

معنای مفروز...

«مفروز یعنی ملکی با مساحت و حدود اربعه مشخص عرصه یا اعیان»

انجام معامله و ثبت سند برای قطعه مفروز یعنی در واقع ملکی با مساحت و حدود اربعه مشخص که از تفکیک آن به طور عام سخن رفته و فرقی میان تفکیک عرصه و اعیان احداثی بر روی عرصه قائل نشده است.

بند 32

«در مورد معاملات قطعه مفروز طبق صورت مجلس تفکیکی باید پس از پرداخت شدن هزینه تفکیک به ثبت محل، سند ثبت شود و در مقام معامله باقیمانده، هرگاه حدود آن تعیین نشده باشد باید مجدداً صورت مجلس تفکیکی با ذکر صریح حدود خواسته شود.»

تفکیک در ارتفاع

«تفکیک به معنی جدا کردن چیزی از چیز دیگر است» و در اصطلاح ثبتی به تقسیم یک پلاک با هر کاربری به دو 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 آپارتمان سازی و ساخت مجتمع های مسکونی انبوه به قصد استفاده و کاربری بیشتر از عرصه، تفکیک اعیان نیز به قانون و مقررات ثبت راه یافته و اکنون جایگاه ویژه‌ای دارد که می‌توان گفت این نوع تفکیک پدیده جدیدی است که به واسطه پیشرفت علم مهندسی و معماری و دستیابی به سازه های فلزی مرتفع در قوانین و مقررات ثبت پذیرفته شده و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز با اجرای قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه آن استفاده از نظریات کارشناسان ادارات کل ثبت اسناد تهران و همچنین بهره گیری از نظرات صاحب نظران امور ثبتی با صدور دستورالعمل ها و بخشنامه های مفید راه گشای مشکلات این قانون کم حجم و نارسا بوده است.

آیا قانون پاسخگوی مشکلات تملک آپارتمان است ؟

با اینکه سال‌هاست در جهت اجرای قانون تملک آپارتمان ها اقدامات تفکیک در ادارات ثبت صورت گرفته و مورد استفاده می باشد متأسفانه باز هم در عمل مشکلات و پدیده های جدیدی بروز می‌کند که برای رفع آنها قانون و آیین نامه جوابگو نبوده و در بخشنامه ها نیز اشارتی به آن نشده است لذا جا دارد با توجه به پیشرفت های همه جانبه فن ساختمان سازی و پیچیدگی های حاصل از آن در قوانین و مقررات نیز تحقق و مطالعه بیشتر به عمل آید. این تلاش و کنکاش به عهده حقوق دانان و صاحب نظرانی است که سال‌ها در ارتباط و درگیر با مسائل حقوقی و ثبتی بوده و با مشکلات آن در عمل مواجه بوده اند.

تفکیک عرصه با تفکیک اعیان از نظر اقدام و ضوابط حاکم بر آنها و از نظر آثار ثانوی تفاوت هایی دارد.

الف: تفکیک عرصه

این اقدام 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 101 قانون شهرداری ها) را به مقتضای تسلیم و نسخه ای از آن را جهت تطبیق با ضوابط و مقررات ثبت و تنظیم صورت مجلس به اداره ثبت ارسال می‌دارد.

با وصول نقشه ماده 101 به اداره ثبت ارسال می‌دارد.

با وصول نقشه ماده 101 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 و 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 صورت گرفته و نماینده ثبت اقدام به تنظیم صورت مجلس تفکیکی می‌کند که پس از طی تشریفات اداری و پرداخت هزینه دولتی یک نسخه از آن به دفترخانه اسناد رسمی متقاضی ارسال خواهد شد.

به این 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 باقیمانده ای از ملک که فاقد مساحت و حدود باشد وجود نداشته باشد.

