



Original Research

Examining The Differences And Similarities Of Partition And Separation In Property Registration Law

Fatemeh Farad-e-Falsafi ^{1*}

1 Master of Private Law, Department of Private Law, Faculty of Humanities, Science and Research Unit, Islamic Azad University, Rasht, Iran.

Article ID: ahrar-45965

Received:
December 29,
2023
Accepted:
January 7, 2024
Available online:
March 18, 2024

Keywords:
Separation,
comparison,
registration
rights, owner

Main Subjects:
Public Law

Abstract

Partition, separation, and division each have their own specific definitions and are different from one another. Generally, partition refers to the difference between multiple joint partners, while separation means separating a property or land by the owner. In other words, when the partners do not agree on how to divide the joint property, the solution is to request partition. However, in the case of separation, a person can also take action to separate their own land or property. In this research, we intend to focus on the concepts of partition and separation and compare them from the perspective of property registration law.

*Corresponding Author: Fatemeh Farad-e-Falsafi

Address: Master of Private Law, Department of Private Law, Faculty of Humanities, Science and Research Unit, Islamic Azad University, Rasht, Iran.

Email: f.phalsaphi@gmail.com



Extended Abstract

1. Introduction

In legal literature, common property is called common property, and as its name suggests, it is property that belongs to more than one person. In other words, the grouping of the rights of several people over certain property, whether the property is outside or under obligation, is called "common". The joint ownership of a property can be voluntary, such as voluntary companies, or it can be forced, such as the ownership of several heirs on an estate, which is also called the forced creation of shared ownership. Among the topics that have been discussed in relation to common property and are of great importance is the issue of segregation. In the definition of the mentioned division, it refers to the division of common immovable property between two or more partners, which is done either through a compromise between the partners or forced division in the form of issuing a sale order by the court.

2. Theoretical Framework

In registration rights, separation means converting an immovable property into smaller pieces without changing its ownership, which means that if it is a joint property, it will be converted into smaller pieces and the state of distribution will not be lost. Despite the similarities between these two concepts, they have differences in the real world. Based on this, this research seeks to compare these two concepts and answer the question, what is the difference between separation and segregation?

3. Methodology

The data collection is based on the library method, and it examines the fact that if it is a common property, it will be divided into smaller pieces and the state of diffusion will not be lost. Despite the similarities between these two concepts, they have differences in the real world. Based on this, this research seeks to compare these two concepts.

4. Results & Discussion

It can be concluded from the collection of material that was stated in this chapter that although some jurists and people of law may not distinguish between separation and separation and in some laws, unfortunately, separation and separation have been confused, but it must be said that separation and separation Separation has two different legal concepts that we discussed in the above. In this study, while explaining the lexical and idiomatic meaning of separation and segregation, we discussed the nature of these two. Regarding the concept of separation, we said that separation means converting an immovable property into smaller pieces without changing its ownership. It was also added that the separation is the separation of the common share of the partner or partners, and its nature is either peace and exchange of owners, or a governmental ruling.

5. Conclusions & Suggestions

We also mentioned the types of separation and examined them, and it was found that the separation is divided into two branches, the separation of the arena and the separation of the nobles, the explanation of each of which was fully explained in the above materials. At the end, we investigated the difference between separation and separation and we came to the conclusion that separation and separation are different from each other in terms of the existence of the diffusion mode. The contribution of the owners in separation is of interest. Also, the division of the property and the division of the property together with the shares of the common owners and... Of course, there are other topics



and topics that can be discussed and examined in the discussion of separation and separation, and we have limited ourselves to this amount and refrained from prolonging the words in this research.



بررسی تفاوت ها و شباهت های افراز و تفکیک در حقوق ثبت

فاطمه فرد فلسفی^{*۱}

۱ کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، گروه حقوق خصوصی، دانشکده علوم انسانی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران.

کد مقاله: ahrar-45965	
<p>چکیده</p> <p>تفکیک، افراز و تقسیم هر کدام تعریف مخصوص به خود را داشته و با هم متفاوت می باشند. بطور کلی می توان گفت افراز یعنی اختلاف بین چند شریک مشاعی است اما تفکیک به معنای جدا کردن ملک و یا زمین توسط مالک می باشد و به عبارتی جایی که شرکا، اتفاق نظر در نحوه تقسیم ملک مشاعی نداشته باشند، چاره کار درخواست افراز است اما در موضوع تفکیک اینطور نبوده شخص میتواند نسبت به تفکیک زمین و یا ملک خود نیز اقدام نماید. در این پژوهش قصد داریم که به مفهوم افراز و تفکیک و مقایسه آنها از منظر حقوق ثبت بپردازیم.</p>	<p>تاریخ دریافت: ۸ دی ۱۴۰۲</p> <p>تاریخ پذیرش: ۱۷ دی ۱۴۰۲</p> <p>تاریخ انتشار: ۲۸ اسفند ۱۴۰۲</p> <p>کلیدواژه ها: تفکیک، مقایسه، حقوق ثبت، مالک</p> <p>محورهای موضوعی: حقوق عمومی</p>

*نویسنده مسئول: فاطمه فرد فلسفی

آدرس: کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، گروه حقوق خصوصی، دانشکده علوم انسانی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران.

