

فرزنامی از حقوق ثبت

تجميع - تفكيك - افراز - تقسيم
و قوانين مرتبط

تأليف: رضا شعبانی

مدرس دانشگاه

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی

مدرس اسناد رسمی ۳۸ ساری

کارشناس رسمی دادگستری (امور ثبتی)

انتشارات هاوژین

www.ketab.ir

سرشناسه: شعبانی، رضا/ ۱۳۴۲

عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور: فرازهایی از حقوق ثبت: تجميع، تفكيك، افزا، تقسيم و سوانين مرتب شده توسط: الياف رضا شعباني

مشخصات نشر: ساری: هاوژين، ۱۳۹۸

مشخصات ظاهري: ۲۰۰ ص

شابک: ۵-۹۸-۸۳۱۶-۶۰۰-۹۷۸

وضعيت فهرستنويسی: فيپا

يادداشت: کتابنامه

موضوع: ثبت - ایران (Iran _Some Pieces Chosen From Registration law)

رده‌بندی کنگره: ۵۶ KMH

رده‌بندی ديویی: ۳۴۶ / ۵۵۰۴۳۸

شماره کتابشناسی ملی: ۵۸۵۳۸۶۹

فرازهایی از حقوق ثبت

(تجميع - تفكيك - افراز - تقسيم و قوانين مرتبط)

تأليف: رضا شعبانی

انتشارات هاوژین

چاپ نخست - ۱۳۹۸ - ۱۰۰۰ نسخه

طراح جلد: سمانه سادات خاتمی

مازندران - ساری. تلفن: ۰۱۱-۳۳۳۶۱۲۳۹

Email: havzhin.publish@yahoo.com

آدرس مولف: ساری بلوار امیرمازندرانی. دفتر اسناد رسمی ۳۸ ساری.

۰۹۱۱۳۵۵۶۵۰۴-۰۱۱۳۳۳۶۴۴۹۰

حق چاپ برای مؤلف محفوظ است.

فهرست مطالب

۱۳	پیش گفتار.....
	فصل اول: کلیات و تعاریف
۱۵	مقدمه.....
۱۵	آشنایی با اصطلاحات و تعاریف.....
۱۶	تعریف ثبت.....
۱۶	تعریف مفروضات ثبتی.....
۱۶	تعریف حقوق ثبت اسناد املاک.....
۱۶	تعریف تجمیع (حدود) املاک.....
۱۶	تعریف تفکیک.....
۱۷	تعریف افراز.....
۱۷	تعریف تقسیم.....
۱۷	تعریف ملک مفروز.....
۱۷	تعریف ملک مشاع.....
۱۷	تعریف عرصه.....
۱۸	تعریف اعیان.....
۱۸	تعریف آپارتمان.....
۱۸	تعریف پلاک ثبتی.....
۱۸	تعریف دفتر املاک.....
۱۹	تعریف عملیات مقدماتی ثبت.....
۱۹	تعریف املاک ثبت شده.....
۱۹	تعریف املاک جریانی.....
۱۹	تعریف املاک عادی.....

۲۰	تعریف املاک مجهول المالك
۲۱	تعریف اظهارنامه
۲۱	تعریف حدود
۲۱	تعریف حق انتفاع
۲۱	تعریف حق ارتفاق
۲۲	تعریف مالک یا مالکین
۲۲	تعریف اموال خصوصی
۲۲	تعریف اموال عمومی
۲۳	تعریف سند مالکیت
۲۳	تعریف سند مالکیت حدنگار (کاداستر)
۲۳	تعریف حدنگار
۲۳	تعریف نقشه کاداستر
۲۴	تعریف حدنگاری (عملیات کاداستر)

فصل دوم: تجميع (حدود) املاک

۲۵	تعریف تجميع
۲۵	مجاز قانونی برای تجميع
۲۷	شرایط لازم برای تجميع
۳۳	عناصر تجميع املاک
۳۳	مرجع تجميع املاک
۳۴	روش تجميع املاک ثبتی
۳۶	نمونه صورت مجلس تجميع املاک
۳۷	پرسش و پاسخ پیرامون تجميع املاک

