

تقسیم اموال مشاع توسط اداره ثبت

Division of Common Properties by the Registry Office

سیاوش صابری^۱

دکتر حمید ابهری^۲

ساراعرفانی جم^۳

چکیده

در قوانین موجود صدور سند مالکیت نسبت به املاک فاقد سابقه ثبتی وقتی امکان پذیر است که تحدید حدود آنها به عمل آمده و زمان و خواهی نسبت به اصل و تحدید بلامعارض سپری شده باشد هر زمانی که عملیات ثبتی خاتمه پیدا نکرده باشد، مرجع صالح برای رسیدگی به درخواست افراز، دادگاه‌های عمومی حقوقی محل است. زمانی جریان ثبتی یک ملک خاتمه یافته تلقی می‌شود که ملک دارای سند مالکیت بوده و در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد یا هر چند نسبت به آن سند مالکیت صادر نشده اما درخواست مربوطه به ثبت رسیده، آگهی نوبتی و تحدیدی آن به طور صحیح منتشر و تحدید حدود قانونی صورت گرفته و نیز در مهلت و خواهی نیز مورد اعتراض واقع نشده و ملک قابل ثبت در دفتر املاک باشد. انجام افراز ملک مشاع باید طبق قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ و رعایت مقررات مربوط به آن انجام شود. بعد از انجام مراحل دریافت سند برای املاک فاقد سابقه ثبتی، عملیات افراز و تقسیم املاک طی مراحل و شرایط مندرج در قانون ثبت اسناد و املاک اجرا می‌گردد.

کلیدواژگان: اموال مشاع، سابقه ثبتی، املاک، املاک مجهول المالک، املاک جاری.

^۱ - کارشناسی ارشد حقوق، نویسنده و پژوهشگر.

^۲ - عضو هیئت علمی گروه حقوق، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران، سمنان.

^۳ - دانشجوی کارشناسی ارشد، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران، سمنان.

۱- مقدمه

با توجه به این که افراز و تقسیم اموال و املاک از دو طریق به طور رسمی انجام می گیرد و آن دو طریق یک دادگاه و دیگری اداره ثبت می باشد. لذا در این پژوهش برآن شدیم تا به معرفی تقسیم و افراز اموال و املاک از طریق اداره ثبت بپردازیم. این پژوهش با روش توصیفی، تحلیلی انجام شده است که شیوه گردآوری مطالب آن از روش کتابخانه ای و برگرفته از آرا، قوانین موجود و نظرات صاحب نظران می باشد. در این پژوهش از مقالات و قوانین اداره ثبت اسناد و املاک استفاده شده است و با توجه به انجام معاملات کثیری که روزانه در دفاتر رسمی در خصوص اموال مشاع صورت می گیرد لذا این ضرورت در پژوهش ایجاد می شود که با اطلاع رسانی بهتر از شیوه کار انتقال سند در اموال مشاع و تقسیم اموال، خدمات شایسته ای به اشخاص نیازمند به اطلاعات گردد.

۲- کلیات و مفاهیم

۲-۱- معنای لغوی افراز

افراز در معنای لغوی به جدا کردن دو چیز از یکدیگر، تفکیک، تشخیص و دسته بندی گفته می شود. ملک یا مال مفروز عبارت است از اینکه در اثر تقاضای هر یک از شرکا یا همه آنها ملک مورد نظر به صورت جدا جدا یا جزء به جزء در آید. در این صورت پس از انجام مراحل قانونی و انجام عملیات افراز، هر یک از مالکان می توانند هر گونه تصرفی در سهم خود داشته باشند که حتی شامل به وثیقه گذاشتن آن نیز شده و شخصی دیگر نیز حق مداخله ندارد و با معارض یا معارضان هم طبق قوانین در دادگاه حقوقی برخورد می شود.

در افراز باید ملک یا مال مشاعی به نسبت مساوی وجود داشته باشد و فرقی نمی کند که این مال منقول باشد یا غیر منقول. در هر دو صورت با داشتن شرایط قانونی برای آن مال یا ملک با درخواست هر یک از شرکا بررسی صورت می گیرد. البته هر یک از شرکا می توانند اموال یا ملک مورد نظر را با مذاکره و رضایت یکدیگر مورد افراز قرار دهند. در صورت اختلاف یا نبود رضایت نیز هر یک از شرکا می توانند مراحل قانونی را از طریق مرجع ثبتی پیگیری کنند و در صورت اعتراض نیز به دادگاه حقوقی محل وقوع ملک مراجعه کنند (ابرام؛ ۱۳۷۳؛ ۱۱).

۳- تفکیک

در تفکیک، اموال غیرمنقول با تقاضای مالک یا مالکان به چند قطعه تقسیم شده و ملک از حالت مشاع خارج می‌شود که فرق آن با افراز نیز در چند مورد است. باید بدانید انجام تفکیک در اداره ثبت صورت می‌گیرد و صورت مجلس تفکیکی تنظیم شده و تمام مشخصات ملک تفکیک شده که شامل اندازه قطعات است در نظر گرفته می‌شود و ملک آماده صدور سند می‌شود. اما در افراز پس از درخواست هر یک از شرکا رأی توسط دادگاه مربوطه صادر می‌شود. یعنی افراز هم در اداره ثبت قابل پیگیری است و هم در دادگاه در افراز حتماً می‌بایست ملک بین دو یا چند نفر باشد تا عملیات جزء به جزء در ملک صورت بگیرد که در تفکیک نیازی نیست و با بودن یک مالک نیز ملک قابل تفکیک است (فاطمیان؛ ۱۳۹۱؛ ۷).

۴- املاک مجهول المالک

در قانون ثبت به املاکی اطلاق می‌شود که در موقع پلاک کوبی در ثبت عمومی در دفتر توزیع اظهار نامه به نام اشخاص معرفی گردیده ولی تاکنون از طرف مالک و یا قائم مقام قانونی وی در خواست ثبت آن به عمل نیامده باشد و متصرفین اینگونه املاک می‌توانند با توجه به دفاتر توزیع اظهار نامه که در ادارات ثبت موجود می‌باشد همچنین مدارک عادی خریداری نسبت به درخواست ثبت آنها اقدام نمایند (سماواتی؛ ۱۳۹۱؛ ۱۴).

۵- افراز املاک مجهول المالک

از نظر مقررات ثبتی ملک مجهول المالک با توجه به ماده ۱۳۹ قانون ثبت و ماده ۵۱ آیین‌نامه اجرایی آن ملکی است که در مهلت مقرر نسبت به آن درخواست ثبت نشده باشد. هرچند مالک آن معلوم و معین باشد که از این حیث با مجهول المالک مورد نظر در قانون مدنی متفاوت است زیرا در قانون مدنی مجهول المالک به مالی که صاحب آن معلوم نباشد چه منقول و چه غیرمنقول گفته می‌شود. در مورد املاکی هم که نسبت به آنها شخص معین یا اداره اوقاف فقط تقاضای ثبت کرده اما جریان ثبتی آن پایان نیافته است رسیدگی به تقاضای افراز در این صورت در صلاحیت دادگاه محل وقوع ملک مشاع است.