ایمیل: f.phalsaphi@gmail.com



۱- مقدمه

در ادبیات حقوقی به مال مشترک، مشاع گفته می‌شود و همانطور که از نام آن معلوم می‌شود، اموالی است که متعلق به بیش از یک نفر باشد. به سخن دیگر به اجتماع حقوق چند نفر بر مال معین، خواه مال موجود در خارج باشد، خواه در ذمه باشد، "مشاع" گویند. مشاع بودن یک مال می‌تواند به طور ارادی باشد، مانند شرکت‌های اختیاری، و یا قهری باشد مانند مالکیت چند وارث بر ترکه، که بر پیدایش قهری ملکیت مشاع اشاعه نیز گویند. از جمله مباحثی که در ارتباط با مال مشاع مورد بررسی بوده و از اهمیت بالایی برخوردار است، بحث افراز و تفکیک است. در تعریف افراز گفته شده به تقسیم کردن مال غیر منقول مشاعی بین دو یا چند نفر شریک اطلاق می‌شود، که یا از طریق تراضی بین شرکاء و یا تقسیم اجباری در قالب صدور دستور فروش توسط دادگاه، انجام می‌شود. در واقع افراز استقلال بخشیدن به مالکیت مشترک از طریق اعطای هر بخش از مال مشترک به یکی از شرکا است. به‌طور مثال اگر مال غیر منقولی مانند خانه، زمین یا مغازه‌ای بین حداقل دو نفر مشاع باشد چنانچه این دو نفر بخواهند سهم خود را مجزا کنند باید آنرا افراز کنند. در حقوق ثبت تفکیک به معنای تبدیل یک مال غیر منقول به قطعات کوچکتر است بدون آنکه در مالکیت آن تغییر ایجاد گردد بدین معنا که اگر ملک مشاعی هم باشد به قطعات کوچکتر تبدیل می‌شود و حالت اشاعه در آن از بین نمی‌رود. این دو مفهومی علی‌رغم شباهت‌هایی که در ظاهر با یکدیگر دارند در عالم واقع دارای تفاوت‌هایی می‌باشند. بر این اساس این پژوهش در پی آن است که مقایسه این دو مفهوم پرداخته و به این سؤال پاسخ دهد که افراز و تفکیک چه تفاوتی به یکدیگر دارد؟

۲- مفهوم تفکیک

تفکیک در لغت به معنی بازکردن، رها کردن و جدا کردن چیزی از چیز دیگر. (عمید، ۱۳۶۶: ۳۰۸) در اصطلاح ثبتی تقسیم قطعه زمین به قطعات است. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۳۷۸) بند ح ماده ۱ آئین‌نامه تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچکتر. در همین راستا دکتر لنگرودی بیان می‌دارد که در حقوق ثبت تفکیک به معنای تبدیل یک مال غیر منقول به قطعات کوچکتر است بدون آنکه در مالکیت آن تغییر ایجاد گردد بدین معنا که اگر ملک مشاعی هم باشد به قطعات کوچکتر تبدیل می‌شود و حالت اشاعه در آن از بین نمی‌رود (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۷: ۱۴۶). هرگاه مالک یا مالکین مشاعی بشرط تراضی قصد انتزاع قسمت یا قسمتهایی از ملک خود را داشته باشند حسب تقاضا از طریق دفتر اسناد رسمی مورد نظر، به اداره ثبت محل وقوع ملک مراجعه می‌نمایند و پس از بازدید محل توسط نماینده و نقشه بردار صورت مجلس حاوی مشخصات و حدود و حقوق ارتفاقی قطعات مفروزی تهیه می‌گردد که به امضا مأمورین ثبت و مالک یا مالکین می‌رسد.

۳- فرآیند تفکیک



تفکیک برای هر منظوری که باشد به روش زیر انجام می‌شود:

در محدوده قانونی شهرها بدو مالک به دفترخانه اسناد رسمی مورد نظر خود مراجعه و با ارائه نقشه تفکیکی مصوب شهرداری موضوع ماده ۱۰۱ شهرداری‌ها و مدرک مالکیت خود، درخواست تفکیک می‌نماید و در بافت مسکونی روستاها باید نقشه تفکیکی تهیه شده از مراجعه بخشداری یا دهیاری باید به تصویب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برسد. دفترخانه درخواست متقاضی را همراه با نقشه مربوط به اداره ثبتی که ملک در حوزه آن قرار دارد ارسال می‌دارد. اداره ثبت محل با تعیین وقت مناسب نماینده و مهندس نقشه بردار را به محل اعزام می‌دارد تا با معرفی مالک یا مالکین محل معاینه و نقشه تفکیکی را با حدود و مشخصات صورت مجلس تحدید حدود و یا سند مالکیت کنترل شود تا قطعات تفکیکی داخل در محدوده صورت مجلس تحدید حدود و یا سند مالکیت انجام پذیرد و به مجاورین تجاوزی نگردد. جهت تنظیم صورت مجلس تفکیکی رعایت ماده ۱۵۴ قانون ثبت و بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی الزامی است و در تفکیک‌های خاص رعایت قوانین مرتبط با موضوع نیز باید لحاظ گردد. پس از تهیه صورت مجلس تفکیکی توسط مأمورین مذکور و امضای توسط مالک یا مالکین و مأمورین ثبت، سپس مسئول دارای صلاحیت نسبت به کنترل آن از لحاظ رعایت قوانین و مقررات اقدام می‌نماید و مطابق ماده ۱۵۰ قانون ثبت هزینه تفکیکی واریز می‌شود (عابدینی، ۱۳۹۴: ۸۷).

