

«لغات مصطلح در مسائل و مقررات»  
«ثبت اسناد و املاک»

ترکیب و تفکیک ملک

چون موضوع تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها هم اکنون بصورت مسئله روز درآمده ، و اهل نظر کتباً و شفاهاً از طریق انتشار مقالات در مطبوعات و ارسال نامه و مذاکرات حضوری و تلفنی مطالبی از جهات مختلف ( اقتصادی - حقوقی و غیر آنها ) پیرامون مسئله مذکور اظهار مینمایند ، و در مورد ورود بعضی مواد قانونی بر بعضی دیگر و نسخ بعضی از مواد در مبحث تفکیک اظهار نظرهایی از طرف مراجع قانونی شده ، لذا با آنکه مقالات ما در این مجله در مورد مبحث اسناد هنوز پایان نیافته معذک ما مبحث فوق را مقدم داشته و در این مقاله راجع به ترکیب و تفکیک املاک بطور خیر الکلام ما قل و دل از نظر ثبتی بحث نموده و برای تأمین

نظر کسانی که علاقه‌مند به مطالعه بیشتری در این زمینه می‌باشند به منابع هم اشاره می‌کنیم:

### ۱- ترکیب

ترکیب عبارت است از اینکه دو یا چند ملک در یکدیگر ادغام و تشکیل محدوده واحدی را داده و اطراف آن بوسیله‌ای (برابر عرف محل) محصور شده باشد.

باتوجه بمفاد بخشنامه  $\frac{۲۱۷۰۵۴}{۵۶۱۷۱۵}$  و نامه شماره  $\frac{۲۱۸۳۱۱}{۵۲۶۶۲۸}$  سازمان ثبت اسناد و املاک و نامه شماره  $\frac{۲۱۹۵۸}{۵۲۶۶۶}$  اداره امور املاک سازمان مزبور متذکر میشود که شرط اصلی و اساسی جواز ترکیب و تجمیع حدود این است که باراضی و املاک مجاور و شوارع تجاوزی نشده و حدود و مساحت ترکیب شده با حدود و مساحت قطعات منطبق و بطورکلی در انجام عمل ترکیب و تجمیع حدود کاری که مغایر قانون و یا حق غیر و یا موجب تعارض و ایجاد اختلاف باشد انجام نشود.

بدیهی است چون صدور دستور و اجازه ترکیب و تجمیع حدود بمهده مدیر کل ثبت منطقه است، واحدهای ثبتی مکلفند هر مورد را با ذکر خصوصیات آن به منطقه گزارش و پس از دریافت دستور طبق آن عمل نمایند.

نظارت زیر در امر تجمیع حدود مهم است

الف: قطعات مورد ترکیب متعلق به يك نفر باشد، در صورتیکه مالکین بیش از يك نفر باشند سهم آنها در کلیه قطعات بطور تساوی و مشاع باشد در غیر اینصورت صدور اسناد مالکیت محدوده تجمیع شده نسبت بسهام هر يك با اشکال مواجه خواهد شد.

ب: تمام قطعات در دفتر املاک ثبت شده باشد، وعبارة آخری ملک ثبت شده تلقی شود و بنابراین اگر یکی از قطعات ملک در جریان ثبت باشد ابتداء بایستی

پس از طی مراحل مقدماتی طبق مقررات در دفتر املاک به ثبت برسد و سپس ترکیب و تجمیع آن با سایر املاک ثبت شده جایز خواهد بود.

پ : تمام قطعات در داخل محدوده مورد ترکیب بیکدیگر محدود شده باشد.

ت : از جهت سابقه بیع شرط و رهن و وثیقه و توقیف و حقوق ارتفاقی و انتفاعی توجه شود که موجبات تضییع حقوق و تولید اشکال در استیفاء حق ذینفع فراهم نیاید.

ث : اگر مورد ترکیب اعیانی است بوضع عرصه و اگر عرصه است بوضع اعیانی توجه شود که عمل ترکیب تالی فاسدی پیدانکند.

### توضیح

با توجه به متن ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها مصوب سال ۴۵ و ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری سال ۵۱ نقشه ترکیب و تجمیع حدود نیاز به تصویب شهرداری ندارد و از مصادیق مادتنین فوق خارج است.

### ۲- تفکیک

تفکیک املاک باعتبار نوع ملك مشمول مقررات متفاوتی است :

الف - اگر ملك داخل محدوده شهری باشد که نقشه جامع ندارد، تفکیک مشمول ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب سال ۴۵ خواهد بود.