۶- املاک جاری

به املاکی اطلاق می شود که سابقه ثبت در دفتر املاک نداشته باشد بدیهی است صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری وقتی امکان پذیر است که تحدید حدود آنها به عمل آمده و زمان و خواهی نسبت به اصل و تحدید بلامعارض سپری شده باشد (کاتوزیان؛ ۱۳۸۴؛ ۵۲).

۷- مرجع صالح برای رسیدگی به دعوای افراز

در حال حاضر، دو مرجع در رسیدگی به درخواست افراز صلاحیت دارند: محاکم دادگستری و ادارات ثبت. ادارات ثبت صرفاً در زمانی صلاحیت رسیدگی به این درخواست را دارند که عملیات ثبتی خاتمه پیدا کرده باشد. بنابراین:

هر زمانی که عملیات ثبتی خاتمه پیدا نکرده باشد، مرجع صالح برای رسیدگی به درخواست افراز، دادگاههای عمومی حقوقی محل است. زمانی جریان ثبتی یک ملک خاتمه یافته تلقی می شود که ملک دارای سند مالکیت بوده و در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد یا هر چند نسبت به آن سند مالکیت صادر نشده اما درخواست مربوطه به ثبت رسیده، آگهی نوبتی و تحدیدی آن به طور صحیح منتشر و تحدید حدود قانونی صورت گرفته و نیز در مهلت و خواهی نیز مورد اعتراض واقع نشده و ملک قابل ثبت در دفتر املاک باشد.

در اینجا ممکن است این پرسش مطرح شود که اگر نسبت به قسمتی از محل ملک مشاع سند مالکیت صادر شده اما قسمت باقی مانده فاقد سند مالکیت بوده و اساساً درخواست ثبت نسبت به آن صورت نگرفته باشد آیا اداره ثبت محل مجاز به افراز چنین ملکی خواهد بود یا خیر؟ در پاسخ باید گفت مراد مقنن از ختم جریان ثبتی، کل ملک مشاع است نه قسمتی از آن.

۸- مراجع افراز املاک مشاع

افراز املاک مشاع تا بیست و دوم آبان ماه سال ۱۳۵۷ در مراجع قضایی انجام می گردید تا این که در تاریخ مزبور قانون افراز و فروش املاک مشاع به تصویب رسید و بخش عمده ای از افراز املاک به ادارات ثبت اسناد و املاک محول شد، فلذا با توجه به تصویب قانون مذکور دو مرجع برای افراز املاک مشاع وجود دارد:

الف) ادارات ثبت اسناد و املاک؛

ب) مراجع قضایی (دادگاهها)؛

و به این ترتیب تسهیلاتی در انجام این گونه درخواست ها به عمل آمد که نتیجه آن افزایش روند عملیات افراز بوده که اهم توفیقات مذکور براساس مزایای انجام افراز توسط ادارات ثبت بشرح ذیل فراهم گردید:

۱- تخصص کارشناسان و نقشه برداران ثبتی در بررسی وضع محل و تطبیق میزان مالکیت مالکین مشاعی به

نسبت سایر کارشناسان؛

۲- عدم وجود تشریفات قضایی؛

۳- دسترسی سریع به پرونده ها و نقشه های ثبتی و بررسی مالکیت خواهان ها و خوانده ها؛

۴- وجود وسایل و امکانات مانند دوربین نقشه برداری و غیره.

۹- صلاحیت ادارات ثبت برای افراز

صلاحیت افراز برای ادارات ثبت در ماده یک قانون قانون افراز و فروش املاک مشاع به این شرح تعیین گردیده است:

افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از این که 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 مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات، ملک مورد تقاضا را افراز می نماید. فلذا براساس مفاد ماده فوق الاشعار اساس تقسیم بندی مراجع برای افراز، خاتمه یافتن جریان ثبتی ملک است. ختم جریان ثبتی ملک عبارت است از طی نمودن مراحل و عملیات های: تنظیم اظهارنامه، انشمار آگهی های نوبتی، تحدید حدود، انجام عملیات تحدید حدود و سپری شدن مدت واخواهی بلامعارض یا در صورت وجود اعتراض صدور حکم نهایی و کلیه اقدامات داخل این محدوده می باشد.

افراز املاک مشاع باید جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد یعنی درخواست ثبت ملک با احراز رابطه تصرف مالکانه متصرف خاتمه پیدا کرده باشد مطابق ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع عنوان گردیده 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 نفر شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز مینماید در مورد جریان ثبتی لازم است با کلمه افراز آشنا شویم. افراز یعنی جدا سازی سهم هر یک از شرکا که حالت اشاعه یا مشاع می باشد و زمان جداسازی سهم شرکا با تصمیم واحد ثبتی محل را افراز می گویند. بر طبق تبصره ماده ۱ همین قانون نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد پس لازم است که بدانیم هنگامی تقاضای افراز پذیرفته می شود که نسبت به ملک مشاع برای آن سند مالکیت معارض یعنی متصرف و مدعی دیگر صادر نگردیده باشد بلکه مالکیت آن به طور واضح و مبرهن میان دو نفر یا بیشتر معین گردیده باشد (نوروزی؛ ۱۳۹۱؛ ۵۴).

۱۰- مراحل افراز ملک مشاع

انجام افراز ملک مشاع باید طبق قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ و رعایت مقررات مربوط به آن انجام شود که به شرح ذیل صورت می‌گیرد:

۱- جریان ثبتی ملک مورد افراز می‌بایست خاتمه یافته باشد یعنی از جهت ثبتی مشکلی نداشته و به طور حتم دارای سند مالکیت باشد یا پس از ثبت در دفتر املاک آگهی نوبتی و تحدیدی آن منتشر و در وقت مقرر نسبت به آن اعتراض نشده باشد. اگر ملک سند مالکیت نداشته باشد و دارای اختلاف حدود با مجاورین باشد قابل افراز نیست. پس از این مرحله نیز عملیات افراز ملک مشاع آغاز می‌شود.

۲- درخواست هر یک از شرکا با مستندات قانونی و مشخصات و آدرس صحیح به اداره ثبت با این شرایط است که اداره ثبت وارد عمل شده و بررسی‌هایش را شروع می‌کند. چنانچه مستندات و مشخصات شرکا صحیح نباشد ادامه عملیات بررسی افراز تا رفع موارد مذکور متوقف می‌شود.

