با تفکیک موافقت نمایند .

۱- ملک در تصرف مالک یا مالکین باشد ؛ چنانچه در محل پلاک مورد تفکیک یا قسمتی از آن در تصرف غیر باشد و مدعی داشته باشد اقرب اینست که از عمل تفکیک خودداری گردد .

بخش دوم: نحوه تنظیم و تحریر صورتمجلس تفکیکی اراضی و مستحقات غیر آپارتمانی

الف)) قبل از تنظیم و تقریر صورتمجلس تفکیکی عرصه (و افراز و تفکیک آپارتمان) توسط نماینده ثبت ، چنانچه ملک مواعی دارد برطرف گردد و استعلامات و موافقت های مربوطه را حسب مورد از مراجع مربوطه اخذ نمایند سپس می بایست مطابق بخشنامه شماره ۹۱/۲۳۵۱۱-۹۱/۲۹-۱۳۹۱/۰۱ ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ، مسئول بایگانی جهت کلیه قطعات تفکیکی پلاک فرعی اختصاص دهد و از تخصیص پلاک باقیمانده برای آخرین قطعه تفکیکی خودداری نماید و کلیه قطعات از ذیل ثبت اولیه خارج و باقید موضوع در صفحات جاری ثبت شود و ضمناً" چنانچه

ملکی قبلاً" چندین مرحله تفکیک شده باشد و در هر مرحله یکی از قطعات پلاک باقیمانده در نظر گرفته شده باشد لازم است برای پلاکهای باقیمانده آخرین شماره فرعی از پلاک اصلی داده شود و در توضیحات قید شود که پلاک اختصاصی قبلاً" باقیمانده ... می باشد .

ب)) مقدمه صورت مجلس تفکیکی

۱- صورت مجلس تفکیکی بایستی دارای مقدمه ای حاوی شماره دستور تاریخ ارجاع و قید شماره استعلام ارسالی از دفترخانه اسناد رسمی مربوطه و تاریخ عزیمت به محل ملک و نام و نام خانوادگی نماینده ثبت و نقشه بردار ثبت و حضور مالک یا مالکین و یاقائم مقام قانونی آنها با ذکر نام و نام خانوادگی .

۲- در همین مقدمه می بایست شرح مجوزها و موافقت های اخذ شده از شهرداری و .. با ذکر شماره و تاریخ آنها تقریر یابد .

۳- همچنین تقریر و گواهی گردد که حدود مندرج در سند مالکیت صادره با وضعیت محل مطابقت دارد و تایید شود قطعات تفکیکی در محدوده سند مالکیت و حدود ثبتی قرار دارد .

۴- و مضافاً" عدم تعارض و تجاوز و جابجایی و لغزندگی و عدم مغایرت با مجاورین گواهی و تقریر یابد .

ج)) مالکیت

در این قسمت مشخصات مالک یا مالکین و میزان مالکیت آنها و شماره پلاک ثبتی ملک مورد تفکیک و حتی الامکان آدرس محل وقوع ملک و شماره ثبت و صفحه و شماره دفتر املاک قید گردد .

و در ادامه حدود اولیه ملک بطور کامل جهات اربعه و حقوق ارتفاقی قید می گردد .

د) مشخصات قطعات تفکیکی

در این مرحله شش دانگ نوع ملک قطعه تفکیکی با شماره پلاک فرعی تخصیص یافته و حدود کامل جهات اربعه و حقوق ارتفاقی قید می گردد .

* نکته : باعنایت به اجرای کاداستر و تثبیت موقعیت فعلی حدود اربعه ملک دربانک کاداستر چنانچه ملک مورد تفکیک در اجرای طرحهای شهرسازی و شهرداری عقب نشینی شده باشد به لحاظ اهمیت تثبیت واقعی می بایست اعمال مقررات ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت صورت پذیرد و قطعات تفکیکی می بایست پس از کسر عقب نشینی تقریر یابد . چنانچه بموجب نامه شهرداری اجرای عقب نشینی موکول به زمان بازسازی و آینده شده باشد حدود و مساحت وضع موجود با توضیح مقدار عقب نشینی و مساحت آن پس از بازسازی درج می گردد .

ه) پس از تقریر حدود قطعات تفکیکی و اتمام قطعات ، نام و نام خانوادگی نماینده ثبت و نام و نام خانوادگی نقشه بردار ثبت و نام و نام خانوادگی مالک یا مالکین یا نماینده قانونی آنها ، می بایست قید شود .

و) چنانچه مالک پلاک مورد تفکیک بیش از یک نفر باشد ، آخر صورت مجلس تفکیکی رونوشت به دفترخانه اسناد رسمی ای که استعلام تفکیکی را به واحد ثبتی ارسال داشته است عطف داده می شود تا با رعایت مقررات و بخشنامه ها و ... نسبت به تنظیم تقسیم نامه و تعیین حصه اختصاصی هریک از مالکین اقدام نمایند و یک نسخه تقسیم نامه تنظیمی را به همراه سند / اسناد مالکیت ارسال و مالکین راجعت دریافت سند مالکیت به اداره محل وقوع ملک هدایت نمایند .

ز) پس از تقریر و قید کلیه موارد فوق الذکر ، قید موارد زیر لازم می باشد :

قید عنوان رئیس اداره ثبت اسناد و املاک و قید نام و نام خانوادگی رئیس ثبت
ح) پس از گواهی های ذیل الذکر صورت مجلس تفکیکی تنظیمی ممضی به امضاء
رئیس اداره ثبت یا شخصی که حق امضاء دارد می گردد و جهت اجراء اعلام و ارسال می
شود .

گواهی های مذکور :

- ۱- گواهی مسئول بایگانی مبنی بر عدم ضبط اوراق ناظبتی .
- ۲- گواهی مسئول بازداشتی مبنی بر عدم پیشینه بازداشتی و بند ز .
- ۳- گواهی مسئول دفتر املاک مبنی بر وجود مالکیت مالک یا مالکین .
- ۴- گواهی حسابداری مبنی بر دریافت پنج درصد حق تفکیکی .

بخش سوم: نحوه تفکیک پلاکهای که در رهن و وثیقه قرار دارند

تفکیک املاک و رقباتی که در رهن می باشند ممکن نیست مگر با موافقت رهن گیرنده
و انطباق آن با مقررات که در اینصورت ضمن توضیح کامل صورت مجلس تفکیکی به رهن
بودن قطعاتی که در رهن قرار داند اقدام به تفکیک شود و بهتر است که اقرار نامه رسمی
بین راهن و مرتهن درخصوص تغییراتی که در حدود مورد رهن بوجود آمده بعد
از صورت مجلس تفکیکی با اشاره به حدود قطعات تفکیکی جدید تنظیم گردد تا از جهت
صدور اجرائیه سند رهنی در آینده مواجه با اشکال نشود .