فصل سوم: تفکیک

۴۱	تعریف تفکیک
۴۲	مبنای قانونی تفکیک

۵۱	مرجع درخواست تفکیک
۵۱	الف) موارد صلاحیت ادارات ثبت در تفکیک
۵۲	ب) موارد صلاحیت دادگاه‌ها در تفکیک
۵۴	ج) تفکیک توسط اشخاص
۵۵	وضعیت املاک در تفکیک
۵۶	اثر مالکیت مفروز و مشاع در تفکیک
۵۹	عناصر تفکیک
۶۰	اهداف تفکیک
۶۰	تفکیک عمودی و افقی
۶۰	روش تفکیک، املاک
۶۴	مراحل تفکیک، آپارتمان‌ها
۶۶	مراجع صدور مجوز تفکیک
۷۱	چگونگی تهیه صورت مجلس تفکیک
۷۱	الف) صورت مجلس تفکیک آپارتمان‌ها
۷۳	ب) صورت مجلس تفکیکی عرصه
۷۴	ج) تفکیک اعیان از عرصه
۷۵	نمونه صورت مجلس تفکیکی آپارتمان‌ها
۸۰	صورت مجلس تغییرات (تفکیکی اصلاحی)
۸۲	نمونه صورت مجلس تغییرات (اصلاحی)
۸۳	نکته پایانی پیرامون تفکیک
۸۷	پرسش و پاسخ در مورد تفکیک

فصل چهارم: افراز ملک

۹۷	تعریف افراز
۹۷	مبنای قانونی افراز
۱۰۰	مرجع درخواست افراز
۱۰۱	الف) اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

۱۰۲	 (ب) دادگاه محل وقوع ملک
۱۰۲	 ۱- در مورد املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته است
۱۰۲	 ۲- در مورد املاک مجهول المالك
۱۰۴	 ۳- در مورد املاک که دارای سند مالکیت معارض
۱۰۶	 ۴- در مورد املاک محجورین و غایب مفقودالاثر
۱۰۸	 ۵- در مورد اصلاح حدود ملک
۱۰۸	 فروش ملک مشاع غیرقابل افراز
۱۱۱	 متقاضی افرا
۱۱۳	 وضعیت مالکین ملک در افراز
۱۱۳	 اثر افراز در نوع مالکیت
۱۱۴	 عناصر افراز
۱۱۵	 مراحل و روش افراز در اداره ثبت
۱۲۱	 نمونه صورت مجلس افراز
۱۲۳	 تفاوت بین تفکیک و افراز
۱۲۷	 بخشنامه‌های مربوط به افراز
۱۳۰	 پرسش و پاسخ در مورد افراز

فصل پنجم: تقسیم ملک

۱۳۵	 تعریف تقسیم
۱۳۵	 انواع تقسیم به اعتبار ترتیب و شیوه تقسیم در دادگاه
۱۳۶	 الف) تقسیم به افراز
۱۳۶	 (ب) تقسیم به تعدیل
۱۳۶	 (ج) تقسیم به رد
۱۳۷	 انواع تقسیم به اعتبار متقاضی تقسیم
۱۳۷	 الف) تقسیم به تراضی
۱۳۸	 (ب) تقسیم به درخواست یک یا چند نفر از مالکین
۱۴۰	 عناصر تقسیم

۱۴۱	مرجع تقسیم ملک
۱۴۱	الف) موارد صلاحیت اداره ثبت محل وقوع ملک
۱۴۲	ب) موارد صلاحیت دفترخانه اسناد رسمی
۱۴۳	ج) موارد صلاحیت دادگاه‌ها
۱۴۷	د) تقسیم توسط مالکین
۱۴۸	نحوه تقسیم ملک در دفترخانه اسناد رسمی
۱۴۹	نحوه تقسیم ملک در دادگاه‌ها
۱۵۰	موانع تقسیم
۱۵۱	الف) موانع ثانوی
۱۵۲	ب) وجود قرارداد
۱۵۲	ج) ضرری بودن تقسیم
۱۵۳	د) از مالیت افتادن منافع به اسطه تقسیم
۱۵۴	ماهیت تقسیم
۱۵۶	اثر تقسیم
۱۵۷	نمونه تقسیم نامه تنظیمی در دفترخانه اسناد رسمی
۱۶۲	نکته پایانی
۱۶۳	پرسش و پاسخ در مورد تقسیم املاک

قوانین مربوطه

۱۶۵	۱- قانون افراز و و فروش املاک مشاع و آیین‌نامه آن
۱۶۸	۲- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و آیین‌نامه اجرائی آن
۱۷۹	۳- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی و آیین‌نامه اجرائی آن
۱۸۵	۴- دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها
۱۹۴	۵- مواد قانونی مختلف و مربوطه

۱۹۸	فهرست منابع
-----	-------------

پیش دفتر

حقوق ثبت که از آن به موجب مقررات حاکم بر امور ثبتی اعم از ثبت اسناد و املاک تعبیر می‌شود در زندگی امروز جامع بشری از اهمیت بسیار زیادی برخوردار می‌باشد تا جایی استاد دکتر محمد جعفری استرادی در کتاب حقوق ثبت از آن به مقررات «شبه مدنی» یاد می‌کند.