آن قسمت از پلاک که جزو گذر و شوارع شده مشمول تبصره 6 ماده 96 قانون شهرداری بوده و در مورد قطعات پس از انتقال رسمی با تقاضای خریدار و ارائه تصویر بنجاح و نسخه دوم خلاصه معامله به اداره ثبت، سند مالکیت قطعه مورد معامله به نام خریدار و یا اسناد جداگانه نسبت به سهم مشاعی خریداران با شماره فرعی جدید صادر خواهد شد، البته در خصوص تعیین شماره فرعی برای قطعات مفروز شیوه های مختلفی در شهرستان ها و تهران متداول است که در بند های آتی اشارتی به آن خواهیم داشت.

ب: تفکیک اعیان

تفکیک اعیان توسط اداره ثبت و با استناد به گواهی پایان کار ساختمان 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 پایان کار به اداره ثبت ارائه می‌دهد.

پس از بازدید نماینده و نقشه بردار ثبت از پلاک مورد نظر نقشه بردار کروکی تمام قطعات مفروزی و قسمت های مشاعی را ترسیم می‌کند و صورت مجلس تفکیکی که حاوی شرح مختصری از سابقه ملک و شرح قطعات مفروزی با قید مساحت و حدود و همچنین ذکر تمام مشاعات موجود در ملک است تهیه و تنظیم می‌نماید که پس از طی تشریفات اداری طبق مراحل زیر صورت مجلس تفکیکی صادر می‌شود.

مراحل صدور صورت مجلس تفکیک:

1. گواهی عدم تجاوز ملک به شوارع و حریم و املاک مجاور و گواهی عدم تعارض و امضاء صورت مجلس به وسیله نماینده و نقشه بردار ثبت.
2. گواهی مالکیت متقاضی تفکیک به وسیله متصدی دفاتر املاک.
3. گواهی عدم بازداشتی به وسیله متصدی دفتر بازداشتی.
4. تطبیق و تأیید مفاد صورت مجلس با ضوابط و مقررات مربوط به وسیله رئیس ثبت یا معاون ایشان و دستور وصول هزینه قانونی تفکیک به قسمت حسابداری.
5. محاسبه هزینه تفکیکی و تسلیم قبض بانکی به ذینفع و ضبط یک نسخه از آن پس از پرداخت در پرونده.
6. امضای صورت مجلس تفکیکی به وسیله رئیس ثبت یا معاون ایشان.
7. صدور صورت مجلس تفکیکی و ارسال نسخه دوم به دفترخانه متقاضی به وسیله متصدی امور دفتری.

صورت مجلس تفکیکی

در صورت مجلس تفکیکی تمام قطعات مفروزی (صورت مجلس تفکیکی آپارتمان، صورت مجلس تفکیکی انباری، صورت مجلس تفکیکی پارکینگ) با حدود مشخص شده به نحوی که قطعه یا قطعاتی به عنوان باقیمانده منظور نمی‌شود.

در مواقعی که دادگاه حکم تفکیک آپارتمانی از یک مجموعه می‌دهد اداره ثبت باید صورت مجلس تفکیکی کل آپارتمان را تنظیم نماید، تا مفاد حکم در اجرا از نظر قدرالسهم عرصه و مشاعات و مشترکات مشکل آفرین نباشد.

باید توجه داشته باشیم تفکیک اعیان فقط به آپارتمان که در ارتفاع و بر روی هم در طبقات احداث شده‌اند اطلاق نمی‌شود بلکه چنانچه چند واحد ساختمان (ویلائی) یا مغازه که در یک سطح و یک طبقه بر روی عرصه بنا شده باشند تفکیک اعیان مصداق پیدا کرده و عرصه آنها مشترک است.

با این ترتیب و با عنایت به شرح فوق دستور قسمت اخیر این بند در مورد تعیین حدود باقیمانده عملاً منسوخ شده مگر در مواردی که صورت مجلس مربوط به سنوات قبل بوده و ملک باقیمانده داشته باشد.