۳- پرونده توسط نماینده اداره ثبت محل از این منظر که ملک مورد نظر مراحل قانونی را طی کرده است یا دارای سند مالکیت است بررسی می‌شود تا مشکل قانونی برای افراز و تقسیم وجود نداشته باشد.

۴- نماینده ثبت پس از بررسی پرونده، گزارش خود را به طور کامل به رئیس اداره ثبت ارسال می‌دارد تا وی پس از دیدن گزارش نماینده ثبت تصمیم بگیرد.

۵- رئیس اداره ثبت در صورت قابل افراز بودن ملک مورد نظر پرونده را به نقشه بردار ثبت برای معاینه محلی و انجام مراحل نقشه‌برداری ارسال می‌کند.

۶- نقشه بردار با نماینده ثبت در محل حاضر شده و از همه شرکا و افرادی که متقاضی افراز بوده‌اند دعوت به عمل می‌آورد و نسبت به ترسیم نقشه با حدود و مساحت و مشخصات هر یک از قطعات تفکیکی و به امضای تمامی شرکا حاضر در روز معاینه و خود نماینده ثبت می‌رساند و به مسئول واحد ثبتی تسلیم می‌کند. مسئول واحد ثبتی نیز پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت مجلس تنظیمی نقشه افرازی و همچنین مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست افراز و نحوه آن اعلام می‌کند. این تصمیم بایک نسخه از صورت مجلس و فتوکپی نقشه افرازی «در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود»

به همه شرکا ابلاغ می‌شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند اعتراض خود را برابر ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ در دادگاه حقوقی محل وقوع ملک تسلیم کنند.

۷- پس از اینکه متقاضی اعتراض خود را در دادگاه حقوقی محل وقوع ملک مشاع مورد افراز ثبت نمود دادگاه نسبت به رسیدگی به مدارک و اسناد ملک مورد نظر برابر قوانین و مقررات و تطبیق مدارک ارائه شده با اسناد مالکیت ملک مربوط و قابل افراز بودن آن می‌کند. چنانچه اصل مالکیت و قابل افراز بودن آن از طرف دادگاه تأیید یا حکم بر قابل افراز بودن صادر شود در این صورت اجرای احکام مدنی برابر ماده ۸ آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذرماه ۱۳۵۷ نسبت به اجرای حکم اقدام می‌کند.

۸- نماینده ثبت با توجه به صورتجلسه ارزیابی پیش نویس سند مالکیت قطعه یا قطعات مفروزی مورد نظر را تهیه کرده و متصدی دفتر املاک سند اولیه را باطل و سند جدید صادر می‌کند و مراتب ابطال اسناد مالکیت مشاعی را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی تابعه اطلاع می‌دهد.

۹- شرکا می‌توانند پس از رأی دادگاه مبنی بر غیرقابل افراز بودن ملک تقاضای فروش آن را به عمل آورند که دادگاه ضمن بررسی دستور فروش، آن را به‌بهدایره اجرای احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیرمنقول صادر و اجرای احکام پس از فروش ملک غیرقابل افراز طبق ماده ۱۰ قانون افراز املاک مشاع بعد از کم کردن هزینه عملیات اجرایی طبق دستور دادگاه بین شرکا به نسبت سهم تقسیم می‌کند.^۱

۱۱- شرایط درخواست افراز مشاع از اداره ثبت اسناد و املاک

شروع رسیدگی به تقاضاهای افراز املاک مشاع در واحدهای ثبتی مستلزم وجود و اجتماع شرایطی بوده که رعایت آنها الزامی است. این شرایط عبارتند از:

۱- خاتمه یافتن جریان ثبتی ملک مشاع: مطابق نظریه مشورتی ۵۳۸۹/۷-۵۳۵۹-۱۳۵۹/۱۰/۲۳ اداره حقوقی دادگستری آنچه از منظور مقنن از عبارن "خاتمه جریان ثبتی ملک" مندرج در ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع استنباط می‌شود این است که "جریان ثبتی ملک مشاع" خاتمه یافته باشد نه قسمتی از آن.

^۱- طبق نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه به شماره ۷/۱۸۲۸ مورخ ۶۸/۴/۳ دستور فروش ملک مشاع که دادگاه به استناد ماده ۴ قانون افراز و فروش املاک مشاع و ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۵۸/۲/۲۰ صادر می‌کند نه حکم است و نه قرار. بلکه همانگونه که در قانون آمده یک دستور است پس قطعی و لازم الاجرا و غیرقابل تجدیدنظر خواهی است. اگر هم دستور دادگاه به صورت حکم یا قرار صادر شده باشد محکوم علیه می‌تواند طبق قانون درخواست تجدیدنظر کند که در صورت نقض تصمیم دادگاه، دستور فروش ملک مشاع مورد افراز منتفی خواهد شد.

۲- عدم وجود شخص محجور (صغیر و مجنون) یا غائب مفقود الاثر در بین شرکا: به موجب ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی مصوب سال ۱۳۱۹: در صورتی که تمام ورثه و اشخاصی که در ترکه شرکت دارند حاضر و رشید باشند به هر نحوی که بخواهند می توانند ترکه را مابین خود تقسیم نمایند لیکن اگر مابین آنها محجور یا غائب باشد تقسیم ترکه به توسط نمایندگان آن ها در دادگاه به عمل می آید.^۱

۳- فقدان سند مالکیت معارض نسبت به ملک مورد تقاضای افراز: به صراحت ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع: "نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر شده تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد". همچنین به موجب ماده ۲ آئین نامه اجرائی این قانون مصوب سال ۱۳۵۸: «نماینده ثبت با مراجعه به پرونده ملک وضعیت ثبتی پلاک مزبور را ملاحظه و نسبت به خاتمه یافتن جریان ثبتی آن اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نه و دارای سند مالکیت معارض می باشد یا خیر اعلام نظر نموده و پرونده را به نظر مسئول واحد ثبتی می رساند».

۴- عدم نیاز به اصلاح مشخصات ملک مورد تقاضای افراز: چنانچه افراز ملک مشاع، مستلزم اصلاح مشخصات آن باشد چون اصلاح موصوف باید با حضور و موافقت تمامی مالکین مشاع صورت پذیرد بنابراین قبل از حصول این نتیجه، اداره ثبت صالح به افراز چنین ملکی نیست.

۱۲- روش صدور سند مالکیت املاک جاری و نحوه ثبت آن در دفاتر املاک

۱- املاک جاری به املاکی اطلاق می شود که سابقه ثبت در دفتر املاک نداشته 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 بلامعارض سپری شده باشد (موضوع ماده ۲۱ قانون ثبت).

- قبول درخواست صدور سند مالکیت از متقاضی و دستور ثبت در دفتر اندیکاتور و ارجاع به نماینده توسط مسئول اداره.

- تحویل پرونده به نماینده ثبت توسط بایگانی جهت رسیدگی و کنترل نقل و انتقالات احتمالی.