بند اول: مجوزها و قوانین و مستندات لازم در تفکیک عرصه مسکونی

وزراعی و باغی :

* ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت : " دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق

نقشه تفکیکی که به تائید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی

واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند براساس ضوابط طرح

جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک راسا اقدام خواهند نمود ".* ماده ۱۵۰ قانون ثبت: "هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال می گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد ".* ردیف یک بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی :

ادارات ثبت مکلفند در موقع تفکیک اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت طبق نقشه ای انجام دهند که براساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداریها به تصویب شهرداری رسیده باشد .

* ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری و تبصره های ۱ و ۲ آن :

ماده ۱۰۱= ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و

کتاباً به مالک ابلاغ شود . بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری

مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید. کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

تبصره ۱- رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصابها، ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای

تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن.

- ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب

سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۵- هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت .))

*بند ۳۸۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی :

بند ۳۸۰= در مواردیکه مالک اعیان قصد خرید عرصه زیر بنا را داشته باشد و تحدید حدود اعیان هم عملی شده باشد در تفکیک عرصه اقدام و پس از انجام تشریفات مقرر انتقال در صدور سند مالکیت اقدام بنمائید ، بدیهی است عرصه تابع حدود اعیان خواهد بود و انجام تفکیک عرصه مزبور نیاز به احتیاجی به جلب نظر شهردای ندارد.

* قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۰۵/۰۶.

(مواد ۵ و ۶ این قانون عبارتند از : **ماده ۵**= ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند :

الف- تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط .

ب- تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه موردنظر، از نظر رعایت ضوابط آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از

محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از ۹ | سازمان مسکن و شهرسازی استان .

تبصره- در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمینهای موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذی ربط، مسؤول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداریها، دولت و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن می‌باشند.

* قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی،
اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱

* قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱

* بند ۱۰ ماده ۶۹ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران اصلاحی ۱۳۸۲/۰۷/۰۶

* ماده ۱۱ قانون زمین شهری و ماده ۴۰ آئین نامه اجرایی آن

* بند ۲ آئین نامه اجرایی ماده ۷ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب
۱۳۶۹/۰۹/۱۷

بند دوم: درمورد تفکیک اراضی غیر دولتی داخل در محدوده قانونی شهرها و حریم آن :

بایستی از جهت مشخص شدن نوع ملک (دایر و بایر) در صورت شمول مالک مدارک مندرج در ماده ۱۸ آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری ارائه و یا در اجرای بند ۱۰ ماده

۱۹ آیین نامه مزبور برای تعیین نوع ملک مراتب از اداره راه و شهرسازی استعمال تا پس از مشخص شدن نوع ملک بشرح بندهای بعدی اقدام گردد .

(بند ۱۰ ماده ۱۹ مذکور : قبول تقاضای ثبت زمینهای موات از اشخاص مطلقاً ممنوع است و ادارات ثبت مکلفند قبل از پذیرش ثبت زمینها به نام اشخاص و ادامه تشریفات ثبتی زمینهای ثبت شده و افراز و تقسیم و تفکیک زمینها، موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی را اخذ نمایند .)

مراتب از جهت اجرای ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت بالحاظ بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی از شهرداری محل و در اجرای ماده ۱۴ قانون زمین شهری و ماده ۲۴ آیین نامه اجرائی آن بمنظور موافقت با تبدیل و تغییر کاربری و طرح آماده سازی از مسکن و شهرسازی استعمال و تفکیک با موافقت و تصویب هردو مرجع صورت می گیرد .

((ماده ۱۴ قانون مذکور = تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش - اراضی موضوع ماده ۲ این قانون - با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است .

ماده ۲۴ آئین نامه مذکور = مالکیت زمینهای دایر و بایر اعم از حقیقی و حقوقی که طبق مواد (۱۴) و (۱۵) قانون، مجوز تبدیل و تغییر کاربری زمین خود را از وزارت مسکن و شهرسازی اخذ کرده اند و قصد تفکیک یا افراز یا تقسیم اراضی خود را دارند، موظفند نقشه تفکیکی زمینهای خود را به ضمیمه طرح های اجرایی آماده سازی همراه با برآورد هزینه های مربوط به ادارات کل مسکن و شهرسازی محل، ارائه نمایند.))

قابل ذکر است با توجه به دستور العمل آماده سازی اراضی متعلق به نهادهای و ارگانها و تعاونیها و اشخاص حقیقی و حقوقی در کلیه شهرها و شهرکهای کشور پلاکهایی که تا یک هزار متر مربع مساحت داشته و متعلق به یک مالک باشد و یا تا سه هزار متر مربع و متعلق به مالکین مشاعی (مشروط بر اینکه سهم هریک بیش از یک هزار متر مربع نباشد) مستقیماً از طرف شهرداری قابل تفکیک است و نیازی به استعلام از مسکن و شهرسازی نمی باشد.

بخش چهارم: انواع تفکیک اعیان :

*** تفکیک آپارتمانی :** تفکیک آپارتمان توسط اداره ثبت و با استناد به گواهی پایان کار ساختمان تفکیک صورت می گیرد. مالک یا مالکین یا وکیل قانونی آنها تقاضای تفکیک را که در فرم مخصوص (استعلام تفکیک) تنظیم می شود از طریق یکی از دفاتر اسناد رسمی به پیوست تصویر مصدق گواهی پایان کار به اداره ثبت ارائه می دهد. ضمناً ترسیم نقشه تفکیکی آپارتمان مطابق سیاست برون سپاری فعالیت های سازمان ثبت به نقشه برداران سازمان نظام مهندسی تفویض شده است، فلذا متقاضی پس از اخذ سی دی عرصه پلاک خویش از اداره ثبت محل وقوع ملک مراتب را به نظام مهندسی ارائه سپس نقشه بردار سازمان نظام مهندسی با تطبیق پایانکار با آپارتمان ساخته شده توسط متقاضی (مالک) و با توجه به مفاد شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان موضوع کد ۹۲۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی، نقشه های تفکیکی آپارتمان راتهیة وممهور به مهر نظام مهندسی ومهر مهندسی خویش وممضی نمودن طی نامه ای توسط نظام مهندسی به اداره ثبت محل وقوع ملک ارسال می گردد تا توسط نقشه بردار کاداستر اداره ثبت در بانک کاداستر تعریف وسپس به نماینده اداره ثبت ارائه می گردد تا نماینده ضمن مراجعه به محل صرفاً از نظر حقوقی وانطباق محدوده پلاک با محدوده سند مالکیت وپایانکار کنترل نموده ومسئولیت تهیه وتنظیم نقشه های تفکیکی آپارتمانی با نقشه بردار نظام