۴- ماهیت حقوقی تفکیک و انواع تفکیک

در باب ماهیت حقوقی می‌توان به ماده ۱۰۶ آیین نامه قانون ثبت املاک اشاره کرد. در این ماده تفکیک در معنای صحیح آن به کار رفته است به موجب این ماده:

“در صورتی که املاک بعد از ثبت در دفتر املاک به قطعات مفروزه یا آپارتمان تفکیک شود در صورت درخواست مالک یا مالکین اداره ثبت مطابق صورت مجلس تفکیکی یکی از قطعات در زیر ثبت ملک و بقیه در صفحه یا صفحات دفتر جاری یا دفتر متمم ثبت نموده و با ابطال سند مالکیت اولیه در مورد هر یک از قطعات مفروزه یا آپارتمانها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد شد.” (زاهدی، ۱۳۹۳)

تفکیک انواع مختلفی دارد که از مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به تفکیک عرصه (قطعاتی) تفکیک اعیان (آپارتمان) تفکیک خارج از حریم شهر تفکیک داخل در حریم شهر تفکیک اراضی زراعی و غیر زراعی تفکیک اراضی دولتی و غیر دولتی اشاره کرد که در ادامه به توضیح هر کدام از آنها خواهیم پرداخت.

۵- تفکیک عرصه

در تفکیک عرصه ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می‌شود؛ به طوری که قطعات هیچ گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی باهم ندارند و هر یک به صورت قطعه‌های مستقل عمل خواهند کرد. تفکیک عرصه را می‌توان به دو عرصه معمولی و عرصه براساس تملک اعیانی (بند ۳۸۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی) تقسیم کرد. در تفکیک عرصه معمولی ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می‌شود؛ به طوری که قطعات هیچ گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی باهم ندارند و هر یک به صورت قطعه‌های مستقل عمل خواهند کرد. تفکیک عرصه با تقاضای مالک یا وکیل قانونی او شروع می‌شود. به این ترتیب که مالک یا وکیل قانونی او از شهرداری تقاضای نقشه تفکیک پلاک را می‌کند. شهرداری پس از اخذ مدارک لازم با



توجه به مقررات و ضوابط شهرسازی نقشه مصوبه (موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری) را به متقاضی تسلیم و نسخهای از آن را جهت تطبیق با ضوابط و مقررات ثبت و تنظیم صورت مجلس به اداره ثبت ارسال می‌دارد. با وصول نقشه ماده ۱۰۱ به اداره ثبت و تقاضای مالک یا وکیل قانونی او که از طریق دفاتر اسناد رسمی و در فرم مخصوص تنظیم می‌شود، نماینده و نقشه بردار از محل وقوع ملک بازدید به عمل می‌آورند. پس از تطبیق نقشه شهرداری با سند مالکیت صادره و محل ملک در صورت عدم مغایرت، گواهی عدم تجاوز به مجاورین و معابر و شوارع به وسیله نقشه بردار ثبت شده و نماینده ثبت، به تنظیم شرایط تفکیک صورت مجلس تفکیکی اقدام می‌کند که پس از طی تشریفات اداری و پرداخت هزینه دولتی یک نسخه از آن به دفترخانه اسناد رسمی متقاضی ارسال خواهد شد (بنی احمد، ۱۳۹۰). در باب تفکیک عرصه براساس تملک اعیانی نیز باید بیان داشت که در گذشته اکثر نقاط ایران به علت استیلای مالکین بر زمین‌های بزرگ مزروعی قرا و دهات و داشتن باغات وسیع، مالکین این نوع اراضی با قراردادهای عادی و یا دستنوشته و یا در حد اجازه لفظی قطعات زمین مزروعی یا باغ را به منظور استفاده کشت و زرع در اختیار ساکنین و کشاورزان قرار داده و آنان از محصول و تیول بدست آمده چند در صدی به ارباب خود می‌پرداختند. ارج نهادن به تلاش مستمر و مداوم ایشان بر روی این زمین‌ها رفته رفته به یک حق عینی تبدیل و در زمان تدوین قانون ثبت و آیین نامه آن مورد توجه قانونگذار قرار گرفته و ضمن قبول درخواست ثبت عرصه از مالکین از رعایا و کشاورزان مسلط بر این نوع مزارع و باغ نیز درخواست ثبت اعیان پذیرفته می‌شد. این خصلت باعث شده اسناد مالکیت زمین‌ها و باغات به صورت عرصه و اعیان صادر گردد (همان) لذا در مواردی که سند مالکیت عرصه جدا و سند مالکیت اعیان نیز جدا باشد. جهت فروش عرصه به مالکین شش‌دانگ اعیان صدور سند مالکیت شش‌دانگ عرصه و اعیان با حالتهای زیر مواجه هستیم:

۱- هرگاه سند مالکیت اعیان متصرف، شش‌دانگ و سند مالکیت عرصه خریداری از مالک هم به صورت شش‌دانگ باشد، در این حالت خاص متصرف مالک شش دانگ عرصه و اعیان شده و اقدامی دیگر لازم نیست.