^۱ - همچنین به موجب رای وحدت رویه ۲۹/۵۹ - ۱۵/۱/۱۳۶۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور به لحاظ حفظ حقوق محجورین و غایب مفقود الاثر و رعایت مصلحت آنها افراز ملک مشاع این افراد در صلاحیت دادگاه می باشد.

- ارجاع به بایگانی برای گواهی صحت چاپ و انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و عدم وصول واخواهی و عدم وجود اوراق خارجی ضمیمه نشده و قید عین عبارت آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و شماره و تاریخ و نام روزنامه ناشر آگهی در پیش نویس سند مالکیت.
- ارجاع به دفتر املاک بازداشتی جهت بررسی و گواهی عدم بازداشت و بند "ز" و نظایر آن.
- رسیدگی نهایی وسله مسئول اداره و دستور ثبت ملک در دفتر املاک و امضای پیش‌نویس سند مالکیت.
- در صورتی که ملک دارای برگ ارزیابی معتبر باشد پرونده جهت پرداخت حقوق دولتی و بها سند مالکیتی بر اساس برگ ارزیابی به حسابداری ارجاع شود.
- چنانچه ملک ارزیابی نشده باشد بدوا دستور ارزیابی وسیله مسئول اداره صادر و پس از ارزیابی پرونده جهت پرداخت حقوق دولتی و بها سند مالکیت به حسابداری ارجاع می‌گردد.
- حقوق دولتی متعلقه و بها سند مالکیت وسیله متقاضی در بانک پرداخت و فیش مربوطه ضمیمه پرونده می‌گردد و سند مالکیت و پیش‌نویس آن از نظر عدم بدهی به گواهی حسابداری برسد.
- ارسال پرونده به دفتر املاک جهت ثبت در دفتر مربوطه.
- ارجاع پرونده از طرف مسئول دفتر املاک جهت ثبت در دفاتر جاری و مرکز و تحریر سند مالکیت به یکی از متصدیان دفتر املاک.
- ثبت پیش نویس در دفتر جاری وسیله متصدی دفتر املاک.
- تحریر سند مالکیت وسیله متصدی دفتر املاک.
- انعکاس مراتب ثبت در پیش‌نویس سند مالکیت و گواهی آن بعد از تحریر سند وسیله متصدی دفتر املاک.
- بررسی و امضا پیش‌نویس سند مالکیت و ثبت دفاتر املاک مربوطه و سند مالکیت وسیله رئیس ثبت.
- ارسال پرونده به بایگانی بعد از امضا رئیس ثبت.
- ثبت سند در دفتر تسلیم اسناد و پلمب آن در وقت مراجعه مالک وسیله بایگانی.

- تسلیم سند به مالک بعد از احراز هویت و شناسایی مالک در قبال اخذ رسید از آن در پیش نویس سند مالکیت و دفتر تسلیم اسناد وسیله بایگانی.

۱۳- املاک مجهول المالک

با توجه به مواد ۱۲ و ۱۳۹ قانون ثبت و نیز ماده ۵۱ آئین نامه اجرائی قانون مذکور، املاک مجهول المالک به املاکی اطلاق می شود که در اجرای مقررات قانون ثبت، به ثبت عمومی گذاشته شده است، و طبق ماده ۱۱ قانون مذکور، برغم اینکه مقرر بوده در مهلت تعیین شده، مالکین نسبت به درخواست ثبت ملک اقدام کنند، لیکن آنان در این مورد کاری انجام نداده اند و نتیجتاً در آگهی مذکور، ملک مجهول المالک اعلام شده است. بمنظور توضیح بیشتر مطلب، اضافه می کنیم: پس از اعلام ثبت عمومی املاک در هر بخش و ناحیه، و انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون، نماینده ثبت همزمان با انتشار آگهی مذکور به محل اعزام و بوسیله مقتضی از قبیل جار زدن و غیره مالکین و اشخاص ذینفع را، از اقدام در پیش مطلع می نمایند و با اطلاع کدخدا و ریش سفیدان محلی، قریه را به بخشهای منظمی که حدود طبیعی دارد تقسیم کرده و کلیه قطعات را شماره گذاری و مشخصات و معروفیت آنها و اسامی مالکین و حدود اربعه ملک را با ذکر شماره پلاک و نوع املاک در دفتر توزیع اظهارنامه یادداشت و اظهارنامه های ثبتی را میان مالکین تقسیم و در دفتر توزیع اظهارنامه رسید اخذ می نماید (ماده ۶ ق.آ.ق.)^۱.

شایان ذکر است در اصلاحات بعدی قانون به تاریخ ۱۳۲۲/۳/۱۰ یک مهلت اضافی دیگر نیز پیش بینی گردید و به کسانی که حق تقاضای ثبت املاک فاقد سابقه ثبتی را داشتند، اجازه داده شد تا ظرف دو سال از تاریخ اجرای قانون درخواست پذیرش ثبت نمایند. بدین ترتیب آنهایی که در فرصت و فرجه های مقرر فوق الذکر، موفق به درخواست ثبت نشدند، املاکشان مجهول المکان اعلام و مشمول مقررات مربوط به آن گردیدند (ماده ۱۲).

^۱- مالکین و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت وظیفه دارند تا ظرف شصت روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ قانون، اظهارنامه های تحویلی را تکمیل و اسناد و قبالات و بنچاق ملک و مدارک راجع به مالکیت و تصرف خود را (م ۲۳ آ.ق) به آن ضمیمه؛ و به ثبت محل تحویل نمایند (تقاضای ثبت بعمل آورند). ثبت محل پس از گذشت ۹۰ روز از تاریخ آگهی پیش گفته، صورت کلیه اشخاصی که اظهارنامه داده اند، با نوع ملک و شماراتی که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده است را در روزنامه آگهی می کنند. این آگهی تا ۶۰ روز، در دو نوبت بفاصله ۳۰ روز منتشر می شود (م ۱۱) و شماره هایی که تمام یا قسمتی از آن مجهول المالک مانده، و اظهارنامه های مربوط به آن عودت داده نشده است. بلافاصله در دفتر املاک مجهول المالک وارد می شود (م ۵۱ آ.ق).

با این وصف، برغم معنای لغوی آن (مجهول المالک مدنی)، در اینجا مالک ملک، معلوم و مشخص است و سوابق ثبتی (مندرجات دفتر توزیع اظهارنامه) نیز حکایت از مالکیت متصرفان آن دارد. چه معرفی ملک در دفتر توزیع اظهارنامه بنام اشخاص در صورتیکه ملک به یکی از اسباب تملک یا ناقل قانونی به غیر انتقال نیافته باشد، خود یکی از دلایل معتبر مالکیت اشخاص بوده و مندرجات دفتر مذکور - بعنوان سند رسمی - قابلیت استناد در محاکم و ادارات را داراست. زیرا در هنگام تقاضای قبول اشخاص، مدارک و مستندات مستدعی ثبت با مفاد و مندرجات دفتر موصوف تطبیق و سنجیده می شود، و به هر حال میتواند به عنوان مرجح دلیل در اختلافات ثبتی مورد استفاده قرار گیرد (لنگرودی؛ ۱۳۸۴؛ ۵۶).