مهندسی می باشد و چنانچه از نظر انطباقات فوق اختلافی نباشد نماینده ثبت مبادرت به تنظیم صورتمجلس تفکیکی می نماید و صورتمجلسات توسط نماینده ثبت و مالک یا مالکین ممضی می گردد و ارزیابی قطعات تفکیکی توسط نقشه بردار و ارزیاب اداره ثبت صورت می پذیرد و جهت امضاء نزد رئیس واحد ثبتی ارسال می گردد و در صورتی که ایرادی در نقشه ترسیمی مشاهده گردد مراتب جهت رفع نقص کتباً طی نامه اداری به سازمان نظام مهندسی شهرستان عودت داده می شود تا نسبت به اصلاح و رفع نقص اقدام گردد و به ثبت اعاده گردد. لازم به یادآوری می باشد که تنظیم صورتمجلس تفکیکی آپارتمان توسط نماینده ثبت مطابق دستورالعمل تفکیکی شماره ۱/۴۱/۱۴۲۱۹ - ۱۳۸۲/۰۵/۲۰ سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور (کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی) و بادر نظر گرفتن قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن صورت می گیرد.

نحوه تفکیک پلاکهای که در رهن و وثیقه قرار دارند: تفکیک املاکی که در رهن می باشند ممکن نیست مگر با موافقت رهن گیرنده و انطباق آن با مقررات که در اینصورت ضمن توضیح کامل صورتمجلس تفکیکی به رهن بودن قطعاتی که در رهن قرار دارند اقدام به تفکیک شود و بهتر است که اقرار نامه رسمی بین راهن و مرتهن در خصوص تغییراتی که در مورد رهن بوجود آمده بعد از صورتمجلس تفکیکی با اشاره به قطعات تفکیکی تنظیم گردد تا از جهت صدور اجرائیه سند رهنی در آینده مواجهه با اشکال نشود.

نحوه تنظیم و تحریر صورتمجلس تفکیکی آپارتمان :

الف)) تفکیک آپارتمان توسط اداره ثبت و با استناد به گواهی پایان کار ساختمان تفکیک صورت می گیرد. مالک یا مالکین یا وکیل قانونی آنها تقاضای تفکیک را که در فرم مخصوص (استعلام تفکیک) تنظیم می شود از طریق یکی از دفاتر اسناد رسمی به

پیوست تصویر مصدق گواهی پایان کار به اداره ثبت ارائه می دهد . ضمناً " ترسیم نقشه تفکیکی آپارتمان مطابق سیاست برون سپاری فعالیت های سازمان ثبت به نقشه برداران سازمان نظام مهندسی تفویض شده است ، فلذا متقاضی پس از اخذ سی دی عرصه پلاک خویش از اداره ثبت محل وقوع ملک مراتب را به نظام مهندسی ارائه سپس نقشه بردار سازمان نظام مهندسی با تطبیق پایانکار با آپارتمان ساخته شده توسط متقاضی (مالک) و باتوجه به مفاد شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان موضوع کد ۹۲۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی ، نقشه های تفکیکی آپارتمان راتهیة وممهور به مهر نظام مهندسی ومهر مهندسی خویش وممضی نمودن طی نامه ای توسط نظام مهندسی به اداره ثبت محل وقوع ملک ارسال می گردد تا توسط نقشه بردار کاداستر اداره ثبت در بانک کاداستر تعریف وسپس به نماینده اداره ثبت ارائه می گردد تا نماینده ضمن مراجعه به محل صرفاً" از نظر حقوقی وانطباق محدوده پلاک با محدوده سند مالکیت وپایانکار کنترل نموده ومسئولیت تهیه وتنظیم نقشه های تفکیکی آپارتمانی با نقشه بردار نظام مهندسی می باشد وچنانچه از نظر انطباقات فوق اختلافی نباشد نماینده ثبت مبادرت به تنظیم صورتمجلس تفکیکی می نماید وصورتمجلسات توسط نماینده ثبت ومالک یامالکین ممضی می گردد وارزیابی قطعات تفکیکی توسط نقشه بردار واریاب اداره ثبت صورت می پذیرد وجهت امضاء نزد رئیس واحد ثبتی ارسال می گردد ودر صورتی که ایرادی درنقشه ترسیمی مشاهده گردد مراتب جهت رفع نقص کتباً" طی نامه اداری به سازمان نظام مهندسی شهرستان عودت داده می شود تا نسبت به اصلاح ورفع نقص اقدام گردد وبه ثبت اعاده گردد . لازم به یادآوری می باشد که تنظیم صورتمجلس تفکیکی آپارتمان توسط نماینده ثبت مطابق دستورالعمل تفکیکی شماره ۱/۴۱/۱۴۲۱۹ - ۱۳۸۲/۰۵/۲۰ سازمان

محترم ثبت اسناد و املاک کشور (کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی) و بادر نظر گرفتن قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرائی آن صورت می گیرد .

ب) مقدمه صورتمجلس تفکیکی :

۵- صورتمجلس تفکیکی بایستی دارای مقدمه ای حاوی شماره دستور تاریخ ارجاع و قید شماره استعلام ارسالی از دفترخانه اسناد رسمی مربوطه و تاریخ عزیمت به محل ملک و نام و نام خانوادگی نماینده ثبت و حضور مالک یا مالکین و یاقائم مقام قانونی آنها با ذکر نام و نام خانوادگی .

۶- در همین مقدمه می بایست شماره پایانکار و شماره نامه ارسالی از نظام مهندسی که نقشه های آپارتمانی را ارسال داشته است تقریر یابد .

۷- و همچنین تقریر و گواهی گردد که حدود مندرج در سند مالکیت صادره با وضعیت محل مطابقت دارد و تایید شود قطعات تفکیکی در محدوده سند مالکیت و حدود ثبتی قرار دارد .

