



تحلیلی بر رابطه مالکیت عرصه و اعیان در حقوق ثبت



مرتضی مرادی گلستانی، کارشناس ارشد فقه و مبانی حقوق اسلامی

چکیده

مفاهیم عرصه و اعیان برای تمامی املاک دارای سند و سندهای ملکی با کاربری‌های متعدد از جمله مسکونی، تجاری، اداری معنا پیدا می‌کند. عرصه، زمینی است که روی آن بنا ساخته شده است و منظور از اعیان همان بنای احداث شده بر روی زمین می‌باشد.

در بحث عرصه و اعیان، تفکیک و افراز املاک و اراضی از اهم مسائل شهری و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح‌های مذکور می‌باشد. در حقیقت می‌توان با به کار بردن ضوابط اصولی، از طریق کنترل و نظارت بر تفکیک املاک و اراضی به بسیاری از اهداف طرح‌های جامع و تفصیلی دست پیدا کرد، لذا تفکیک اراضی شهری زمین شکل‌گیری فضای ساختمانی و فرم شهری تا مقیاس محله و ناحیه محسوب می‌گردد؛ زیرا فضاها و ساختمان‌ها بر اساس نوع تفکیک املاک و اراضی پدید می‌آید.

در این نوشتار، با اتخاذ روش تحلیلی توصیفی، به بررسی حقوقی مفاهیمی چون عرصه، اعیان، تفکیک و شماره‌گذاری املاک و اراضی در مقام اجرا، چگونگی تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی، همچنین صور مختلف تنظیم سند مالکیت اراضی و آپارتمانی و تحلیل رابطه مالکیت عرصه و اعیان به صورت نظری و کاربردی پرداخته شده است. واژگان کلیدی: حقوق ثبت، اعیان، عرصه، تفکیک، صدور سند، وقف، طلق



درآمد

در جامعه شهری کنونی، مالکیت نوعی سرمایه محسوب می‌شود و ثبت املاک تضمین کننده امنیت اقتصادی، حقوقی و قضایی جامعه است که همواره مورد توجه عقلا در جوامع بشری بوده است. گسترش روزافزون ابعاد اجتماعی، افزایش جمعیت شهری و بالا بودن میزان ساخت‌وسازها، منجر به پدیده ثبت و تفکیک املاک در کلان شهرهای بزرگ برای مردم شده و تحولاتی شگرف در مالکیت اموال غیرمنقول به وجود آمده است؛ رویکرد عمومی مردم برای اخذ اسناد، تثبیت مالکیت، تفکیک، تقسیم و افراز املاک مشاع و رفع اشتباهات ثبتی، زمینه بیشتر آگاهی از مقررات حقوق ثبت را خواهان است؛ بنابراین در این مبحث به تعریف و توضیح مفاهیم کاربردی و نیز رابطه بین عرصه و اعیان می‌پردازیم.

۱- عرصه

به محوطه و زمینی که در فضای خالی آن بنا بسازند، عرصه می‌گویند؛ عرصه اولاً دارای مالک است؛ ثانیاً مشغول به بنا یا اشجار یا به طور کلی مستحذات است. در این صورت اگر در معامله‌ای عرصه را بفروشند؛ معنی فروش عرصه این است که مستحذات واقع در آن عرصه موضوع معامله نیست و نیز اگر کسی بگوید عرصه مال من است، این گفتار اقراری است به اینکه اعیان واقع در آن عرصه برای او نیست.

زمین در اصطلاحات حقوقی ما با عرصه فرق دارد؛ زیرا اولاً، ممکن است زمین مالک داشته یا نداشته باشد؛ ثانیاً، وقتی که سخن از زمین به میان می‌آید

از نظر حقوقدانان به این معنی است که در آن چیزی احداث نشده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۲: ۸۴).

اگر مالک زمین بتواند بدون نیاز به اخذ اجازه از شخص حقیقی یا حقوقی در ملک خود دخل و تصرف نماید، اصطلاحاً می‌توان آن را «زمین» و اگر برای هرگونه دخل و تصرف علاوه بر مجوزهای لازم که بایستی از شهرداری اخذ شود، نیاز به اخذ مجوز از شخص حقیقی یا حقوقی دیگری وجود داشته باشد، آن را «عرصه» می‌نامند؛ مانند زمین‌های اوقافی که عرصه آن مربوط به اوقاف و اعیان آن متعلق به شخص حقیقی یا حقوقی است (ابراهیمی قاجار، ۱۳۹۱: ۳۴۶).

توضیح اینکه قاعده بر این است که مالک عرصه، مالک اعیان موجود در آن هم هست، ولی همیشه چنین نیست و گاهی اعیان، مالک جداگانه دارد و این وضعیت غالباً در اراضی خالصه و همچنین در اراضی موقوفه پیش می‌آید. در زمین‌های موقوفه‌ای که معمولاً بر اساس نظر واقف به منظور بهره‌برداری در اختیار اشخاص قرار می‌گیرد، معمولاً دو نوع مالکیت وجود دارد:

الف: مالکیت عرصه که متعلق به موقوفه است؛

ب: مالکیت اعیان که متعلق به مستأجر یا متصرف است.

در زمین‌های غیرموقوفه هم به وجود آمدن چنین وضعی محتمل است.

۲- اعیان

اعیان جمع عین، در مقابل عرصه استعمال می‌شود و در اصطلاح ثبت به آنچه روی زمین ساخته می‌شود، اطلاق می‌گردد. عرصه به زمین ملوک

(زمینی که متعلق به مالکی است) گفته می‌شود و اعیانی، اموال غیرمنقول در آن زمین را می‌گویند؛ مانند خانه، چاه، قنات، درختان، استخر شنا و... (سید صدر، ۱۳۸۰: ۵۳).

اعیان عبارت است از هر شیء مادی که ملحق و ملصق به غیرمنقول مخصوصاً زمین باشد؛ در این صورت خانه و دکان، گرمابه، اشجار و حق مجرای قنات مشمول تعریف اعیان است.

در تعریفی دیگر، اعیان محدوده‌ای شش‌وجهی از زمین است، محاذی عرصه در تحتانی یا فوقانی یا هر دو منابعی که در خود محاط کرده است، خواه این منابع به صورت طبیعی باشد یا به وسیله عوامل در آن ایجاد شده باشد؛ مانند معادن زیرزمینی و ...

در نتیجه اعیان ماهیتاً مکعبی است که چهار وجه در آن (شمال، جنوب، شرق، غرب) در اسناد مالکیت معتبر و معلوم و در حد دیگر ارتفاع را تشکیل می‌دهد که در اسناد مالکیت قید نمی‌شود. دو حد مذکور در ساختار وجودی اعیان وضعیت بارز و مشخص و قابل لمسی را دارا هستند.

کف آپارتمان تا سقف انتهای ریشه، درخت تا انتهای ساقه، ابتدای پی ساختمان تا کف بام که ارتفاع را نشان می‌دهند، همگی دو وجه پنجم و ششم مکعب اعیان هستند.

به یک عبارت اعیان محدوده‌ای شش‌وجهی محاذی عرصه زمین است در اختیار مالک زمین که تصرف یا اعمال مالکیت غیر آن موکول به اذن مالک خواهد بود.

رعایت مقررات شهرسازی و مشخص کردن ارتفاع هر طبقه در املاک و قید



تقاضای ثبت اعیان و رعایت تشریفات ثبت جاری سند مالکیت اعیان به نام مستأجر اداره اوقاف یا شخص مأذون صادر می‌گردد.

ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت وضعیت اعیان احداثی که با اذن مالک یا در زمین‌های اجاره‌ای موقوفه‌ای احداث شده‌اند، مشخص کرده است.

ملک باید ثبت شده باشد و مالک به موجب سند رسمی قرارداد یا سند رسمی اجاره، اجازه دهد که اعیانی احداثی در ملکیت طرف قرارداد مستقر گردد. وجود اسناد مالکیت اعیانی که تاریخ صدور آن قبل از تصویب ماده مذکور بوده است، نشان می‌دهد که در نقاط مختلف اربابان و مالکان که مالک اراضی کشاورزی روستاها و اراضی شهری بوده‌اند، با دست نوشته عادی یا قولنامه عادی که معمولاً با امضا یا مهر چند معتمد محل مراتب در ذیل نوشته تأیید می‌شد، به اشخاص اجازه کشت و زرع و غرس نهال و احداث باغ و حتی ساختمان و انبار علوفه و حفر چاه در اراضی مورد مالکیت خود را به دیگران می‌دادند (امامی، ۱۳۲۰: ۴۶۲).

۴- ثبت اعیان برای عرصه‌های بدون سند مالکیت

اگر شخصی متقاضی ثبت اعیان باشد، اما برای عرصه هنوز سند مالکیتی صادر نشده باشد:

الف- اگر برای زمین تقاضای ثبت نشده باشد؛ چون اعیان تابع عرصه می‌باشد، اقدامی در جهت ثبت اعیان که بر روی عرصه ثبت نشده استقرار دارد، میسر نیست و متقاضی ثبت اعیان باید منتظر پذیرش قبول ثبت زمین و طی فرایند تشریفات ثبتی آن باشد؛

تمام اموال زوجه ارث می‌برد و زوجه در صورت داشتن فرزند یک هشتم از عین اموال منقول و یک هشتم از قیمت اموال غیرمنقول اعم از عرصه و اعیان ارث می‌برد و در صورتی که زوج هیچ فرزندی نداشته باشد سهم زوجه یک‌چهارم از کلیه اموال به ترتیب فوق می‌باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۱۹).

۳- عرصه و اعیان در روستاها

قاعده آن است که هر کس مالک و صاحب قطعه زمینی است مالک اعیان واقع در آن نیز هست. در روستاهای کشور ما غالباً خانه‌های روستایی و سایر اعیان روستایی را مالک ایجاد نمی‌کند. مالک عرصه، خانه زارعانی کمتر می‌سازد، اشجار را مالک غرس نمی‌کند، اعطای سند مالکیت به مالک عرصه تغییری در حقوق کشاورز پدید نمی‌آورد. حق مالکیت به مالک اجازه می‌دهد که در راستای استفاده از زمین آن را به شخص غیر به اجاره واگذار نماید. همچنین مالک می‌تواند با قرارداد رسمی اجازه دهد که افراد در قسمت‌های معین و مشخص از زمین ایجاد بنا و ساختمان نمایند یا باغ و مزرعه احداث نمایند و این مستحدثات با حفظ حقوق مالک زمین و به نام اعیان متعلق به احداث کننده باشد، بالاخص در اراضی و املاک موقوفه، ممنوعیت انتقال، ضرورت چنین اجازه‌ای را ایجاب می‌کند تا اراضی موقوفه در جهت برآوردن نیت واقف مورد استفاده قرار گیرد (علیزاده خرازی، ۱۳۹۱: ۲۷۲). با اجاره ملک از اوقاف یا اذن مالک مستند به سند رسمی و پدید آمدن و استقرار اعیان بر روی عرصه، مستأجر یا شخص مأذون می‌تواند از اداره ثبت تقاضای اعیان را بنماید و با پذیرش

آن در پروانه ساختمان یا فروش مجوز احداث بنا در ارتفاع بالای عرصه تحت عنوان تراکم تأکید کننده دو بعد پنجم و ششم اعیان است.

گاهی کلمه اعیان با یای نسبت یعنی اعیانی به کار می‌رود و اصطلاحی است در مقررات ثبتی و حقوق ثبت که در مقابل عرصه به کار می‌رود و منظور از آن تمام آثار غیرمنقولی است که توسط انسان در عرصه پدید آمده است. اعم از اینکه طبیعی باشد؛ مانند درخت یا مصنوعی باشد؛ مانند ساختمان. اعم از اینکه در ارتفاع باشد؛ مانند بنا یا در عمق باشد؛ مانند چاه و گاهی شخص در زمینی حق اعیانی دارد؛ یعنی حق ایجاد اعیان در زمین متعلق به شخص است (ابراهیمی قاجار، ۱۳۹۲: ۳۴۱).

برابر بند «۳۲۸» مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، ثمن اعیانی شامل قنوات هم می‌شود و مانند سایر اعیان است و مشمول حکم سایر اموال غیرمنقول می‌باشد. لازم به ذکر است که برابر ماده ۹۴۷ قانون مدنی قبل از اصلاحیه، زوجه از ابنیه و اشجار که از اعیان است عیناً ارث نمی‌برد بلکه از قیمت آنها ثمینه وی باید داده شود. هرگاه ورثه از ادای قیمت ابنیه و اشجار امتناع کند، زن می‌تواند حق خود را از عین استیفا نماید؛ بنابراین تملک اعیان از طرف زوجه منوط به دو چیز است؛ الف: امتناع ورثه از دادن قیمت ابنیه و اشجار در حدود سهم‌الارث زوجه؛ ب: قصد تملک ثمینه از طرف زوجه از عین ابنیه و اشجار که یک ایقاع به شمار می‌آید.

در اصلاح به عمل آمده مورخ ۶ بهمن ماه ۱۳۸۷ در روزنامه رسمی شماره ۱۸۶۵۱ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۱، زوج از

ب- اگر تقاضای زمین ثبت شده پذیرفته شود و در مرحله تحدید حدود باشد، ضمن قبول تقاضای ثبت اعیان از متقاضی، حدود اعیان هم هنگام تحدید حدود زمین صورت می گیرد و نسبت به هر دو تقاضا اقدام لازم به عمل خواهد آمد. در هر صورت، صدور سند مالکیت اعیان موکول به پایان یافتن مراحل قانونی و انقضای فرجه های اعتراض نسبت به اصل ملک و حدود آن خواهد بود.

ج- اگر تقاضای ثبت اعیان زمانی باشد که تحدید حدود زمین انجام شده باشد؛ در این صورت تقاضای ثبت اعیان موضوعیت ندارد و تشریفات صدور سند مالکیت اعیان برابر ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه قانون ثبت خواهد بود و در این صورت صدور سند مالکیت اعیان موکول به انقضای مهلت اعتراض به اصل و حدود می باشد.

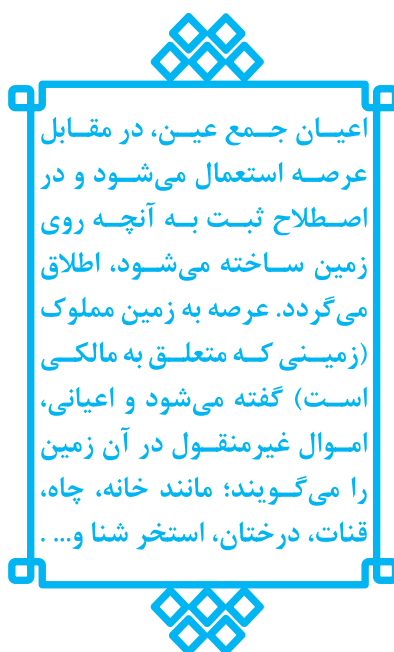
۵- پلاک گذاری املاک در عرصه و اعیان

در هنگام پلاک گذاری بخش های مربوطه نسبت به تشخیص اینکه ابنیه متعلق به چه کسی است اقدام و تعیین پلاک فرعی نموده و به مالکین نیز اعلام می گردد.