۲- اگر متصرف مالک شش‌دانگ اعیانی بوده و سند مالکیت آن را در اختیار دارد یعنی فقط نسبت به اعیان ملک مفروز شده ولی عرصه محدوده وسیعی است و سند مالکیت آن به نام شخص دیگری است در این حالت مالک شش‌دانگ اعیانی باید به همان مقدار عرصه آن را از مالک به طور مشاع با سند رسمی خریداری نماید و با استناد به سند خریداری عرصه مشاع صدور سند مالکیت شش‌دانگ عرصه مورد تصرف خود را مستند به انتقال رسمی مذکور و سند مالکیت اعیان درخواست نماید. اداره ثبت می‌تواند با ارسال کروکی موقعیت ملک مورد تقاضا به شهرداری فقط در خصوص بر و کف و طرح تعریض گذرها استعلام و با وصول پاسخ و تأیید محدوده ملک اقدام به تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی عرصه نسبت به سهم خریداری متقاضی نموده و پس از اجرای مقررات اداری و پرداخت حقوق دولتی با استناد به صورت‌مجلس تفکیکی و قید مراتب در دفتر املاک و با تبعیت از اعیان که سند مالکیت آن قبلاً صادر گردیده به نام متقاضی سند مالکیت شش دانگی عرصه را صادر نماید.

۳- برخی موارد متصرف مالک شش‌دانگ اعیانی نیست بلکه شش‌دانگ اعیانی مالکین مشاع دارد و هر مالک در ازاء سهام مشاع خود قسمتی را به صورت مفروز متصرف شده و در آن احداث بنام نموده است، در این حالت مالکین اعیانی باید عرصه را به همان نسبت که در اعیان سهام دارند متفقاً از مالک عرصه خریداری نمایند و مستند به سند انتقال رسمی صدور سند مالکیت را از اداره ثبت تقاضا کنند و متذکر شوند که سهام آنان در محل مفروز است. اداره ثبت به همان ترتیب مورد ۲ کروکی قطعات را در محدوده شش‌دانگ ترسیم و جهت اعلام نظر در خصوص بر و کف و طرح تفصیلی به شهرداری ارسال می‌کند و با وصول پاسخ مساعد و با رعایت نظر شهرداری و با تبعیت عرصه از اعیان صورت‌مجلس تفکیکی را با قید آن که هر قطعه مفروز در ازاء سهام مشاعی متعلق به چه شخصی است تنظیم و پس از طی تشریفات و وصول هزینه تفکیک و صدور آن نسبت به صدور سند مالکیت سهم هر متصرف در قطعه مشخص به صورت شش‌دانگ اقدام می‌کند. با توجه به



تصرف مالکین در عرصه و اعیان و این که ملک عملاً در محل تفکیک شده و هر مالک در سهم مشاعی خود به صورت مفروز محلی تصرف دارد با تنظیم صورت مجلس تفکیکی قطعات را به مالکین اختصاص می‌دهد و احتیاجی به نقشه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و تنظیم تقسیم نامه نیست.

۴- در مناطقی که اسناد مالکیت اعیان به نام اشخاص صادر شده ولی عرصه وقف باشد، چون وقف حبس مال و تسبیل منافع است، منع انتقال بر املاک وقف وجود دارد، لذا داشتن سند مالکیت اعیان و سند اجاره عرصه کافی است و ادارات دولتی باید برای ارائه امتیاز و استفاده از تسهیلات باید مدارک مذکور را بپذیرند (زاهدی، ۱۳۹۴).

در همین راستا بند ۳۸۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: «در مواردی که مالک اعیان قصد خرید عرصه زیربنا را داشته باشد و تعیین حدود اعیان هم عملی شده باشد در تفکیک عرصه اقدام و پس از انجام تشریفات مقرر، انتقال در صدور سند مالکیت اقدام بنمایید، بدیهی است حدود عرصه تابع حدود اعیان خواهد بود و انجام تفکیک عرصه مزبور نیز احتیاجی به جلب نظر شهرداری ندارد».

۶- تفکیک اعیان

تفکیک اعیان را می‌توان به دودسته تفکیک آپارتمانی و تفکیک اعیان براساس ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه ق.ت.ث (بند ۳۸۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی) اشاره کرد.

