

بررسی مسائل پیرامون افراز و تفکیک املاک در شهرداری ها

حسین حیدری^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۱/۰۱ تاریخ چاپ: ۱۴۰۴/۰۱/۱۵

چکیده

هدف از انجام تحقیق حاضر بررسی مسائل پیرامون افراز و تفکیک املاک در شهرداری ها می باشد. این تحقیق به صورت تحلیلی صورت گرفته است. در افراز چون تمیز و تشخیص حق مطرح است. لذا این تشخیص قابل کنترل قضایی است لیکن در خصوص تفکیک بدلیل عدم چنین تمیزی رسیدگی اداری است و اقدام به تفکیک قابل رسیدگی قضایی نیست به این دلیل است که ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع در خصوص افراز مال مشاع بیان می دارد. تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک است. تفکیک و افراز اراضی و اماکن از اهم مسائل شهری و شهرسازی و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح جامع و طرح های تفصیلی ضوابط مقرر در طرح های مذکور می باشد. تفکیک اصولاً تقسیم یک ملک واحد با یک یا چند مالک به قطعات کوچک مورد تفاهم مالک یا مالکین می باشد و بعد از تفکیک هنوز قسمت های در مالکیت مشاعی باقی می ماند ولی در افراز تقسیم یک ملک واحد بین چند ملک می باشد که بعد از افراز هیچ مالکیت مشاعی باقی نمی ماند و کاملاً از هم مجزا می گردند.

واژگان کلیدی

افراز، املاک، تفکیک، مال مشاع، ثبت

^۱ کارشناسی حقوق ثبتی. (Email: Hosein.heydari7477@gmail.com)

مقدمه

حقوق ثبت در کشور ما، مشتمل بر قوانین و مقررات و دستورالعمل‌های صادره و بخشنامه‌های ثبتی و بعضاً قوانین و دستورالعمل‌های اصلاحی بعد از انقلاب شکوه مند اسلامی است که پاسخگوی واقعی نیازهای زمانی و مکانی و مقتضیات روز جامعه ما نبوده و با استانداردهای علمی و نهادینه شده همخوانی ندارد، لذا لازم و ضروری است که قوانین با تاکید بر احکام و قوانین بالنده، دقیق و کامل قرآن کریم و سنت ائمه هدی علیهم السلام و دیگر مبانی حقوقی و استفاده از آراء و نظرات فقهای عظام، حقوق دانان، کارشناسان خبره، و متخصصان ثبتی مورد تجدید نظر واقع تا فرایند جدید و کارساز و نوینی در عرصه اجتماعی بر آن متصور و متعین گردد. بنابراین دقت و توجه در ثبت اسناد و املاک امری لازم و ضروری است تا جامعه مسلمین دچار ضرر و زیان نگردیده چرا که اموال مسلمین به لحاظ حرمت و قداست آن محترم و مقدس می باشد (شیعه، ۱۳۸۵).

یکی از موضوعات مهم که در علم حقوق آنهم حقوق ثبت مورد بررسی قرار می گیرد و بسیار در جامعه شهری و شهرنشینی حائز اهمیت می باشد بحث تفکیک و افراز و نحوه اجرای آن و همچنین چگونگی مالکیت اشخاص بعد از تفکیک می باشد. مقررات ثبتی، بادرسهای حقوق خصوصی، به ویژه حقوق مدنی و حقوق تجارت ارتباط مهمی دارد اگر نگاهی گذرا به حقوق مدنی داشته باشیم خواهیم دید در حقوق مدنی بحث اموال و مالکیت این مقررات به تثبیت مالکیت می انجامد و در حقوق مدنی ۵ (خانواده) مقررات ثبتی در جهت تثبیت نظام خانواده، ثبت ازدواج و طلاق و رجوع بکار می رود در حقوق مدنی ۳ در باب (کلیات قراردادها) الزام آور بودن قرار داد، با تنظیم سند رسمی و در صورت لزوم اجرای سند رسمی تحقق می یابد و در حقوق مدنی ۸ در بحث (شفعه و وصیت و ارث) تنظیم و ثبت وصیت نامه بطور رسمی از بسیاری از مشکلاتی که بعد از فوت موصی دامنگیر ورثه و وصی و موصی له می شود پیشگیری می کند. (فرامرزی و همکاران، ۱۳۹۱).