به مالکین عرصه نیز پلاک اعلام و جهت هر یک از مالکین اعیانی و عرصه جداگانه پرونده و عملیات ثبتی انجام شده، اما باید مد نظر داشت که در هنگام عملیات ثبتی (اظهارنامه، آگهی ها و...) ابتدا مالکین عرصه و سپس مالکین اعیان قید می شود.

چنانچه اختلافی بین مالکین عرصه و اعیان پیدا شود، باید در ابتدا مدارک و

مستندات طرفین بررسی تا پس از آن نسبت به عملیات ثبتی اقدام شود. چنانچه قبلاً جهت ملکی عملیات ثبتی واقع شده باشد، اما نسبت به اعیانی های آن تشریفات به عمل نیامده، در موقع تعیین حدود مالکین عرصه، اعیانی را برای رعایا گواهی نمایند یا قبلاً به طور کلی گواهی کرده باشند، باید بر روی اعیانی ها پلاک فرعی منظور و درخواست پذیرفته و آگهی گردد.



ممکن است مالک ملک که در دفتر املاک ثبت شده است برابر سند رسمی قرارداد، به دیگری اذن بدهد که در ملک وی اعیانی پدید آورد. در این صورت کسی که مأذون در احداث اعیانی است بعد از احداث آن می تواند به اداره ثبت صلاحیت دار برود و درخواست سند مالکیت اعیانی را بکند. موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می گیرد، می بایست از مرکز، پلاک ثبتی تهیه گردد.

در املاک شهری و مستغلات نیز پس از تعیین بخشی که مورد ثبت واقع می شود، شماره گذاری پلاک به عمل خواهد آمد، اما چنانچه پس از پلاک گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده، آخرین پلاک آن بخش برای آن اختصاص داده می شود و اگر ملکی پس از پلاک گذاری مفروضاً به قطعاتی تقسیم شد، برای هر یک از قطعات شماره پلاک فرعی از همان شماره پلاک اصلی منظور خواهد شد؛ مثلاً ۵/۱؛ ۵/۲؛ توضیح اینکه عدد ۵ به عنوان پلاک اصلی و عدد یک و دو به عنوان پلاک فرعی می باشد.

در عرصه و اعیان موجود در تمام زمین ها، پلاک ثبتی قید می شوند و آنها با پلاک ثبتی (طبق شرایط و عملیات ثبتی خاص) شناخته و با آن نام خوانده می شوند؛ مانند منطقه ونک در تهران که دارای پلاک ۷۰ اصلی می باشد و چنانچه قطعه مذکور به قطعات کوچک تر تقسیم و مفروز شود با پلاک فرعی قید می گردد؛ مانند ۷۰/۱ (پلاک ۱ فرعی از ۷۰ اصلی)

در مورد کاروانسرا و امثال آن که دارای حجره های متعدد می باشد؛ در صورتی که متعلق به یک نفر یا مشاعاً متعلق به اشخاص باشد، یک شماره و در صورتی که حجره ها مالک های جداگانه داشته باشد، برای هر یک شماره مستقلی منظور خواهد شد که بیشتر کاربرد این ماده از آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک در منطقه بازار (پاساژهای امروزی) می باشد. ضمن آنکه اگر کسی ملکی را به عنوان زمین درخواست ثبت کند و پس از آن تقاضای اعیانی در همان زمین از طرف دیگری



نشود، تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلاً لازم ندارد (آذریور، ۱۳۸۳: ۶۸).

۶- تفکیک

تفکیک در لغت به معنی جدا کردن چیزی از چیز دیگر است و در اصطلاح حقوق ثبت به تقسیم یک پلاک با هر کاربری به دو قطعه یا چند قطعه در طول یا ارتفاع اطلاق می‌گردد.

تفکیک در ارتفاع از حدود چهار دهه اخیر در تهران و شهرهای بزرگ مورد توجه قرار گرفته و با توسعه آپارتمان‌سازی و ساخت مجتمع‌های مسکونی انبوه به قصد استفاده و کاربری بیشتر از عرصه، تفکیک اعیان نیز به قانون و مقررات راه یافته و اکنون جایگاه ویژه‌ای دارد که می‌توان گفت این نوع تفکیک پدیده‌ای جدید می‌باشد که به واسطه پیشرفت علم مهندسی و معماری و رشد جمعیت و پدیده شهرنشینی و دستیابی به سازه‌های فلزی مرتفع در قوانین و مقررات ثبت پذیرفته شده و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز با اجرای قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی و صدور بخشنامه و دستورالعمل‌ها، راهگشای مشکلات این قانون کم حجم و نارسا بوده است (رستمی بوکانی، ۱۳۹۰: ۲۳).

۶-۱- تفکیک عرصه

این اقدام با تقاضای مالک یا وکیل قانونی او شروع می‌شود؛ به این ترتیب که مالک یا وکیل قانونی از طرف مالک از شهرداری تقاضای نقشه تفکیک پلاک را می‌نماید و شهرداری پس از اخذ مدارک لازم با توجه به مقررات و ضوابط شهرسازی، نقشه مصوب؛ موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها را به متقاضی تسلیم و نسخه‌ای از آن را جهت تطبیق و مقررات

طبق ماده ۱۴ آیین‌نامه قانون ثبت، تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه، مندرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظام‌نامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند و این اعلان حداقل بیست روز قبل از تعیین حدود، یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود و برابر ماده ۱۵ قانون ثبت اگر تقاضا کننده در موقع تعیین حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین، تعیین خواهد شد و طبق بند دو ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، هرگاه هیئت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد؛ اما طبق بند ۳۶۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی چنانچه به دستور هیئت نظارت آگهی نوبتی تجدید شده، این تجدید آگهی دلیل بر ابطال عملیات تحدیدی (اعم از عرصه و اعیان) نیست؛ مگر اینکه تصریحاً در رأی هیئت نظارت تجدید عملیات تحدیدی هم قید شده باشد. لازم به توضیح است که در هر بخشی که پلاک ثبتی جهت آن منظور می‌گردد، باید گفت که قنوت آن بخش هم باید جزو سایر املاک منظور و آخرین نمره آن بخش به قنوت آن داده شود و می‌بایست اسم قنوت و مبدأ و مظهر آن نیز قید شود که این نکته صراحتاً در ماده ۱۲ آیین‌نامه قانون ثبت بیان گردیده است؛ اما هرگاه قنات از متعلقات ملک باشد و جداگانه مورد معامله واقع

به عمل آید و مالک اعیان در اداره ثبت تقاضای ثبت اعیان را بکند، چنانچه مورد تقاضای ملک، زمین تعیین نشده باشد؛ هنگام تعیین حدود زمین، حدود اعیانی صاحب اعیان نیز تعیین حدود می‌شود، اما اگر اعیانی پس از تعیین حدود زمین پدید آمده باشد، ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت املاک مقرر می‌دارد:

«چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک مالک آن به موجب سند رسمی قراردادی نماید که بالنتیجه اعیان احدائی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد که مجاز در احداث اعیانی بوده مستقر گردد، خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می‌تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد. اداره ثبت وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می‌نماید و در وقت مقرر صورت‌مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد با دریافت حق‌الثبت انتقال سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تا ۳۰ روز، از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می‌شود».

