

هفتمین همایش ملی بنیاد علمی قانون یار

همایش پژوهش های علمی علوم اسلامی و انسانی در عصر نوین

بنیاد علمی قانون یار - آموزش و پرورش استان کرمانشاه - واحد پژوهش سپاه پاسداران (با همکاری و حمایت معنوی دانشگاه رازی، دانشگاه آزاد، دانشگاه فرهنگیان، دانشگاه پیام نور کرمانشاه، دانشگاه علمی و کاربردی، جهاد دانشگاهی واحد کرمانشاه، دانشگاه صنعتی کرمانشاه، بنیاد شهید و سازمان ارشاد و
سر دبیر علمی و مسئول برگزاری همایش: دکتر بهنام اسدی (نماینده مقالات در پایگاه های ملی و بین المللی)
تاریخ برگزاری همایش: ۸ اسفندماه ۱۴۰۳ شماره مقاله: ۲۸/۹۸۱۸ رده بندی کنگره: ب ۵۶/۶۷۰

تحلیل حقوقی تغییر وضعیت ثبتی املاک در نظام ثبتی

مونا کاظمی زاده^۱ سينا کاظمی زاده

چکیده

برای یک ملک از زمانی که اظهارنامه ثبت ملک داده می شود بلافاصله در اداره ثبت اسناد و املاک پرونده تشکیل می گردد. پرونده ثبتی هر ملک، بیانگر تمام اتفاقات و رویدادهای ثبتی درباره آن ملک است که نقطه شروع آن، اظهارنامه ثبت ملک می باشد. همه فرایندهای ثبتی درباره ملک اعم از تقاضای ثبت ملک، تحدید حدود، صدور سند، نقل و انتقالات پس از صدور سند، توقیف ها و بازداشت های مربوط به آن ملک، ابطال سند، افراز ملک، تفکیک ملک و یا تجمیع پلاک ثبتی می باشد. در راستای مسیر ثبت یک ملک ممکن است سند آن انتقال پیدا کرده یا افراز یا تفکیک گردد و وضعیت ثبتی ملک تغییر پیدا کرده و ادامه روند ثبت به نام شخص دیگر انجام می شود. در اینجا این سوال پیش می آید روش های تفکیک املاک مشاع در مسیر انجام روند ثبتی و نکاتی که باید در این راستا به آن توجه داشت چه اصولی دارد؟ البته ممکن است پس از صدور سند مالکیت برای ملک، نسبت به انتقال ملک اقدام شود و ممکن است انتقالاتی روی ملک صورت پذیرد که این انتقالات از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام می شود. در این راستا همه دفاتر اسناد رسمی موظفند برای انجام انتقالات اموال غیر منقول از اداره ثبت اسناد و املاک استعلام کنند. استعلامات مربوط به نقل و انتقالات هر پلاک ثبتی و نقل و انتقال انجام شده، در پرونده ثبتی آن ملک، درج می شود. در نتیجه اداره ثبت از هر انتقالی که بصورت رسمی روی ملک اتفاق افتاده خبردار می گردد و از صدور اسناد معارض جلوگیری خواهد شد. به هرصورت در این پژوهش قصد داریم به تحلیل حقوقی تغییر وضعیت ثبتی املاک در نظام ثبتی بپردازیم. روش تحقیق در این مقاله از نوع تحلیلی- توصیفی بوده و ابزار گردآوری اطلاعات و داده ها فیش برداری بهره از کتب و مقالات مربوط به بحث است.

واژگان کلیدی: سند ملک، جریان ثبتی، تغییر وضعیت ثبتی، مال غیرمنقول، مالک سند، افراز ملک

^۱ نویسنده مسئول



بخش اول: چیستی و ماهیت جریان ثبتی

مالکیت جریان ثبتی از معدود مواردی است که تشخیص مالک مورد حمایت قانونگذار و حدود اختیارات وی مشکل و مبهم است. از دیدگاه و به اعتبار وضعیت ثبتی املاک، اموال غیر منقول را به سه دسته می توان تقسیم کرد:

۱- املاک فاقد سابقه ثبتی: با توجه به این که این املاک ثبت عمومی نشده است و حتی به صورت اختیاری نیز برای ثبت آن اقدامی نشده است، هیچ گونه سابقه ای در اداره ثبت از آن ها موجود نیست. (شهری، ۱۳۸۹، صص ۲۲-۱۹)

۲- املاک جاری املاکی است که در جریان مقدماتی ثبت می باشد و هنوز منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده است. این عملیات مقدماتی از زمان قبول تقاضای ثبت ملک شروع شده و سپس به ترتیب آگهی های نوبتی و تحدیدی منتشر و ملک تحدید حدود می شود و پایان این عملیات انقضای مدت مواعد اعتراض موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت و سپس ورود ملک به دفتر املاک می باشد. بدیهی است صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری وقتی امکان پذیر است که تحدید حدود آنها به عمل آمده و زمان واخواهی نسبت به اصل و تحدید حدود سپری شده باشد. بنابراین اگر اعتراضی بر اصل و حدود ملک در جریان ثبت واقع شود، تا زمانی که نتیجه ی اعتراض معلوم و قطعی نشود، ملک عنوان جاری بودن خود را از دست نخواهد داد و یک ملک در جریان ثبت محسوب می شود. (یزدان پناه، ۱۳۹۰، ص ۱۴۴)

۳- املاک ثبت شده: منظور املاکی است که مراحل ثبتی آن به پایان رسیده است و وارد دفتر املاک شده است. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ص ۱۸۷)

بخش اول: بررسی و شناخت تفکیک املاک مشاع

تعریف تفکیک در لغت به معنای جدا کردن چیزی از چیز دیگر است و در اصطلاح ثبتی به معنای تقسیم یک پلاک به دو یا چند قطعه بین مالکین اطلاق میشود که شامل تفکیک عرصه و اعیان میشود. تفکیک ملک مشاع در سناریوهای مختلفی کاربرد دارد:



- تقسیم ارث: وقتی یک ملک به صورت مشاع بین وراثت تقسیم شده باشد، تفکیک ملک مشاع می‌تواند به هر وارث سهم خودش را به صورت مستقل بدهد.
- خرید و فروش: اگر یکی از صاحبان مشترک قصد فروش سهم خود را داشته باشد، تفکیک ملک مشاع باعث حل اختلاف در ملک مشاع است.
- ساخت‌وساز: در مواقعی که نیاز به بازسازی یا ساخت در ملک مشاع وجود داشته باشد، تفکیک ملک مشاع می‌تواند اختلافات را کاهش دهد.

در مقام تفاوت تفکیک عرصه و تفکیک اعیان باید توجه داشت در تفکیک عرصه ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می‌شود بطوری که قطعات هیچگونه ارتباط فیزیکی و حقوقی با هم ندارند و هریک به صورت قطعه ای مستقل عمل خواهند کرد؛ ولی در تفکیک اعیان هرچند قطعات مفروض شده از پلاک دارای مساحت و حدود اربعه مشخص می‌باشند ولی ارتباط فیزیکی قطعات با همدیگر قطع نخواهد شد. و به دلیل ارتباط فیزیکی واحدهای مورد تفکیک آثار حقوقی مشترک آنها تحت عنوان مشاعات و مشترکات بوجود خواهد آمد و ظهور این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون گذار به اهمیت آن جلب شده و قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن را تدوین کرده است. که در آن قسمتهای اختصاصی و اشتراکی و نحوه اداره نمودن مجموعه ساختمانی و پرداخت هزینه ها و چگونگی تخریب و تجدید بنا و.... مشخص شده است. برای انجام عمل تفکیک باید نکات ذیل را رد نظر داشت:

۱) باید جریان ثبتي آن ملک از لحاظ تقاضای ثبت و حدود و حقوق ارتفاعی خاتمه یافته و حدود و حقوق ارتفاعی آن تثبیت شده باشد.

۲) تفکیک ملک در صلاحیت اداره ثبت قرار دارد و بنا بر تفاهم نامه ای که با سازمان نظام مهندسی منعقد گردید، پلان تفکیک اعیان آپارتمان توسط سازمان مذکور صورت می‌پذیرد.

۳) تفکیک املاک، عمل و تصرفی حقوقی است و نیاز به توافق همه ی مالکین دارد.



۴) در عملیات تفکیک باید ملک مورد تفکیک با مجاورین همخوانی داشته باشد و درواقع از حدود مجاورین تبعیت نماید.

۵) عملیات تفکیک باید در محدوده ی ثبت اولیه و مطابق با سند مالکیت باشد.

۶) در صورت مجلس تفکیکی تصریح شود انباری یا پارکینگ باید توأم با آپارتمان مورد انتقال واقع شود و انتقال انباری یا پارکینگ به تنهایی به افرادی غیر از مالکین مجموعه آپارتمانها 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 به طوری که مالک یا مالکین یک واحد آپارتمان دارای پارکینگ متعدد و واحد دیگر فاقد پارکینگ شود، صحیح نیست.

۷) طبق بند ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی روی میدهد و البته ملک با همان اشتباه به طور رسمی منتقل میشود و یا اینکه با همان اشتباه ثبت دفتر املاک میگردد در صلاحیت هیئت نظارت است.

۸) بر اساس وحدت ملاک از تبصره ذیل ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع، نسبت به ملکی که در خصوص آن اسناد مالکیت معارض صادر شده تا زمانیکه رفع تعارض به عمل نیامده است، عملیات تفکیک میسر نیست.

۹) در مورد ساختمانهای احدثی قبل از سال ۱۳۴۹ مستند به تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ارئه پایا کار ضرورتی نداشته و ادارات ثبت راسا اقدام به تفکیک مینمایند.

۱۰) بازداشت ملک مانع از تفکیک آن به حساب می آید؛ ولی در رهن بودن آن با حفظ حقوق مرتهن مانع از تفکیک نمیشد.



بخش دوم: نحوه تفکیک پلاک هایی 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 صورتمجلس 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 درحدود مورد رهن بوجود آمده بعد از صورتمجلس تفکیکی با اشاره به حدود قطعات تفکیکی جدید تنظیم گردد تا از جهت صدور اجرائیه سند رهنی درآینده مواجه با اشکال نشود .

بند اول: مجوزها وقوانین و مستندات لازم در تفکیک عرصه مسکونی وزراعی و باغی

* ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت:

" دادگاهها وادارات ثبت اسناد واملاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز وتفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها وحریم آنها اقدام نمایند وشهرداریها 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 ونظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند درغیر اینصورت دادگاهها وادارات ثبت نسبت به افراز وتفکیک 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 قبلا 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 کتباً به مالک ابلاغ شود. بعد از انقضاء 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 افزاز 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 شهرداری 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 سازمان مسکن و شهرسازی استان .



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

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افزاز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمین های 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 می باشند)

* 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 استعلام تا پس از مشخص شدن نوع ملک اقدامات بعدی انجام گیرد.

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 پلاکهای 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 سوم: بررسی و تحلیل حقوقی تجمیع املاک

در مواردی که دو یا چند پلاک شش‌دانگ که بر اثر ساختمانسازی یا لااقل دیوارکشی به صورت واحد درآمده باشند و یا قطعاتی که وصل به هم باشند مالک میتواند تقاضای تجمیع نماید.

رعایت مقررات ذیل در تجمیع املاک ضرورت دارد:

(۱) هرگاه پلاکهای مورد تجمیع دارای مالکین مشاعی باشد مالکین باید سهام مشاعی برابر، در پلاکهای مورد تجمیع داشته باشند.

(۲) هیچ یک از پلاکهای مورد تجمیع در قید اسناد شرطی یا رهنی و بازداشت نباشد

(۳) اسناد مالکیت پلاکهای مورد تجمیع در طبیعت از نظر مساحت و حدود مطابق دفتر املاک باشد

(۴) در مواردی که اسناد مالکیت فاقد مساحت و طول ابعاد است بایستی حصول اطمینان شود که تجاوز و تضییع حق مجاورین و شوارع و مساحت نشود

(۵) در مواردی که حد پلاک به مسیل یا کوه یا ابریز کوه یا اراضی ملی یا اراضی دولتی و موقوفه محدود است ارزشمول تجمیع حدود خارج و بایستی به اداره ثبت استان گزارش شود و طبق دستور عمل شود

در چنین حالتی تعیین مرز و حدفاصل بین اراضی ملی و دولتی و یا تعیین حد مسیل ها و بسترها با اراضی مورد مالکیت اشخاص باید با حضور نمایندگان مربوطه باشد

(۶) پلاکهای مورد تجمیع کاربری یکسان داشته باشند

(۷) فاصله بین پلاکهای مورد تجمیع نباشد اصطلاحاً پلاکهای مورد تجمیع بتوانند با هم موزاییک شود

(۸) تجمیع حدود با رعایت ماده ۱۰۶ قانون مدنی و حفظ حقوق ارتفاقی که برای ملک در املاک مجاور صورت بگیرد.



از مفاد این ماده دانسته میشود که اثبات ورود ضرر بر عهده صاحب حق است. در اینکه املاک مورد تجمیع نباید در قید اسناد شرطی و رهنی باشد مطلق نیست و بموجب بخشنامه ای مقرر شد: در صورتی که ملک در رهن باشد در صورت توافق طرفین و با بقی ماندن مجموع پلاکها در رهن مانعی برای تجمیع ثبتی وجود ندارد و بدین شرح اصلاح میشود.

بخش چهارم: افراز املاک مشاع و مراحل لازم جهت افراز

افراز به معنی تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکا به نسبت حصه آنها است. باعنایت به ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون ثبت در سال ۹۰ شهرداری محل است. که بایستی نقشه تفکیکی را صرفاً مورد تایید قرارداد و اگر در بین شرکا محجور و غایب باشد با دادگاه محل وقوع ملک است و البته زمان دیگری هم که دادگاه صالح به رسیدگی زمانی که شهرداری در مدت ۳ ماه پاسخ متقاضی را در مورد تایید تفکیک ندهد. مراحل لازم جهت افراز املاک مشاع به شرح زیر است:

- تقاضای مربوطه بانضمام نقشه پیشنهادی در صورتی که بین شرکا محجور نباشد با شهرداری محل است
- پس از تایید نقشه به اداره ثبت محل جهت قبول یا رد افراز داده میشود
- حدود مندرج در اسناد مالکیت با حدود مندرج در طبیعت تطبیق نماید. هرگونه مغایرتی که موجب اصلاح سند یا تجاوز به حقوق دیگران شود مانع عملیات افراز میشود
- در خصوص ملک سند مالکیت معارض صادر نشده باشد
- بایستی ادرس شرکا به اداره ثبت تقدیم شود و اگر شرکا قابل شناسایی نباشند از طریق روزنامه دعوت میشوند
- ملک در رهن و بازداشت نباشد.



بند اول: ضوابط شهرداری پس از قبول نقشه تفکیکی پیشنهادی متقاضی

- از تاریخ دریافت نقشه شهرداری ۳ ماه فرصت دارد نقشه های مذکور را رد یا تایید نماید و به مالک کتبا ابلاغ نماید
- ملاکهای لازم جهت تایید نقشه تفکیکی اولاً رعایت حدنصاب تفکیک است و ثانیاً رعایت حقوق شهرداری است
- حقوق شهرداری یکی مطالبه قدرالسهم شهرداری است و دیگر کسر سطوح معابر لست
- در خصوص مطالبه قدر السهم بایستی قابل به تفکیک شد در اراضی زیر ۵۰۰ متر و اراضی بالای ۵۰۰ متر
- اراضی کمتر از ۵۰۰ متر نیازی به پرداخت قدرالسهم به شهرداری نمی باشد زیرا مفاد تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی شهرداری اراضی کمتر از ۵۰۰ متر را تخصیص زده است
- در اراضی بیشتر از ۵۰۰ متر حداکثر تا ۲۵ درصد از زمین مورد تقاضا برای تامین سرانه فضای عمومی و خدماتی اخذ میشود

* آیا حق السهم شهرداری به اراضی دولتی تعلق میگیرد؟

سازمان راه و شهرسازی در جهت انجام وظایف خویش اراضی دولتی را آماده سازی مینماید و سپس قطعات تفکیکی را بصورت امده سازی شده به اشخاص واگذار مینماید. از طرفی در زمان آماده سازی اراضی کلیه معابر و فضاهای خدماتی رعایت میشود در این صورت فضاهای خدماتی به شهرداری واگذار خواهد شد که در این موارد شهرداری حق مطالبه ۲۵ درصد فضاهای خدماتی مزاد را نخواهد داشت اما اگر سازمان راه و شهرسازی اراضی را بدون آماده سازی به اشخاص واگذار نماید. در این صورت سهم شهرداری ها بشرح ماده ۱۰۱ مشابه سایر اراضی اشخاص میباشد.

- کسر سطوح معابر: مطابق مقررات ثبتی هر قطعه زمین تفکیکی جهت دسترسی به یک معبر نیاز دارد. نحوه استقرار معابر مطابق ضوابط شهرسازی میباشد که مالک موظف به رعایت آن میباشد و در صورت تخطی از این مهم تفکیک امکان پذیر نیست زیرا معابر مورد نیاز جهت



افراز و تفکیک در طرحهای جامع و تفصیلی جانمایی شده است. لزوم رعایت این معابر بر کسی پوشیده نیست. لذا کمتر اتفاق می افتد مالکان در خصوص نحوه استقرار معابر واقع در محدوده ملک خود با شهرداری به مشکل برخورد کنند.

- در صورت عدم پاسخگویی شهرداری ظرف مدت سه ماه متقاضی جهت انجام عملیات افراز و تفکیک به دادگاه مراجعه میکند. در عملیات افرازی که موضوع در دادگاه اقامه میگردد رویه قضایی به چه صورت است؟ چنانچه ظرف سه ماه شهرداری پاسخ متقاضی افراز و تفکیک را ندهد، دادگاه نظر کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران را نسبت به معابر و شوارع و سرانه های عمومی ملک مورد تفکیک یا افراز استعلام نماید که کمیسیون ظرف ۲ ماه باید پاسخ دهد و در صورت عدم پاسخگویی کمیسیون ظرف ۲ ماه دادگاه موضوع را به کارشناسی ارجاع میدهد و با توجه به نظر کارشناس مبادرت به صدور رای مینماید.

بند دوم: فروش ملک مشاع

چنانچه ملک مورد تفکیک یا افراز خارج از ضوابط شهرسازی باشد و شهرداری نقشه تفکیکی را تایید ننماید، رئیس ثبت محل مبادرت به رای به رد افراز صادر مینماید و به شرکا ابلاغ میشود تا چنانچه به نظریه رئیس ثبت معترض باشند ظرف ۱۰ روز به دادگاه محل وقوع ملک شکایت نمایند. و چنانچه در فرجه مقرر اعتراض ننماید و یا اینکه دادگاه حکم به رد دعوی افراز صادر بنماید، به دستور هر یک از شرکا ملک به فروش میرسد و دادگاه دستور فروش ملک مشاعی صادر مینماید که عملیات اجرایی در اجرای احکام دادگستری صورت می پذیرد.

نتیجه گیری

در جمع بندی و نتیجه گیری پایانی این مقاله باید گفت موضوع پژوهش تغییر وضعیت ثبتي املاک بود و مشاهده نمودیم که این تغییرات چه در اثر عوامل ارادی باشد و چه قهری، بایستی ضوابط و مقررات قانونی مورد مذاقه قرار گیرد به نحوی که هریک از ضوابط مورد تجویز قانون گذار رعایت نگردد، تغییرات بعمل آمده در ملک مذکور عنوان قانونی نخواهد داشت. در تغییر وضعیت املاک افراد یا بجهت مقاصد



اقتصادی خود تصمیم به کوچک کردن ملک خود مینمایند و یا به جهت از بین رفتن حالت اشاعه و رفع اختلاف تصمیم به افراز میگیرند و مشاهده نمودیم گاهی اوقات بجهت بزرگ کردن املاک که میتواند بدلیل تراکم بیشتر ساختمانی باشد از عملیات تجميع استفاده نماید. به هرحال لازم بود رعایت این ضوابط و مقررات صرفا در اداره ثبت اسناد و املاک صورت میپذیرفت و راه رسیدگی در دادگستری که تایید مراحل ثبتی میباشد، حذف میگردد. و اینکه هریک از تقسیم بندی های املاک در اثر تغییرات بوجود آمده در معنای خاص خود مستفاد گردد.

منابع و مأخذ

الف) کتابها

۱. امامی، حسین، ۱۳۲۰، «شرح قانون ثبت اسناد و املاک»، تهران، شرکت کانون کتاب.
۲. بهرامی، داریوش، ۱۳۹۵، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، نشر میزان
۳. حمیتی واقف، احمد علی، ۱۳۹۲، «حقوق ثبت (ثبت املاک، ثبت اسناد و اجرای رسمی)»، چاپ اول، تهران، نشر حقوقدان.
۴. حنیفی، مهران، حبیبی درگاه، بهنام ۱۳۹۶، حقوق کاداستر، تهران، گنج دانش
۵. شهری، غلام رضا، ۱۳۷۴، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: جهاد دانشگاهی.
۶. میرزایی، علیرضا، ۱۳۸۳، «حقوق ثبت کاربردی»، چاپ اول، تهران، انتشارات بهنامی.

ب) پایان نامه ها و مقاله ها

۷. بارونی، محمد، ۱۳۸۴، کاداستر برای همه، نشریه ثبت، شماره ۴



۸. بایزیدی، ادریس، ۱۳۸۹، کلاهبرداری در امور ثبتی در حقوق کیفری ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم شناسی دانشکده علم قضایی و خدمات اداری دادگستری
۹. جلیلی، معصومه، ۱۳۸۲، مفهوم کاداستر در حقوق ثبت و مطالعه و بررسی تطبیقی آثار آن در برخی از کشورها، مجله کانون، شماره ۴۶
۱۰. حاجانی گل بینی، علی، ۱۳۷۵، نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۲۵
۱۱. رایجیان اصلی، مهرداد، ۱۳۸۳، رهیافتی نو به بنیانهای نظری پیشگیری از جرم، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۴۸ و ۴۹
۱۲. سروش اول، سید علی، ۱۳۹۱، بررسی جایگاه کاداستر در سیستم اطلاعات مدیریت زمین در ایران با نگرش تطبیقی، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه پیام نور استان تهران
۱۳. شیرین آبادی فراهانی، حبیب الله، ۱۳۹۳، مفهوم و مبانی کاداستر در نظام حقوقی ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه قم
۱۴. علاماتی، علیرضا، ۱۳۹۲، مطالعه راهبردی و بررسی نحوه انجام قسمتی از امور کاداستر خارج از محدود سیستم بانک اطلاعاتی، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد
۱۵. علومی، محمد صادق، ۱۳۹۰، نقش کاداستر در اثبات و احراز مالکیت، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه قم
۱۶. نیک دوست، مهدی، ۱۳۹۲، تشریفات و اصول حاکم بر صدور سند مالکیت املاک با توجه به آخرین تغییرات قانونی، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی
۱۷. ایلاتی، فرشید، مروری بر پیشرفت کند طرح کاداستر در ایران و روزهایی برای برونرفت، ۱۳۸۸



لوگو سازمان ها و نهادهای علمی، سیاسی و دولتی حامی معنوی هفتمین همایش ملی بیژوهتر های علمی علوم اسلامی و انسانی در عصر نوین

اگانت اپنا و ایمیل رسمی همایش جهت ارسال مقاله
Ghanonyar@YAHOO.COM ۰۹۱۰۰۶۳۶۰۰۲

۱۴۰۳/۱۲/۰۸
دانشگاه رازی - سالن همایش دانشکده علوم اجتماعی

معاونت علمی و فناوری
لخت پوشش خیری صداوسیما

جهت همکاری در برگزاری همایش با دبیر اجرایی تماس بگیرید:
خانم دکتر شهلا رضایی ۰۹۱۹۶۷۴۸۶۲۵