

## تفکیک - افراز - تقسیم

قادر فرامرزیور<sup>۱</sup>

تفکیک در لغت به معنای جدا کردن و جزء جزء کردن و در اصطلاح حقوق ثبت، عبارت است از تجزیه کردن مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر. عناصر تفکیک از قرار ذیل است:

۱ - غیرمنقول اعم از خانه، دکان، زمین

۲ - عدم اشاعه در آن و در صورت اشاعه، عدم افراز سهم مشاع، مثلاً مالکی قطعه زمینی دارد و با مراجعه به اداره ثبت اقدام به تقسیم آن به چند قطعه می‌کند، بدیهی است که حالت اشاعه وجود ندارد، دو نفر مالکین مشاع قطعه زمینی هستند و با بقاء اشاعه، آن زمین را به قطعاتی به وسیله اداره ثبت قسمت می‌کنند در این حالت قطعات مفروز<sup>۲</sup> شده هم مشاع باقی می‌ماند.

- افراز - عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک با شرکاء، به عبارت دیگر تقسیم

مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان

یا تقسیم مال منقول و یا غیرمنقول، خواه به تراضی باشد یا به حکم دادگاه، در این

۱ . معاون مدیر کل دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات سازمان ثبت.

۲ . مراد از مفروز در اینجا قطعات تفکیکی است.

زمان افراز در غیرمنقول به کار می‌رود برعکس تقسیم که عموم و شمول دارد نسبت به هر گونه مال.

افراز اجباری یعنی افراز مال به موجب حکم دادگاه (یا تصمیم اداره ثبت) که شرکاء را مجبور به قبول قسمت مال مشاع می‌کند.

افراز به تراضی افرازی است که شرکاء به دلخواه خود انجام می‌دهند.

- تقسیم: اعم است از تفکیک و افراز و غیرآن مثل ترکه متوفی که بین ورثه تقسیم می‌شود و می‌تواند شامل اموال منقول و غیرمنقول باشد.

در اصطلاح حقوق مدنی تقسیم عبارت است از جداسازی حصه شرکاء در مال، تقسیم‌نامه سند رسمی یا عادی است که بیان‌کننده تقسیم مال مشاع باشد.

- فرق بین تفکیک و افراز:

در تفکیک لازم نیست مال غیرمنقول مشاع باشد ولی لازمه افراز مشاع بودن ملک است و در تقسیم ملک غیرمشاع و غیرمشترک این اصطلاح به کار نمی‌رود. در افراز ملک بر مبنای سهم شرکاء تقسیم می‌شود. در افراز سهم شریک باید مشخص شده و جدا شود. ممکن است بین شرکاء اختلاف حاصل شود و تعیین تکلیف با مراجع قضایی است ولی در تفکیک چون به تراضی صورت می‌گیرد عنوان تشخیص و جدا کردن سهم مالک مشاعی را ندارد جنبه قضایی نداشته و در اداره ثبت اسناد و املاک حل و فصل می‌شود.

مرجع درخواست تفکیک اداره ثبت است و در مورد افراز اقدام با واحد ثبتی محلی است که ملک در آنجا قرار دارد و در صورت وصول اعتراض نسبت به تصمیم واحد ثبتی اقدامات بعدی در دادگاه خواهد بود به این معنی که تصمیم واحد ثبتی در مورد افراز ظرف ده روز قابل اعتراض در دادگاه است. ضمناً اگر جریان ثبتی ملک خاتمه یافته باشد مرجع اقدام اداره ثبت است و اگر جریان ثبتی خاتمه نیافته باشد مرجع رسیدگی دادگاه حقوقی محل است.

ماده ۱۵۰ قانون ثبت در خصوص تفکیک چنین بیان داشته «هرگاه نسبت به ملکی از

طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه، باید ارزش مورد تفکیک براساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیک به قرار هر ده هزار ریال دویست ریال از طرف ذی‌نفع پرداخت گردد».

ماده ۱۵۴ قانون ثبت (اصلاحی ۱۳۶۵/۴/۳۱) هم چنین اعلام می‌دارد: دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید 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 اداره ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر نموده و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت رأساً نسبت به افراز یا تفکیک اقدام خواهند نمود.

از قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۵۱/۱۲/۲۲ در رابطه با

#### تفکیک یا افراز

در شهرهایی که دارای نقشه جامع می‌باشند، ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز، دادگاه‌ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت با دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز، رأساً اقدام خواهند نمود.

توضیح نگارنده: با توجه به قانون افراز و فروش املاک مشاع (مصوب ۲۲ آبان ۱۳۵۷) و اصلاح ماده ۱۵۴ قانون ثبت (مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱) که هر دو مؤخر بر قانون مذکور می‌باشد اولاً عمل افراز به عهده و در صلاحیت اداره ثبت محل می‌باشد ثانیاً مهلت پاسخگویی شهرداری هم از چهارماه به دو ماه اصلاح شده است.

- تفکیک در ادارات ثبت برای عرصه و اعیانی (آپارتمان)، هر کدام طبق ضوابط خاص

خود انجام می‌شود.

- تفکیک عرصه با رعایت ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ انجام می‌شود و به موجب آن اداره ثبت اسناد و املاک مکلف است در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهد که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می‌نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می‌کند، باید حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود. در صورتی که در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید مرجع مذکور (اداره ثبت) مکلف است پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه‌ای که مالک ارائه می‌نماید عمل تفکیک را انجام دهد. معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی، احداث می‌شوند متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد.

بنا به آنچه در بالا ذکر گردید، در خصوص تفکیک عرصه (ارضی) مالک یا مالکین با در دست داشتن نقشه موردنظر درخواست خود را تسلیم اداره ثبت می‌نمایند و اداره ثبت، چنانچه ملک در محدوده قانونی شهرها یا حریم آن واقع شده باشد نقشه را جهت تأیید و اظهارنظر به شهرداری ارسال می‌کند و چنانچه ملک در خارج از محدوده قانونی شهر یا حریم شهر باشد به بخشداری یا فرمانداری یا استانداری ارسال و به شرح فوق‌الذکر عمل می‌شود.

#### تفکیک آپارتمان

آپارتمان‌های یک ساختمان را اداره ثبت می‌تواند تفکیک کند اما عرصه بنای شامل بر آپارتمان‌ها به حالت اشاعه باقی می‌ماند و قیمت عرصه نباید مأخذ احتساب هزینه تفکیک باشد.

در تفکیک آپارتمان رعایت تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها (الحاقی ۱۳۵۶/۶/۸ و اصلاحی ۵۸/۶/۲۷) هم برای اداره ثبت و هم برای دفاتر اسناد رسمی الزامی است:

دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها گواهی پایان

ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

همچنین در تفکیک آپارتمان‌ها توسط اداره ثبت رعایت مفاد قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۴۳ و ۱۳۴۷ لازم‌الرعایه است.

امروزه تفکیک آپارتمان مطابق دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها (که ۶۷۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی - بخشنامه ۱/۴۱/۱۴۲۲۱ - ۱۳۸۲/۵/۳۰ سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور) انجام می‌شود. در بند ۱ این دستورالعمل چنین بیان شده «پذیرش درخواست تفکیک از طریق دفاتر اسناد رسمی همراه با گواهی مصدق شده پایان کار به وسیله مالک یا قائم‌مقام ولی تسلیم رئیس واحد ثبتی یا مسئول مربوطه می‌شود. افراد غیرصالح حق تسلیم درخواست را ندارند».

بنابراین درخواست تفکیک آپارتمان از طریق دفاتر اسناد رسمی و ضمن ارسال گواهی پایان ساختمان به اداره ثبت انجام می‌شود و اداره ثبت با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن و نیز مفاد گواهی پایان ساختمان و مطابق دستورالعمل تفکیک آپارتمان نسبت به تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی اقدام و صورت‌مجلس را به دفتر اسناد رسمی درخواست‌کننده ارسال می‌نماید و دفاتر اسناد رسمی بایستی دقیقاً مفاد صورت‌مجلس را که به نظر خیلی از حقوقدانان سند رسمی تلقی می‌شود رعایت و از تغییر و تفسیر در مفاد آن خودداری نمایند.