در این صورت ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت اعمال شده و در نهایت، صدور سند مالکیت اعیان موکول به یافتن تشریفات قانونی و سپری شدن مواعد اعتراض نسبت به اصل ملک مورد تقاضای ثبت و عدم اعتراض نسبت به اصل و حدود آن خواهد بود.



ثبتی و تنظیم صورت مجلس تفکیکی به اداره ثبت ارسال می‌دارد.

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها مصوب ۲۸ فروردین ۱۳۹۰ مقرر می‌دارد: «اداره ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاه‌ها موظف‌اند، در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را بر اساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوطه رسیده باشد».

نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری (مربوط به خدمات عمومی) از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود. بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری، مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید.

با ارائه نقشه ماده ۱۰۱ به اداره ثبت و تقاضای مالک یا وکیل قانونی او (کپی استعلام و نقشه) که از طریق دفاتر اسناد رسمی و در فرم مخصوص تنظیم می‌شود، نماینده و نقشه‌بردار از محل وقوع ملک بازدید به عمل می‌آورند و پس از تطبیق نقشه شهرداری با سند مالکیت صادره و محل وقوع ملک، در صورت عدم مغایرت، گواهی عدم تجاوز به مجاورین و معابر شهری و شوارع که با همکاری نقشه‌بردار اداره ثبت اسناد و املاک صورت گرفته، نماینده ثبت اقدام به تنظیم صورت مجلس تفکیکی می‌نماید و در بافت مسکونی روستاها باید نقشه تفکیکی به تصویب سازمان

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برسد. بدین ترتیب ملک به دو یا چند قطعه تفکیک و برای همه قطعات مساحت و حدود مشخص می‌شود. طبعاً مساحت قطعات تفکیکی با احتساب مساحت کوچه و یا خیابان احداثی در ملک باید با مساحت اولیه پلاک مطابق بوده و باقیمانده‌ای از ملک که فاقد مساحت و حدود باشد، وجود نداشته باشد، آن قسمت از پلاک که جزو گذر و شوارع گردیده، مشمول تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری‌ها می‌باشد (هاشمی، ۱۳۸۱: ۱۷).

۶-۲- تفکیک اعیان

در مورد تفکیک اعیانی با توجه به ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت، در موقع تفکیک به منظور محفوظ بودن حق مالک عرصه، مراتب به مشارالیه ابلاغ و اخطار می‌گردد. بدیهی است با صدور سند مالکیت اعیان دیگر ادعایی نسبت به اصل مالکیت مسموع نخواهد بود که در بند ۳۸۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی لحاظ شده است (رستمی بوکانی، ۱۳۹۰: ۸۶).

منظور از تفکیک (در اراضی وقفی و طلق) آن قسمت از اعیانی احداثی بر روی عرصه است که مستأجر عرصه مورد اجاره با اذن مالک احداث نموده و متصرف آن است.

برای مثال در یک قطعه زمین به مساحت یک هزار متر مربع که سند مالکیت آن به نام دیگری است، شخصی که در دویست متر مربع آن اعیان احداث نموده و متقاضی صدور سند مالکیت اعیانی دویست متر مربع می‌باشد؛ یعنی در واقع عملاً مساحت و محدوده اعیان مورد مالکیت متقاضی

از مساحت و محدوده یک هزار متر مربع تفکیک و بعد از آن نسبت به صدور سند مالکیت اعیانی اقدام می‌شود که این وضعیت معمولاً اختصاص به اراضی وقفی دارد.

سازمان اوقاف در مناطقی که دارای اسناد مالکیت عرصه در متراژهای بالا می‌باشد؛ به علت 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 اوقاف با احداث ساختمان خواستار صدور سند مالکیت اعیان در محدوده مورد اجاره خواهند شد. مستاجرین این گونه اراضی برای صدور سند مالکیت اعیانی باید ابتدا گواهی پایانکار ساختمان از شهرداری اخذ کنند و رونوشت مصدق آن را به اداره ثبت تسلیم دارند.

تفکیک اعیان در عرصه به صورت طلق (آزاد) زمانی است که چند واحد آپارتمان تفکیک می‌گردد. قاعدتاً هر واحد مورد تفکیک که به صورت اعیان است، به قدرالسهم از عرصه و تمامی مشاعات و مشترکات سهمیم است؛ مضافاً اینکه با انتقال هر قطعه اعیان از مورد تفکیک، به همان نسبت قدرالسهمی از عرصه به انتقال گیرنده تعلق گرفته و در واقع به همین نسبت قدرالسهم مالک اولیه از عرصه کسر می‌شود، به طوری که با انتقال آخرین واحد اعیان‌یاد مالکانه مالک اولیه از اعیان و عرصه قطع می‌گردد و به تبع انتقال تمام اعیان، دیگر مالکیتی در عرصه نیز برای مالک اولیه باقی نخواهد ماند و خریداران جدید به نسبت مالکیت اعیان در کل عرصه شریک خواهند شد (آذریپور، ۱۳۸۲: ۷۳).



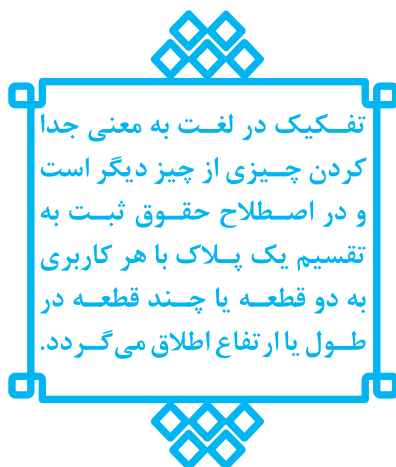
۳-۶- تفاوت تفکیک عرصه و اعیان

در تفکیک عرصه، ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می‌شود، به طوری که قطعات هیچ‌گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی با هم ندارند و هر یک به صورت قطعه‌ای مستقل عمل خواهند کرد؛ ولی در تفکیک اعیان هر چند قطعات مفروز شده از پلاک دارای مساحت و حدود اربعه مشخص می‌باشند، لکن 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 خواهد آمد و به جهت این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون‌گذار به اهمیت آن جلب و قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن تصویب شده که در آن قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی و نحوه اداره نمودن مجموعه ساختمانی و پرداخت هزینه‌ها و... تعیین و مشخص شده است.

۴-۶- تفکیک اعیان در اداره ثبت

تفکیک اعیان توسط اداره ثبت و به استناد گواهی پایانکار ساختمان شهرداری صورت می‌گیرد. مالک یا وکیل قانونی او تقاضای تفکیک را که در فرم مخصوص تنظیم می‌شود، از طریق یکی از دفاتر اسناد رسمی به پیوست تصویر مصدق گواهی پایانکار شهرداری به اداره ثبت ارائه می‌دهد که پس از بازدید نماینده و نقشه‌بردار ثبت از پلاک مورد نظر نقشه‌بردار، کروکی تمام قطعات مفروزی و قسمت‌های مشاعی را ترسیم می‌کند. (در حال حاضر تهیه

نقشه با سازمان نظام‌مهندسی است که بر اساس نقشه تثبیت عرصه اداره ثبت اسناد و املاک می‌باشد).