همچنین در بحث قانون آپارتمان ها با دقت نظر در تفکیک و افراز باز قوانین و آئین نامه های ثبتی که در این خصوص آمده است. لذا بسیاری از مشکلات که ممکن است باعث درگیر شدن دستگاه قضا گردد پیشگیری می کند. در حقوق تجارت نیز وضع به همین منوال است. دفاتر تاجر باید مطابق مقررات ثبتی و توسط ارکان سازمان ثبت امضا و پمپ شود و شرکت تجاری باید به ثبت برسد همچنین مقررات ثبتی با حقوق عمومی و شاخه های آن ارتباط مهمی دارد مثلاً در مطالعه حقوق ثبت باید معلوم شود سازمان ثبت که از اجزاء قوه قضائیه است نقش آن در تحقق عدالت در جامعه چگونه است، مقررات ثبتی به حقوق اداری نیز مربوط است چرا که اشخاص (اعم از حقیقی و حقوقی) برای ثبت نام تجاری یا ثبت شرکت یا ثبت موسسه غیر تجاری یا سازمان ثبت که از سازمانهای اداری است ارتباط دارند.

علی هذا با توجه به مطالب فوق در این تحقیق، سعی بر آن شده است که در بررسی و شرح مراحل تفکیک و افراز عالوه بر امتیازات کاربردی به مراحل ثبتی تفکیک و افراز و همچنین تاثیر این فرایند ثبتی در جامعه شهری پرداخت شود. افزایش روز افرون جمعیت و نیز وجود تمایل در داشتن مالکیت شخص باعث می گردد زمین های بزرگ دارای مالکیت واحد و یا مشترک بوسیله مالک یا مالکانش در چهار چوب قانون به قطعات کوچکتر تقسیم گردد.

معنا و مفهوم تفکیک

بعد از تصمیم شرکاء بر عدم ادامه مالکیت مشاعی و به عبارتی انحلال شرکت مدنی، شرکاء ناچار باید اقدام به تقسیم نمایند. زیرا با تقسیم هر سهم از مالکیت مالکین مشاعی، حالت اشاعه از بین رفته و ملک مفروضاً در اختیار مالکین قرار

می گیرد و همچنین ممکن است در خلال شرکت، منافی حاصل شود که بخواهند آن را به شرکاء اختصاص دهند که لازم است از ماهیت تقسیم استفاده شود. لذا چون موضوع بحث، افراز منافع است و افراز یکی از مقسمهای تقسیم می باشد (پاکزاد، ۱۳۹۱).

لذا در این قسمت در مورد تقسیم و ماهیت حقوقی آن و انواع تقسیم مباحثی مطرح می شود تا از مباحث مطروحه بتوانیم در مبحث افراز منافع استفاده گردد. تقسیم را می توان چنین تعریف نمود: «تقسیم عبارت از افراز مالکیت مشاعی» یا «تقسیم عبارت از تبدیل حق مالکیت مشاعی به حق مالکیت مفروزی». در مورد ماهیت تقسیم نظرات مختلفی ارائه گردیده است؛ بعضی معتقدند: تقسیم همان معاوضه و یا صلح معوض می باشد (کاشانی، ۱۶۳). زیرا وقتی مال مشاعی در عالم خارج به حصه های مجزی از هم تقسیم می شود. در واقع هر کدام از شرکاء سهم خود را از حصه شرکاء با سهم آنان از حصه اختصاصی خود معاوضه یا صلح می کند. بعضی نیز معتقدند، تقسیم عقد نیست بلکه یک واقعه حقوقی افراز حق است (پورسلیم بناب، ۱۳۸۵).