۸- و مضافاً "عدم تعارض و تجاوز و جابجایی و لغزندگی و عدم مغایرت با مجاورین گواهی و تقریر یابد .

ج) مالکیت :

در این قسمت مشخصات مالک یا مالکین و میزان مالکیت آنها و شماره پلاک ثبتی ملک مورد تفکیک و حتی الامکان آدرس محل وقوع ملک و شماره ثبت و صفحه و شماره دفتر املاک قید گردد . و محدودیت های دفتر املاک نیز چنانچه وجود دارد قید می گردد .

د) مشخصات مشاعات و مشترکات :

۱- عرصه (محدوده اربعه عرصه)

۲- حیاط مشاعی باقیدمساحت .

۳- داکت ها و راه پله ها و ستون ها درهرطبقه باقیدمساحت و دیگرمشاعات و مشرکات احتمالی دیگر

۴- پشت بام .

(بطورکلی مشرکات عبارتند از : زمین زیربنا، خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد. تاسیسات قسمت های مشترک ساختمان از قبیل چاه آب، پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رخت شویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت هواکش ها، لوله های بخاری، گذرگاههای زباله و محل جمع آن و غیره اسکلت ساختمانها، درها و پنجره ها، راهروها، پله ها، پاگردها که خارج از قسمت های اختصاصی قرار گرفته است. بام و کلیه تاسیساتی که برای استفاده عموم شرکا و حفظ بنا در آن احداث گردیده است. نمای خارجی ساختمان، محوطه ساختمان، باغ و پارکها که جنبه استفاده عمومی دارد و در قسمتهای اختصاصی سند ثبت نشده باشد .)

ه (قسمتهای اختصاصی :

که عموماً " شامل تعداد دستگاه های آپارتمانی می گردد و دراین قسمت تقریری گردد که هریک از قسمتهای مذکور طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرائی آن به قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشرکات سهم می باشد و عملیات تفکیک در محدوده سند مالکیت انجام و عدم تداخل و تعارض مورد گواهی قرار می گیرد .

و (مشخصات آپارتمانها :

در این قسمت شش‌دانگ هردستگاه آپارتمان یا تجاری ها و... با قید پلاک فرعی اختصاصی - طبق دستورالعمل تخصیص پلاک فرعی - و چنانچه تراس مسقف یا تراس غیرمسقف یا بالکن داشته باشد به کیفیت کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی تقریر و قید می گردد و سپس حدود آپارتمان با تعیین کف و سقف اشتراکی تقریر می یابد و در قسمت حقوق ارتفاقی می بایست ، جمله بقدر الحصه از مشترکات و سایر مشاعات برابر قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرائی آن ، قید شود .

ز) مشخصات انبارها :

چنانچه ساختمان مورد تفکیک دارای انباری یا انباری های می باشد می بایست مالک یا مالکین با درخواست و تقاضای کتبی اختصاص هر انباری را به واحدهای تفکیکی اعیانی مشخص نمایند و باتوجه به این درخواست باقید شماره و تاریخ تقاضای کتبی هریک از انباری ها با حدود مربوطه تقریر یابد .

و چنانچه ساختمان فاقد انباری باشد ، نماینده ثبت می بایست کلمه فاقد انباری را در این قسمت تقریر نماید .

ح) مشخصات پارکینگها :

چنانچه ساختمان مورد تفکیک دارای پارکینگ یا پارکینگ های می باشد می بایست مالک یا مالکین با درخواست و تقاضای کتبی اختصاص هر پارکینگ را به واحدهای تفکیکی اعیانی مشخص نمایند و باتوجه به این درخواست باقید شماره و تاریخ تقاضای کتبی هریک از پارکینگ ها با حدود مربوطه تقریر یابد .

و چنانچه ساختمان فاقد پارکینگ باشد ، نماینده ثبت می بایست کلمه فاقد پارکینگ را | ۱۷ در این قسمت تقریر نماید .

* نکته : باعنایت به اجرای کاداستر و تثبیت موقعیت فعلی حدوداربعه ملک دربانک کاداستر چنانچه ملک مورد تفکیک در اجرای طرحهای شهرسازی و شهرداری عقب نشینی شده باشد به لحاظ اهمیت تثبیت واقعی می بایست اعمال مقررات ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت صورت پذیرد . چنانچه بموجب نامه شهرداری اجرای عقب نشینی موکول به زمان بازسازی و آینده شده باشد حدود و مساحت وضع موجود باتوضیح مقدار عقب نشینی و مساحت آن پس از بازسازی درج می گردد .

ط)) پس از تقریر صورت مجلس تفکیکی و اتمام آپارتمانها، نام و نام خانوادگی نماینده و نام و نام خانوادگی مالک یا مالکین یا نماینده قانونی آنها ، می بایست قید شود .

ی)) چنانچه مالک پلاک مورد تفکیک بیش از یک نفر باشد ، آخر صورت مجلس تفکیکی رونوشت به دفترخانه اسناد رسمی ای که استعلام تفکیکی را به واحد ثبتی ارسال داشته است عطف داده می شود تا با رعایت مقررات و بخشنامه ها و... نسبت به تنظیم تقسیم نامه و تعیین حصه اختصاصی هریک از مالکین اقدام نمایند و یک نسخه تقسیم نامه تنظیمی را به همراه سند / اسناد مالکیت ارسال و مالکین راجهت دریافت سند مالکیت به اداره محل وقوع ملک هدایت نمایند .

ک)) پس از تقریر و قید کلیه موارد فوق الذکر ، قید موارد زیر لازم می باشد :

قید عنوان رئیس اداره ثبت اسناد و املاک و قید نام و نام خانوادگی رئیس ثبت

ل)) پس از گواهی های ذیل الذکر صورت مجلس تفکیکی تنظیمی ممضی به امضاء رئیس اداره ثبت یا شخصی که حق امضاء دارد می گردد و جهت اجراء اعلام و ارسال می

شود .

گواهی های مذکور :

- ۱- گواهی مسئول بایگانی مبنی بر عدم ضبط اوراق ناظبتی .
- ۲- گواهی مسئول بازداشتی مبنی بر عدم پیشینه بازداشتی و بند ز .
- ۳- گواهی مسئول دفتراملاک مبنی بر وجود مالکیت مالک یا مالکین .
- ۴- گواهی حسابداری مبنی بر دریافت پنج درصد حق تفکیکی .