۱۴- تشریفات و نحوه نقل و انتقال

مطابق ماده ۱۲ قانون ثبت، تا زمانی که تقاضای ثبت املاک مجهول المالک بعمل نیاید، دفاتر اسناد رسمی از ثبت معاملات راجع به این املاک ممنوع می باشند، شارحین قانون ثبت از حکم مذکور تحت عنوان ضمانت اجرای مقررات ثبت اجباری یاد کرده اند (همان، ۲۰۵). بدین ترتیب بر خلاف تصور اکثر افراد، نه تنها نقل و انتقال چنین املاکی بطریق عادی بلاشکال است. بلکه اصولاً تنظیم سند رسمی در مورد آن بر خلاف مقررات قانون ثبت می باشد. در بسیاری از اوقات، متصرف و مدعی مالکیت املاک فاقد سابقه ثبتی، اشخاصی غیر از مالک اولیه ملک - شخصی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه، به نام وی معرفی شده است - می باشد. در اینصورت این پرسش مطرح است، که آیا در صورت نقل و انتقال چنین ملکی، منتقل الیه بعدها از تثبیت مالکیت خود متعذر نخواهد بود؟

در پاسخ بایستی گفت: توجهاً به مفاد ماده ۱۲ قانون ثبت مبنی بر ممنوعیت نقل و انتقال رسمی معاملات راجع به اموال مجهول المالک و نیز با عنایت به مفاد بند ۲۷۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول سال ۱۳۶۵، که می گوید: "... هرگاه شخصی که در دفتر توزیع اظهارنامه، پلاکی بنام وی معرفی و ثبت شده باشد و قبل از درخواست ثبت با سند عادی پلاک موصوف را بدیگری انتقال دهد و با رسیدگی کامل اداره ثبت تصرفات مالکانه خریدار سند عادی پلاک موصوف را بدیگری انتقال دهد و با رسیدگی کامل اداره ثبت تصرفات مالکانه خریدار سند عادی محرز باشد، قبول تقاضای ثبت با شرایط مذکور بلاشکال می باشد."

شک نیست تنظیم سند عادی با ایادی بعدی بلاشکال است. لیکن متقاضی خرید چنین ملکی، بایستی مراقبت کند که تصرفات مالکانه متصرف و ایادی قبلی، تا زمانیکه سلسله انتقالات صورت گرفته به مالک اولیه (کسی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه بنام وی معرفی شده است) می رسد، محرز و مشخص گردد و بطور حتم تصرفات افراد موصوف، بلامعارض و به مالک اولیه منتهی شود.

در صورتی که ملک از مالک اولیه به متصرفین از طریق ارث رسیده است. بایستی وراثت متصرفین و انحصارشان محرز باشد و هرگاه اخذ تصدیق انحصار وراثت از ناحیه مالکین توأم با صعوبت و تعذر باشد، با انجام تحقیقات محلی موضوع فوق محرز میگردد، شایان ذکر است بسیاری از افراد خاصه دست اندرکاران امور حقوقی و مالی وزارتخانه ها و موسسات عمومی و دولتی، تصور می نمایند مطالبه گواهی حصر وراثت از وراثت در این قبیل موارد الزام قانونی است. در حالی که چنین تصویری نادرست است. زیرا حسب ماده ۲۲ قانون ثبت و ماده ۳۷۴ قانون امور حسبی، صرفاً اخذ گواهی انحصار وراثت در خصوص املاک به ثبت رسیده، الزامی اعلام شده و در خصوص سایر وضعیت های ثبتی چنین نصی موجود نیست؛ و ایضا در هنگام تقاضای قبول ثبت این قبیل املاک، تصرفات مالکانه مستدعی ثبت ملاک و مناط بوده، که احراز آن مطابق رویه جاری بر عهده واحد ثبتی است و بدون رسیدگی قضائی میسر می باشد. با این همه پیشنهاد می شود جهت حفظ حقوق منتقل الیه، فروشندگان در سند انتقالی بوجه ملزومی متعهد شوند که آنان وراثت منحصر متوفی (مالک اولیه) بوده و در صورتی که خلاف آن در آینده ثابت شود، جوابگوی متعرضین احتمالی خواهند بود.

۱۵- تثبیت مالکیت افراد پس از انتقال عادی

مطابق ماده ۱۲ ثبت و نیز بند ۲۷۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول سال ۶۵ و سایر مقررات مربوط، پس از تنظیم سند انتقال عادی، افراد میتوانند نسبت به تقاضای قبول ثبت ملک مجهول اقدام نمایند. بدین ترتیب که منتقل الیه با تنظیم استشهاد محلی مطابق نمونه ادارت ثبت و نیز ارائه تصویر مستند مالکیت خود به اداره ثبت محل وقوع ملک، درخواست پذیرش ثبت می کند. ثبت محل پس از بررسی مدارک ابرازی، وقتی را جهت بازدید و معاینه محل ملک تعیین و به متقاضی اعلام میکنند، در روز مقرر احد از نمایندگان و نقشه برداران ثبت در معیت مالک یا نماینده وی به محل وقوع ملک عزیمت و پس از انجام تحقیقات و معاینه محل و احراز تصرفات مالکانه مستدعی ثبت، صورت مجلس معاینه محل تنظیم و نقشه ملک ترسیم می گردد و صورت مجلس مذکور به امضای مالک و شهود و مجاورین و نیز نماینده و نقشه بردار ثبت میرسد. در صورتی که ثبت ملک خالی از اشکال باشد، متعاقب تکمیل و امضای اظهارنامه ثبتی توسط مالک، و ثبت آن در دفتر اظهارنامه و محاسبه و اخذ حقوق دولتی

متعلقه و اخذ استعلامات مربوط از ادارت و دواير ذيربط، عمليات مقدماتي ثبت ملك بنام ذينفع متقاضی آغاز و ادامه می یابد و آگهی نوبتی ملك با رعایت مقررات مربوط، وفق ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت در وقت های مقرر منتشر می شود و عمليات مذکور با انتشار آگهی تحدیدی و تحدید حدود ادامه می یابد تا سند مالکیت پلاک مطابق ثبت دفتر املاک (یا دفتر قنوت) بنام متقاضی صادر شود. توضیحاً اعلام میدارد به هنگام تقاضای قبول ثبت ملك مجهول المالک، صدی بیست و پنج از حق الثبت معمولی از متقاضی اضافه دریافت می شود که در واقع این موضوع خود دومین ضمانت اجرای برای متخلف از مقررات ثبت اجباری تلقی می شود.

