

همایش علمی مطالعات حقوقی، علوم قضایی و پژوهش های اجتماعی

نهاد برگزار کننده همایش: موسسه قانون یار

((با همکاری و حمایت معنوی دانشگاه رهنورد (استان بلخ، کشور افغانستان) - جهاد دانشگاهی استان تهران))

سر دبیر علمی و مسئول برگزاری همایش: دکتر بهنام اسدی شماره مجوز: ۷۸۸۶۴-۱-۱۵۲۱/۳۳۰

تاریخ برگزاری همایش: ۱۳ خرداد ۱۴۰۰ شماره مقاله: ۹۵/۱۵۰ رده بندی کنگره: الف ۹۰۳/۷۸۵۵

بررسی و تحلیل حقوقی تفکیک املاک ثبتی در نظام حقوقی کنونی

حسن حیدری

چکیده

تفکیک از ریشه‌ی فک و در لغت به معنای جدا کردن و جزء جزء کردن از یک کل می باشد و در اصطلاح حقوق ثبت، عبارت است از تجزیه کردن مال غیر منقول به قطعات کوچکتر. بنابر تعریف گفته شده تفکیک در مورد اموالی مصداق دارد که اولاً مال غیر منقول باشد همانند خانه، دکان، زمین و حتی آپارتمان. ثانیاً عدم اشاعه در آن یعنی چند نفر مالک آن مال نباشند. ثالثاً در حالت مشاعی، سهم هر کدام از مالکین افزایش نشده باشد. رابعاً مرجع رسیدگی به درخواست تفکیک املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اداره ثبت محل وقوع ملک است. خامساً مرجع رسیدگی به درخواست تفکیک املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته و به اصطلاح فاقد سند رسمی و یا منگوله دار است با دادگاهی است که ملک در نزدیک آن واقع شده است. اصطلاح تفکیک در حقوق جدید ایران پدید آمده و به مفهوم افزایش و تقسیم نزدیک است. لکن با آنها فرق دارد زیرا در افزایش باید حالت اشاعه وجود داشته باشد ولی در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد به عبارت ساده تر در افزایش تعداد مالکین مشاعی باید از ۲ نفر بیشتر باشند ولی در تفکیک حتی یک نفر هم که مالک شش‌انگ ملکی باشد می تواند آن را به قطعات متعددی که قانوناً "مقدور باشد تفکیک نماید. با توجه به تثبیت حدود ملک نسبت به املاکی که تحدید حدود آنها انجام شده و ثبت در دفتر املاک گردیده و اعتبار ماده ۲۲ قانون ثبت را گرفته است

درموقع تفکیک رسیدگی به امر تصرف بنحوی که هنگام تحدید حدود درخصوص رعایت ماده ۷۱ آئین نامه قانون ثبت صورت می گیرد موجبی ودلیلی ندارد لذا نماینده نقشه بردار ثبت مکلفند محدوده مورد تفکیک را با حدود ثبتی تثبیت شده انطباق دهند تا ملک در محل خود استقرار داشته باشد و به املاک مجاورین تجاوزی نشده باشد و این مورد نیاز به قید در صورت مجلس تفکیکی خواهد داشت بدیهی است در صورت وجود اختلاف با محل یا عدم استقرار ملک در محل واقعی خود، مراتب اختلاف می بایست بدو "باترسیم نقشه ملک مورد نظر و املاک مجاور و تعیین مقدار مورد اختلاف توسط نماینده نقشه بردار ثبت به رئیس اداره گزارش گردد تا در صورتی که رسیدگی و صدور دستور از اختیارات رئیس واحد ثبتی است اقدام و در غیر این صورت موضوع برای طرح در هیات نظارت گزارش گردد.

واژگان کلیدی: تفکیک، افزاز، مال غیر منقول، املاک مجاور، هیات نظارت واحد ثبتی