بخش پنجم: نگاهی به دستورالعمل تفکیک آپارتمانها موضوع قسمت الف کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی

به منظور ایجاد وحدت رویه در تفکیک آپارتمانها در کلیه واحدهای ثبتی دستورالعمل تفکیک آپارتمانها در ۳۰ بند جهت ابلاغ به واحدهای ثبتی تابعه آن استان به پیوست ارسال می گردد .

آنچه باید توجه داشت این است که این ضوابط هنگامی کار سازو ثمر بخش خواهد بود که آقایان مدیران کل استانها بر نحوه اجرای آن نظارت مستمر و دقیق اعمال نمایند .
امید است با رعایت کامل نکات ذیل و اجرای کامل دستورالعمل صادره مشکلات و موانع موجود در امر تفکیک آپارتمانها مرتفع گردد :

۱- پذیرش درخواست تفکیک از طریق دفاتر اسناد رسمی همراه با گواهی مصدق شده پایان کار بوسیله مالک یا قائم مقام وی تسلیم رئیس واحد ثبتی یا مسئول مربوطه می شود. افراد غیر صالح حق تسلیم درخواست را ندارند .

۲- متصدی دفتر اوقات که با مسئولیت رئیس واحد ثبتی از بین کارمندان شاغل و مجرب و مورد اعتماد تعیین می گردد مکلف است با رعایت دقیق نوبت و مراعات کامل حق تقدم

پس از تعیین وقت بازدید و ثبت آن در دفتر فیش مربوطه را صادر و به متقاضی تسلیم نماید

۳- ضوابط تفکیک آپارتمانها به ویژه رئوس آن و همچنین مدارک لازم برای امر تفکیک آپارتمان به نحوی که برای مراجعین قابل درک باشد اجماعاً از طریق تابلو اعلانات واحد ثبتی به آگاهی مراجعین برسد و رعایت نوبت براساس زمان مراجعه مردم جزء اصول مسلم قرار گیرد .

۴- متصدی دفتر اوقات یک روز قبل از موعد تعیین شده پرونده ها را از بایگانی اخذ به ضمیمه درخواست های واصله نزد مسئول اداره ارسال می دارد تا با توجه به نوبت و متناسب با حجم کار نسبت به تعیین نماینده و نقشه بردار اقدام و پرونده ها را ارجاع دهد و نام و نام خانوادگی و سمت متصدیان اقدام را در دفتر اوقات منعکس نماید .

۵- متصدی تعیین وقت هنگام بررسی تقاضا با توجه به تعداد واحدهای مسکونی و اداری و تجاری قید شده در پایان کار حتی المقدور تعداد پرونده متناسب برای یک روز کاری در نظر بگیرد که انجام نقشه برداری آنها میسر باشد و با توجه به مشکل ایاب و ذهاب و امر ترافیک به ویژه در کلان شهرها موجب مراجعه مجدد مراجعین ، نمایندگان و نقشه برداران به محل نگردد .

۶- نماینده و نقشه بردار پس از بازدید از محل وقوع ساختمان و تطبیق محدوده پلاک ثبتی و گواهی پایان کار صادره با وضع موجود محل چنانچه مانعی برای انجام تقاضا نباشد نسبت به نقشه برداری ساختمان در همان روز اقدام نماید . در صورتیکه به دلیل کثرت واحدهای آپارتمانی نیاز به زمان بیشتری باشد مراتب را ضمن تهیه گزارش با ذکر مقدار کاری که انجام شده و مدت زمانی که برای انجام بقیه کار لازم است به مسئول واحد ثبتی اعلام نماید مسئول اداره چنانچه گزارش را کافی دانست و تایید کند اجازه ادامه کار را برای یک یا روزهای بعد صادر خواهد نمود .

۷- نماینده یا نقشه بردار ثبت حق ندارد به هیچ علتی موجب بایگانی شدن پرونده قبل از ختم عملیات تفکیکی گردد مگر اینکه گزارش کار را تهیه و تسلیم نموده مسئول اداره دستور کتبی دائر بر بایگانی نمودن پرونده را صادر نماید و بایگانی شدن پرونده به دلائل غیر موجه مسئولیت شدید خواهد بود .

۸- همکاران نقشه بردار باید در موقع برداشت و تعیین طول ابعاد مفروضات ساختمان نهایت دقت را در اندازه گیری ها نموده به ویژه از لحاظ محاسبه مساحت از هرگونه بی دقتی و مسامحه دراین مورد که موجب تضییع حق مالک یا مالکین آپارتمانها و یا خریداران بعدی خواهد شد، پرهیز نمایند . مسئولین واحدهای ثبتی در این مورد مسئولیت مستقیم داشته و در صورت مشاهده این گونه تخلفات باید بدون هیچگونه اغماض ضمن معرفی مختلف یا متخلفین مراتب را گزارش نماید در غیر این صورت شخصا مسئول خواهند بود .

* نکته : مطابق بخشنامه شماره ۹۰/۶۶۹۴۴ - ۱۳۹۰/۰۴/۱۲ ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به واحدهای ثبتی تکلیف شده است که ؛ من بعد پس از ارائه پایانکار و فایل نقشه تفکیکی ممهوره به مهر مهندس ذیصلاح و مورد تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان و احراز صحت مستندات و اطلاعات ارائه شده ، نسبت به تفکیک آپارتمانها اقدام نمایند و آن قسمت از بندهای ۶ و ۸ دستورالعمل فوق که در ارتباط با تهیه نقشه تفکیکی است ، ملغی اعلام شده است .

بخش ششم: دستورالعمل تفکیک آپارتمانها موضوع قسمت ب کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی

نظر به اینکه در ادارات ثبت برای تفکیک آپارتمانها رویه واحدی معمول نمی باشد و عدم روش یکسان سبب گردیده که کارکنان و مجریان مختلفی را اعمال نمایند . ادامه این

امر بعضاً موجب ابهام در تشخیص حقوق اشخاص می‌گردد، بدین لحاظ این دستورالعمل تهیه و تدوین گردید تا تفکیک آپارتمانها هماهنگ و با رویه واحد به عمل آید. لذا مقتضی است منبعا ادارات ثبت اسناد و املاک با رعایت مقررات بویژه قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرائی آن به شرح زیر اقدام نمایند.