۷- چگونگی تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی

صورت‌مجلس تفکیکی که حاوی شرح مختصری از سابقه ملک و همچنین ذکر تمام مشاعات موجود در ملک است، پس از تشریفات اداری، گواهی عدم تجاوز ملک به شوارع و حریم و املاک مجاور و عدم تعارض و تداخل و تضییق حق و امضا توسط نماینده و نقشه‌بردار، گواهی مالکیت متقاضی، گواهی عدم بازداشتی ملک، تطبیق و تأیید مفاد صورت‌مجلس با ضوابط و مقررات مربوط به وسیله رئیس ثبت یا معاون و دستور وصول هزینه قانونی تفکیک به قسمت حسابداری، محاسبه هزینه تفکیکی و اخذ آن، امضای صورت‌جلسه و شماره نمودن صورت‌مجلس توسط دبیرخانه اداره ثبت صادر می‌شود.

مهم آن است که در مواقعی که دادگاه حکم به تفکیک آپارتمانی از یک مجموعه آپارتمانی را می‌دهد، اداره ثبت باید صورت‌مجلس تفکیک کل مجموعه را تنظیم نماید تا مفاد حکم در

اجرا از نظر قدرالسهم عرصه و مشاعات و مشترکات مشکل آفرین نباشد. این نکته قابل ذکر است که:

تفکیک اعیان فقط به آپارتمان‌ها که در ارتفاع و بر روی هم در طبقات احداث شده‌اند، اطلاق نمی‌شود، بلکه در خصوص چند واحد ساختمان (ویلا) یا مغازه که در یک سطح و یک طبقه بر روی عرصه بنا شده باشد، تفکیک اعیان مصداق پیدا کرده و عرصه آنها مشترک است (آدابی، ۱۳۹۰: ۵۴).

۸- تفکیک عرصه بر اساس تملک اعیانی

در اکثر نقاط ایران به علت استیلا مالکین بر زمین‌های بزرگ مزروعی روستاها و دهات و داشتن باغات وسیع، مالکین این نوع از اراضی با قراردادهای عادی و یا قولنامه و یا در حد اجازه لفظی قطعات زمین مزروعی یا باغ را به منظور استفاده کشت و زرع در اختیار کشاورزان ساکن روستا قرار داده و آنان از محصول و تیول به دست آمده، چند درصدی را به اربابان خود می‌پرداختند (رستمی بوکانی، ۱۳۹۰: ۷۳).

تلاش مستمر و مداوم بر روی این زمین‌ها و حاصل کار و زحمت پس از گذشت سال‌ها زمین را به صورتی مرغوب و قابل استفاده و حاصلخیز درمی‌آورد و نهال‌های دست کاشت به صورت درختان تنومند درمی‌آمد، به طوری که باغات سرسبز و زیبای امروز در اکثر نقاط ایران حاصل تلاش‌های بی‌وقفه اجداد و پدران زحمت‌کش این مرز و بوم است. ارج نهادن به این کار و فعالیت در جهت عمران و آبادی مناطق مختلف رفته رفته به یک حق عینی (حق ریشه) تبدیل گردیده و در زمان تدوین



قانون و آیین‌نامه مورد توجه قانون‌گذار قرار گرفته و ضمن قبول درخواست ثبت، عرصه از مالکان، از رعایا و کشاورزان مسلط بر این نوع مزارع و باغ‌ها نیز درخواست ثبت پذیرفته می‌شود (بند ۳۸۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی) (میرزایی، ۱۳۸۵: ۳۴).

اعیان شیئی مادی است که بر روی عرصه وجود دارد و ملحق به آن است که این ویژگی باعث شده اسناد مالکیت زمین‌ها و باغات به صورت عرصه و اعیان صادر گردد، چنانچه عرصه و اعیان متعلق به شخص واحد بوده، معمولاً با قید عرصه و اعیان و یا به صورت زمین و در جاهایی که عرصه و اعیان مالکین مختلف داشته باشد دو جلد سند مالکیت جداگانه به عنوان عرصه و دیگری به عنوان اعیان صادر می‌شده که نمونه این نوع اسناد در اختیار مالکین می‌باشد.

لازم به ذکر است با وجود دوگانگی سند مالکیت، اکثراً پلاک ثبتی واحدی برای آنها منظور می‌شده که در بعضی مناطق با وجود واحد بودن زمین برای عرصه عددی و برای اعیان عددی دیگر به عنوان پلاک ثبتی منظور شده است؛ یعنی زمین با مساحت و حدود یکسان مثلاً پلاک عرصه آن ۲۵ فرعی از ۱۳۰ اصلی و پلاک اعیان همان زمین ۱۳۷۹ فرعی از ۱۳۰ اصلی است.

با پیشرفت و توسعه محدوده شهرها و قرار گرفتن قسمت‌های اعظم مزارع و باغات در بافت شهری و ایجاد و احداث ساختمان بر روی آنها و بالا رفتن ارزش و بهای زمین بالاخص در دو دهه اخیر و رشد جمعیت و فوت مالکین و انتقال قهری به ورثه و فرزندان و نوادگان مالک و قصد تسلط هر شخص به سهم خود

لازم است که هر مالک محدوده ملکی خود را به نحوی محصور و محفوظ بدارد؛ در نتیجه باغات و زمین‌ها را اشخاص با اختیار خود مفروز نموده و در محدوده مفروز محلی به فعالیت‌های زراعی پرداخته و یا احداث بنا می‌کردند. با این کیفیت مالکین اعیان که قطعه‌ای مفروز در اختیار دارند، سهام آنها از نظر قانون و شرع مشاع است و اصطلاحاً به «مفروز محلی» موسوم شده است (حمیتی واقف، ۱۳۸۲: ۸۳).

ادارات دولتی با رعایت قوانین و مقررات و لزوم اخذ تعهد از مالکین موقع احداث ساختمان و یا گرفتن امتیازات آب و برق و تلفن و ...، با توجه به قانونمند شدن ساختار شهری، از دارندگان این نوع اسناد سند مالکیت شش‌دانگ عرصه و اعیان مطالبه نموده و این افراد با مشکل نداشتن سند مالکیت عرصه و مشاع بودن ملک خود روبه‌رو هستند.

برای صدور سند مالکیت عرصه، متصرف باید آن را از مالک عرصه با انتقال رسمی خریداری نماید:

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

ب- 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 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، چنانچه شهرداری در مورد تعریض گذرها و احداث خیابان اعلام نظر نماید، باید به همان مقدار نظر شهرداری تأمین و از مورد درخواست کسر و سند اعیانی نیز با آن تطبیق و اصلاح گردد.

ج- متصرف مالک شش‌دانگ اعیانی نیست، بلکه شش‌دانگ اعیانی مالکین مشاع دارد و هر مالک در ازای سهم مشاع خود قسمتی را به صورت مفروز متصرف شده و در آن احداث بنا شده است.

