



## تفکیک ثبتی و نقد یک رأی

نوشته: محمد جامه بزرگ  
وکیل پایه یک دادگستری



تفکیک در لغت به معنای جداسازی و در فرهنگ حقوقی و ثبتی ما عبارتست از: «ایجاد چند محدوده ثبتی در یک محدوده ثبتی خواه آن یک محدوده متعلق به یک نفر یا چند نفر به صورت مشاع باشد.»<sup>(۱)</sup>

با توجه به تعریف مذکور و استقراء حاصله از قوانین و آیین نامه ها و بخشنامه های ثبتی قوانین مدنی و امور حسبی نکات زیر قابل ذکر است:

۱- مفهوم حقوقی «تقسیم» با «تفکیک» تفاوت دارد زیرا از سویی عبارت «تقسیم» در قوانین ما در مورد کلیه اموال اعم از منقول و غیر منقول به کار رفته در حالیکه تفکیک منحصراً در خصوص اموال غیر منقول ثبت شده استعمال گردیده است. از طرف دیگر تقسیم مبتنی بر اشاعه است، یعنی هر جا قانونگذار از عبارت تقسیم استفاده نموده، ناظر بر

مالی بوده که بین دو یا چند نفر مشترک بوده است، در حالیکه تفکیک املاک لزوماً مبتنی بر اشاعه نیست، چه بسا یک نفر مالک قطعه زمین بزرگ و یا مجموعه آپارتمانی مشتمل بر چندین واحد باشد که قصد تفکیک زمین یا آپارتمان مذکور را داشته باشد.

۲- مفهوم عبارت «افراز» نیز با «تفکیک» متفاوت است. با اینکه موضوع افراز و تفکیک هر دو مال غیر منقول ثبت شده است (۲) و نیز با وجود اینکه نتیجه افراز و تفکیک یکسان بوده و در هر دو چند محدوده ثبتی داخل یک محدوده ثبتی ایجاد می شود، اما این دو مفهوم حقوقی به دو جهت با یکدیگر متفاوتند:

اولاً: افراز لزوماً مبتنی بر اشاعه است. یعنی ما در جایی از عبارت افراز استفاده می کنیم که ملکی بین دو یا چند نفر بصورت اشاعه وجود دارد.

در حالیکه همچنانکه که گفتیم عمل تفکیک لزوماً متضمن وجود اشاعه سابق بر تفکیک نیست.

ثانیاً در افراز، اجبار به تفکیک و جدا سازی از ناحیه یک یا چند نفر از شرکا علیه شرکای دیگر وجود دارد در حالیکه تفکیک اعم از اینکه ملک موضوع تفکیک متعلق به یک یا چند نفر باشد لزوماً با اختیار و رضایت مالک یا مالکین صورت می پذیرد. بعد از ذکر نکات فوق با عنایت به مقررات ثبتی و بالاخص آیین نامه اجرای قانون ثبت و مجموعه های ثبتی (بند ۲۷۵ تا ۲۸۳ مجموعه بخشنامه ثبتی) نحوه تفکیک اراضی و املاک را ذیلاً بیان می داریم:

## الف- تفکیک اراضی:

### ۱- اراضی داخل محدوده قانونی شهری

برای تفکیک اراضی داخل محدوده شهری مالک یا مالکین بدو باید نقشه تفکیکی مورد نظر خود را تهیه نموده و سپس نقشه مذکور را به تایید شهرداری و ادارات کل مسکن و شهرسازی برسانند (مواد ۱۵۴ قانون اسناد و املاک و ۱۰۱ قانون شهرداریها و ۱۵ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶) و سپس نقشه تایید شده را جهت انجام تفکیک ثبتی به ادارات ثبت محل به انضمام تقاضای خود ارائه نمایند. ادارات ثبت بر اساس نقشه تایید شده اقدام به تفکیک اراضی می نمایند.

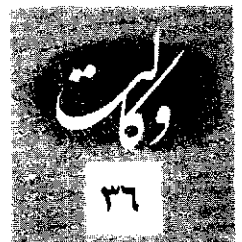
### ۲- اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها

تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها برابر بندهای ماده ۳ آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۵/۲/۲۷ صورت می پذیرد.

## ب- تفکیک آپارتمانها:

عمده قوانین مورد عمل در تفکیک آپارتمانها عبارتست از: قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن و شق ۳ و ۴ بند ۲۸۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی. بر اساس مقررات مذکور و رویه های جاری در ادارات ثبت نحوه عمل در تفکیک باید با مراجعه به شهرداری محل نسبت به اخذ گواهی پایان کار ساختمانی اقدام نماید سپس با ارائه پایان کار از اداره ثبت محل درخواست تفکیک کند. ادارات ثبت با ملاحظه پایان کار و سوابق ثبتی با مراجعه به محل و مترژ کلیه واحدها و تعیین قسمتهای اختصاصی و اشتراکی اقدام به تهیه صورت مجلس تفکیکی می نماید و صورت مجلس تفکیکی را به یکی از دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال می دارند.