مطالعه مقررات مذکور را به همکاران عزیز توصیه می‌کنم تنها به دو بند از دستورالعمل مذکور در خصوص انباری‌ها و پارکینگ‌ها که این روزها محل بحث است می‌پردازیم.

ماده ۱ قانون تملک آپارتمان‌ها، مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکناى یک ساختمان را در دو قسمت بیان نموده: مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک

در ماده ۱ فصل اول آیین‌نامه قانون مذکور، قسمت‌های اختصاصی را چنین تعریف

نموده، قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم‌مقام او تخصیص یافته باشد.

و در بند ب ماده ۴ آیین‌نامه قانون مذکور قسمت‌های مشاعی را چنین معرفی نموده است: تأسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه‌های فاضلاب، لوله‌ها و...

واقعیت این است که در قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن چیزی به عنوان انباری و پارکینگ مفروزی (به صورتی که در حال حاضر متداول است) تعریف نشده، بلکه در طول زمان به اقتضاء نیازها و ضرورت‌ها و به دلیل مشکلاتی که در استفاده مشاعی از این محل‌ها به وجود آمده، به ناچار و به تجویز بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های داخلی اقدام به تفکیک انباری‌ها و پارکینگ‌ها به صورت مفروزی می‌شود و به تبع آن مساحت و حدود آنها در اسناد انتقال و اسناد مالکیت قید می‌شود، البته این نکته هم قابل ذکر است که چون این دستورالعمل‌ها اعتبار قانون را ندارند ممکن است در صورت طرح دعوی در مراجع قضایی به نحو دیگری اتخاذ تصمیم شود که در این خصوص مصادیق دیده شده است.

بند ۱۵ دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها چنین بیان می‌دارد:

تعداد پارکینگ‌ها و محل استقرار آنها که به صورت مفروزی داخل ساختمان یا حیاط مشاعی می‌باشد باید با رعایت گواهی پایان کار در روی نقشه مشخص و مساحت و حدود آنها در صورت مجلس تفکیکی درج گردد و پارکینگ‌هایی که در یک امتداد و به دنبال هم واقع‌اند حق عبور از یکدیگر ذکر گردد و در صورتی که پارکینگ مفروز در حیاط مشاعی واقع است مساحت حیاط با کسر مساحت پارکینگ مفروزی محاسبه و در مشاعات ذکر شود و چنانچه تعداد پارکینگ‌ها 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.

بند ۱۶ دستورالعمل فوق الذکر: در صورت مجلس تفکیکی تصریح شود انباری و پارکینگ باید توأم با آپارتمان مورد انتقال واقع شود و انتقال انباری و 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.

در بندهای ۱۵ و ۱۶ دستورالعمل که به نظر گرامی همکاران رسید ابهامات و نکات قابل بحث وجود دارد از جمله:

۱ - چنانچه پارکینگ‌ها در امتداد هم باشند و حتی اگر حق عبور به نحوی که در دستورالعمل فوق آمده از پارکینگ دیگر گواهی شود. چنانچه مالک یکی از پارکینگ‌ها اتومبیل خود را در محل پارکینگ اختصاصی خود پارک و به فرض ۶ ماه به مسافرت برود تکلیف پارکینگ بعدی که بایستی از این محل عبور کند چه خواهد شد.

۲ - اگر خریدار یکی از آپارتمان‌ها مایل به خرید انباری یا پارکینگ نباشد با شرط مندرج در این دستورالعمل که انباری و پارکینگ توأم با آپارتمان قابل انتقال است آیا مغایر با اصل تسلیط نیست؟

۳ - همین سلب اختیار فروش انباری یا پارکینگ به تنهایی و یا مغایرت و تفاوت مساحت انباری‌ها و همه این موارد که موضوع بحث این مقاله نیست، بایستی در فرصت دیگری به تفصیل در این موارد بحث و بررسی به عمل آید.

به هر حال همان‌طور که بیان شد صورت‌مجلس تفکیکی پس از تنظیم و امضاء در اداره ثبت به دفتر اسناد رسمی ارسال می‌شود و دفترخانه ملزم به رعایت دقیق مفاد آن بوده و حق تغییر در آن را ندارد.