در این حالت مالکین اعیانی باید عرصه را به همان نسبت که در اعیان سهم دارند، متفقاً از مالک عرصه خریداری نمایند و مستند به سند انتقال رسمی، صدور سند مالکیت را از اداره ثبت تقاضا کنند (بند ۳۸۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی) و متذکر شوند که سهام آنان در مفروزات کروکی قطعات در محدوده شش‌دانگ ترسیم و جهت اعلام نظر

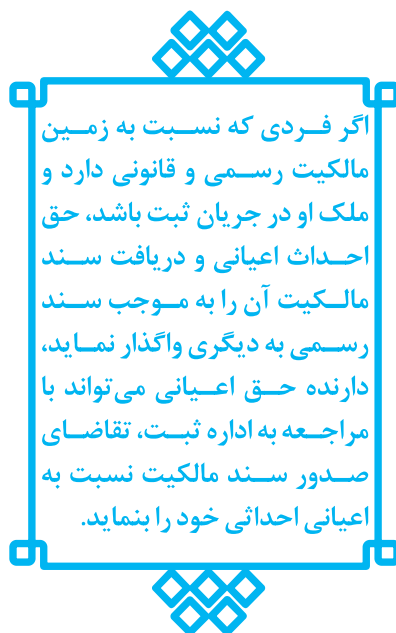


واجد شرایط، سعی در جدا کردن قیمت زمین و همچنین افزایش عرضه مسکن و تلاش در جهت متعادل کردن بازار آشفته مسکن داشت. در این طرح، متقاضیان مبلغی از هزینه‌های ساخت را حین ثبت نام و ساخت تأمین نموده، بقیه مبالغ را که از طریق تسهیلات بانکی تأمین شده بود، به صورت اقساط بعد از تحویل واحد آپارتمان مسکونی به بانک اعطاکننده تسهیلات پرداخت می‌نمایند. بدین وسیله متقاضی مالک اعیان (واحد آپارتمان مسکونی) می‌شود، در حالی که عرصه آن در مالکیت دولت (وزارت مسکن و شهرسازی) قرار دارد و به مدت ۹۹ سال در اجاره متقاضی است که بعد از تکمیل اعیانی، سند مالکیت اعیانی به نام متقاضی واجد شرایط صادر می‌گردد. مبنای اصلی طرح مسکن مهر، عقد استحکار (اجاره برای احداث اعیان) می‌باشد که در متون فقهی نام‌گذاری گردیده است و اجاره ۹۹ ساله و اجاره برای احداث اعیانی به اجماع فقهای شیعه مانعی ندارد و صحیح است. در تبصره دو ماده ۲ دستورالعمل نحوه صدور اسناد مالکیت آپارتمان‌های مسکن مهر آمده است:

«در مواردی که عرصه ملک با حق احداث اعیانی به متقاضیان اجاره داده می‌شود، واحدهای ثبتی مکلفاند مطابق مقررات ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت، پس از تفکیک آپارتمان‌ها با رعایت شرایط مندرج در سند اجاره و درج حقوق و مالکیت دولت در عرصه، نسبت به صدور سند مالکیت اعیانی به نام مستأجرین اقدام نمایند».

و در تبصره سه دستورالعمل مزبور مقرر گردیده است:

الف- سند مالکیت اعیان شش‌دانگ است که در این حالت مالک اعیان نسبت به مقدار اعیان، برای عرصه با دفتر آستان قدس سند اجاره رسمی تنظیم می‌نماید. ب- سند مالکیت اعیان سند مشاعی است؛ ولی عملاً در محل به اندازه سند مشاعی مورد مالکیت خود قطعه‌ای مفروز در اختیار قرار گرفته است؛ یعنی سند مالکیت اعیان مشاع و تصرف عرصه و اعیان مفروز است. در این حالت باید مالکین مشاع متفقاً هر یک نسبت به سهم خود شش‌دانگ عرصه را از تولیت آستان قدس رضوی با سند رسمی اجاره نمایند (رستمی بوکانی، ۱۳۹۰: ۱۷۰).



۹- دستورالعمل نحوه صدور اسناد مالکیت آپارتمان‌های مسکن مهر (اعیانی)

مسکن مهر یکی از نهادهای نوبنیانی است که با تصویب بند «د» قانون بودجه سال ۱۳۸۶ قدم به عالم اعتباری حقوق گذاشته است. قراردادهای واگذاری مسکن مهر با واگذاری حق بهره‌برداری طویل‌مدت (۹۹ ساله) به افراد متقاضی

در خصوص بر و کف و طرح‌های تفضیلی به شهرداری ارسال شود. با وصول پاسخ مساعد، ضمن رعایت نظر شهرداری و تبعیت عرصه از اعیان، صورت‌مجلس تفکیکی با قید آنکه هر قطعه مفروز در سهم مشاعی متعلق به چه شخصی است، تنظیم می‌گردد.

د- در مناطقی که اسناد مالکیت اعیان به نام اشخاص صادر شده ولی عرصه وقف باشد، چون وقف حبس مال و تسبیل منافع است، منعی بر انتقال املاک وقفی وجود ندارد، لذا اداره اوقاف به عنوان مستأجر با مالک اعیان سند اجاره نسبت به عرصه تنظیم می‌کند.

ه- در حالت خاص چنانچه متصرف مالک اعیان و شخص دیگر مالک عرصه باشد، حق مالکیت هر دو از نظر قانون مورد قبول و محفوظ است و حتی در مراجع قضایی نیز طرح دعوای الزام به فروش مالک اعیان به طرفیت مالک عرصه و یا اقامه دعوا به خواسته خلع ید از مالک عرصه به طرفیت مالک اعیان پذیرفته نیست و مالک عرصه فقط مجاز به مطالبه حق تقدیمی است (حایری یزدی، ۱۳۸۰: ۷۳).

مثال: اراضی الوندشت مشهد پلاک ثبتی ۲۳۲

با توجه به اینکه عرصه الوندشت وقف می‌باشد و تولیت آن بر عهده آستان قدس رضوی قرار گرفته است، دارندگان اسناد مالکیت اعیانی و یا متصرفین در قسمت وقف باید در خصوص عرصه با تولیت آستان قدس رضوی سند اجاره رسمی تنظیم نمایند.

در این حالت با توجه به مقدار تصرف و سند مالکیت اعیانی که مالک در اختیار دارد؛ دو حالت رخ می‌دهد:

«چنانچه اعیان آپارتمان در رهن بانک قرار گرفته باشد، مندرجات سند رهنی در قسمت حدود و مشخصات سند مالکیت اضافه خواهند شد» (رشید نهال، ۱۳۸۷: ۱۹)؛ بنابراین می‌توان گفت مسکن مهر نهاد حقوقی و عقد معین جدیدی است که باید با عنوان قانونی حق بهره‌برداری از زمین (دولتی جهت ساخت مسکن) در محافل حقوقی تحلیل شود.

۱۰- وقف

حبس ملک برای امور مذهبی یا غیرمذهبی برای امور عام‌المنفعه طبق شرع اسلامی (نجفی، ۱۴۱۳: ۵) در مورد املاکی که عرصه یا اعیان آنها وقف می‌باشد و اعیان موقوفه‌ای که به مرور یا به عللی از بین رفته است، با رعایت قوانین و مقررات مربوطه و با توجه به سوابق ثبتی و اخذ مستندات قانونی لازم، اقدام مقتضی در این خصوص در حدود مقررات بلامانع است.

در صورتی که اعیانی موجود در موقوفات ملک اشخاص باشد، سند اجاره با مالک اعیانی تنظیم خواهد شد و در هنگام تنظیم سند اجاره می‌بایست با استعلام از اداره ثبت محل، مراتب را به اطلاع اشخاص ذی‌نفع برسانند.

هرگاه موقوفه مزوعی بوده که به دولت واگذار شده، اما با زارعین سندی تنظیم نگردیده یا با زارعین سندی تنظیم گردیده؛ اداره اوقاف نسبت به موقوفات متصرفی و متولیان نسبت به موقوفات تحت تولیت خود با متصرفین و زارعین سند اجاره تنظیم خواهد نمود. بدیهی است که ملاک عمل میزان اراضی زراعتی این‌گونه زارعین و متصرفین، آمار و اسناد تهیه شده می‌باشد.