مالک یا مالکین با توجه به صورت مجلس تفکیکی تنظیمی می توانند هم اقدام به تنظیم تقسیم نامه نمایند (در صورتیکه مالکین متعدد بوده و تمایل به تعیین سهم خود از واحدهای آپارتمانی را داشته باشند) و هم می توانند اقدام به فروش و انتقال رسمی هر یک از واحدها را به غیر بنمایند. در هر دو صورت (اعم از تنظیم تقسیم نامه و یا سند انتقال) دفتر خانه تنظیم کننده سند به صاحبان حق در تقسیم نامه و یا انتقال گیرنده در صورت انتقال، نسخه ای از تقسیم

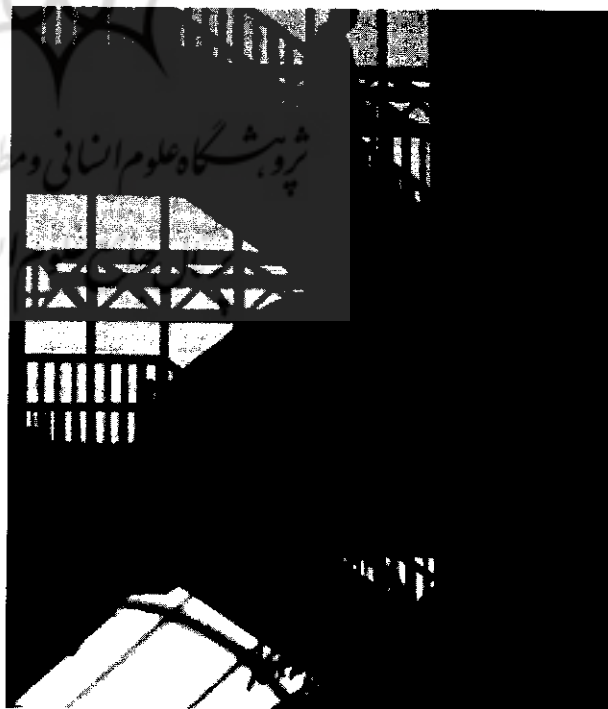


نامه یا سند انتقال را تسلیم می‌نماید که دارنده سند می‌تواند با مراجعه به اداره ثبت محل تقاضای سند مالکیت جداگانه نسبت به حصه خود یا مورد انتقال بنماید.

پس از ذکر مطالب مذکور حال به بررسی یک پرونده مرتبط با موضوع بحث می‌پردازیم: خلاصه موضوع پرونده: خانم (الف) یک باب آپارتمان را از آقای (ب) که مالک یک مجموعه آپارتمانی بوده است خریداری می‌نماید و قسمت اعظم ثمن معامله را نیز می‌پردازد.

نظر به اینکه مقدمات تنظیم سند رسمی از قبیل پایان کار شهرداری و صورت‌مجلس تفکیکی آماده نبوده طرفین موعد معینی را برای تهیه مقدمات مذکور و حضور در دفترخانه تعیین می‌کنند. علیرغم حلول موعد و تهیه مقدمات تنظیم سند و وجود صورت‌مجلس تفکیکی در دفترخانه فروشنده از حضور در دفترخانه امتناع می‌نماید بنا گریز خریدار با اخذ گواهی عدم حضور از دفترخانه مبادرت به اقامه دعوی الزام به انتقال سند رسمی می‌کند. پرونده در یکی از شعب دادگاه عمومی کرج مورد بررسی قرار می‌گیرد و نهایتاً دادگاه رسیدگی کننده به شرح زیر مبادرت به صدور رای می‌نماید:

با استعانت از خداوند متعال در خصوص دعوی خانم «الف» به طرفیت آقای «ب» به خواسته الزام به حضور در یکی از دفاتر اسناد رسمی و تنظیم و انتقال رسمی سند یکدستگاه واحد مسکونی جزء پلاک ثبتی ... به انضمام انباری شماره ۶ پارکینگ شماره ۵ واقع در مهر شهر کرج موضوع مبایعه نامه ۳۷۴۲۳ مورخ ۸۰/۵/۳ مقوم بر مبلغ ۳/۴۷۰/۰۰۰ ریال. دادگاه با بررسی محتویات پرونده نظر به استعلام ثبتی به لحاظ اینکه پلاک مذکور به موجب صورت‌مجلس تفکیکی به قطعات عدیده تفکیک و هنوز برای قطعه ۶ موضوع معامله سند صادر نگردیده است لهذا دعوی خواهان قابلیت استماع نداشته مستنداً به ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قرار عدم استماع دعوی خواهان را صادر و اعلام می‌نماید. قرار صادره ظرف مدت ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل رسیدگی در دادگاه تجدید نظر تهران می‌باشد. از رای صادره تجدید نظر خواهی می‌شود، دادگاه تجدید نظر استان تهران با صدور رای زیر قرار صادره از دادگاه بسودی را تایید می‌نماید: «تجدید نظر خواهی الف نسبت به قرار عدم استماع دعوی موضوع داد نامه شماره ... شعبه ... وارد نمی‌باشد. زیرا با توجه به اینکه حسب پاسخ استعلام ثبتی واصله مضبوط در پرونده تاکنون برای قطعه ۶ پلاک ثبتی موضوع دعوا سند صادر نشده است لذا امکان تنظیم سند رسمی انتقال آپارتمان موضوع پرونده وجود ندارد و از این رو با توجه به اینکه دادنامه صادره صحیحاً و منطبق با موازین قانونی اصدار یافته است لذا و بنا به مراتب ضمن رد تجدید نظر خواهی مذکور مستنداً به قسمت