۶-۱- تفکیک آپارتمانی

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. این تبصره پیام می‌دارد که: 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». (عابدینی، ۱۳۹۴). 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 درخواست کننده 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. (محمدی، ۱۳۸۸) مالکیت در آپارتمانها از دو بخش تشکیل می‌شود: قسمت‌های اختصاصی و قسمت‌های مشترک است که قسمت‌های اختصاصی: آن قسمت از آپارتمان است که عرفاً مالک یا مالکین و یا قائم مقام آنها حق استفاده از آن را دارند. محاسبه ارزش آپارتمان معمولاً



بر اساس مساحت این قسمت تعیین می‌شود. 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. قسمت‌های مشترک: قسمت‌هایی از آپارتمان است که حق استفاده از آن به کلیه مالکین مجموعه آپارتمانی به نسبت قسمت‌های اختصاصی (به قدرالسهم) منظور می‌شود. در بند ب ماده ۴ آیین‌نامه قانون مذکور قسمت‌های مشترک 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... (بنی احمد، ۱۳۹۰: ۸۲) 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. (زاهدی، ۱۳۹۴). 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. (عابدینی، ۱۳۹۴، ۶۴). در انتهای این مبحث باید به بند ۱۶ دستورالعمل فوق‌الذکر اشاره کرد: این دستورالعمل بیان می‌دارد که 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. (حمیتی، ۱۳۸۷)

۶-۲- تفکیک اعیانها باستناد ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت

در این راستا بند ۳۸۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی بیان می‌دارد که "در مواردیکه مالک اعیانی‌های ثبت شده براساس ماده ۱۰۴ مکرر آئیننامه تقاضای تفکیک می‌نماید و عرصه متعلق به دیگری است، همانطوریکه در ماده ۱۰۴ مکرر آئیننامه قانون ثبت قید شده است در موقع تحدید حدود اعیانی باید مراتب بمالک عرصه و مجاورین اخطار شود لازم است در موقع تفکیک هم بمنظور محفوظ بودن حق مالک عرصه، مراتب بمشارالیه ابلاغ و اخطار گردد، بدیهی است با صدور سند مالکیت اعیانی دیگر ادعائی نسبت به اصل مالکیت مسموع نخواهد بود. (زاهدی، ۱۳۹۳: ۸۳). در اینجا منظور تفکیک آن قسمت از اعیانی احداثی بر روی عرصه است که مستأجر عرصه مورد اجاره با اذن مالک احداث نموده و متصرف است. در همین‌راستا باید بیان داشت که سازمان اوقاف در مناطقی که دارای اسناد مالکیت عرصه در متراژهای بالا می‌باشد به علت منع انتقال اراضی وقف آن را به صورت مشاع و در مساحت‌های کوچک‌تر به صورت تنظیم سند اجاره با اذن احداث ساختمان واگذار می‌کند و دارندگان این گونه اسناد یا در واقع مستاجرین اداره اوقاف با احداث ساختمان خواستار صدور سند مالکیت اعیان در محدوده مورد اجاره



خواهند شد که مورد از مصادیق ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت است. مستاجرین این گونه اراضی برای صدور سند مالکیت اعیانی باید ابتدا گواهی پایان ساختمان از شهرداری اخذ کنند و رونوشت مصدق آن را به اداره ثبت تسلیم دارند، در غیر اینصورت اداره ثبت قبل از هر اقدامی باید نظر شهرداری را در مورد بر و کف و طرح‌های تفصیلی استعمال و با ملحوظ داشتن آن اقدام لازم را وفق مقررات ماده مذکور معمول دارد. پس از طی کردن تشریفات اداری و ثبتی صدور سند مالکیت اعیانی بلامانع است. (شیخ نیا، ۱۳۹۵).

۷- تفاوت تفکیک عرصه و اعیان

در تفکیک عرصه، ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می‌شود به طوری که قطعات هیچ گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی با هم ندارند و هر یک به صورت قطعه‌ای مستقل تعریف خواهند شد. ولی در تفکیک آپارتمانی هر چند قطعات مفروز شده از پلاک دارای مساحت و حدود اربعه مشخص می‌باشد ولی ارتباط فیزیکی قطعات با همدیگر کاملاً قطع نخواهد شد و به دلیل ارتباط فیزیکی واحدهای مورد تفکیک آثار حقوقی مشترک آنها تحت عنوان مشاعات و مشترکات به وجود نخواهد آمد و ظهور این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون گذار به اهمیت آن جلب شده و قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین نامه اجرایی آن تدوین گردیده است. (محمدنیا، ۱۳۹۶).