چنانچه اسامی بعضی از زارعین صاحب نسق در فرم‌ها و اسناد ذکر شده باشد، ولی به علت فوت یا انتقال و یا بنا به علل دیگری در حال حاضر در اراضی مذکور زراعتی ننمایند؛ بایستی با وارث قانونی یا متصرفین فعلی قرارداد اجاره تنظیم شود.

چنانچه زارعین صاحب نسق کلیه اراضی نسق زراعتی خود یا مقداری از آن را به قلمستان و بیشه تبدیل نموده باشند، در این صورت اداره اوقاف یا متولی بایستی نسبت به عرصه با آنان سند اجاره تنظیم نماید و در صورتی که زارعین صاحب نسق اراضی مورد نسق خود را به دیگری واگذار کرده باشند، با رعایت حقوق مکاتبه اسناد اجاره با متصرفین فعلی تنظیم خواهد شد (نقی زاده، ۱۳۸۷: ۶۷).

کلیه اعیانی مستحدثاتی که زارعین صاحب نسق شخصاً احداث نموده باشند، با توجه به مدارک و اسناد و تأیید معتمدین محل، متعلق به زارعین مزبور خواهد بود و سند اجاره نسبت به عرصه با آنان تنظیم خواهد شد.

کلیه مستحدثاتی که در دهات و مزارع موقوفه توسط خوش‌نشین‌ها و یا اشخاص غیر احداث شده و با تأیید معتمدین محل، اعیان متعلق به آن اشخاص شده باشد، سند اجاره در مورد عرصه مستحدثات با صاحبان اعیان تنظیم خواهد شد.

احداث هرگونه اعیانی بدون مجوز قانونی در اراضی نسق زراعتی ممنوع بوده و در صورت تخلف اعیانی احداثی متعلق به موقوفه خواهد بود (روحی، ۱۳۸۰: ۱۷۰).

۱۱- صدور سند مالکیت اعیانی

اگر فردی که نسبت به زمین مالکیت رسمی و قانونی دارد و ملک او در جریان ثبت باشد، حق احداث اعیانی و دریافت سند مالکیت آن را به موجب سند رسمی به دیگری واگذار نماید، دارنده حق اعیانی می‌تواند با مراجعه به اداره ثبت، تقاضای صدور سند مالکیت نسبت به اعیانی احداثی خود را بنماید؛ توضیح اینکه عرصه (زمین) وقف بوده و جهت استفاده بهینه جهت احداث اعیانی به شخص واگذار تا در آن اعیانی احداث نموده و با تنظیم سند اجاره با اداره اوقاف سند اعیانی از اداره اوقاف دریافت نماید.

در صدور اسناد مالکیت یکی از حالات طلق، وقف، ثلث، حبس، طلق وقف و طلق با عرصه وقف درج می‌شود که طبق توضیحات قبل، عرصه وقف و اعیانی آن به صورت اجاره می‌باشد.

در هنگام تفکیک آپارتمانی در عرصه وقف در قسمت مشاعات قید عرصه وقف اجباری بوده و ضمن آن می‌بایست مرجع وقف؛ آستان قدس یا اداره اوقاف جهت تفکیک، موافقت خود را اعلام نموده تا پس از تفکیک اعیانی نسبت به صدور سند اعیانی اقدام گردد.

هرکس آپارتمانی را خریداری می‌نماید، به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمین که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد، مشاعاً سهیم می‌گردد؛ مگر آنکه مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجاره آن را به همان نسبت بپردازد (به قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات).



و معماری، بازدید مجدد مجاز خواهد بود. مأمورین بازدید در روز تعیین شده باید بازدید را انجام و همان روز نتیجه بازدید را گزارش نمایند.

محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین باشد و در موارد استثنائی مانند وجود درختان قطور و یا شرقی، غربی بودن زمین و نظایر آن، موضوع با توجه به وضعیت استقرار ساختمان‌های مجاور در شورای معماری طرح و تصمیم لازم اتخاذ می‌گردد؛ توضیح اینکه نحوه احداث ساختمان و بنا در شرق، غرب یا جنوب، پیش‌بینی سرویس بهداشتی و آشپزخانه در زیرزمین املاک کمتر از ۱۲۰ متر مربع، نحوه اقدام در خصوص باقیمانده املاک واقع در طرح‌های اجرایی شهرداری، شرط افزایش سطح اشغال در املاک با مساحت کمتر از ۱۲۰ متر مربع از تصمیمات نهایی آن شورا است (نقی‌زاده، ۱۳۸۷: ۳۴).

۱۴- صدور پروانه بر اساس اسناد آپارتمان‌ها

در خصوص املاک مبتنی بر اسناد مالکیت آپارتمانی که کلیه مالکین مشاع متفقاً تقاضای تخریب و نوسازی مجدد ملک را می‌نمایند، اجابت درخواست، به صورت صدور پروانه واحد تخریب و نوسازی کل ملک موصوف به عنوان قطعه واحد و به نام کلیه مالکین مشاعی با رعایت سایر ضوابط و مقررات میسر خواهد بود.

۱۵- ضوابط ساختمانی روستاهای واقع در حریم شهرهای بزرگ

ضوابط ساختمانی روستاهای واقع در حریم شهرهای بزرگ این گونه است: تأییدیه احداث بنا در روستاهای

۱۳-۲- املاک دارای بنچاق و فاقد سند مالکیت

صدور پروانه ساختمانی جدید و اجازه‌نامه احداث اضافه اشکوب جهت زمین‌هایی که دارای بنچاق بوده، ولی فاقد سند مالکیت با ابعاد مشخص باشد، منوط به استعلام از سازمان ثبت به منظور احراز مالکیت متقاضی و مشخص نمودن ابعاد زمین می‌باشد.

۱۳-۳- قطعات تفکیکی بر اساس صورت‌مجلس تفکیکی

صدور پروانه ساختمانی جهت قطعات تفکیکی بر اساس صورت‌مجلس تفکیکی ضمن رعایت کلیه ضوابط و مقررات شهرسازی بلامانع می‌باشد.

۱۳-۴- تعمیرات مغازه‌ها بدون اخذ برگ مفصفا حساب نوسازی

صدور اجازه تعمیرات جزئی برای رفع نقص بهداشتی مغازه‌هایی که مورد تأیید دستگاه‌های بهداشتی می‌باشد، بدون گرفتن برگ مفصفا حساب نوسازی و با رعایت کلیه مقررات بلامانع می‌باشد، لذا مفاد تعهدات اخذ شده لزوماً باید در پروانه‌های ساختمانی مربوطه درج شود.

کلیه بازدیدهای شهرسازی (تفکیک، صدور پروانه، کسب و...) تا اخذ مجوز فقط باید یک بار انجام شود و در صورتی که بیش از شش ماه از زمان بازدید بگذرد، فقط اظهارنظر مجدد طرح‌های تفصیلی و بر و کف کافی بوده و نیازی به بازدید محل نمی‌باشد و در صدور پایانکار ساختمان و عدم خلاف نیز فقط یک بار بازدید تا صدور مجوز کافی می‌باشد و در کلیه موارد، بنا به تشخیص و دستور معاون شهرسازی

جهت احداث اعیانی، بر روی عرصه املاک، مجوز شهرداری منطقه طبق ضوابط و طی مراحل قانونی لازم است که پس از طی مراحل، مالک اقدام به تخریب و خاک‌برداری نموده و احداث بنا می‌نماید (تفکریان، ۱۳۸۶: ۱۷۰).