بعضی نیز معتقدند، ظاهراً تقسیم صلح یا معاوضه با بیع و یا واقعه حقوقی نیست. بلکه قرارداد مستقلی است که موضوع آن حق مالکیت مشاعی است و اثر ذاتی آن نیز مالکیت مفروزی برای هر طرف نسبت به سهم افراز مالکیت مشاعی است. تقسیم به دو نوع، اجباری و توافقی قابل تحقق است. تقسیم اجباری عبارت است از تقسیمی است که به حکم دادگاه صالح، شرکاء ملزم به تقسیم مال مشاعی شوند. تقسیم توافقی یا به تراضی به تقسیمی اطلاق می شود که حکم قضایی در انعقاد آن دخالت نداشته و شرکاء بر اساس توافق بین خود اموال را تقسیم کنند. لذا در ماده ۵۹۱ قانون مدنی مقرر شده است: «هرگاه تمام شرکاء به تقسیم مال مشترک راضی باشند، تقسیم به نحوی که شرکاء تراضی نمایند. به عمل می آید و در صورت عدم توافق بین شرکاء، حاکم اجبار به تقسیم می کند تقسیم به افراز عبارت است از تقسیمی است که در حصه و سهم اختصاصی هر شریک از تمام عین مال مشاعی به نسبت سهم او قرار می گیرد و اصولاً در اموال ممکن است که از لحاظ فیزیکی قابل تجربه و تفکیک باشد مثل حبوبات که می توان به هر چیزی تجزیه کرد (عبادی، ۱۳۷۱) تقسیم به تعدیل عبارت است از روشی که از مجموع عین مال مشاع، حصه هر شریکی به نسبت سهم او از عین اختصاص یافته است. مثلاً اگر اموال مشاع دو شخصی عبارت از یک باب منزل و یک زمین و یک تن برنج باشد. در این صورت تقسیم به افراز ممکن نیست ولی می توان با متعادل کردن حصه هر یک از مجموع کل مال به وسیله برآورد قیمت آن به نسبت سهم هر یک مشخص شود. مثلاً اگر قیمت زمینی به تنهایی مساوی با قیمت منزل و برنج باشد، زمین سهم یکی از شرکاء و منزل و برنج حصه طرف دیگر قرار داده می شود. ماده ۵۹۸ قانون مدنی مقرر می دارد: «ترتیب تقسیم آن است که اگر مال مشترک مثل باشد به نسبت سهم شرکاء افراز می شود و اگر قیمی باشد برحسب قیمت تعدیل میشود و بعد از افراز یا تعدیل در صورت عدم تراضی بین شرکاء حصص آنها به قرعه معین می گردد» (پاکزاد، ۱۳۹۱).

معنا و مفهوم افراز

علاوه بر شرط شریک بودن، لازم است شریکی که خواهان تقسیم مال است، حق تقسیم آن را داشته باشد تا بتواند تقاضای انعقاد افراز سهم خود از سایر شرکاء را نماید. اصولاً به استناد قاعده تسلیط و ماده ۳۰ قانون مدنی هر شریک و مالک مال مشاعی، حق تقسیم آن را دارد. بنابراین، هر مالکی می تواند خواهان تقسیم مال مشاع شود، مگر اینکه در ضمن قراردادی متعهد به عدم تقسیم شده باشد. بنابراین، در صورتی که شریک ملتزم به عدم تقسیم در مدت معینی شده

باشد، در خلال آن نمی تواند خواهان تقسیم مال شود. زیرا عدم حق تقسیم و حکم به لزوم بقای مال به حالت اشاعه، اقتضای اصل حاکمیت اراده و آزادی عقود می باشد. مگر اینکه شرکای که سلب حق تقسیم در قراردادی از خود نموده اند، مجدداً با قراردادی جدید، تقسیم را برای خود ایجاد نمایند. یا همانطور که در ماده ۵۹۸ ق. م ذکر شده «به موجب قانون» حق تقسیم از شرکاء سلب شده باشد.

