

تقسیم اموال منقول

استنباط از تعاریف مذکور به طور اجمال مفهوم این معنا است که منقول تمام اشیایی هستند که قابل نقل مکان و جابه جا شدن از محلی به محل دیگر باشند و غیرمنقول مشخص و بارز ملک است که در جای خود ثابت و فاقد خصلت قابل جابجا کردن و نقل مکان می باشد.

نظارت قانون بر چگونگی تقسیم مال منقول چنان است که در هر شرایطی با توافق شرکاء می توانند مال مورد شراکت را به ترتیبی تقسیم کنند که هر یک به حصه خود در مال یا معادل حصه خود در مال دیگری که تعلق به شریک دارد (تهاتر) و یا به وجه نقد برابر سهم خود دست یابد تا حالت اشتراک را از بین برده و از قید شراکت رها شوند.

سهل بودن این جدایی و تقسیم مال ناشی از اختیار تام مالکین بر مال و وضعیت فیزیکی منقول است.

با استفاده از این اختیار و کیفیت منقول در صورت توافق بدون هیچ مانع و رادعی شرکاء هر یک بر سهم خود در مال مورد اشتراک یا معادل آن در مال دیگر تسلط یافته و شراکت خاتمه می پذیرد و ثالث در تقسیم منقول نقشی ندارد.

تقسیم اموال غیر منقول

دارندگان اموال غیر منقول «املاک» هر چند ملک شراکت مال طلق آنها است و تصمیم اراده کسی در مالکیت آن دخالت ندارد مع الوصف در تقسیم و تعیین مقدار سهام خود که از طریق تفکیک صورت می گیرد مالکین دارای اختیار تامه نیستند،

زیرا عواملی از نظر کمیت و کیفیت سهام شرکاء را مقید می کند.

مورد اول

تقسیم ملک که به روش تفکیک قابل انجام است مستلزم رعایت مقررات و ضوابطی است که سازمانها و ادارات دولتی به منظور رعایت نظم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جامعه و ساختار مطلوب شهرها بر املاک روستاها و زمینهای شهری از نظر فضای سبز و حریم رودخانه ها و جاده ها و همچنین حد نصاب مساحت قطعات و عرض گذرگاه ها و معابر عمومی و موارد دیگر اعمال می دارند، و در تفکیک اعیان نیز به علت مشاعی بودن قسمت هایی از مورد تفکیک این قید به طور اجبار و ظرف لازم ظاهر می شود و الزاماً تفکیک با انطباق و اجرای موازین مقرر قابل انجام و اجرا خواهد بود.

مورد دوم

برخلاف اموال منقول که دارنده مال صاحب آن شناخته می شود، در اموال غیر منقول مالک آن با نوشته رسمی که سندیت داشته باشد معرفی و شناسایی می گردد، در نتیجه، تقسیم غیر منقول به اسناد و مدارک مالکیت نیز تسری دارد و تقسیم و نحوه اجرا و انجام باید از مجرای قانون در آنها قید و ثبت شود و در مواقعی که قانون یا آیین نامه و دستورالعمل های اجرایی ایجاب می کند لزوماً سند یا اسناد شرکاء باطل و نسبت به سهم اختصاصی هر یک اسناد مالکیت جداگانه صادر می شود (ابطال اسناد مالکیت بعد از تقسیم نامه و صدور اسناد مالکیت سهم اختصاصی برای هر یک از شرکاء)

رعایت موارد فوق در هر مرحله قبل و بعد از تقسیم غیر منقول از صاحبان آنها سلب اختیار می کند که نتوانند آن طوری که می خواهند به میل و خواسته خود ملک را تفکیک نمایند بلکه برای حصول نتیجه و تبدیل سهم مشاع به مفروز و اختصاص به ناچار موظف به پذیرش و اجرای شرایط مقرر می باشند.