۱- در مقدمه صورت مجلس تفکیکی باید شماره پلاک اعم از فرعی و اصلی، بخش، نوع ملک، آدرس کامل محل وقوع ملک، شماره ثبت و صفحه دفتر املاک، شماره چاپی سند مالکیت، نام و نام خانوادگی مندرج در سند مالکیت ضمن تطبیق با دفتر املاک و در صورت انتقال رسمی، مشخصات آخرین خریدار و شماره سند انتقال قید شود.

در صورت عدم ثبت خلاصه معامله بدو "نسبت به ثبت آن اقدام شود".

۲- تفکیک آپارتمانها براساس گواهی پایانکار آپارتمانها انجام می‌گردد. در صورتیکه گواهی مذکور با وضع محال منطبق باشد قید مدت اعتبار در گواهی و انقضای مدت آن مانع عملیات تفکیکی نخواهد بود.

۳- حدود ملک مطابق دفتر املاک و سند مالکیت ذکر و گواهی شود موارد تفکیک داخل در محدوده آن بوده و با گواهی پایان کار مطابقت دارد.

۴- قسمتهای اشتراکی با ذکر نوع و مساحت آنها و به دنبال آن قسمتهای اختصاصی با ذکر تعداد آنها به ترتیب اول آپارتمانها دوم انبارها سوم پارکینگ ها با حدود و مشخصات و مساحت و حقوق ارتفاعی تعریف گردد و تعداد کل آپارتمانهای مجموعه آپارتمانی و تعداد آپارتمانهای هر طبقه قید شود.

مشاعات نیاز به تعریف حدود ندارد، ولی مساحت و موقعیت مکانی آنها باید در نقشه منعکس و در صورت مجلس تفکیکی ذکر شود. حدود و موقعیت مکانی، جهات و مساحت مفروزات تعریف گردد.

۵- حیاط، حیاط خلوت، درز انقطاع، محل عبور کانال کولر و لوله بخاری داخل فضای آپارتمان جزء مشاعات محسوب است و مساحت آنها جزء مساحت آپارتمان اختصاصی محاسبه نمی شود و در بخش مشاعات ذکر می گردد.

۶- دیوار فاصل بیناء مفروز با مشاعات جزء بنای مفروز محسوب می شود.

۷- در ساختمانهایی که دیوار فاصل آنها طبق سوابق ثبتی مشترک است و بعداً در اثر تخریب و نوسازی هرساختمان تبدیل به یک مجموعه از آپارتمانها گردیده و برای هر مجموعه دیوار جداگانه احداث شده در صورت عدم دسترسی به مالک مجاور جهت اصلاح حد فاصل با احراز عدم تجاوز به یکدیگر و تضییع حق می توان فاصله مزبور را طبق وضع موجود با توضیح به اینکه سوابق یا سند مالکیت دیوار مشترک بوده تعریف نمود.

۸- هرگاه در گواهی پایانکار قید شود که مورد تفکیک دارای عقب نشینی است، هر چند زمان آن تعیین نشده باشد باید مقدار اصلاحی آتی مطابق گواهی پایانکار در نقشه ترسیمی منعکس و در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال و سند مالکیت قید گردد.

۹- در مواردی که طول اضلاع و مساحت ملک مورد تفکیک به علت ایجاد پخ و عقب نشینی و رعایت اصلاحی کمتر از طول اضلاع و مساحت مندرج در سند مالکیت باشد، بدو موضوع در صورت مجلس تفکیکی توضیح داده شود، سپس صورت مجلس تفکیکی طبق وضع موجود با رعایت مقررات تنظیم گردد.

۱۰- هرچند امکان دسترسی تمام مالکین آپارتمانها به بام و حیاط که جزء مشترکات می باشد ضروری است ، لکن با توجه به اینکه ادارات ثبت اسناد و املاک طبق گواهی پایانکار صادره از شهرداریها مبادرت به انجام تفکیک می نماید عدم دسترسی بعضی از آپارتمانها به بام و حیاط مانع از تفکیک نمی باشد ولی باید موضوع اشتراک و عدم دسترسی در صورت مجلس تفکیکی توضیح داده شود و در موقع انتقال آپارتمانها به خریداران تفهیم در اسناد انتقال و اسناد مالکیت ذکر گردد .

۱۱- راه پله ای که منحصرأ مورد استفاده یک آپارتمان است چنانچه عملاً جزء محدوده آپارتمان باشد و محصور و درب آن در راه پله مشاعی باز شود به نحوی که بتوان حدود آن را جزء محدوده آپارتمان محسوب و تعریف نمود و در پروانه ساختمان و گواهی پایان کار مساحت آن جزء آپارتمان قید شده باشد، جزء آپارتمان است . در غیر اینصورت جزء مشاعات محسوب می گردد .

۱۲- واحدی که در زیر پله احداث شده در صورتی می توان به عنوان واحد مستقل در صورت مجلس تفکیکی ذکر نموده که در گواهی پایانکار به عنوان یک واحد منظور شده باشد، در غیر این صورت پس از استعلام و تایید شهرداری می توان اقدام نمود .

۱۳- در آپارتمانهای دوبلکس مساحت راه پله فی مابین قسمت تحتانی و فوقانی جزء تحتانی محاسبه گردد و نیاز با احتساب مساحت آن در طبقه فوقانی ندارد و حدود و مشخصات قسمتهای تحتانی و فوقانی باید جداگانه و جمعا به عنوان یک واحد در صورت مجلس تفکیکی تعریف شود .

۱۴- تعداد انباریهای ساختمان و جمع مساحت آنها باید مطابق گواهی پایانکار باشد. اختلاف مساحت انباریها با یکدیگر مانع از تفکیک نیست، مگر اینکه در گواهی پایانکار

مساحت هر انباری جداگانه قید شده باشد که در این صورت باید مفاد گواهی پایانکار رعایت شود .

بدیهی است انبار عمومی ساختمان موضوع ماده ۴ آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها از شمول این بند خارج و جزء مشترکات محسوب می شود .

۱۵- تعداد پارکینگ ها و محل استقرار آنها که به صورت مفروزی داخل ساختمان یا حیاط مشاعی می باشد باید با رعایت گواهی پایانکار در روی نقشه مشخص و مساحت و حدود آنها در صورت مجلس تفکیکی درج گردد و پارکینگ هائی که در یک امتداد و به دنبال هم واقع اند حق عبور از یکدیگر ذکر گردد و در صورتیکه پارکینگ مفروز در حیاط مشاعی واقع است مساحت حیاط با کسر مساحت پارکینگ مفروزی محاسبه و در مشاعات ذکر شود و چنانچه تعداد پارکینگ ها برابر تعداد واحدهای تفکیک شده نباشد تعداد واحدهای بدون پارکینگ را در صورت مجلس تفکیکی قید تا هنگام تنظیم سند انتقال مراتب به خریدار تفهیم و در سند انتقال قید گردد .