ماده ۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۳/۱/۲۵ و مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام مقرر می دارد: "تفکیک و افراز اراضی مذکور (اراضی کشاورزی اعم از باغ ها، نهالستان ها، اراضی زیر کشت، آبی، دیم و ایش) به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است. ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی مجاز نخواهد بود. برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا و سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است." لذا مستنداً به ماده ۵۸۹ قانون مدنی چون براساس قانون خاص مذکور، افراز مالی ممنوع شده باشد، بحث افراز یا تقسیم جایگاه حقوقی نخواهد داشت (منصور، ۱۳۸۷).

البته اطلاق ممنوعیت افراز در قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی شامل تقسیم عادی و رسمی می باشد و لیکن در ذیل ماده ۲ قانون فوق الذکر مشمول سند رسمی دانسته است. بر این اساس چنانچه ذیل ماده مذکور را تفسیری بر اطلاق صدر ماده بدانیم و استنباط کنیم فقط هرگونه خرد شدن رسمی اعم از تفکیک و افراز ممنوع می باشد، لذا افراز یا تفکیک یا تقسیم عادی منعی ندارد. لذا برحسب رویه معمول و عرفی مردم، اکثر اراضی کشاورزی و اموالی که مالک آن فوت نموده است، ورثه اموال مشاعی را بین خود تقسیم یا بر حسب مفروز الرعیه متصرف می شوند. شرط دیگری که برای صحت تقسیم لازم است، مالکیت مشاعی است، چون به منزله موضوع در سایر عقود می باشد، بنابراین، هر چند ماده ۲۱۴ قانون مدنی بین حقوقدانان مشهور است که موضوع هر قراردادی باید مال یا انجام عملی باشد و این یک قاعده و اصل است، ولی بعضی از معاملات ممکن است موضوع آن مال یا انجام فعل نباشد. مانند تقسیم که موضوع آن مالکیت مشاعی است، در نتیجه برای صحت تقسیم لازم است که مالکیت مشاعی باشد تا بتواند موضوع تقسیم قرار گیرد.

خلاصه آنکه زمانی افراز اعم از عین و منافع صحیح خواهد بود، که مالکیت مالکین به صورت مشاعی باشد نه مفروزی. یکی دیگر از شرایط صحت تقسیم این است که مجموع مال مشاع قابلیت افراز، جزء و خرد شدن را نسبت به سهم هر شریک، به یکی از طریق افراز، تفکیک، تقسیم به تعدیل یا رد را داشته باشد. اگر مالی فاقد چنین قابلیت باشد تقسیم آن ممنوع است و این یکی از موارد ممنوعیت قانونی تقسیم که در ماده ۵۸۹ قانون مدنی پیش بینی شده است. در این گونه موارد اگر برای شرکاء اداره مال به حالت مشاعی بدون اختلاف و نزاع ممکن نباشد، می توان طبق ماده ۵۹۴ قانون مدنی عمل کرد. یعنی اگر امکان اجاره برای رفع نزاع و اختلاف وجود داشته باشد، اجاره داده می شود و اگر از این طریق رفع اختلاف نشود باستناد ماده ۳۱۷ قانون امور حسبی که مقرر نموده است: «در صورتی که مالی اعم از منقول و غیرمنقول، قابل تقسیم و تعدیل نباشد، ممکن است فروخته شده، بهای آن تقسیم شود. فروش اموال به ترتیب عادی به عمل می آید، مگر اینکه یکی از ورثه فروش آن را به طریق مزایده درخواست کند». باستناد ماده ۴ قانون افراز مال مشاع مصوب ۱۳۵۸ که در آن مقرر نموده است: «ملکی که به موجب تصمیم قطعی غیرقابل افراز تشخیص داده شود، با تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان فروخته می شود». خلاصه مال مشاع را در صورتی می توان موضوع تقسیم قرار داد که

قابلیت تفکیک و تبعیض داد و ستد باشد. البته شرط مذکور در اعیان مال غیر منقولی که قابلیت تقسیم ندارد، قابلیت افراز هم نخواهد داشت (اعتصامی پور، ۱۳۹۱).