۱۲- طراحی تفکیک اراضی شهری

همان‌طور که گفته شد، تفکیک اراضی شهری در واقع زمینه شکل‌گیری توده و فضای ساختمانی و فرم شهری در مقیاس‌های کوچک از یک بلوک شهری تا مقیاس محله و ناحیه محسوب می‌شود؛ زیرا فضاها و ساختمان‌ها به تناسب نوع تفکیک اراضی در قطعات مستقر و جانمایی شده و شبکه دسترسی به فضاها و ساختمان‌ها بر اساس نوع تفکیک اراضی پدید می‌آید.

بنابراین در صورتی که تفکیک اراضی بر اساس اصول و ضوابط شهرسازی صورت گیرد، کیفیت محیط کالبدی شهر از نظر شکل و ساختار ارتقا می‌یابد و در تفکیک اراضی در مناطق مسکونی و در حوزه‌های مسکونی و تجاری و صنعتی و ... حداقل نصاب‌هایی رعایت می‌شود.

۱۳- نحوه تشکیل پرونده جهت قطعات تفکیکی

۱۳-۱- سند بنچاق یا اجاره‌نامه اوقاف و یا سند واگذاری سازمان مسکن

در مواردی که متقاضیان، سند بنچاق یا اجاره‌نامه اوقاف و یا سند واگذاری سازمان مسکن را بدون داشتن سند مالکیت ارائه نمایند، مراتب در هر مورد با ذکر نام مالک و شماره ملک از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور استعلام خواهد شد تا در صورتی که معارض نداشته باشد، اقدام به صدور پروانه شود.

واقع در حریم شهرها، مطابق عرف و عادت و به عهده شورای روستا واگذار می‌گردد، لیکن شورای روستا می‌بایست ضوابط زیر را مورد توجه قرار دهد، در غیر این صورت شهرداری‌های مناطق باید از صدور پروانه ساختمانی خودداری نمایند.

الف- فقط افراد محلی و ساکنین روستاها حق احداث ساختمان در روستا را دارند، اما برای کسانی که جهت اقامت دائم به روستاها روی می‌آورند، مشروط بر اینکه کار و فعالیت آنها در همان روستا باشد، می‌توان چنین حقی را قائل شد؛

ب- ساختمان بایستی در داخل بافت روستا و محدوده آن بنا گردد؛

ج- تعداد طبقات ساختمان از دو طبقه تجاوز ننماید؛

د- مساحت زیربنای ساختمان برای اراضی تا ۴۰۰ مترمربع حداکثر ۵۰ درصد زمین باشد.

برآمد

۱- املاک به صورت عرصه و اعیان بوده و اعیان دارای انواع مختلف می‌باشد که هر کدام از آنها با شرایط خاص خود که زمین آن وقفی یا طلق باشد، منجر به صدور و اخذ سند مالکیت می‌شود که این نیز نقطه عطف قانون ثبت و قانون مدنی ایران می‌باشد و هر کدام از آنها را می‌توان جداگانه مورد بررسی و تحلیل حقوقی قرار داد و با مالکیتی متفاوت به طور یکجا و یا جداگانه مورد خرید و فروش یا اجاره قرار داد.

۲- در صورتی که تفکیک اراضی بر اساس اصول و ضوابط شهرسازی صورت پذیرد، کیفیت محیط کالبدی شهرها و روستاها از نظر شکل و ساختار ارتقا می‌یابد که با توجه به کثرت و تعدد آیین‌نامه‌های قانونی جهت انجام این امر مهم در حقوق ایران، موضوع از اهمیتی بسزا برخوردار است.

۳- تفکیک قطعه زمین‌ها و تقسیم آن به چند قطعه یا تفکیک یک مجموعه با مجتمع ساختمانی به چند واحد آپارتمانی و نحوه اقدام به آن در اداره‌های ثبت اسناد و املاک سابقه طولانی داشته و به دلیل کثرت موارد و نمونه‌های متعدد، عملاً جایگاه خود را به عنوان یک تکلیف در حقوق ثبت باز نموده است و شیوه‌ای حاصل شده که در آن مفروضات، مشاعات و مشترکات معین گردیده و با استفاده از قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه‌های اجرایی و بخشنامه‌های ثبتی و دستورالعمل‌های ارشادی، مشکلات در عمل حل و مرتفع شده است.

فهرست منابع

- ۱- آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل جاودانه چاپ ۴، ۱۳۹۰
- ۲- آذربور، حمید؛ حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه محشی از بخشنامه‌های ثبتی، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ ۶، ۱۳۸۳
- ۳- اسکافی، نادر، فرهنگ ثبتی، تهران، انتشارات دادگستر، چاپ ۳، ۱۳۸۶
- ۴- امامی، حسن، شرح قانون ثبت اسناد و املاک، تهران، انتشارات شرکت کانون کتاب، ۱۳۲۰
- ۵- انصاری، مسعود؛ طاهری، محمدعلی، دانشنامه حقوق خصوصی، تهران، انتشارات محراب فکر، ۱۳۸۶
- ۶- تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، تهران، انتشارات نگاه بینه، چاپ ۲، ۱۳۸۶
- ۷- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ ۳، ۱۳۸۶
- ۸- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت (املاک)، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ ۳، ۱۳۸۶
- ۹- حائری یزدی، محمدحسن، وقف و نقش آن در شکوفایی اقتصاد اسلامی، مشهد، بنیاد پژوهش‌های اسلامی آستان قدس رضوی، ۱۳۸۰
- ۱۰- حمیتی واقف، احمدعلی، حقوق ثبت، تهران، انتشارات حقوقدان، چاپ ۲، ۱۳۸۲
- ۱۱- رستمی بوکانی، علی، آموزش علم ثبت املاک، تهران، انتشارات ققنوس
- ۱۲- رشید نهال، مجتبی، تعاونی‌های مسکن مهر (آنچه متقاضیان و اعضا باید بدانند)، تهران، انتشارات پایگان، چاپ ۱، ۱۳۸۷
- ۱۳- روحی، افسر، بازار زمین و ثبت زمین، نشریه شهر، ۱۳۸۰
- ۱۴- سید صدر، سید ابوالقاسم، دایره المعارف معماری و شهرسازی (مصور)، تهران، انتشارات آزاده، ۱۳۸۰
- ۱۵- شهیدی، مهدی، مجموعه مقالات حقوقی، تهران، انتشارات مجد، چاپ ۲، ۱۳۸۷
- ۱۶- علیزاده خرازی، محمدمسعود، بررسی تحلیلی قیمت عرصه و اعیانی املاک، تهران، انتشارات میزان، چاپ ۱، ۱۳۹۱
- ۱۷- کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ ۷، ۱۳۸۵
- ۱۸- منصور، جهانگیر، قوانین و مقررات ثبتی، انتشارات دیدار، چاپ ۲۹، ۱۳۹۰
- ۱۹- میرزایی، علیرضا، قانون ثبت در نظم کنونی، تهران، انتشارات بهنامی، چاپ ۱، ۱۳۸۵
- ۲۰- نجفی، محمدحسن، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، بیروت، نشر دارالاحیاء التراث العربی، ۱۴۱۳
- ۲۱- نقی‌زاده، محمد، شهر و معماری اسلامی، اصفهان، انتشارات مانی، ۱۳۸۷
- ۲۲- هاشمی، احمد، تقریرات حقوق ثبت (اسناد و املاک)، تهران، واحد تکثیر دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، ۱۳۸۱