اخیر ماده ۲۵۲ قانون آیین دادرسی مدنی دادنامه معترض عنه را تأیید و استوار می‌نماید.»  
**تقدرای صادره:**

با توجه به آنچه در باب مسائل قانونی و مراحل اداری و ثبتی تفکیک آپارتمان گفتیم، آراء صادره مبتنی بر اشتباه قانونی و ثبتی است زیرا:

اولاً استناد دادگاه محترم بدوی برای صدور قرار عدم استماع دعوی به ماده ۲ قانون آیین نامه دادرسی مدنی منصرف از مورد بوده و اساساً موضوعیت ندارد. چه ماده مزبور مقرر داشته که: «هیچ دادگاهی نمی‌تواند به دعاوی رسیدگی کند مگر اینکه شخص یا اشخاص ذینفع یا وکیل یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها رسیدگی به دعوا را برابر قانون درخواست نموده باشد» با توجه به اینکه در ما نحن فیه خواهان با تقدیم دادخواست و به استناد قرار داد خود با خوانده و نیز ارائه گواهی عدم حضور وی در دفتر خانه و پرداخت هزینه دادرسی و تکمیل پرونده برابر قانون درخواست احقاق حق نموده موردی برای استناد به ماده مذکور برای دعوا وجود نداشته است.

استناد به ماده یاد شده در مواردیست که مدعی ذینفع در دعوی نباشد یا دعوی خود را با عدم رعایت تشریفات قانونی از قبیل تقدیم دادخواست و پرداخت هزینه قانونی دادرسی و پیوست منضمات دادخواست اقامه نموده باشد.

ثانیاً برابر مقررات ثبتی و رویه های جاری در ادارات ثبت در صورتیکه مالک مجموعه آپارتمانی تقاضای تفکیک آپارتمانهای متعلق بخود را بنماید. بنحویکه قبلاً نیز گفتیم اداره ثبت محل پس از مترائ واحد ها و تعیین قسمت های اختصاصی و اشتراکی اقدام به تهیه صورت مجلس تفکیکی مشتمل بر تعیین محدوده هر واحد آپارتمانی و نیز مشترکات کل آپارتمان نموده و پس از امضای آن صورت مجلس مزبور را جهت انجام معامله به یکی از دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌دارد و دفاتر اسناد رسمی هم تنظیم سند انتقال هر واحد را موکول به صدور سند مالکیت برای آن واحد نمی‌نماید بلکه با توجه به سند مالکیت اولیه و صورت مجلس تفکیکی مبادرت به تنظیم سند رسمی انتقال نموده و انتقال دهنده با ارائه رونوشت سند انتقال به خود از اداره ثبت محل درخواست صدور سند مالکیت واحد آپارتمانی به نام خود را می‌نماید.

موارد مندرج در فوق به اندازه ای ابتدایی و بدیهی است که کارمند غیر متخصص اداره ثبت و هر سر دفتر و کارمند دفتر خانه ای نیز به خوبی از آن آگاه است. متأسفانه در رای تجدید نظر می بینیم که به صراحت و قاطعیت آمده است که:

«با توجه به اینکه تاکنون برای قطعه ۶ پلاک ثبتی موضوع دعوا سند صادر نشده است لذا امکان تنظیم سند رسمی انتقال آپارتمان موضوع پرونده وجود ندارد...»

ثالثاً بر خلاف نظر دادگاه های محترم بدوی و تجدید نظر عدم صدور سند مالکیت، حتی عدم ثبت ملک مانع انجام معامله رسمی و تنظیم سند رسمی نسبت به آن ملک نخواهد بود. به مفاد ماده ۸۸ قانون ثبت توجه فرمایید: «در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوائر ثبت اسناد و املاک می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقال را راجع به عین غیر منقول یا منافع آن ثبت نمایند.»

- 
- (۱) دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، حقوق ثبت، جلد اول - ص ۱۷۳  
(۲) قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ و آیین نامه اجرایی آن