امروزه دایره شمول و فراگیری علوم ثبتی کاربرد آن به حدی است که به جرات می‌توان گفت عموم مردم در طول زندگی خود حتی برای یکبار هم که شده با آن سروکار دارند. توجه به قدمت و سیر تاریخی ثبت به طریقی جدید در ایران که به سال‌های ۱۳۰۷، ۱۳۰۶، ۱۳۰۲، ۱۲۹۰ بر می‌گردد و فائزین جاری که با تغییرات و اصلاحاتی بر پایه قانون مصوب سال ۱۳۱۰ در حال اجرا است و مقدم بودن آن بر بسیاری از دیگر قوانین از جمله قانون مدنی (مصوب ۱۲۷۲/۱۳) قانون تجارت (مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳)، خود بیانگر جایگاه و اهمیت مقررات ثبتی در جامعه و به تبع آن در نزد مراجع قانون گذاری بوده و باید باشد. از این جهت است که پرداختن به امور ثبتی امری بسیار لازم و ضروری به نظر می‌رسد. در میان مباحث متعدد و گسترده ثبتی در این نوشته صرفاً به مباحثی از علوم و مقررات آن شامل (تجمیع، تفکیک، افراز و تقسیم) که در حال حاضر و با توجه به گسترش ساخت و سازها و توسعه آپارتمان سازی و آپارتمان نشینی، معاملات و خرد شدن املاک بنابه دلائل گوناگون از جمله به واسطه ارث و تصمیم شرکاء و ... از جمله مهمترین امور مبتلابه جامعه در امور ثبتی می‌باشند پرداخته می‌شود.

نکته‌ای که توجه به آن در تمامی مباحث طرح شده در این کتاب مورد توجه است اینکه، هر یک از مباحث چهارگانه (تجمیع، تفکیک، افراز و تقسیم) نوعی اعمال و استفاده از حق مالکانه اشخاص در ملک خودشان محسوب می‌شود که در نگاه اول ممکن است این تصور به وجود آید که بر اساس اصول اولیه اعم از آنچه که در شرع مقدس تحت عنوان قاعده تسلیط (الناس مسلطون علی اموالهم) بیان شده و مطابق ماده ۳۰ قانون مدنی که «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد» هر مالک ملکی باید بتواند هرگونه اقدام و تصرف که بخواهد در ملک خود بنماید اما برخی مصالح اجتماعی و لزوم توجه به حقوق عمومی این ضرورت را ایجاد نموده و می‌نماید تا قانون‌گذار موانع و محدودیت‌هایی را برای مالکین در اعمال حقوق مالکانه آنها ایجاد نماید. قسمت اخیر ماده ۳۰ قانون مدنی نمونه‌ای از این موارد است و دلالت بر همین معنا را دارد. وجود برخی موانع و محدودیت‌ها در مباحث مورد نظر (تجمیع، تفکیک، افراز و تقسیم) نیز از جمله در راستای همین مسئله است. با ثبات شده تا قانون‌گذار برای انجام هر یک از موارد فوق مقرراتی را وضع نماید تا اشخاص و مراجع قانونی را ملزم و موظف به رعایت آن کند که شامل تعیین مراجع صالح برای عملیات‌های مورد نظر، مراجع صالح برای صدور مجوزهای لازم، و رعایت برخی حد نصاب‌ها، امثال آن می‌باشد. و هدف از همه این مقررات این است که قانون‌گذار می‌خواهد تا در راستای ضمن احترام به حقوق مالکانه اشخاص، رعایت حقوق عمومی و مصالح اجتماعی را نیز در امر شهرسازی و ایجاد فضاهای مناسب و مطلوب شهری بنماید.

در خاتمه چون این نوشته با هدف اطلاع‌رسانی عمومی تدوین شده، بداند که هدف از این تا عبارات و مطالب در حد امکان به صورت واضح و روان تهیه و ارائه شود تا بتواند به سادگی مورد استفاده عموم افراد حتی آنانی که اطلاعی از علم حقوق و مقررات ثبتی ندارند واقع شود. امید است که مفید و موثر باشد. هم چنین جا دارد تا از همه عزیزان خصوصاً معاونت محترم امور املاک اداره کل ثبت اسناد و املاک مازندران جناب آقای نبی‌اله خواجeh‌وندی که یار و مددکار اینجانب در تالیف این مجموعه بودند نهایت قدردانی را داشته باشم.