۱۶- در صورت مجلس تفکیکی تصریح شود انباری و پارکینگ باید توأم با آپارتمان مورد انتقال واقع شود و انتقال انباری و پارکینگ به تنهائی به افرادی غیر از مالکین مجموعه آپارتمان ها و نیز انتقال مشاعی پارکینگ به مالکین دو واحد یا بیشتر مجوزی ندارد و همچنین انتقال دو واحد پارکینگ یا بیشتر به مالک یا مالکین یک آپارتمان (بطوری که مالک یا مالکین یک واحد آپارتمان دارای پارکینگ متعدد و واحد دیگر فاقد پارکینگ شود) صحیح نیست .

{ کدهای ۷۴۵ و ۷۳۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی = **درانتقال یا معاوضه انباری ها** از طرف مالکین همان مجموعه به یکدیگر با جلب نظر ثبت محل ، از حیث اصلاح ثبت دفتر املاک ، ایرادی ملاحظه نمی شود . }

{ کد ۹۰۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی = نظریه شورای معاونین اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران : باتوجه به تصریح ماده ۲ دستورالعمل صدور اسناد مالکیت تک برگی ، نظربه اینکه برابرماده ۳ دستورالعمل مزبور ، الحاق پارکینگ و انباری مطابق باخواست مالک قرارداد شده است . لذا باتوجه به صدور اسناد مالکیت آپارتمانها ، چنانچه مالک آپارتمانها یک نفر باشد و نامبرده درخواست خود را مبنی بر **تغییر انباری یا پارکینگ قبل از انتقال ملک به غیر به موجب سند رسمی اقرار** به واحد ثبتی تسلیم نماید ، انعکاس مراتب اصلاحی در اسناد تک برگی پس از ابطال و صدور سند مالکیت جدید بلامانع می باشد . }

{ **صورت جلسه تغییر پارکینگ یا انباری :**

چنانچه در اختصاص پارکینگها یا انباری ها به طبقات اشتباهاً "از ناحیه مالک اعلام شده باشد و

۱- اگر مالک یا مالکین همان مالک یا مالکین اولیه باشند درخواست خود رامبنی تعیین دقیق و اختصاص پارکینگ و انباری به طبقات ارائه می دهند .

۲- اگر مالک یا مالکین تغییر کرده باشد وانتقالاتی صورت گرفته باشد و بعضی از مالکین اولیه باشند ، در اینجا ضمن ارائه درخواست می بایست اقرارنامه رسمی نیز ارائه دهند .

تبصره: چنانچه اشتباه از ناحیه اداره ثبت باشد بادرخواست مالک یا مالکین اقدام خواهد شد.

در اینجا صور تجلسه تغییر پارکینگ یا صور تجلسه تغییر انباری تنظیم می گردد و نماینده و نقشه بردار و مالک یا مالکین یا وکیل یا نماینده قانونی آنها صور تجلسه مذکور را ممضی خواهند نمود.

نکته: اختصاص پارکینگ و انباری ها به هر طبقه در آخر هر قطعه پارکینگ یا انباری قید گردد که اختصاص به کدام طبقه دارد.

بخش هفتم: نحوه خرید و فروش جای پارک در پارکینگهای عمومی

در صورتیکه ملک بصورت زمین محصور، فلقد ساختمان و کاربری آن پارکینگ باشد، پس از ارائه نقشه آن که منطبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و ماده ۱۵۴ قانون ثبت به تصویب شهرداری رسیده باشد، نسبت به تفکیک ملک به پارکینگ های متعدد اقدام می گردد. همچنین چنانچه کاربری ملک پارکینگ بوده و مالک در آن پارکینگ طبقاتی احداث کرده باشد در این مورد طبق گواهی پیمانکار و مشخص بودن راهرو اشتراکی، تفکیک ملک به پارکینگهای متعدد با رعایت مقررات بلامانع اعلام شده است. در صورتیکه ملک تجاری، اداری و پارکینگ است و در آن واحدهای تجاری، اداری و پارکینگ طبقاتی متعدد اختصاصی و عمومی احداث شده است، باید طبق گواهی پایان کار در صورت مجلس تفکیکی، حدود واحدهای تجاری، اداری و پارکینگ های مختص آنها برابر دستورالعمل تفکیک آپارتمانها تعیین شده و سایر پارکینگ ها با مشخص بودن راهرو اشتراکی با رعایت مقررات تفکیک گردد.

۱۷- حدود بالکن مسقف که جزء واحد اختصاصی است داخل در محدود آپارتمان تعریف و مساحت آن ذکر گردد .

۱۸- بالکن غیر مسقف (تراس یا ایوان) که در فضای حیاط و یا شارع پیشرفتگی دارد اعم از اینکه در گواهی پایانکار هم منظور شده یا نشده باشد و راه دسترسی به آن برای سایر طبقات وجود ندارد و عرفاً هم جزء بنا است متعلق به آپارتمانی است که به آن متصل و دارای دسترسی است لکن نیاز به ذکر حدود در صورت مجلس تفکیکی ندارد و باید بعد از تعریف آپارتمان جمله به انضمام تراس یا بالکن غیر مسقف به مساحت متر مربع قید گردد .

۱۹- تراس هائی که راه عبور جداگانه دارد و سقف بام طبقه زیرین است و تاسیسات روی آن نصب است طبق گواهی پایانکار با مساحت در قسمت مشاعات ذکر شود .

۲۰- قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده و یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت های مشترک محسوب می شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادات محل مورد تردید نباشد بنا براین می توان حق استفاده از کف تراسی که سقف بام طبقه زیرین و متصل به طبقه فوقانی و راه دسترسی آن از طبقه مزبور است و فاقد نصب تاسیسات از قبیل کولر یا لوله بخاری و غیره می باشد و سایر مالکین آپارتمان ها هم به آن دسترسی ندارند به طبقه متصل که راه دسترسی به آن دارد اختصاص داد، لکن این حق باید در قسمت مشاعات صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال و سند مالکیت طبقه مزبور با قید اینکه مالک طبقه متصل به تراس حق احداث بنا و تغییر وضعیت را ندارد مرقوم گردد .