۸- مفهوم افراز

افراز در حقوق به معنای جداکردن و تمیز سهم هریک از مالکین مشاعی در یک سال مشاع (اعم از منقول و غیر منقول) می‌باشد. دکتر لنگرودی در این ارتباط بیان می‌دارد که افراز عبارت است از دعوی شریک ملک مشاع بر شریک دیگر به منظور تقسیم مال مزبور در صورت عدم تراض بر تقسیم. افراز در اصطلاح ثبتی و قضائی افراز عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکا. 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 (لنگرودی، ۱۳۸۱: ۱۴۲). افراز ممکن است مربوط به عین یا منفعت و دین باشد. اما نکته اصلی این است که لازمه عمل افراز داشتن مالکیت مشاعی متقاضی افراز می‌باشد. در باب ماهیت افراز باید بیان داشت که افراز چنانچه به سازش منجر شود در این حالت می‌توان ماهیت آن را صلح یا عقد معاوضه مالکین با یکدیگر دانست در غیر اینصورت با این که نظرات مختلفی ابراز شده، به نظر ماهیت آن عمل حقوق ناشی از حکم حکومتی و امره قانون است. طبق ماده ۵۹۸ قانون مدنی هر شریک می‌تواند هر وقت بخواهد تقاضای تقسیم مال مشترک را بنماید، مگر در مواردی که تقسیم به موجب آن قانون ممنوع یا شرکا به وجه ملزومی مستلزم بر عدم تقسیم شده باشد. هرگاه نسبت به اصل تقسیم بین شرکا تراضی باشد و طرحی برای تقسیم بین خود داشته، و تنها مایل باشند آن را به صورت رسمی در آورند؛ طبق ماده ۵۹۱ قانون مدنی به نحوی که شرکا تراضی نمایند به عمل می‌آید و در این صورت در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی با رعایت مقررات تنظیم می‌گردد. در صورتی که اگر یک یا چند نفر از شرکا راضی به تقسیم نباشند، حسب قسمت آخر ماده ۵۹۱ قانون مدنی، دعوی افراز دعوی شریک ملک مشاع با شریک دیگر است. به منظور تقسیم مال مذبور در صورت عدم تراضی بر تقسیم مشروط بر اینکه تقسیم محتمل بر ضرر نباشد و در



این راستا قانون افراز و فروش املاک مشاع در آذر ماه ۱۳۵۷ تصویب و به موجب آن اداره ثبت مرجع نخستین رسیدگی در دعوی افراز املاک تعیین گردیده است .

۹-مراجع صلاحیت دار افراز املاک مشاع

افراز املاک مشاع تا بیست و دوم آبان ماه سال ۱۳۵۷ در مراجع قضایی انجام می‌گردید تا این که در تاریخ مزبور قانون افراز و فروش املاک مشاع به تصویب رسید و بخش عمده‌ای 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: اول ادارات ثبت اسناد و املاک، دوم مراجع قضایی. (مهاجری ، ۱۳۹۶) 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 بارعایت کلیه قوانین و مقررات، ملک مورد تقاضا را افراز می‌نماید. 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 عملیات‌های : تنظیم اظهارنامه، انشار آگهی‌های 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 می‌باشد. در باب شرایط درخواست افراز مشاع از اداره ثبت اسناد و املاک نیز باید بیان داشت که 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: خاتمه یافتن جریان ثبتی ملک مشاع، عدم وجود شخص محجور(صغیر و مجنون) یا غائب مفقود الاثر در بین شرکا، فقدان سند مالکیت معارض نسبت به ملک مورد تقاضای افراز، عدم نیاز به اصلاح مشخصات ملک مورد تقاضای افراز. در ارتباط با صلاحیت افراز در مراجع قضایی (دادگاه‌ها) به عنوان مرجع صلاحیت دار برای افراز می‌توان اینگونه اشعار داشت که براساس رأی عمومی ۵۹/۲۹-۱۳۶۰/۱/۱۵ هیات دیوان عالی کشور مستند به ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی، چنانچه بین شرکا غایب مفقود الاثر یا محجور باشد به منظور رعایت مصلحت آنها افراز املاک مذکور در هر حال در دادگاه‌ها انجام می‌پذیرد و در واقع رأی صادره افراز این گونه املاک هر چند که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته باشد در صلاحیت دادگاه می‌باشد. همچنین کلیه املاک مجهول المالک (اظهارنامه پذیرفته نشده) و یا املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است یعنی عملیات آن به مرحله تحدید حدود و سپری شدن مدت اعتراض نرسیده است و همچنین در صورتی که اعتراض به حدود واصل و رأی نهایی دادگاه صادر نشده است در دادگاه انجام می‌شود. در همین راستا باید به این نکته اشاره داشت که افراز اموال غیر منقول موضوع ماده ۱۷ قانون مدنی و افراز منافع و دین نیز در دادگاه‌ها انجام می‌گردد. (بنی احمد ، ۱۳۹۰).

۱۰-تفاوت افراز و تفکیک

تفکیک زمین و تقسیم آن به چند قطعه یا تفکیک یک مجموعه یا مجتمع ساختمانی به چند واحد آپارتمانی و نحوه اقدام آن در اداره ثبت سابقه طولانی داشته و به دلیل کثرت انجام و نمونه‌های متعدد عملاً جایگاه خود را به عنوان یک تکلیف در ثبت باز نموده و شیوه‌ای حاصل شده که همه به یک نتیجه منتهی و در آن مفروقات، مشاعات و مشترکات مشخص شده است و با استفاده از قانون تملک

آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی و بخش‌نامه‌های ثبتي و دستور العمل‌های ارشادي، مشکلات در عمل حل و مرتفع گردیده است. افراز ملک همزمان با تقسیم و تفکیک در حقوق مدنی راه یافته و مقوله‌ای است که تا به حال چنان صورت کلی و شیوه اقدامی پیدا نکرده و همه راه‌ها به یک نقطه ختم شده است و آنچه به عنوان راهنما در دسترس می‌باشد، قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۲۲ آبان ۱۳۵۷ است.