تفاوت تفکیک، افراز و تقسیم در نظام حقوقی ایران

در تفکیک وجود حالت اشاعه و شراکت ضروری نمی باشد. یعنی مالک واحد نیز می تواند ملک خود را تفکیک نماید ولی در افراز وجود حالت شراکت ضروری است یعنی وقتی افراز صورت می گیرد که بیش از یک مالک وجود داشته باشد (حاتمی نژاد، زندوی، ۱۳۸۸).

در صورت رضایت و تفاهم مالکین تفکیک انجام می شود ولی در صورت عدم تفاهم و رضایت و وجود اختلاف نسبت به سهم همدیگر افراز صورت می گیرد. اما این تفاوت مذکور در افراز منافع موضوع بحث در بعضی از موارد آن چندان قابلیت طرح را ندارد، زیرا در افراز منافع امکان دارد که همه شرکاء توافق نمایند که یکی از شرکاء در مکان خاص در مدت معین یا بدون مدت از منافع مال استفاده نماید. یا منافع ملک مشاعی را مفروزاً در اختیار شخص ثالث قرار داده و به او واگذار گردد یا حتی بدون اجرت نیز توافق گردد که در اختیار شخص ثالث قرار گیرد، یا اگر توافق نیز حاصل نگردد، دادگاه به اجبار حکم دهد که در مدت زمان معین منافع ملک در اختیار یکی از شرکاء قرار گیرد. تفکیک تنها تقسیم ملک است، اما افراز تقسیم ملک همراه با تعیین سهام مالکین مشاع می باشد و قطعات افرازی به نسبت سهم مالک مشاع به آنان اختصاص می یابد به همین دلیل حالت اشاعه در افراز ضرورت دارد.

در افراز با یتی سهم متقاضی افراز مشخص و جدا گردد و چه بسا بین شرکاء بر سر صحت افراز و مطابق بودن آن با میزان مالکیت مشاعی اختلاف شود، در این صورت تعیین نهایی بامراجع قضایی است اما تفکیک چون عنوان تشخیص و تمیز حق و جدا کردن سهم مالک مشاع را ندارد لذا در صلاحیت اداره ثبت می باشد. پس از انجام تفکیک، شراکت شرکاء قبل از تقسیم هنوز ادامه دارد، اما پس از افراز کردن شراکت هر یک از شرکاء متقاضی افراز خاتمه یافته و سهم هر کدام مفروز می گردد (حاتمی نژاد، زندوی، ۱۳۸۸).

نظریه های حقوقی مربوط به افراز و فروش املاک مشاع

ماده ۵۹۱ هرگاه تمام شرکاء به تقسیم مال مشترک راضی باشند، بنحوی که شرکاء تراضی نمایند بعمل می آید، و در صورت عدم توافق بین شرکاء، حاکم اجبار به تقسیم می کند. مشروط بر اینکه تقسیم مشتمل بر ضرر نباید که در این صورت اجبار جایز نیست و تقسیم باید به تراضی باشد. (ر.ک. مواد ۵۹۳ و ۵۹۵ ق.م).

در صورت یکه بین شریکان محجور یا غایبی وجود داشته باشد، تقسیم باید به وسیله نمایندگان آنها به عمل آید (مواد ۳۱۳ و ۳۲۶ ق.ا.ج): هیأت عمومی دیوان کشور، ری وحدت رویه قضائی، ش ۲۹/۵۹.

گاه ممکن است طرحی که به تراضی بعضی از شرکاء تنظیم و در مدت معین مورد اعتراض قرار نگرفته باشد مبنای تقسیم قرار گیرد (مواد ۳۰۹ - ۳۱۱ ق.ا.ج)

اگر بعضی از اموال بدون زیان قابل تقسیم نباشد، ممکن است آن از سایر اموال در سهم دیگران منظور نمود (ماده ۳۱۶ ق.ا.ج).