### توضیح

قسمتی از نظریه اداره حقوقی وزارت دادگستری که طی شماره  $\frac{۳/۲۸۸۶}{۵۳/۵/۱۳}$  سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بواحدهای ثبتی ابلاغ و باین عبارت مسمی باشد ( ... و نسبت بغیر از اراضی محاکم و ادارات ثبت رأساً عمل خواهند کرد ولی در شهرهایی که نقشه جامع یا هادی داشته باشد نسبت بکلیه تفکیکها و افراز اعم از

زمین و خانه و باغ ... ) اگر منظور این باشد که تفکیک باغها و خانه‌های محدوده شهر هائیکه دارای نقشه جامع یا هادی نمی‌باشد و مشمول ماده ۱۰۱ قانون شهرداری است احتیاج به نقشه مصوبه شهرداری ندارد ( سیاق عبارت این معنی را می‌رساند ) محل تأمل است و باید در آن تجدید نظر شود ، زیرا اگر چه در متن ماده ۱۰۱ کلمه اراضی آورده شده ولی چون در ماده ۱۰۰ قانون مزبور تصریح شده که مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نماید و از طرفی کلمه اراضی - ارض ( زمینها یا زمین ) در اصطلاح با عرصه فرق دارد ، باین معنی : کسی که سند مالکیت قطعه زمینی را دارد مالک اعیانی هم شناخته میشود و حال آنکه هر گاه سند مالکیت بعنوان عرصه باشد اعیانی آن از مورد ثبت این سند مالکیت خارج است میتوان گفت که منظور قانون گذار از اراضی در متن ماده مذکور فقط عرصه نیست بلکه شامل زمینی که در آن اعیانی هم باشد میشود و اگر بجای رقبه یا ملك ، اراضی آورده شود بخاطر این بوده که غالباً اراضی مورد تفکیک واقع میشود و شاید بتوان استعمال این کلمه را یکنوع مجاز و تسامح در تعبیر تلقی نمود و بنظر ما ، همچنانکه رویه سازمان ثبت و ادارات ثبت کشور و شهرداریها است خانه‌ها و باغهای شهری هم مانند اراضی بدون ساختمان و اعیان مشمول ماده ۱۰۱ قانون شهرداری است .

ضمناً متذکر میشویم که در سال ۴۷ نیز نظریه‌ای در این زمینه ابراز گردید که طی شماره  $\frac{۲۱۴۵۶}{۲۷/۲/۲}$  از طرف سازمان ثبت جهت اجرا ابلاغ گردید ولی ظرف یک هفته در پیرو آن طی شماره  $\frac{۲۱۹۲۵۷}{۲۷/۲/۱۰}$  از طرف مرجع مزبور دستور داده شد که لازم است در موقع تفکیک هر نوع رقبه‌ای طبق نظر شهرداری اقدام گردد .

در تأیید این نظر که در مورد تفکیک هر نوع رقبه‌ای در داخل محدوده و حریم شهر هائیکه نقشه جامع و هادی ندارد بایستی نقشه مصوبه شهرداری را متقاضی

تسلیم نماید نامه‌های دیگری هم از طرف سازمان ثبت صادر شده که قطعاً در اداره امور املاک سابقه دارد .

لازم است تذکر دهیم که ، تفکیک آپارتمانها بخاطر اینکه قبلاً در موقع ساختمان نقشه آنها به تصویب شهرداری رسیده نیاز به نقشه مصوبه تفکیکی ندارد.

ب : اگر ملك داخل محدوده شهری باشد که نقشه جامع دارد مشمول ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب سال ۵۱ است ، در این قبیل موارد هم چون نقشه آپارتمانها قبلاً به تصویب شهرداری رسیده و تفکیک آنها مستلزم تفکیک زمین نیز نمی‌باشد مطالبه نقشه تفکیکی مصوبه شهرداری که بمنظور تنظیم صورت مجلس تفکیکی تهیه شده باشد با توجه به بخشنامه  $\frac{۲/۳۴۳۴}{۵۳/۶/۱۴}$  سازمان ثبت متضمن دستور شماره  $\frac{۴۳۲۰}{۵۳/۶/۱۱}$  وزارت دادگستری مورد ندارد.

نظر این جانب این است که اگر احیاناً آپارتمانی بدون نقشه شهرداری احداث گردیده باشد ، چون مالك به تکلیف قانونی خود نسبت باخذ پروانه از مرجع ذیصلاح اقدام نکرده ارکان قانونی خواسته او فراهم نشده و اداره ثبت در این قبیل موارد مکلف به مطالبه نقشه مصوبه و جواز ساختمانی برای انجام عمل تفکیک می‌باشد .

مراجع ذیصلاح بایستی نسبت باین قبیل درخواست تفکیک‌ها حتی در مورد آپارتمانهای شهرهای مشمول ماده ۱۰۱ قانون شهرداری بررسی و تعیین تکلیف نموده و دستور قانونی جهت اتخاذ رویه واحد با ادارات ثبت ابلاغ نمایند .

موضوع قابل ذکر درباره دستور فوق‌الذکر این است که منظور از عرصه که بعد از زمین در متن دستور آمده باید زمین صرف نظر از اعیانی احداثی در آن باشد و اعم از عرصه اصطلاحی است که اعیانی آن سابقه ثبتی جداگانه ( غیر از سابقه ثبتی عرصه ) دارد و نیز منظور از اینکه در متن دستور قید گردیده که ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی وقتی قابل اعمال است که تفکیک اعیان متضمن

تفکیک عرصه زیر بنا باشد این است که تفکیک اعیان موجب تغییر وضع زمین هم بشود ( فرضاً کوچه‌ای بوجود آید و امثال آن ) نه آنکه اگر ملکی که از نظر اعیانی و عرصه پرونده ثبتی و سابقه و مسیر ثبتی جداگانه و مالکین مختلف دارد و مالک اعیانی بخواهد ملک خود را تفکیک نماید، چون این تفکیک از نظر ثبتی به پرونده عرصه ارتباط ندارد نیازمند به نقشه مصوبه شهرداری نباشد، بلکه چون تفکیک قطعات اعیانی روی عرصه باید پیاده شود قهراً از نظر وضع محل مستلزم و متضمن تفکیک عرصه هم خواهد بود و بنظر ما احتیاج به نقشه مصوبه شهرداری دارد.

### توضیح

ماده ۱۵۴ الحاقی بقانون ثبت اسناد و املاک که تاریخ تصویب آن دی ماه سال ۵۱ است بر اثر تصویب ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی در اسفندماه همانسال نسخ گردیده است .

پ : اگر ملک جزء حریم شهر باشد، ممکن است این بحث پیش آید که آیا در مورد آن ماده ۱۰۱ قانون شهرداری باید اجرا شود یا تبصره ۲ ماده ۱۰۰ قانون مزبور .

به نظر ما چون در تبصره ۲ ماده ۱۰۰ بطور کلی و مطلق مقرر گردیده است که ( اقدامات شهرسازی خارج از محدوده شهرها باید با موافقت وزارت کشور باشد ) ولی در ماده ۱۰۱ بالصراحه بعد از شهر، حریم هم آورده شده و از نظر ردیف هم بعد از تبصره ۱۰۰ می باشد و اگر در حریم شهرسازی شود متصل بشهر خواهد بود تفکیک در حریم قانونی شهرها مشمول ماده ۱۰۱ می باشد .

ت : اگر ملک مورد تفکیک جزء اراضی نوار سیصد متری ساحلی دریای خزر باشد، با توجه به مقررات منطقه بندی و معیارهای ساختمانی که برای اراضی مزبور معین گردیده است تفکیک خواهد شد .

ث : اگر ملک مورد تفکیک در خارج از محدوده شهر و حریم آن بوده و

جزء اراضی ساحلی ( تا ۳۰۰ متر فاصله از حریم دریا ) هم نباشد در اینصورت اگر اعیانی آن طبق سوابق ثبتی متعلق بغیر بوده ومنظور از تفکیک واگذاری عرصه بصاحب اعیانی باشد اعم از اینکه تفکیک وتعیین حدود عرصهها بر اثر اجرای مادتهای ۲۷ و ۲۸ آئین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۳/۵/۴۳ باشد یا اداره حسابداری اختصاصی یا مالکین دیگر عرصه بخواهند عرصه را بصاحب اعیانی منتقل نمایند چون بطور قطع هدف از تفکیک در این قبیل موارد شهرسازی نیست تفکیک این اراضی منوط به ارائه نقشه مصوبه از طرف وزارت کشور ( یا استانداری ) نمی باشد، ولی هرگاه مورد تفکیک خارج از موارد مذکور در این فراز باشد و احتمال شهرسازی برود بایستی طبق تبصره ۲ ماده ۱۰۰ قانون شهرسازی نقشه تفکیکی به تصویب وزارت کشور ( استانداری ) برسد .

طبق بخشنامه ای که سازمان ثبت در مورد تفکیک اراضی خارج از محدوده طی شماره  $\frac{۳۱۱۷۹۲}{۵۳۲۳۲۸}$  صادر نموده رئیس واحد ثبتی مکلف گردیده نظر خود را مستدلاً ضمن ارسال کروکی و جزئیات امر بر رئیس منطقه گزارش دهد در صورتیکه رئیس ثبت منطقه با تفکیک موافقت نمود رئیس واحد ثبتی دستور تفکیک را صادر خواهد کرد ، در غیر اینصورت باید از هر گونه اقدامی خودداری شود .

گرچه رسیدگیهای رئیس ثبت محل و ثبت منطقه تا حدودی روشن می نماید که منظور از تفکیک شهرسازی می باشد یا نه ولی باید اذعان نمود که مقامات ثبتی مرجع صالحی برای تشخیص وتعیین ضوابط شهرسازی نیستند و در این مورد بایستی وزارت کشور ضوابط قانونی شهرسازی را از طریق مراجع صالحه مشخص و معین نماید تا ادارات ثبت بدون تشتت نظر بتوانند طبق ضوابط و اصول موضوعه نسبت بدرخواست تفکیک های رسیده از نظر مقررات ثبتی رسیدگی و در انجام تقاضاهای مراجعین اقدام قانونی معمول دارند ، البته بقرار اطلاع این امر مهم هم اکنون در وزارت کشور در حال رسیدگی وبررسی است ومراحل نهائی تصویب را طی میکند.