۱۱- مهم‌ترین تفاوت تفاوت تفکیک و افراز به شرح ذیل می‌باشد:

اولاً در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد و ملک با داشتن مالک واحد قابل تفکیک است؛ ولی در افراز باید حالت اشاعه؛ یعنی مالکیت بیش از یک نفر باشد. همچنین تفکیک با رضایت و در حالت تفاهم مالکان مشاع است و افراز عدم تفاهم و رضایت و وجود اختلاف نسبت به حصه یکدیگر و قصد قطع حالت اشتراک می‌باشد. از سوی دیگر در تفکیک توجهی به مقدار سهم مالکان در کل ۶ دانگ لزومی ندارد و بعد از تفکیک به‌هنگام تنظیم تقسیم‌نامه رعایت حقوق و سهم هر یک از مالکان مشاع مطرح می‌گردد که با توافق نسبت به کسری و زیادت یا صلح و هبه رفتار خواهد شد؛ اما در افراز رعایت و توجه به سهم معادل حصه هر یک از مالکان مشاعی ضروری بوده و اگر این رعایت در ملک به عللی با توجه به تصرف شرکا و به وضعیت دیگر مقدور نباشد، باید تعدیل صورت گیرد و مقدار اضافی ملک که در سهم شریک قرار می‌گیرد، بهای آن تقویم و در صورت مجلس افراز قید شود. (زاهدی، ۱۳۹۳). از دیگر تفاوتها این است که تفکیک فقط تقسیم ملک است؛ اما افراز تقسیم ملک توأم با تعیین سهام مالکان مشاعی است و قطعات افرازی به نسبت سهم مالک مشاع به آنان اختصاص می‌یابد. به همین دلیل حالت اشاعه در افراز ضرورت دارد؛ ولی در تفکیک این ضرورت نیست و مالک می‌تواند ملک خود را با رعایت مقررات حاکم بر تفکیک (ضوابط و مقررات شهرداری) به هر ترتیبی که می‌خواهد تفکیک نماید. همچنین تنظیم تقسیم‌نامه پس از تفکیک میان مالکان مشاعی برای استیلا بر سهم مفروزی ضروری است و چنانچه مالکان مشاع بعد از تفکیک برای تنظیم تقسیم‌نامه میان خود توافق نداشته باشند یا قطعات تفکیکی را متفقاً انتقال ندهند، تفکیک اقدامی بی‌حاصل و کان لم یکن تلقی شده و در این شرایط با وجود صورت‌مجلس تفکیکی شرکا به ناچار باید تقاضای افراز نمایند (افراز به دلیل عدم توافق مالکان برای تنظیم تقسیم‌نامه). از دیگر تفاوتها این است که در صورت اعتراض به تفکیک از طرف یکی از شرکا ادامه عملیات متوقف می‌شود و با رضایت معترض می‌توان ادامه اقدام را انجام داد؛ ولی اعتراض به افراز در حین اقدام از شرکای دیگر پذیرفته نیست و پس از اتمام می‌تواند اعتراض نمایند و رسیدگی به اعتراض نسبت به افراز ملک در صلاحیت مراجع قضایی است. انجام عمل افراز یا عدم افراز در حکم رأی مراجع قضایی است و با افراز ملک و عدم اعتراض در مهلت مقرر هر مالک مشاع می‌تواند بر سهم مفروزی خود تسلط پیدا نموده و با تسلیم سند مالکیت مشاع به واحد ثبت، سند مالکیت ۶ دانگ قطعه اختصاصی را تقاضا و دریافت نماید. با توجه به این‌که چنانچه سرانه یا حق مرغوبیت به او تعلق گرفته، باید رسید تودیع آن به صندوق ثبت یا اقرارنامه رسمی ذی‌نفع را مبنی بر وصول این حق قبل از صدور سند مالکیت مفروزی به اداره ثبت تسلیم نماید. (حمیتی، ۱۳۸۷). از جمله تفاوت‌هایی دیگری که می‌توان به آن اشاره کرد این است که صورت‌مجلس تفکیکی ملک با انتقال قطعه یا قطعاتی از آن به غیر یا انتقال سهم مشاعی به شریک دیگر یا تنظیم تقسیم‌نامه یا به طور کلی تنظیم سندی قطعی بر روی آن اعتبار پیدا می‌کند؛ اما در افراز با انقضای مهلت اعتراض هر قطعه در سهم مالک آن مستقرگی دیده و این امر با استقرا تعیین می‌شود. پس می‌توان گفت برای حصول نتیجه و تسلط بر سهم مفروزی، تفکیک، اقدامی ۲ مرحله‌ای و افراز، اقدامی یک مرحله‌ای است. همچنین در تفکیک سهم تمامی افراد جدا و ملک از حالت مشاع خارج می‌شود یا اگر مالک یک نفر باشد، ملک به قطعات کوچک‌تر تقسیم می‌گردد؛ اما در افراز فقط سهم خواهان جدا می‌شود و بقیه ملک مشاع باقی می‌ماند. تفاوت دیگر در این است که در صورتی که بر تفکیک اعتراض شود، موضوع اعتراض در اداره ثبت رسیدگی می‌شود؛ اما اگر بر افراز اعتراض گردد، پرونده جهت بررسی به دادگاه ارسال می‌شود. البته از دیگر تفاوتها در افراز و تفکیک می‌توان به این اشاره نمود که در افراز رأی صادر