۱۶- املاک مستثنی از حکم ماده ۱۲ قانون ثبت

از آنجا که عموماً مذکور در قوانین و مقررات همواره دچار تخصیص و استثناء می شوند. حکم مذکور در ماده ۱۲ قانون ثبت مبنی بر ممنوع معامله بودن املاک فاقد سابقه ثبتی یا مجهول المالک نیز بر عموم و کلیت خود باقی نمانده است، املاک مستثنی از حکم مذکور بدین شرح می باشد:

۱- املاکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده است یا می شود. ماده ۱۴۲ الحاقی به قانون ثبت، در این مورد ادارات ثبت را مکلف نموده است تا بر اساس انتقالات صورت گرفته در دفاتر اسناد رسمی پرونده ای بنام هریک از زارعین خریدار املاک اصلاحات ارضی تشکیل و بدون انتشار آگهی نوبتی حصه متصرفی زارع (اعم از اینکه ملك مفروز یا مشاع به وی منتقل شده) را تحدید و بصور سند مالکیت آن اقدام نمایند.

۲- املاکی که در ضمن عمليات اجرائی ثبت به مرحله مزایده یا حراج رسیده است. حسب ماده ۱۰۴ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، پس از انجام حراج یا مزایده و انقضای مهلت قانونی، حتی ملك فاقد سابقه ثبتی نیز برابر مقررات اداره ثبت برنده حراج یا مزایده، انتقال رسمی داده می شود. لیکن آن منوط به این امر می باشد که در صورت مجلس حراج و سند انتقال قید شود که چون در مورد ملك درخواست ثبت بعمل نیامده است، اداره ثبت تکلیفی برای تحویل مورد انتقال ندارد و علاوه بر آن از جهت اشکالاتی که ممکن است در حین پذیرش تقاضای ثبت و یا بعد از آن از نظر اعتراض اشخاص ثالث و غیره پیش آید مسئولیتی نخواهد داشت. بدیهی است پس از انتقال، منتقل الیه بایستی برای درخواست ثبت ملك اقدام نماید.

اضافه می نماید، حسب تبصره ذیل ماده ۱۰۴ آئین نامه مذکور، معرفی ملك مجهول از جانب متعهد پذیرفته نمی شود لیکن از جانب متعهد له چرا. چنانکه در بند ۲۵۶ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول سال ۱۳۶۵ در ارتباط با توقیف و مزایده املاک مجهول می خوانیم: "چون تبصره ۵ ماده ۳۴ قانون ثبت وارد بر ماده ۱۲ قانون مذکور

است، لذا در مورد املاک فاقد سابقه ثبتی که از طرف بستانکاران اجرائی جهت وصول طلب معرفی و با انجام تشریفات قانونی به مزایده یا حراج منتهی می شود، صدور سند انتقال اینگونه املاک با رعایت کامل مقررات بلاشکال است و در مورد املاک فاقد سابقه ثبتی که مدیون در قبال بدهی خود معرفی میکنند باید معرفی کننده راهنمایی شود که بدو تقاضای ثبت نماید تا مبادرت به اقدامات بعدی بوسیله اجراء بشود."

۳- اراضی غیر مواتی که در اجرای ماده ۹ قانون زمین شهری، خرید و تملک میشود، در صورتی که اراضی مورد تملک مجهول و سابقه ثبت نداشت، در این مواقع ادارات ثبت مکلف بودند تا بر اساس بند ۴ ماده ۱۹ آئین نامه اجرائی قانون زمین شهری ضمن تنظیم صورتمجلس لازم در اجرای ماده ۱۳ آئین نامه مذکور که به منزله صورت مجلس احراز تصرف است، مشخصات متصرف را با رعایت حدود مجاورین - اگر سابقه تحدید دارد - تعیین نمایند. همین صورت مجلس بعدها مستند انجام معامله بوده و پس از تنظیم سند انتقال رسمی وفق مقررات سند مالکیت به نام دولت یا شهرداری (ارگان تملک کننده) صادر می گشت.

۱۷- نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

بعد از انجام مراحل دریافت سند برای املاک فاقد سابقه ثبتی همانگونه که مطرح شد عملیات افراز و تقسیم املاک طی مراحل و شرایط ذیل اقدام می گردد.

۱- عمل افراز با درخواست هر یک از مالک یا مالکین مشاعی شروع می شود. تقاضا می تواند در اوراق معمولی یا فرم دادخواست تنظیم گردد، آنچه مهم است ذکر مشخصات متقاضی و سایر شرکا و آدرس آنها و مشخصات ملک با شماره پلاک و بخش مربوطه و حوزه ثبتی و موضوع خواسته در درخواست ضروری است. همراه تقاضا مدارک و مستندات نیز ضمیمه می گردد.

۲- در بدو امر، درخواست افراز به نماینده ثبت ارجاع می گردد تا رسیدگی نماید چنانچه جریان ثبتی خاتمه یافته و عمل افراز نیز در صلاحیت اداره ثبت می باشد و برای آن سند مالکیت معارض صادر نشده و صورت مالکین مشاعی هم با درخواست منطبق باشد. این عملیات به اطلاع مقام مسئول واحد ثبتی می رسد تا مشخص شود که رسیدگی به درخواست افراز در صلاحیت اداره ثبت می باشد یا خیر؟

۳- پس از تایید این که جریان ثبتی پایان یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نیست، مسئول واحد ثبتی به نقشه بردار ثبت، ماموریت می دهد تا با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکا و نماینده ثبت، محل را معاینه و با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان، نقشه ملک مورد افراز را ترسیم و به امضای نماینده ثبت و تمامی شرکا حاضر برساند (ماده ۳ آئین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع). در این مرحله، نقشه بردار با صدور

اخطاریه ای که "اخطاریه مرحله اول" نامیده می شود به تمامی مالکین مشاعی ملک ابلاغ می کند که در روز و ساعت معینی در محل حاضر شوند تا به اتفاق نماینده ثبت و متقاضی افراز، صورتمجلس اولیه تنظیم و نقشه برداری و معاینه محل انجام گیرد. نحوه ابلاغ این اخطاریه و سایر اخطارها به استناد قسمت اخیر ماده ۱۶ آئین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۲۰/۰۲/۱۳۵۸، مطابق با مقررات ابلاغ در آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا می باشد.^۱