تنظیم اسناد

ارزش حفظ آثار معاملات که بر روی ملک انجام می شود و در سند مالکیت قید می گردد و ارزش و اعتبار قانونی اسناد رسمی نقش مهم سازمان ثبت اسناد و املاک و قسمت های مختلف آن را از جمله دفاتر اسناد رسمی که عهده دار تنظیم اسناد معاملات – اقرارنامه – تعهدنامه – وکالت نامه – تقسیم نامه و سایر اسناد رسمی می باشند مشخص می نماید. حال در بحث تقسیم غیر منقول به چگونگی تقسیم تنظیم نامه رسمی که اقدامی لازم بعد از تفکیک به منظور اختصاصی شدن سهام شرکاء در ازای سهم مشاعی است می پردازیم.

کارشناسان رسمی امور ثبتی

تقسیم تنظیم نامه رسمی

حالت اشتراک در غیرمنقول که قابل تقسیم باشد به دو صورت ممکن است.

الف) مالکین در شش دانگ دو ملک با بیشتر به طور مشاع شریک هستند.

ب) مالکین در یک ملک به طور مشاع شریک هستند و آن را به قطعاتی اعم از عرصه یا اعیان تفکیک کرده اند. در هر دو صورت فوق برای مشخص شدن سهم مفروز به ازاء سهم مشاع باید مالکین بین خود تقسیم نامه رسمی تنظیم نمایند، نوشتن تقسیم نامه رسمی از وظایف دفاتر اسناد رسمی است که پس از استعلام لازم و اخذ مدارک برابر مقررات آن را تنظیم و در دفاتر مربوطه و سند مالکیت و یا اسناد مالکیت مورد تقسیم قید می‌گردد.

در خصوص تخصیص قطعات مورد تقسیم به مالکین مشاع محدودیتی از این نظر که سهم اختصاصی معادل سهم مشاعی و یا کمتر و بیشتر باشد منعی نشده زیرا ماهیتاً تقسیم به تعدیل و یا تقسیم به رد نسبت به نقصان و زیادت صورت می‌گیرد فقط آنچه که مورد توجه است باید هر **مالک مشاع** الزاماً سهم ملکی داشته باشد والا عملاً معامله ای دیگر نسبت به سهم وی صورت گرفته و انتقال واقع شده که موجب تضییع حقوق دولتی خواهد شد و نمی‌توان آن را از نوع تقسیم به رد دانست چون تقسیم به رد به اعتبار دادن اضافه از خارج، از طرف یکی از شرکاء به دیگری است نه تقویم کل سهم شریک و پرداختن بها آن و یا مال دیگر و با وجود سند مالکیت امکان اسقاط سهم هیچ یک از شرکاء مجاز نیست.

انتقالات بعد از تقسیم نامه چگونه صورت می‌گیرد

با ثبت تقسیم نامه در دفاتر قانونی مربوط و سند مالکیت، دفترخانه های اسناد رسمی برای قید و درج مجدد انتقال قطعه یا قطعاتی که مستند به تقسیم نامه در سهم اختصاصی احدی از شرکاء قرار گرفته مجاز نمی باشند بلکه هرگونه انتقال بعد از تقسیم نامه باید با اسناد مالکیت جدید صورت گیرد که با استناد به تقسیم نامه به نام سهام دار مشاعی صادر خواهد شد.

در تقسیم ملک بهتر است کل قطعات اعم از عرصه یا اعیان مورد تقسیم واقع شوند و باقی گذاشتن قطعه یا قطعاتی به حالت اشاعه باتوجه به ضرورت ابطال سند مالکیت اولیه موجب اشکال خواهد شد و از طرفی در چنین وضعیتی قید اخبار نسبت به قطعات مورد تقسیم در سند مالکیت و عودت آن به مالکین مجاز نیست.

ضمناً هدف نهایی از تقسیم غیرمنقول بین مالکین مشاعی جدا کردن و مشخص نمودن حصه هر شریک به طور مستقل در مال است و بعضی از دستورات قانون مدنی در باب تقسیم اموال به طور عام بیان شده که در تقسیم املاک با وجود سند مالکیت و لزوم ثبت در دفاتر قانونی با باقی ماندن قسمتی از ملک به حالت اشاعه تطبیق اقدام را با مقررات ثبتی تا حدی با مشکل روبرو خواهد کرد.