می‌شود؛ ولی در تفکیک صورت جلسه تفکیکی و نیز تفکیک در اداره ثبت انجام می‌گیرد؛ اما افراز هم در اداره ثبت و هم در دادگاه. (حمیتی، ۱۳۸۷).

۱۲- نتیجه گیری

از مجموعه مطالبی که در این فصل بیان شد می‌توان اینگونه نتیجه گرفت که هرچند بعضی از حقوقدانان و اهل قانون ممکن است فرقی بین افراز و تفکیک قائل نباشند و در بعضی از قوانین هم متاسفانه بین افراز و تفکیک خلط شده باشد ولی باید گفت که افراز و تفکیک دارای دو مفهوم حقوقی متفاوت است که در مطالب بالا به بیان آنها پرداختیم. مت در این پژوهش ضمن بیان معنای لغوی و اصطلاحی افراز و تفکیک به بیان ماهیت این دو پرداختیم. در باب مفهوم تفکیک بیان داشتیم که تفکیک به معنای تبدیل یک مال غیر منقول به قطعات کوچکتر است بدون آنکه در مالکیت آن تغییر ایجاد گردد. همچنین افراز بیان شد افراز عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکا و ماهیت آن یا صلح و معاوضه مالکین است و یا حکم حکومتی و آمره. همچنین به انواع تفکیک اشاره نمودیم و آنها را مورد بررسی قرار دادیم و مشخص شد که تفکیک به دو شاخه تفکیک عرصه و تفکیک اعیان تقسیم می‌شود که توضیح هر کدام به شکل کامل در مطالب فوق بیان گردید. در انتها نیز به بررسی تفاوت افراز و تفکیک پرداختیم و به این نتیجه دست یافتیم که تفکیک و افراز از نظر وجود حالت اشاعه بایکدیگر تفاوت دارند. سهم مالکان در تفکیک مورد توجه است. همچنین تفکیک تقسیم ملک و افراز تقسیم ملک توأم با سهم مالکان مشاعی است و ... البته در بحث افراز و تفکیک مباحث و مطالبی دیگری نیز قابل بحث و بررسی بوده است که ما به همین مقدار اکتفا نموده و از اطاله کلام در این پژوهش خود داری نمودیم.



References

1. Jaafari Langroudi, M.(2009). Property Law, Ganj-e-Danesh Library, Sixth Edition. **[In Persian]**
2. Jaafari Langroudi, M.(2002). Encyclopedia of Islamic Judicial Sciences, Volumes 1 and 2, Ganj-e-Danesh Library, Third Edition. **[In Persian]**
3. Jaafari Langroudi, M.(1998). Terminology of Law, Ganj-e-Danesh Publications, Tehran. **[In Persian]**
4. Hamiti, Ahmad A.(2008). Property Registration Law, First Edition, Jangal Publications, Tehran. **[In Persian]**
5. Zahedi, A. (2014). Document and Property Registration Law in the Mirror of Judicial Opinions, Jangal-e-Javdaneh Publications, Tehran. **[In Persian]**
6. Zahedi, A.(2015). Property Registration Laws and Regulations, Fourth Edition, Jangal Publications, Tehran. **[In Persian]**
7. Zahra Bani A.(2011). Partition and Separation of Joint Property, Legal Research Journal, No. 24, Sixth Year. **[In Persian]**
8. Sheikh Nia, A.(2016). Evidence and Proof of Claims, Joint Stock Company Publications, Third Edition. **[In Persian]**
9. Abedini, I.(2015). Document and Property Registration Law, First Edition, Jangal Publications, Tehran. **[In Persian]**
10. Katouzian, N.(2007). Property and Ownership, Mizan Publication, Seventeenth Edition. **[In Persian]**



11. Katouzian, N.(2014). Proof and Evidence of Proof, Volume, Mizan Publications, Fifth Edition. **[In Persian]**
12. Mohammadi Nia, S M.(2017). Examining the Fundamental Concepts of Property Registration Law, University Press Center, Fourth Edition. **[In Persian]**
13. Mohammadi, B.(2009). Topics Related to Separation of Urban Properties and Lands, Payam Journal, No. 14, Third Year. **[In Persian]**
14. Mahajeri, M.(2017).Legal Status of Regulatory Documents Abroad in Relation to Property Registered in Iran, Article, Kanun Magazine, New Series, No. 15, October and November. **[In Persian]**