۴- تطبیق حدود ملک با حدود مندرج در پرونده ثبتی و تنظیم صورت مجلس افرازی: پس از حضور نماینده و نقشه بردار به اتفاق متقاضی افراز، نقشه بردار با تطبیق حدود معرفی شده در محل با حدود مندرج در پرونده ثبتی ملک، ضمن مشخص کردن موقعیت پلاک مورد افراز با توجه به میزان سهام متقاضی و احیانا تصرفات مفروزی وی نسبت به ترسیم نقشه ملک مفروزی و باقیمانده، اقدام کرده و با مشخص نمودن هر یک از قطعات به تفکیک، مراتب را در صورتمجلس تنظیم و به امضای نماینده و حاضران می رساند. در ضمن، در صورت مجلس تنظیمی، تاریخ مراجعه متقاضی برای اخذ تصویر نقشه افرازی و انجام ادامه عملیات افراز از جمله استعلام از ادارات ذیربط مشخص می گردد حالات متصوره به هنگام حضور نماینده و نقشه بردار ثبت در محل:

حالت اول: چنانچه ضمن معاینه محل، ملاحظه گردد که حدود مشخص شده در سند مالکیت یا تحدید حدود انجام شده نسبت به املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اما منجر به صدور سند مالکیت نشده با حدود معرفی شده توسط متقاضی، مطابقت ندارد. در اینجا وظیفه نماینده ثبت عبارت است از اینکه مراتب را صورت جلسه نموده و جریان را به مدیر ثبت گزارش کند تا در صورت لزوم از طریق ثبت محل، موضوع جهت طرح در هیئت نظارت مستقر در محل اداره کل ثبت استان گزارش گردد که نتیجه ممکن است منجر به اصلاح سند مالکیت و دفتر املاک یا احاله موضوع از لحاظ اصلاح موارد مذکور به دادگاه صالح گردد. پس از اصلاح عملیات افراز دنبال خواهد شد.

حالت دوم: چنانچه بعضی از شرکای ملک در ملک مشاع، تصرفی نداشته باشند در خصوص این که آیا می توانند نسبت به درخواست افراز آن اقدام نمایند یا خیر؟ ماده ۳ آئین نامه قانون افراز، دلالتی بر ممنوعیت افراز در حالتی که بعضی از شرکا نسبت به ملک مشاع تصرفی ندارند نداشته و تنها خاتمه جریان ثبتی ملک و نداشتن سند

^۱ - برابر ماده ۱۵ آئین نامه مذکور، مامور ابلاغ باید ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اخطاریه، آن را به هریک از مالکان تسلیم کند و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف، رسید بگیرد. سایر مقررات مربوط به اخطاریه در مواد ۱۶ و ۱۷ همان آئین نامه قید شده است.

مالکیت معارض را شرط پذیرش افراز اعلام کرده است. فلذا با احراز مالکیت متقاضی به استناد سند مالکیت و سوابق ثبتی، ضرورتی به احراز تصرف وی در آن ملک برای پذیرش تقاضای وی بر افراز نمی باشد.

حالت سوم: چنانچه زمین یا خانه محصور، بسته باشد و بدون باز کردن مدخل ورودی آن، اظهار نظر کارشناسی مقدور نباشد یا متصرف، مانع از حضور نماینده و نقشه بردار ثبت برای انجام عملیات و پیاده کردن نقشه افرازی گردد در این صورت با تقاضای متقاضی یا متقاضیان از رئیس اداره ثبت، نامه ای خطاب به دادگستری محل وقوع ملک نوشته شده و تقاضای اعطای نمایندگی برای ورود به محل می گردد و با صدور نمایندگی، طق وظیفه عمل خواهد شد.

در این خصوص نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه مشعر بر این است که: «در مورد معاینه محل و کارشناسی چنانچه خانه یا باغ، محصور و در بسته بوده و بطور عادی و بدون باز نمودن در، امکان اظهار نظر نباشد مسئول امر میتواند از قوای انتظامی استمداد کند و یا از دادستان درخواست نمایندگی برای حضور در محل را نمایند. این درخواست هم قبل از رفتن به محب و هم، بعد از رفتن به محل جایز است» (نظریه مشورتی شماره ۲۴۵۴/۷ - ۰۷/۰۶/۱۳۶۱ اداره حقوقی قوه قضاییه).

۵- ارسال نقشه افرازی به مراجع ذی صلاح برای تایید آن: از جمله مراجعی که باید در خصوص نقشه افرازی اعلام نظر نمایند شهرداری، سازمان ملی زمین و مسکن، دفاتر فنی استانداری، فرمانداری و بخشداری می باشند. در این موارد حسب مورد به شرح زیر اقدام خواهد شد:

الف- ارسال نقشه افرازی به شهرداری در خصوص املاک شهری. به موجب ماده ۱۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۳۱/۰۴/۱۳۶۵: «دادگاه ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداری ها مکلفند براساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف مدت دوماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند. در غیر اینصورت، دادگاه ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک راسا اقدام خواهد نمود».

همچنین به موجب ماده ۶ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران: «در شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشند، ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک، طبق نقشه ای که شهرداری براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تایید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز دادگاه ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهارماه ظرف مدت چهارماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز راسا اقدام خواهد نمود.» بنابراین پس

از ترسیم نقشه افرازی توسط نقشه بردار ثبت و تنظیم صورتمجلس مربوط به استناد ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (که در جهت اجرای ماده ۱۵۴ تصویب شده است) اداره ثبت دو نسخه از تصویر نقشه افرازی را به شهرداری منطقه ای که ملک مشاعی در حوزه آن واقع شده می فرستد تا شهرداری براساس ضوابط و قوانین شهرسازی نسبت به تایید یا عدم تایید اقدامات انجام شده ثبت اظهار نظر نماید.

ب- ارسال نقشه افرازی به سایر مراجع ذیصلاح در مورد املاک خارج از محدوده شهری. سابقا و قبل از ادغام سازمان زمین شهری در اداره کل مسکن و شهرسازی، از جمله مراجعی که ادارات ثبت از آنها استعلام می نمودند سازمان زمین شهری بود. این استعلام برای جلوگیری از تغییر کاربری زمین هایی انجام می شد که در راستای مصالح عمومی و در طرح جامع شهری قرار گرفته بود. اما در حال حاضر این استعلام منتفی شده و فقط نسبت به زمین های بیش از یک هزار متر مربع، از سازمان ملی زمین و مسکن استعلام به عمل می آید.

در خصوص اراضی خارج از محدوده استحفاظی شهرها، استعلام از دفاتر فنی استانداری، فرمانداری یا بخشداری به عمل می آید. در چنین مواردی رویه ادارات ثبت بدین صورت است که بعد از استعلام از هریک از مراجع مذکور، دفاتر فنی ادارات یاد شده مراتب را به اداره کشاورزی محل اعلام می نمایند و هدف از این استعلام جلوگیری از نابودی و از بین رفتن اراضی کشاورزی و تبدیل آنها به اعیانی می باشد.