۲۱- واحدهای تجاری که دارای بالکن داخلی در فضای خود می باشند، باید مساحت و موقعیت مکانی بالکن مذکور در صورت مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت قید گردد .

قسمت های متصل به آپارتمان هایی که اختصاص به آن آپارتمان دارد که با اختلاف سطح در محدوده آپارتمان دیگر قرار گرفته حسب مورد جزء محدوده آپارتمان محسوب می گردد .

۲۲- نیم طبقه ای که خارج از حدود آپارتمان واقع و طبق گواهی پایانکار از متعلقات آپارتمان است باید حدود و مساحت آن جداگانه در ذیل قسمت حدود آپارتمان مزبور در صورت مجلس تفکیکی و ثبت املاک و سند مالکیت تعریف گردد .

۲۳- قسمتی از فضای واحدی که دارای اختلاف ارتفاع با بقیه آن می باشد با قید مساحت و ارتفاع جزء مساحت آپارتمان محاسبه و حدود آن ضمن حدود آپارتمان تعریف گردد .

۲۴- در صورتی که در یک محدوده پروانه ساختمان نسبت به بلوک متعددی صادر شود و مالک یا مالکین یا ارائه پایان کار در خواست تفکیک بلوک احداث شده را بنماید، نظر به اینکه علاوه بر مشاعات موجود در بلوک احداث شده که اختصاص به بلوک مزبور دارد، مشترکات دیگری از قبیل فضای ورزشی و غیره در عرصه کل وجود دارد، باید در موقع تفکیک بلوک مزبور قدرالسهم هر یک از واحدهای تفکیکی را علاوه بر مشترکاتی که اختصاص به بلوک مزبور دارد، از مشترکاتی هم که در عرصه کل وجود دارد و همچنین موضوع تفکیک بلوک های بعدی و مفروزات و مشترکات آنها بشرح فوق الذکر در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال قید گردد .

۲۵- تغییر وضع و اصلاح ثبت دفتر املاک حسب مورد فقط مستند به سند رسمی و یا آراء هیات نظارت انجام می شود .

۲۶- تغییر وضع در سطح خارجی انبار و یا پارکینگ و تغییر کاربری آنها و تبدیل به واحد جدید نیاز به ارائه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین دارد .

۲۷- تبدیل یک واحد آپارتمان یا مغازه به دو یا چند واحد آپارتمان یا مغازه نیاز به ارائه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین آپارتمان ها دارد .

۲۸- هرگاه تغییر وضعیت در اثر اضافه شدن یا یک چند طبقه در پشت بام یا در قسمت دیگر از مشاعات باشد با توجه به اینکه باید طبقه اضافه شده تفکیک و از طرف مالکین انتقال رسمی شود با درخواست مالکین ساختمان و ارائه گواهی پایان کار جدید، صورتمجلس تفکیکی تغییرات تنظیم و پس از دریافت هزینه تفکیک نسبت به واحد اضافه شده صورتمجلس مزبور جهت تنظیم سند انتقال با حضور و تایید کلیه مالکین ساختمان به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد .

۲۹- در صورتیکه قسمتی از محدوده مشاعات به یکی از مفروضات اضافه شود با ارائه گواهی پایان کار جدید درخواست مالکین صورتمجلس اصلاح حدود تنظیم و یا پرداخت هزینه تفکیک صورتمجلس مالکین صورتمجلس اصلاح حدود تنظیم و یا پرداخت هزینه تفکیک صورتمجلس مزبور جهت انتقال رسمی یا صلح حقوق از طرف کلیه مالکین نسبت به قسمت اضافه شده به قطعه مفروضی به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد و چنانچه قطعه

مفروزی که قسمت اضافی به آن الحاق گردیده منجر به صدور سند مالکیت شده باشد، موضوع در هیات نظارت اعلام تا پس از صدور رای اقدام مقتضی معمول گردد .

۳۰- چنانچه یک مجموعه آپارتمانی تخریب و از نو با تغییراتی بازسازی شود پس از ارائه پایانکار و درخواست مالک و یا مالکین باید صورتمجلس تفکیکی تنظیم و در مقدمه آن موضوع تفکیک و تعداد آپارتمانهای قبلی و شماره ثبت و صفحه دفتر املاکی که آپارتمانهای مزبور در آن ثبت شده چاپی اسناد مالکیت مربوطه تعریف گردد . سپس طبق بند یک این دستور العمل مجلس تفکیکی تنظیم و پس از وصول هزینه تفکیکی صورتمجلس مزبور جهت تنظیم تقسیم نامه رسمی بین مالکین و یا تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی ارسال شود . در صورتیکه تقسیم نامه رسمی بین مالکین تنظیم شود سردفتر باید تقسیم نامه را به ضمیمه اسناد مالکیت مربوطه به اداره ثبت ارسال تا پس از اخبار لازم و ثبت مفاد تقسیم نامه در صفحات دفتر املاک اسناد مالکیت مربوطه ابطال و براساس تقسیم نامه مزبور با رعایت مقررات سند مالکیت صادر گردد و هرگاه مجموعه بازسازی شده متعلق به یک مالک باشد یا مالکین بخواهند بدون تنظیم تقسیم نامه رسمی آپارتمانهای احدائی را انتقال دهند سردفتر باید پس از توضیح لازم به شرح فوق درستون نقل و انتقالات سند مالکیت آپارتمانهای قبلی طبق مفاد صورتمجلس تفکیکی و با رعایت مقررات مبادرت به تنظیم سند انتقال نماید و خلاصه معامله را برای ثبت در دفتر املاک به اداره ثبت ارسال تا متصدی مربوطه با توجه به سوابق با اخبار لازم در صفحات دفتر املاک نسبت به ثبت خلاصه معامله طبق مقررات اقدام نماید .

منابع و مآخذ

- ۱- قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخابات شهرداران اصلاحی ۱۳۸۲/۰۷/۰۶
- ۲- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
- ۳- آئین نامه اجرایی ماده ۷ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۹/۰۹/۱۷
- ۴- قانون زمین شهری
- ۵- آئین نامه قانون زمین شهری
- ۶- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری امر مسکن به شرکت‌های تعاونی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی
- ۷- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن
- ۸- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن
- ۹- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن
- ۱۰- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۳۰
- ۱۱- آئین نامه اجرائی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور
- ۱۲- قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین نامه اجرایی آن
- ۱۳- دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها
- ۱۴- شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان
- ۱۵- قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی