

مباحث کاربردی حقوق ثبت املاک واسناد

❖ ثبت عمومی :

الف) اظهار نامه ثبتی که در واقع تقاضای ثبت ملک است.

[illegible]

- ۱- مطالب فوق در ستون‌های مخصوص خود باید نوشته شود و اظهارنامه چنانچه درمورد قانونی نشده باشد پذیرفته نخواهد شد.
- ۲- اگر مالک متصرف در محل وقوع ملک حاضر نباشد استعجار یا ساکن ملک اظهارنامه را باید به مالک برساند.
- ۳- در صورتیکه ملک قبلاً ثبت شده است شماره ورقه مالکیت را در این ورقه ثبت نموده و اگر در جریان ثبت است در ذیل این ورقه تصریح شود که تحدید حدود آن شده است یا خیر.
- ۴- دهنده اظهارنامه اصل مدارک مالکیت و تصرف فعلی خود را با اظهارنامه باید با دادره ثبت تسلیم نماید که پس از ملاحظه مسترد گردد.

• نکات مهم :

- ۱- حدود قید شده در آن مبنای تقاضای شماس و ملتزم به آن خواهید بود.
- ۲- اصلاح اظهارنامه امکانپذیر نیست مگر با شرایطی توسط هیأت نظارت .
- ۳- از اشخاص خاص وفق ماده ۳۲ آ.ق.ث پذیرفته میشود که فرد شایع آن متصرفین به عنوان مالکیت است.
- ۴- صرف ارائه و تسلیم اظهار نامه کافی نیست ، لذا برای احراز صحت آن می بایست آگهی شود.
- ۵- در حقوق ثبت تصرفی معتبر و دلیل مالکیت است که سابقه روشن دارد لذا دلایل و سوابق تصرف باید ارائه شود و در سوابق موجود نیز چنانچه ناشی از انتقال باشد ، می بایست انتقال به ناقل قانونی نیز ثابت شود . از این رو مأمورین ثبتی مکلف به تحقیق و احراز تصرف می باشند .

ب (آگهی های نوبتی موضوع ماده ۱۱ :

- ۱- در دو نوبت به فاصله سی روز آگهی می شود.
- ۲- مبنای احتساب مواعد اعتراض است .
- ۳- مهلت اعتراض ، ۳۰ روز و ۹۰ روز حسب نوع اعتراض از تاریخ اولین آگهی نوبتی است.

ج (تحدید حدود (صورت مجلس تحدیدی) :



سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
تیم اجرایی

تاریخ روز ماه سال ۱۳۸۸

شماره پلاک فرعی از اصلی بخش شهرستان

برای تعیین حدود واقع در

اینجانب به سمت نماینده ثبت اسناد و املاک در تاریخ ماه سال ۱۳۸۸ به سمیت آقای نقشه بردار ثبت در محل وقوع ملک روز پس از انتشار آگهی تحدید حدود که برگه الصاق آن پیوست است در ساعت مقرر در آگهی حاضر شد و مطابق دستور ماده ۴ قانون ثبت اسناد و املاک حدود مشخصات ملک سربر شرح زیر تعیین میشود :

اول - مساحت ملک مزبور مطابق است

دوم - مشخصات ملک مورد تحدید

سوم - حقوق ارتفاقی مجاورین و دیگران در این ملک و حقوق مستعفی ثبت در املاک دیگران

چهارم - انامی حضار ، مجاورین ، و مترشین

پنجم - عین عبارت آگهی تحدیدی مستخرج از روزنامه شماره مورخ باین شرح است .

نظریه نماینده معدد نسبت به صحت یا اشتباه آگهی تحدیدی فوق

ششم - حدود ملک سربر به تفصیل زیر است .

تذکرات : ۱ - هرگاه شرح حدود در این برگ تمام نشود یا آنکه جابجای اظهارات اشخاص و توضیحات نباشد بقیه مطالب را در برگ سفید نوشته و پیوست کنند و زیر هر برگ را با آخرین امضاء نمایند .

۲ - نماینده معدد با یستی با تکمیل ستون پنجم و قید عبارت آگهی تحدیدی تطبیق حدود و عدم اختلاف و تراضی را با مجاورین به معیت نقشه بردار در ذیل صورت مجلس صریحاً گواهی و پیش نویس سند مالکیت را تهیه نمایند .

۱۳۸۸/۰۵/۰۵

• نکات مهم :

- ۱- عملیات تحدیدی می بایست مطابق قانون و خصوصاً با رعایت آئین نامه قانون ثبت انجام شود .
- ۲- عملیات تحدیدی می بایست منطبق با اظهارنامه باشد.
- ۳- در فرض تعارض اظهارنامه با صورتمجلس تحدیدی ، اظهارنامه ملاک و مبناست.
- ۴- اگر اعتراضی باشد ، معترض حاضر باید اعتراض را اعلام نماید تا در صورتمجلس قید گردد.

د) اعتراضات ثبتی و انواع آن :

- ۱- اعتراض به ثبت ملک
- ۲- اعتراض به حدود
- ۳- اعتراض به حقوق ارتفاقی

○ نکات مهم اعتراضات :

- ۱- روش اعتراض در مقررات ثبتی دو گونه است : الف) ق. ثبت ۱۳۱۰ ب) قانون سال ۷۳ .
- ۲- در قانون ثبت ۱۳۱۰ مرجع ثبتی ، مرجع اعتراض و رسیدگی بود. لیکن در قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده مصوب ۷۳ ، دو مرجع یکی برای اعتراض و دیگری برای رسیدگی تعیین شده است.
- ۳- مواعد اعتراض و اهمیت آنها .
- ۴- اعتراض به ثبت ملک از هر کسی پذیرفته می شود ولی نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی ، اعتراض از مجاور پذیرفته می شود.
- ۵- اثر عدم اعتراض و انقضاء مواعد یا اعتراض خارج از مهلت چیست ؟
- ۶- آیا انقضاء مهلت اعتراض موجب سلب کلی حق است یا صرفاً حق بصورت اداری سلب می شود ؟
- ۷- آیا در دعوائی که داخل در مهلت طرح شده است ، اعتراض ثالث بعد از ۹۰ روز و ۳۰ روز امکان دارد ؟
- ۸- آیا در دعوای طرح شده در داخل مهلت ، ورود ثالث خارج از مهلت امکان دارد؟ بنظر می رسد که موضوع از مصادیق بند ۱۱ ماده ۸۴ است . مگر در موردی که ورود ثالث استقلالی نباشد و فقط برای تقویت خواهان صورت گرفته باشد.
- ۹- استثنائاً فقط در صورتی که در مهلت اعتراض ، ذینفع فوت کند یا محجور شود ، اعتراض از ناحیه قائم مقام قانونی ایشان ، در خارج از مهلت نیز پذیرفته می شود.

ه) ثبت ملک در دفتر املاک وفق ماده ۲۱ ق. ثبت که مقرر میدارد :

« پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود.»

ه) صدور سند مالکیت وفق ماده ۲۲ ق. ث. که مقرر میدارد :

« همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید ، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد.»

و) **حاکمیت ماده ۲۴ و مفهوم آن :** تحلیل عبارت (مطابق قانون) و بررسی رأی اصراری دیوان مبنی بر قبول اعتراض و صدور حکم به ابطال سند به اعتقاد اینکه ماده ۲۲ ناظر به ثبت مطابق قانون است !! رأی اصراری قابل انتقاد است . زیرا بنظر می رسد که مراد از " مطابق قانون " مطلق نیست و صرفاً (مطابقت با مقررات ثبتی) مراد قانونگذار است . در غیر اینصورت نقض غرض پیش می آید و ماده ۲۴ لغو خواهد بود . لذا جمع بین ماده ۲۲ و ۲۴ ممکن است به این صورت که اگر تشریفات مقدماتی ثبت ملک موضوع مواد ۹ تا ۲۱ ق. ث رعایت شده باشد ، دیگر ماده ۲۴ حاکمیت مطلقه دارد . و چنانچه مراحل مقدماتی صحیحاً انجام نشده باشد ، ابطال عملیات مقدماتی و سند مالکیت امکانپذیر است . البته سلب حق طرح دعوی ابطال ، مسقط حقوق مدعی نیست و حق مطالبه خسارت و اعمال مقررات جزائی ثبت (م ۱۰۵ به بعد) در مهلت قانونی ، برای وی محفوظ می باشد.

○ نتیجه گیری :

الف) اهمیت پرونده ثبتی در دعاوی املاک و ضرورت اطلاع از وضعیت ثبتی و گزارش نویسی آن.

ب) نکات ضروری در گزارش نویسی پرونده ثبتی:

- ۱- اظهار نامه ۲- حق الثبت ۳- آگهی های نوبتی ۴- تحدید حدود ۵- اعتراضات ۶- گواهی دعوی مطروحه و در صورت طرح دعوی ، حکم قطعی دادگاه ۷- در صورت عدم اعتراض ، مواعد منقضی شده باشد.

❖ صدور سند مالکیت و صور آن :

- ۱- ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت (متن قانون)
- ۲- ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت (متن قانون)

- ۳- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی ، املاک و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۹۰/۹/۳۰.
- ۴- صدور اسناد مالکیت روستائی در اجرای ماده ۱۳۳ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و ... که مقرر می دارد: "به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها ، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به نمایندگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه چهارم برای کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستانها نقشه تفکیکی وضع موجود را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نماید."
- ۵- قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله ، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷ در ۱۶ ماده و آئین نامه آن در ۳۳ ماده .
- ۶- قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات اراضی در روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۰/۷/۱۱ که آئین نامه آن در مورخه ۱۳۷۴/۲/۳ تصویب شده و ۴ ماده دارد.
- ۷- ثبت ملک مسبوق به سابقه ثبت ، به نام ورثه و صدور سند مالکیت آن (ماده ۱۰۵ آئین نامه)
- ۸- صدور سند مالکیت جدید به علت امتناع دارنده از ارائه سند مالکیت اولیه (ماده ۱۲۰ آئین نامه)
- ۹- صدور سند مالکیت برای اعیانی . (بند ۳۳۹ بخشنامه های ثبتی و ۱۰۴ آئین نامه) بشرط اینکه :
اولاً : ملک ثبت دفتر املاک شده باشد.
ثانیاً : مالک به موجب سند رسمی به طرف قرارداد ، اذن احداث اعیانی دهد.
ثالثاً : تصریحاً اعیانی در مالکیت طرف قرارداد مستقر شود.
- ۱۰- صدور سند مالکیت به استناد حکم تملیک دادگاه که نیاز به تنظیم سند رسمی در دفتر اسناد رسمی ندارد و اداره ثبت متصرف را جانشین مدیون شناخته و اگر ملک به نام مدیون به ثبت رسیده باشد ، مطابق همان حکم ، ملک را به نام محکوم له همانند مورد انتقال ثبت نموده و سند صادر می نماید. (م ۱۲۴ آئین نامه) و بی اعتباری سند اولیه را به دفاتر اسناد اعلام می کند.
- ۱۱- صدور سند مالکیت در اجرای حکم افراز دادگاه ، موضوع بند ۳۷۸ بخشنامه های ثبتی.
- ۱۲- صدور سند مالکیت انتقال اجرائی در مرجع ثبتی وفق مقررات بند ۶ ماده ۱۵۵ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و در مرجع قضائی برابر مواد ۱۴۱ و ۱۴۳ قانون اجرای احکام مدنی .
- ۱۳- صدور سند مالکیت بر حسب درخواست دادستان پس از قطعیت دستور وی مبنی بر ضبط وثیقه موضوع بند ۳۰۶ بخشنامه ثبتی، که در اجرای ماده ۲۳۰ قانون آئین دادرسی کیفری جدید انجام می شود.
- ۱۴- صدور سند مالکیت برای منابع طبیعی ، برابر ماده ۱ قانون ملی شدن جنگل ها مصوب ۲۷ دی ۱۳۴۲ که مقرر می دارد : " عرصه و اعیانی تمامی جنگل ها و مراتع ، بیشه های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزء اموال عمومی محسوب شده و متعلق به دولت است ولو اینکه قبل از تصویب این قانون افراد آن را تصرف و سند مالکیت گرفته باشند."

۱۵- صدور سند مالکیت بنام دولت در اجرای مقررات مختلفه قانونی از جمله قانون زمین شهری ، قانون اراضی شهری و ماده ۶۲ آئین نامه آن و غیره . بارعایت آئین نامه مستند سازی و تعیین بهره بردار اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی مصوب سال ۱۳۸۲ که در حال حاضر ، بطور عام مبنای اقدام در ادارات ثبت راجع به تثبیت مالکیت دولت با نمایندگی وزارتخانه ها و سازمانها نسبت به اموال غیر منقول است.

۱۶- صدور سند مالکیت به استناد صورت مجلس تفکیکی برای طبقات آپارتمانها حسب درخواست مالک (بند ۳۱۸ بخشنامه های ثبتی). ایضاً ماده ۱۰۶ اصلاحی آئین نامه قانون ثبت راجع به تفکیک اراضی.

• **اول: ماده ۱۴۷ اصلاحی ق.ت :** «برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین هایی ایجاد نموده اند که بواسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است ، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است به شرح زیر تعیین تکلیف می شود»

الف) سابقه : سابقه آن به سال ۱۳۵۱ بر میگردد . تا این سال قانون ثبت ۱۵۲ ماده داشت که در سال ۵۱ ، ۱۵ ماده به آن الحاق شد . مهمترین آنها مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۱۴۹ است . مدت اجرای قانون ۳ سال بود . تحولات بعد از انقلاب و مشکل املاک بی سند و شکل گیری آن و تصویب قانون در مورخه ۱۳۶۵/۴/۳۱ با الهام از قانون سال ۵۱ ، بمنظور صدور سند برای اراضی و بناهایی که بدلیل منع قانونی سند ندارند.

موانع قانونی نظیر : قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی زراعی و قانون حفظ کاربری اراضی و باغ ها .

نهایتاً مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون در مورخه ۷۰/۶/۲۱ اصلاح و ماده ۱۴۷ اصلاحی به تصویب رسید که تا آذر ماه سال ۱۳۸۳ ، پنج بار تمدید شد.

ب) آثار اجرای قانون :

۱- **مماسن :** صدور اسناد صحیح برای بسیاری از املاک فاقد سند.

۲- **معایب :** صدور اسناد غیر قانونی و رواج دلالی و افزایش دعاوی املاک و پرونده های محاکم و تفکیک و تقطیع اراضی زراعی . با توسل به حیل قانونی.

ج (مرجع تصمیم و صدور:

- ۱- (رئیس ثبت: در صورتیکه بین فروشنده و خریدار توافق باشد، موضوع در دفتر ثبت توافقات به امضاء طرفین رسیده و با دستور رئیس ثبت سند صادر می گردید.
- ۲- هیأت مل اختلاف موضوع ماده ۲ اصلاحی قانون ثبت .

د (شرایط صدور سند :

- ۱- انتقال مالکیت باید بر اساس عقود ناقله باشد و انتقالات قهری اعتبار ندارد.
- ۲- اعیانی تا اول فروردین ۷۰ احداث شده باشد.
- ۳- بدلیل فقدان موانع قانونی سند صادر نشده باشد.
- ۴- متقاضی فقط یکبار حق استفاده از مزایای این قانون را دارد و برابر تبصره الحاقی سال ۸۱ به ماده ۲۰ ، پس از آن نسبت به آن ملک درخواست مجدد پذیرفته نمی شود. و در صورت لزوم ذینفع باید برابر مقررات عمومی افراز اقدام نماید.

ه (دعاوی و اعتراضات :

- ۱- تفاوت این ماده با مقررات ثبت عمومی از حیث اعتراض و مقایسه آن با ماده ۲۴ ق ثبت.
- ۲- مدت اعتراض به رأی هیأت دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی و بموجب دادخواست است. (بند ۶ ماده ۱ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ مصوب ۱۳۷۰).
- ۳- رسیدگی به اعتراض منحصراً در صلاحیت دادگاه است و تا صدور حکم از دادگاه ، مرجع ثبتی از صدور سند خودداری می نماید.
- ۴- دعوی بخواسته ۱- ابطال رأی هیأت ۲- ابطال سند مالکیت اقامه می شود. خواسته اول غیر مالی است و خواسته دوم مالی است.

و (مستثنیات ماده ۱۴۲ :

- ۱- اراضی که در طرحهای دولتی و شهرداری و ...باشد .
- ۲- اراضی کمتر از نصاب قانونی برای باغات (اصلاحی سال ۷۶)
- ۳- آپارتمانها که می بایست برابر مقررات قانون تملک اقدام شود.
- ۴- اراضی که متعلق به مؤسسات عمومی غیر از دولت و شهرداری بود ، مثل ستاد اجرائی و بنیاد مستضعفان و....

• **دوم : ماده ۱۴۸ اصلاحی : (متن ماده)**

- ۱- ناظر به اراضی موقوفه و اعیانی های مستحدثه در آن است که برابر تبصره ۲ ماده مذکور اقدام می شود. به این صورت که با تعیین اجرت زمین ، رأی صادر و اداره ثبت مکلف به صدور سند برای اعیان با قید اجرت زمین می شود.
- ۲- برای مستحدثاتی که در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده ، پس از تقاضا ، هیأت با دعوت از نماینده مربوطه ، رأی به انتقال ملک و صدور سند ، صادر می نماید.
- ۳- تصرفاتی معتبر است که تا تاریخ ۷۰/۱/۱ محقق و در اراضی احداث بنا شده باشد.
- ۴- در صورت وجود شرایط ، فقط یکبار حق برخورداری از مزایای قانون و تقاضا وجود دارد .

• **سوم : قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی ، املاک و ساغتمان های فاقد سند رسمی مصوب**

۹۰/۹/۳۰

ماده ۱ «به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان ، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن بعلت وجود حداقل یکی از موارد زیر ، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد ، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رییس قوه قضاییه ، رییس اداره ثبت یا قائم مقام وی ، وحسب مورد رئیس اداره راه وشهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل میگردد . هیأت مذکور با بررسی مدارک ودلائل ارائه شده ودر صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدوررأی میکند .

الف) ترکیب هیأت حل اختلاف : عضو قضائی ، رئیس ثبت یا قائم مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرداری یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام ایشان ، اعضاء هیأت را تشکیل می دهند.

ب) نحوه اقدام : وقتی شرایط مقرر در قانون برای تقاضا وجود داشت ، به ترتیب زیر عمل می شود:

- ۱- تهیه نقشه UPS و پیاده کردن آن در نقشه کاداستر.
- ۲- ثبت نام اینترنتی.
- ۳- طرح و رسیدگی در هیأت حل اختلاف.
- ۴- صدور رأی با احراز تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی پس از کارشناسی و تهیه نقشه و انعکاس قطعه (م . ۵ قانون)

۵- آگهی رأی در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه کثیرالانتشار و محلی و در روستاها الصاق آن علاوه بر آگهی .

۶- قابلیت اعتراض ظرف دو ماه از تاریخ آگهی - و در روستا از تاریخ الصاق - و تسلیم به اداره ثبت و مراجعه ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به دادگاه برای تسلیم دادخواست و ارائه گواهی به اداره ثبت . اداره ثبت تا صدور حکم قطعی اقدام را متوقف می کند و اگر معترض اقدام نکند ، سند را صادر می نماید. البته صدور سند مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

ج (تفاوت این قانون با مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی :

۱- برخلاف ماده ۱۴۷ که در آن هر زمینی ولو زمین کشاورزی باشد ، با احراز شرایط ، قابل تقاضا برای صدور سند بود ؛ در قانون جدید تنها برای اراضی قابلیت تقاضا وجود دارد که قانون منع تفکیک و قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی مصوب ۸۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام ، رعایت شده باشد.

لذا صدور سند در **قانون جدید ، ممدود و مقید به رعایت قوانین موبود می باشد.**

۲- در این قانون امکان صدور سند برای اراضی دولتی - به هر نحوی که به دولت منتقل شده و در اختیار دولت باشد - وجود ندارد . در حالیکه در ماده ۱۴۷ این امکان وجود داشت.

۳- نسبت به اراضی عمومی که در واقع مال دولت نیست ؛ ولی اداره آن با دولت است و نیز اراضی ملی و طبیعی و مراتع و بیشه ها و موات که در واقع همان اراضی دولتی اند نیز امکان صدور سند و تقاضای آن در قانون جدید نیست و کلاً به حکم ماده ۲ قانون ، **اراضی دولتی و عمومی و ملی و منابع طبیعی و**

موات از شمول این قانون مستثنی می باشد.

۴- در ماده ۱۴۷ قید " بدلیل منع قانونی " آمده بود که هر مانعی را شامل می شد ؛ در حالیکه در قانون جدید مطلق نیست و محدود به مواردی شده که در ماده ۱ آمده است . مثل عدم دسترسی به مالک ، یا فوت وی یا احد از وراث . البته عدم دسترسی موضوعیت ندارد و با هر دلیلی قابل اثبات است . مثل گواهی خروج از کشور یا حکم قطعی مفقودالاثر بودن و

۵- با الهام از قانون افراز ، در قانون جدید مقرر است در صورتیکه بین مالکین غائب مفقودالاثر وجود داشته باشد ، قاضی هیأت باید نظر مثبت در تائید رأی داشته باشد . و لذا نیازی به طرح موضوع در دادگاه نیست.

۶- در این قانون برخلاف ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ محدودیت زمانی برای اجرا وجود ندارد و دائمی است.

۷- در ماده ۱۴۷ وضعیت اراضی دولتی و موقوفه مشخص بود . ولی برای اراضی غیر دولتی ، عمومی یا عمومی غیر دولتی مثل اراضی ستاد اجرائی و بنیاد مستضعفان تعیین تکلیف نشده بود ، لیکن در قانون جدید مقرر شده است که قیمت عرصه محاسبه و بعد سند صادر می شود .

۸- در مورد صدور سند برای آپارتمانها ، قانون سابق ساکت بود و حکمی نداشت ولی در این قانون متأسفانه برخلاف مقررات قانون نحوه تملک آپارتمانها ، امکان صدور سند مالکیت برای آپارتمانها پیش بینی شده است و راه برای صدور سند قبل از صدور پایان کار و... فراهم شده است !!؟

۹- برابر ماده ۱۴۷ ، در یک مورد رئیس ثبت دستور صدور سند می داد و موضوع در هیأت مطرح نمی شد در حالیکه در قانون جدید این امکان سلب و هیأت ، تنها مرجع رسیدگی به تقاضا هاست.

• چهارم : انساق زراعی و اسناد صادره در اجرای قوانین اصلاحات ارضی :

۱- نسق اراضی:

نسق در لغت به معنی نظم دادن است و در تعریف آن گفته اند : " اراضی دایر و آیش روستا که تعلق به زراعت دارد و زارع یا مالک در آن زراعت می کند." شرط داشتن نسق ، سابقه مبنی بر استمرار زراعت در روستاست که نتیجه آن داشتن حق ریشه و اعیانی زراعی در روستا می باشد. برخی آنرا حق اولویت کشت و بهره برداری از مقدار معینی از زمین زراعی بر اساس عرف محل می دانند. لذا نسق دار به کسی گفته می شود که در روستا حقوقی در امور زراعی داشته و عرف محل این حقوق را به رسمیت بشناسد و مدافع آن باشد.

۲- زارعین صاحب نسق :

اراضی زراعی یا متعلق به زمین داران بزرگ بود که ارباب نامیده می شدند . یا در اختیار مالکین کم زمین بود که فرد مالک محسوب می شدند ، و یا کسانی بودند که در زمین دیگری کشاورزی می کردند که این گروه یا ادوات و ابزار کشاورزی داشتند که گاوبند نامیده می شدند و یا ابزاری نداشتند که با بذر و وسایل و زمین مالک زراعت می کردند و رعیت محسوب می شدند . بنابراین به قشرهایی از روستائیان که میان زمین داران و گاو بندان از یک سو و بی زمین ها از سوی دیگر قرار می گرفتند و با داشتن مالکیت زراعی از حق نسق برخوردار بودند رعیت می گفتند. اینان کسانی بودند که بر اساس مزارمه ، با پرداخت قسمتی از محصول به عنوان بهره مالکانه و یا پرداخت اجاره مقطوع ، در زمین ارباب زراعت می کردند. تقسیم سهام نیز بر اساس عوامل پنج گانه زراعی : زمین ، آب ، گاو، بذر و نیروی انسانی انجام می شد.

در قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع ماده ۵۶ چنین تعریف شده است . زارعین صاحب اراضی نسقی به افرادی اطلاق می گردد که بر اساس قوانین و مقررات اصلاحات ارضی نسق زراعی به آنها واگذار گردیده و یا در آمارهای مربوط به عنوان زارع صاحب نسق زراعی قید شده باشد.

۲- قانون اصلاحات ارضی و مراحل آن:

۱-۳- **قانون اصلاحات ارضی و اسلامیة های آن** مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ که در آن حد نصابی برای مالکیت زمین های زراعی تعیین گردید . حداکثر آن یک روستای ششدانگ یا معادل آن از املاک پراکنده در کل کشور بود تا مالکین آن را نگهداشته و بقیه اراضی را با تنظیم و تسلیم اظهارنامه در موعد مقرر به اداره اصلاحات ارضی محل معرفی و اعلام نمایند.

۲-۳- **قانون مواد الماقی به قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۴۱/۱۰/۲۷** : چون قانون قبلی ، روستاهای انتخابی مالکین و نیز روستاهای خرده مالکین را شامل نمی شد ، همچنان توسط ارباب و رعیت بهره برداری می شد ، مرحله دوم اجرا شد. در این مرحله مالکین می باید یکی از شقوق پنجگانه : الف) **اجاره** به زارعین ب) **فروش** به زارعان پ) **تقسیم** به نسبت بهره مالکانه مرسوم محل **ت) فرید** حق نسق زارعان ث) **تشکیل وامدهای سهامی (زاعی** و اداره مشترک آن توسط مالک و زارع ، را انتخاب نماید.

۳-۳- **قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر مصوب ۱۴۷/۱۰/۲** : چون در مرحله دوم نیز بسیاری شق اجاره را پذیرفته بودند ، مالکینی که ملک خود را به اجاره داده بودند، موظف به فروش آن به زارعین به تراضی و یا تقسیم به نسبت بهره مالکانه مرسوم در محل شدند.

۴-۳- تصویب و اجرای قانون از ابتدا مورد مخالفت شدید مراجع بود و پس از انقلاب نیز در نتیجه تشکیل در مبنای آن ، ماده واحده مورخه ۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین تکلیف باقیمانده قراء و مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی با دو تبصره تصویب شد و با تعدیل آن مقرر شد که به مالکین زمین معوض دهند یا توافق سابق را به رسمیت بشناسند.

❖ **نقل و انتقالات اسناد مالکیت :** برابر ماده ۳۱ قانون مدنی هیچ مالی را نمیتوان از تصرف

صاحب آن خارج کرد مگر به حکم قانون . لذا نقل و انتقالات مالکیت و اسناد آن منحصر است به :

۱- بموجب عقود ناقله قانونی

۲- بصورت قهری و غیرارادی

۳- بموجب حکم قانون

❖ **اصلاح و ابطال اسناد رسمی مالکیت و مرجع آن :**

الف) اصلاح اسناد :

۱- موارد صلاحیت اداره ثبت :

۱-۱- مصادیق ماده ۱۴۹ الماقی قانون ثبت (متن ماده) : برابر بخشنامه ثبتی رئیس ثبت با بررسی

دقیق موضوع چنانچه مورد را از مصادیق ماده مذکور تشخیص دهد ، رأساً دستور اصلاح سند را با واریز قیمت کارشناسی ملک به صندوق ثبت صادر می نماید . اگر موضوع از مصادیق ماده ۱۴۹ نباشد ، موضوع در هیأت نظارت قابل طرح خواهد بود.

۱-۲- بندهای ۳ و ۴ و ۶ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت.

۱-۳- تغییر حد به کوچه در اثر تغییر وضع مجاوراملاک ثبت شده ، موضوع بند ۳۰۶ مجموعه بخشنامه های ثبتی که اشعار می دارد: " چنانچه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه ، اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است ، تقاضا شود ، پس از معاینه محل و احراز وجود کوچه ، اصلاح حد سند مالکیت با رعایت ضوابط البته با احراز دو شرط انجام میشود :

۱- کوچه بن بست نباشد . ۲- شهرداری ، عمومی بودن کوچه را تأیید نماید.

۱-۴- در صورت کسر مسامت و طول اضلاع ، به درخواست کتبی مالک ، به شرطی که مورد ثبت در وثیقه و بازداشت نباشد . (موضوع بند ۳۸۷ بخشنامه های ثبتی).

۱-۵- در صورت انصراف شهرداری از اجرای طرح اصلاحی پس از اصلاح سند مالکیت و ثبت دفتر املاک . موضوع بند " ز " فهرست اشتباهات ثبتی ، ثبت شورای عالی مصوب ۵۳/۱۲/۲۴ اشعار می دارد : " در مواردی که مساحت و طول اضلاع ملکی به منظور اجرای طرح شهرداری کسر و ثبت دفتر املاک شده و مالک تقاضای اصلاح سند مالکیت به صورت اولیه بنماید ، اصلاح ثبت و سند به وضع اولیه ، به شرط موافقت شهرداری بلامانع است. اختیارات هیأت نظارت در این مورد ، به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض شده است."

۲ - موارد صلاحیت دادگاه در اصلاح اسناد:

(الف) موارد مذکور در بند ۴ و ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت ؛ در شرایطی که اصلاح سند مخل به حقوق دیگران باشد.

(ب) ماده واحده لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارت وارده به املاک مصوب ۵۸/۹/۲ شورای انقلاب که مقرر میدارد : «در دعاوی راجع به رفع تجاوز و قلع ابنیه و مستحدثات غیر مجاز در املاک مجاور هرگاه محرز شود که طرف دعوی یا ایادی قبلی او قصد تجاوز نداشته و در اثر اشتباه در محاسبه ابعاد یا تشخیص موقع طبیعی ملک یا پیاده کردن نقشه ثبتی یا به علل دیگری که ایجاد کننده بنا یا مستحدثات از آن بی اطلاع بوده تجاوز واقع شده و میزان ضرر مالک هم با مقایسه یا خسارتی که از خلع ید و قلع بنا و مستحدثات متوجه طرف می شود به نظر دادگاه نسبتاً جزیی باشد ، در صورتی که طرف دعوی قیمت اراضی مورد تجاوز را طبق نظر

کارشناس منتخب دادگاه تودیع نماید دادگاه حکم به پرداخت قیمت اراضی و کلیه خسارات وارده و اصلاح اسناد مالکیت طرفین دعوی می‌دهد. در غیر اینصورت حکم به خلع ید و قلع بنا مستحذات غیر مجاز داده خواهد شد. تبصره ۱- منظور از قیمت اراضی در این ماده بالاترین قیمت آن از تاریخ تجاوز تا تاریخ صدور حکم خواهد بود.

(ب) ابطال سند مالکیت :

۱- مواردی که اداره ثبت صالح به ابطال سند مالکیت است:

۱-۱- ابطال سند مالکیت اصلی پس از صدور سند مالکیت المثنی. اگر معامله شده ، سند اصلی ابطال

می شود و اگر با سند المثنی معامله نشده ، سند المثنی ابطال می شود(ماده ۱۲۰ آئین نامه).

۱-۲- در صورت تفکیک و صدور سند مالکیت جدید در اجرای ماده ۱۰۴ و ۱۰۶ آئین نامه.

۱-۳- در صورت انتقال ملک مشاع به یک نفر به موجب ماده ۱۱۰ اصلاحی.

۱-۴- در صورت صدور سند مالکیت معارض موضوع بند ۲ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض .

۱-۵- ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۵۶/۹/۳۰ که اشعار می دارد: در کلیه اسناد و املاک مربوط به غیر دولت ، اعم از رسمی و غیر رسمی مربوط به اراضی موات واقع در خارج از محدوده استحفاظی شهرها به استثناء اراضی که توسط مراجع ذی صلاح دولت جمهوری اسلامی ایران واگذار شده است باطل و ادارات ثبت اسناد مکلفند نسبت به ابطال سند آنها و صدور سند به نام دولت اقدام نمایند. اگر زمین سند داشته باشد ، سند قبلی ابطال و سند جدید صادر میشود.

۱-۶- موضوع ماده واحده قانون ابطال اسناد و فروش و قبایط ، آب و اراضی موقوفه مصوب ۷۱/۱۱/۲۵ در خصوص اسناد موقوفات، صادر شده به نام اشخاص حقیقی و حقوقی که اشعار میدارد : از تاریخ تصویب این قانون کلیه موقوفات عام که بدون مجوز شرعی به فروش رسیده یا به صورتی به ملکیت درآمده باشد به وقفیت خود برمی گردد و اسناد مالکیت صادر شده ، باطل و از درجه اعتبار ساقط است . نحوه عمل در ماده ۲ آئین نامه قانون آمده که کمیسیون سه نفره فقها اظهار نظر می کند و در صورت عدم تأیید با اعلام رئیس سازمان اوقاف اداره ثبت مکلف به ابطال اسناد و صدور سند مالکیت جدید است.

۱-۷- در صورت انتقال آخرین قطعه تفکیکی به دیگری ، سند مالکیت اولیه ابطال می شود .

۱-۸- در صورت تقسیم ملک مشاع بین مالکین.

۹-۱- در صورت صدور حکم افراز از دادگاه نسبت به ملک مشاع و اجرای آن . در این صورت اداره ثبت بر اساس حکم صادره نسبت به ابطال سند مالکیت مشاعی اقدام و سند مالکیت جدید برای هر یک از سهام افرازی به نام مالکین صادر خواهد شد.

۲- مواردی که ابطال اسناد مالکیت در صلاحیت دادگاه است:

- ۱-۲- در صورت ثبت ملک بدون رعایت مقررات قانون و صدور سند مالکیت برای آن.
- ۲-۲- در صورت وقوع تعارض در صدور اسناد مالکیت و احراز آن در هیأت نظارت.
- ۳-۲- بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و ابطال اسناد تحصیلی بنحو غیر قانونی.
- ۴-۲- در صورت ابطال اقدامات سازمان مسکن و شهرسازی (موضوع ماده ۹ ق. زمین شهری) در دیوان عدالت اداری که در اثر تملک اراضی منتهی به صدور سند مالکیت بنام دولت شده است .
- ۵-۲- در صورت ابطال نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری.
- ۶-۲- در صورت بطلان عقد مبنائی به جهات قانونی.

❖ تفکیک و افراز املاک مشاع :

الف (تفکیک) :

در لغت به معنای جداکردن چیزی از چیز دیگر است. در عرف ثبتی هر گاه مالک یا مالکین مشاعی با تراضی قصد انتزاع قسمت یا قسمتهایی از ملک خود را داشته باشند ، از طریق درخواست به دفتر اسناد رسمی ، به اداره ثبت محل وقوع ملک مراجعه می نمایند . با دستور رئیس ثبت ، بازدید محل توسط نماینده و نقشه بردار ثبتی انجام و صورتمجلس حاوی مشخصات و حدود و حقوق ارتفاقی قطعات مفروزی تهیه می شود و به امضاء نماینده و مالک یا مالکین می رسد.

روش تفکیک املاک :

متقاضی باید با مراجعه به **دفترخانه اسناد رسمی** و اخذ تقاضای تفکیک ، آن را به ضمیمه **نقشه تفکیک** ملک که خود موظف به تهیه آن می باشد به **ثبت ممل** تسلیم دارد. تقاضا پس از ثبت در دفتر اندیکاتور جهت ضمیمه شدن به پرونده و اقدام لازم به ترتیب به شعبه بایگانی و یکی از نمایندگان ارجاع می گردد. نماینده پس از ملاحظه تقاضا و بررسی پرونده ثبتی نقشه ارائه شده به وسیله متقاضی را طی نامه ای جهت تأیید و موافقت با تفکیک به شهرداری محل ارسال می دارد.

پس از وصول پاسخ شهرداری منضم به نقشه تأیید شده حسب دستور مسئول اداره ، تاریخ مراجعه بعدی متقاضی برای عزیمت به محل و انجام عملیات تفکیک تعیین و به او ابلاغ می گردد. در روز مقرر و با مراجعه متقاضی مسئول اداره نماینده و نقشه بردار را جهت عزیمت به محل و انجام عمل تفکیک تعیین می نماید. آن گاه نماینده و نقشه بردار در معیت متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت و پس از استقرار در محل و معرفی ملک به وسیله متقاضی ، نماینده حدود آن را با مجاورین و سوابق ثبتی تطبیق و در صورتیکه قطعات تفکیکی داخل در محدوده ملک باشند و اختلافی با مجاورین ملاحظه نگردد نقشه بردار نقشه تفکیکی را با توجه به نقشه تأیید شده شهرداری ترسیم و قطعات تفکیکی را به نرخ منطقه ای ارزیابی و نماینده صورتجلسه تفکیکی را تهیه و مراتب را طی گزارشی به اطلاع مسئول اداره می رساند. مسئول اداره پس از بررسی صورتجلسه تفکیکی و تطبیق قطعات تفکیک شده با نقشه ترسیمی در صورتیکه اقدامات انجام شده را کافی تشخیص دهد صورتجلسه را جهت گواهی عدم بازداشت و اخذ هزینه تفکیک به ترتیب به دفتر بازداشتی و حسابداری ارجاع می نماید. مسئول اداره پس از کنترل و بررسی عملیات انجام شده صورتجلسه تفکیکی را امضاء و بر اساس اسناد مالکیت صادر و تسلیم می شود.

• نکات :

- ۱- در محدوده قانونی شهر مالک در مراجعه به دفترخانه ، مکلف به ارائه نقشه تفکیکی مصوب شهرداری موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و دلیل مالکیت است.
- ۲- چنانچه مبنای تقاضای مالکین تقسیم نامه باشد ، صورتجلسه تفکیکی به دفترخانه ارسال می شود تا کلیه مالکین در دفترخانه حاضر و سند رسمی تقسیم نامه را امضاء نمایند.
- ۳- برای قبول درخواست تفکیک لزوماً باید جریان ثبتی ملک از لحاظ حدود و حقوق ارتفاقی خاتمه یافته و تثبیت شده باشد.
- ۴- در تفکیک آپارتمانها به جای نقشه تفکیکی ، برگ پایانکار ساختمانی شهرداری ارائه و عمل تفکیک برابر قانون تملک آپارتمانها انجام می پذیرد.
- ۵- چنانچه ظرف سه ماه از تاریخ ارسال نقشه به شهرداری پاسخی از ناحیه آن مرجع واصل نشود حسب مراجعه و تقاضای متقاضی اداره ثبت می تواند رأساً مبادرت به تفکیک نماید.

ب) افراز:

افراز در لغت به معنی جدا کردن چیزی برای کسی از چیز دیگری و در لسان حقوقی عبارتست از دعوی شریک ملک مشاع بر شریک دیگر به منظور تقسیم مال مزبور در صورت عدم تراضی و در اصطلاح ثبتی عبارتست از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء که ممکن است مربوط به عین یا منافع یا دین باشد.

روش افراز املاک:

متقاضی یا متقاضیان بایستی تقاضای خود مبنی بر افراز را ضمن تعیین مشخصات کامل آدرس سایر مالکین مشاعی ملک به **ثبت ممل و وقوع ملک** تسلیم دارند. مسئول اداره دستور ثبت تقاضا را در دفتر اندیکاتور صادر و آن را جهت ضمیمه شدن پرونده و رسیدگی به ترتیب به بایگانی و یکی از نمایندگان ثبت ارجاع مینماید. **نماینده ثبت** پرونده و وضعیت ثبتی آن را بررسی و مراتب را طی گزارشی مبنی بر چگونگی جریان ثبتی پرونده و اینکه آیا نسبت به آن سند مالکیت صادر شده یا خیر ضمن **اظهار نظر صریح در فصوص امکان یا عدم امکان افراز** به اطلاع مسئول اداره می رساند. مسئول اداره پس از ملاحظه گزارش نماینده و بررسی پرونده تصمیم لازم مبنی بر **قبول یا رد درخواست افراز** را اتخاذ و در صورت قبول درخواست افراز روز معاینه محل را نیز بین و به متقاضی اعلام و پرونده را جهت تهیه اخطار و دعوت از مالکین و شرکاء به نقشه بردار ارجاع می نماید. در صورتیکه تصمیم مسئول اداره مبنی بر رد درخواست اتخاذ شده مراتب بایستی به متقاضی یا متقاضیان و کلیه شرکا ابلاغ گردد. نقشه بردار روز معاینه محل را طی اخطاری به کلیه مالکین مشاعی ابلاغ و از آنها دعوت نماید که در روز و ساعت تعیین شده در محل وقوع ملک حضور یابند و تأکید می نماید عدم حضور سایر مالکین مانع از انجام عملیات افراز نخواهد بود. مسئول اداره پس از ملاحظه آنها و حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور ضبط آنها را در پرونده تا روز معاینه محل صادر می نماید. در روز معاینه محل نماینده و نقشه بردار مربوطه به اتفاق متقاضی جهت انجام عملیات افراز به محل وقوع ملک عزیمت می نمایند. پس از حضور در محل و معرفی ملک به وسیله متقاضی نماینده حدود آن را با مجاورین و مندرجات پرونده ثبتی تطبیق و نقشه بردار نقشه قطعات مورد افراز را با توجه به میزان مالکیت و تصرفات و رعایت حقوق مالکین برداشت و ترسیم نموده و قطعات مفروض را به نرخ منطقه ای ارزیابی سپس مراتب را طی گزارشی همراه با نقشه به مسئول اداره گزارش می نماید. در صورتی که محل وقوع ملک داخل در محدوده خدمات شهری باشد نقشه افراز حسب دستور مسئول اداره عنداللزوم جهت تأیید و اظهار نظر به شهرداری و در صورتی که خارج از محدوده خدمات شهری باشد به مراجع ذیربط ارسال می گردد. بعد از برگشت نقشه از مراجع نماینده با توجه به نقشه ترسیمی، صورتجلسه افراز را تنظیم و هر یک از قطعات افراز شده را در سهم مالک مربوطه قرار داده و پس از امضاء خود و نقشه بردار در صورت امکان به امضاء متقاضی و سایر شرکاء رسانیده و جهت اتخاذ تصمیم نزد مسئول اداره ارسال می دارد. در صورتجلسه افراز بایستی ابتدا حدود کل ملک و سپس حدود قطعات افراز شده به ترتیب و با تعیین شماره و با ذکر طول ابعاد و مساحت نوشته شده و هر قطعه در سهم فرد مورد نظر قرار داده شود. آنگاه مسئول اداره ضمن بررسی کامل و تطبیق حدود و مشخصات قطعات مفروض مندرج در صورتجلسه و نقشه افراز و سایر مکاتبات انجام

شده ، در صورتیکه اقدامات معموله را کافی تشخیص دهد تصمیم خود مبنی بر افراز ملک را به نحوی که انجام شده ذیل صورتجلسه مرقوم می دارد. سپس **تصمیم مسئول اداره** همراه با یک نسخه فتوکپی از نقشه و صورتجلسه افراز طی خطاری به **کلیه مالکین مشاعی** ابلاغ می شود تا چنانچه به تصمیم مذکور و نحوه افراز اعتراضی دارند مراتب را ظرف ده روز از تاریخ رؤیت اخطار کتباً به **دادگاه صالحه محل وقوع ملک** تسلیم دارند. پس از بازگشت اخطارها و انقضاء زمان اعتراض متقاضی یا متقاضیان می توانند با ارائه گواهی لازم از مراجع قضائی صالحه مبنی بر عدم تقدیم اعتراض در مهلت مقرر تقاضای صدور سند مالکیت سهمی خود به طور مفروض را از اداره ثبت بنمایند. در این صورت نماینده ثبت با توجه به صورتجلسه افراز پیش نویس سند مالکیت قطعه یا قطعات مفروض مورد نظر را تهیه و پرونده را جهت گواهی عدم بازداشت به دفتر بازداشتی می فرستد. متصدی دفتر بازداشتی پس از گواهی عدم بازداشت آن را اعاده و پس از وصول هزینه های قانونی ، متصدی دفتر املاک صورتجلسه افراز و پیش نویس سند مالکیت را ثبت در دفتر املاک نموده و سند مالکیت اولیه متقاضی یا متقاضیان را ابطال و سند جدید را تحریر و مراتب ابطال اسناد مالکیت مشاعی را طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی تابعه ابلاغ می نماید.

• نکات:

- ۱- صلاحیت ابتدائی اداره ثبت در افراز املاک مشاع وفق ماده ۱ قانون افراز املاک مشاع . این ماده مقرر می دارد: " افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد ، در صورتیکه مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک در حوزه آن واقع است " .
- ۲- افراز ملکی که برای آن سند مالکیت معارض صادر شده است به حکم تبصره ماده یک ، قبل از رفع تعارض ممنوع است.
- ۳- چنانچه بین شرکاء غائب مفقودالاثر محجور باشد به حکم رأی وحدت رویه شماره ۲۹/۵۹ مورخ ۶۱/۱/۱۵ افراز در صلاحیت دادگاه است.
- ۴- افراز املاک مجهول المالک یا املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته – در هر مرحله ای که باشد- در دادگاه انجام میشود.
- ۵- افراز در دادگاه نیز با تقدیم درخواست و با پرداخت هزینه دعاوی غیرمالی انجام میشود. چنانچه بین شرکاء توافق در نحوه تقسیم باشد ، انجام و الا با کارشناسی و به قید قرعه تقسیم انجام میشود. در این روش نیز اخذ نظریه شهرداری در اجرای ماده ۱۵۴ ق. ث ضروری است.
- ۶- **رأی وحدت رویه شماره ۷۱۹ مورخ ۱۳۹۰/۲/۲۰** " مستفاد از مقررات قانون امور حسبی راجع به تقسیم ، تقسیم ترکه در صورت عدم تراضی ورثه امری است که محتاج رسیدگی قضائی است و باید در دادگاه به عمل آید . همین حکم در موردی هم که ترکه منحصر به یک یا چند مال غیر منقول باشد

جاری است. بنابراین رأی شعبه پنجم و بیست و یکم دیوان عالی کشور که تقسیم ترکه غیر منقول را از صلاحیت واحد ثبتی محل وقوع مال خارج و در صلاحیت دادگاه دانسته به اکثر آراء صحیح و منطبق با موازین قانونی است."

ه) وجوه افتراق تفکیک و افراز:

- ۱- درافراز وجود حالت اشاعه ملک، شرط اساسی است در حالی که در تفکیک ، در مواردی نیاز به مشاع بودن ملک نیست و ممکن است متقاضی تفکیک یک نفر باشد . بنابراین تفکیک ، هم در ملک مشاع و هم در ملک غیر مشاع قابل تصور است اما افراز مختص املاک مشاع می باشد.
- ۲- با انجام افراز ، حالت اشاعه به کلی از بین می رود و شراکتی وجود ندارد اما با تفکیک ملک به قطعات کوچک تر ، حالت اشاعه همچنان باقی خواهد بود . زیرا هدف از تفکیک استفاده بهینه از ملک می باشد.
- ۳- رسیدگی به تقاضای افراز ، هم در اداره ثبت اسناد و املاک و هم در دادگاه به عمل می آید در حالی که تعیین تکلیف در مورد درخواست تفکیک با اداره ثبت است.
- ۴- تفکیک با تراضی و توافق مالکین مشاع صورت می گیرد ولی لازمه افراز ، عدم تفاهم و تراضی مالکین مشاع و وجود اختلاف بین آن ها است . هرچند افراز ندرتاً با تراضی هم امکان پذیر است .
- ۵- در تفکیک، لزومی به توجه به مقدارسهم مالکین در شش دانگ ملک نیست و بعد از تنظیم تقسیم نامه ، رعایت حقوق و سهم هر یک از مالکین مشاع مطرح می شود ولی در افراز ، رعایت و توجه به سهم معادل حصه هر یک از مالکین مشاعی ضرورت دارد زیرا اگر این رعایت در ملک به عللی با توجه به تصرف شرکا و به وضعیت دیگر مقدور نباشد تعدیل صورت خواهد گرفت.
- ۶- اعتراض به عملیات افراز (قبل از اتخاذ تصمیم واحد ثبتی) در حین اقدام ، از شرکای دیگر قابل قبول نیست بلکه آن ها پس از افراز می توانند به تصمیم مسئول واحد ثبتی در این خصوص و در مهلت قانونی اعتراض نمایند. اما اعتراض به تفکیک از ناحیه هریک از شرکا باعث توقف ادامه عملیات تفکیکی می شود که با اعلام رضایت معترض می توان آن را ادامه داد.
- ۷- تفکیک تنها منجر به تقسیم ملک می شود اما افراز علاوه بر تقسیم ملک ، تعیین سهام مالکین مشاعی را نیز شامل می شود و قطعات افراز شده به نسبت سهام مالکین مشاع به آنان اختصاص می یابد. دلیل شرط وجود حالت اشاعه در افراز هم همین امر است.

۸- چنانچه بین مالکین مشاع ، محجور یا غائب مفقودالاثر وجود داشته باشد افراز (تقسیم) باید با حضور نمایندگان آن ها در دادگاه صورت بگیرد (ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی) اما سن مالک یا مالکین مشاع تأثیری در تفکیک ندارد.

۹- پس از انجام عملیات افراز نیاز به تنظیم تقسیم نامه نیست زیرا سهم هر یک از مالکان مشاعی بر اثر افراز تعیین شده است. اما چنانچه پس از تفکیک ملک مشاع ، مالکین برای تنظیم تقسیم نامه برای تصرف در سهم مفروز توافقی نداشته باشند یا حاضر به انتقال قطعات تفکیکی با توافق هم نباشند تفکیک ، کان لم یکن تلقی شده و علیرغم وجود صورت مجلس تفکیکی ، مالکین مشاع مجبور به تقاضای افراز هستند.

۱۰- نتیجه عملیات تفکیک، تنظیم صورت مجلس تفکیکی است ولی در افراز ، رأی صادر می شود و این رأی (تصمیم واحد ثبتي) در صورت عدم اعتراض و قطعیت ، مانند رأی دادگاه ، لازم الاجرا بوده و بر اساس آن برای هر مالک، سند شش دانگ قطعه اختصاصی داده خواهد شد.

۱۱- اعتراض به عملیات تفکیکی قابل رسیدگی در اداره ثبت اسناد و املاک است اما اعتراض بر افراز باید در دادگاه صالح مورد رسیدگی قرار گیرد و حکم نهایی دادگاه در این خصوص ، ملاک عمل خواهد بود.