۶- صدور دستور افراز یا رد تقاضای متقاضی: به صراحت ماده ۵ آئین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۲۰/۰۲/۱۳۵۸ وزارت دادگستری: «مسئول واحد ثبتی پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت مجلس تنظیمی و نقشه افرازی و مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی، تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می نماید.»

مسئول اداره تصمیم خود را در چهارچوب مقررات مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می نماید. تصمیم واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورتمجلس و فتوکپی نقشه افرازی به کلیه شرکا ابلاغ می شود (اخطاریه مرحله دوم). به موجب ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، این تصمیم ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ، قابل تجدید نظر در دادگاه عمومی است.

۷- نحوه اجرای دستور افراز: بعد از اینکه اخطاریه های ابلاغ تصمیم مسئول واحد ثبتی مبنی بر افراز ملک مشاع به به مالکین مشاعی، برگشت و موعد اعتراض به این تصمیم نیز منقضی گردید متقاضی یا متقاضیان افراز با ارائه گواهی لازم مبنی بر عدم تقدیم اعتراض به این تصمیم در مهلت مقرر، می توانند اجرای آن دستور و صدور سند مالکیت خود را با توجه به حدود تعیین شده به طور مفروز توسط اداره ثبت بخواهند. در این صورت مسئول واحد ثبتی تقاضای مذکور را به یکی از نمایندگان ثبت جهت تهیه پیش نویس سند مالکیت قطعات مفروزی ارجاع می کند و پس از تنظیم پیش نویس و صدور گواهی عدم بازداشت توسط متصدی دفتر بازداشتی و پرداخت هزینه

افراز باستناد ماده ۳ قانون افراز و فروش املاک مشاع و وصول بهای سند مالکیت و اتمام عملیات مربوط به دفتر املاک سند مالکیت جدیدی تحریر و سند مالکیت اولیه متقاضی (که مشاعی بود) ابطال و مراتب ابطال را طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ می نمایند.

۱۸- وجوه اختلاف در نحوه افراز املاک در ادارات ثبت و مراجع قضایی

- ۱- افراز املاک مشاع در دادگاه ها تشریفات قضایی است در حالیکه اخطار و ابلاغ در ادارات ثبت بر طبق مفاد اجرای اسناد رسمی انجام می گردد.
- ۲- اقدامات افراز در ادارات ثبت بوسیله کارشناسان ثبتی انجام می گردد ولی در دادگاهها از کارشناسان رسمی دادگستری استفاده می شود.
- ۳- رای افراز در ادارات ثبت به شرکاء ابلاغ می شود و ظرف ده روز قابل تجدید نظر در دادگاه است.
- ۴- در دادگاه باید دادخواست تسلیم گردد ولی در ادارات ثبت با ارائه تقاضا و قید نکات لازم بلاشکال است.
- ۵- هزینه افراز در ادارات ثبت براساس هزینه تفکیک در انتهای عملیات دریافت می شود لکن در دادگاه در بدو امر با تسلیم دادخواست براساس دادخواست های غیر مالی دریافت می گردد.

نتیجه گیری

پیرامون املاکی که سابقه ثبت در دفتر املاک نداشته باشند 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 بلامعارض سپری شده باشد. با توجه به مباحث مطرح شده در نهایت این نتیجه حاصل می شود که: در ملک مشاع حق هر شریک منتشر در تمام ملک است و همین موضوع باعث شده که هیچ شریکی بدون اجازه سایر شرکا حق تصرف در ملک مشاع را نداشته باشد. بنابراین به نظر می رسد راهی برای فرار از دادن اجرت المثل ایام تصرف غیر مجاز وجود ندارد. در این خصوص یک رای مشورتی از سوی اداره حقوقی قوه قضاییه صادر شده که به روشنی گویای این مطالب است: "چون حسب مواد ۵۸۱ و ۵۸۲ قانون مدنی، هیچ یک از شرکا بدون اجازه سایر شرکا حق دخل و تصرف در مال مشترک را ندارند، بنابراین چنانچه یکی از شرکا بدون اجازه شریک دیگر در قسمتی از ملک مشاعی تصرف به عمل آورد، هریک از شرکا حق دارد درخواست خلع ید ایشان را بنماید. در صورت خلع ید از متصرف، تحویل ملک به هریک از شرکا موقوف به موافقت یا اذن تمامی شرکا می باشد. بنابراین در صورتی که شرکا تمایل ندارند دستور فروش بخواهند و ملک را بفروشند، باید در تقسیم راضی باشند، در غیر این صورت در املاک دارای سابقه ثبتی درخواست افراز زمین از سهم مشاع از اداره ثبت و در صورت صدور گواهی عدم افراز،

درخواست دستور فروش از دادگاه؛ و در صورت نداشتن سابقه ثبتی، دادخواست تقسیم و افراز از طریق دادگاه انجام می پذیرد.

منابع

- ۱- ابرام، احمد، (۱۳۷۳)، کتاب ماهیت حقوقی قولنامه، انتشارات فردوسی، تهران.
- ۲- سماواتی‌پور، محمدرضا، (۱۳۹۱)، دستور فروش ملک مشاع غیر قابل افراز/تبیین افراز ملک مشاع تهران.
- ۳- شهری، غلامرضا، (۱۳۹۵)، حقوق ثبت اسناد و املاک، نشر جهاد دانشگاهی، تهران.
- ۴- شهیدی، مهدی، (۱۳۸۷)، فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی، مقاله، مجله تحقیقات حقوقی.
- ۵- طاهری، ناصر، (۱۳۵۴)، ماهیت حقوقی قولنامه و آثار آن، مقاله، مجله کانون وکلاء دادگستری، شماره ۱۳۲.
- ۶- طاهری جبلی، محسن، (۱۳۷۳)، اسناد غیر رسمی (قولنامه)، مقاله، مجله قضایی و حقوقی دادگستری شماره ۱۰.
- ۷- فاطمیان، مسعود، (۱۳۹۱)، بررسی حقوقی و شکلی تفکیک و افراز در حقوق ثبت ایران، اداره کل ثبت اسناد و املاک استان خوزستان.
- ۸- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۸)، حقوق مدنی، اعمال حقوقی، انتشارات سلوفان، تهران.
- ۹- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۴)، حقوق مدنی دوره عقود معین ۱، انتشارات شرکت سهامی، چاپ نهم، تهران.
- ۱۰- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۸)، معاملات معوض، عقود تملیکی، انتشارات شرکت سهامی، چاپ دهم، تهران.
- ۱۱- لطفیان، حسین، (۱۳۷۱)، کتاب قولنامه، ماهیت حقوقی و آثار آن، روزنامه رسمی کشور.
- ۱۲- لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۲)، حقوق ثبت املاک، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم، تهران.
- ۱۳- نوروزی، محسن، (۱۳۹۱)، تقسیم مال مشاع، مقاله، کانون وکلای دادگستری اصفهان.