## افراز

به موجب قانون افراز و فروش املاک مشاع (مصوب ۲۲ آبان ۱۳۵۷) و آیین‌نامه قانون مذکور مصوب ۲۰ اردیبهشت ۱۳۵۸ افراز املاک مشاع به عهده اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک محول شده و از تاریخ تصویب قانون مذکور مرجع ذی‌صلاح در این موضوع اداره ثبت می‌باشد.

ماده ۱ قانون مذکور چنین بیان می‌دارد، افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. بنابراین و به موجب ماده قانونی مذکور افراز املاکی که عملیات ثبتی آن خاتمه یافته و به عبارت دیگر تحدید حدود صورت گرفته و در موعد قانونی اعتراضی نرسیده باشد با اداره ثبت است.

اگر نسبت به ملک مشاع سند مالکیت معارض صادر گردیده باشد تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد. همچنین نسبت به ملکی که عملیات ثبتی آن خاتمه نیافته دعوی افراز صرفاً در مراجع قضایی حقوقی قابل طرح می‌باشد.

تصمیم واحد ثبتی پس از ابلاغ به شرکاء ظرف ده روز قابل اعتراض است و اعتراض وارده در دادگاه مورد رسیدگی قرار می‌گیرد، حکم دادگاه بدوی هم قابل شکایت فرجامی است.

به موجب ماده ۱ آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع، مسئول هر واحد ثبتی با وصول درخواست افراز از طرف یک یا چند نفر از شرکاء ملک مشاعی که در حوزه ثبتی مزبور واقع شده رسیدگی به آن را به نماینده ثبت ارجاع می‌نماید.

نماینده ثبت پس از بررسی پرونده، وضعیت ثبتی را در خصوص اینکه عملیات ثبتی خاتمه یافته و دارای سند مالکیت معارض است یا خیر به مسئول اداره گزارش می‌نماید.



پس از آن و در صورت تأیید اینکه عملیات ثبتی خاتمه یافته و ملک فاقد سند معارض است موضوع به نقشه بردار ارجاع می شود، و سایر اقدامات مطابق آیین نامه به عمل می آید. تصمیم مسئول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکپی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نمایند. و چنانچه اعتراضی در موعد قانونی واصل نشد اداره ثبت نسبت به صدور اسناد مالکیت قطعات افرازی اقدام خواهد نمود.

چنانچه تصمیم اداره ثبت مبنی بر غیرقابل افراز بودن ملک در دادگاه هم تأیید شود دادگاه برحسب درخواست یک یا چند نفر از شرکاء دستور فروش آن را به دایره اجراء دادگاه خواهد داد.

مدیر اجرا نسبت به فروش ملک بر طبق مقررات قانون اجرای احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیرمنقول اقدام می نماید. و وجوه حاصله از فروش ملک غیرقابل افراز پس از کسر هزینه های قانونی به نسبت سهم مشاعی شرکاء بین آنان تقسیم خواهد شد. در صورت خودداری هر یک از شرکاء از دریافت وجه، مبلغ مذکور در حساب مخصوصی نگهداری می شود و در صورت مراجعه صاحبان سهم به آنان پرداخت می شود.

### تقسیم

در اصطلاحات حقوق مدنی تقسیم عبارت است از جداسازی حصص شرکاء در مال همچنین تقسیم اعم است از تفکیک و افراز و غیر آن مثل ترکه متوفی که بین ورثه تقسیم می شود شامل اموال منقول و غیرمنقول.

در مورد افراز با توجه به اینکه سهم هر یک از شرکاء مشخص شده و سند مالکیت آن به نام وی صادر می شود. تقسیم موضوعیت ندارد و آنچه بیشتر مصطلح است تقسیم بعد از تفکیک است و نحوه عمل به این ترتیب است که شرکاء ملک پس از تنظیم صورت

مجلس تفکیکی و ارسال آن به دفتر اسناد رسمی می‌توانند با حضور در دفترخانه و با تنظیم و امضاء تقسیم‌نامه رسمی قطعات تفکیکی را به نسبت سهم مشاعی خود بین هم تقسیم نمایند و اداره ثبت به استناد تقسیم‌نامه مذکور اسناد مالکیت به نام شرکاء صادر می‌نماید.