ماده ۵۲۹- هرگاه تقسیم برای بعضی از شرکاء مضر و برای بعض دیگر بی ضرر باشد، در صورتی که تقاضا از طرف متضرر باشد، طرف دیگر اجبار می شود، و اگر بر عکس تقاضا از طرف غیر متضرر بشود، شریک متضرر اجبار بر تقسیم نمی شود.

ماده ۵۹۳ ضرری که مانع از تقسیم می شود عبارت از نقصان فاحش قیمت به مقداری که عادتاً قابل مسامحه نباشد. (رک. ماده ۵۹۵ ق.م.)

ماده ۵۹۴ هر گاه قنات مشترک یا امثال آن خرابی پیدا کرده و محتاج به تنقیه و تعمیر شود و یک یا چند نفر از شرکاء متضرر میتوانند به حاکم رجوع نمایند، در اینصورت اگر ملک قابل تقسیم نباشد. حاکم می تواند، برای قلع محل نزاع و دفع ضرر، شریک ممتنع را به اقتضای موقعیت به شریک در تنقیه یا تعمیر یا اجازه یا بیع سهم خود اجبار کند. (رک. ماده ۱۱۴ ق.م.)

ماده ۳۱۷ ق.ا.ح. فروش ملک غیر قابل تقسیم را اجازه داده. رویه قضایی در صورت درخواست یکی از شرکاء آن را اجباری تلقی می کند (ع.م.ج. ۲، ش. ۴۱)

ماده ۵۹۵ هرگاه تقسیم متضمن افتادن تمام مال مشترک یا حصه یک یا چند نفر از شرکاء از مالکیت باشد، تقسیم ممنوع است اگر چه شرکاء توافق نمایند.

التزام به انجام دادن چنین تقسیمی باطل است و هرگاه وجه التزامی برای اجبار معین شود، اثر حقوقی ندارد (ع.م.ج. ۲ ص ۳۴)

ماده ۵۹۶ در صورتی که امثال مشترک متعدد باشد، قسمت اجباری در بعضی از آنها ملازم با تقسیم باقی اموال نیست .

مصدق بارز شرکت در اموال متعدد وضع وارثان نسبت به ترکه است (ع.م.ج. ۲، ص ۳۶ و ۴۶)

ماده ۵۹۷ تقسیم ملک از وقف جایز است، ولی تقسیم مال موقوفه بین موقوف علیهم جایز نیست

موقوف علیهم می تواند منافع موجود وقف را به تراضی میان خود تقسیم کنند، ولی حق درخواست تقسیم مال موقوف را ندارد، زیرا آنچه در اثر وقف به دست می آورند حق انتفاع از مال موقوف است نه مالکیت کامل آن.

ماده ۵۹۸ ترتیب تقسیم آنست که اگر مال مشترک مثلی باشد، به نسبت سهام شرکاء افزای می شود و اگر قیمی باشد، بر حسب قیمت تعدیل میشود؛ و بعد از افزای یا تعدیل، در صورت عدم تراضی بین شرکاء حص آن به قرعه معین می گردد.

مقصود از "مثلی" در این ماده، مالی است که ارزش اجزای آن با هم برابر و یکسان باشد، مانند گندم و برنج و "قیمی" آن است که اجزای آن نابرابر باشند: مانند زمین مرغوب و یا نامرغوب و مجموعه گوناگون از اموال مشترک در ترکه: ع.م.ج. ۲، ص ۳۹ و برای تعریف دیگر از مثلی، رک. ماده، ۹۵ ق.م.

ماده ۵۹۹ تقسیم بعد از آنکه صحیحاً واقع شد لازم است و هیچیک از شرکاء نمی توانند بدون رضای دیگران از آن رجوع کند.

در صورتی تقسیم به تراضی شرکاء (اقاله) بر هم می خورد که ناشی از تراضی آنان باشد. تقسیمی که به حکم دادگاه انجام می شود (خواه حکم ناظر به اجبار در تقسیم باشد یا تعدیل و استقراع سهام) از نظر اصول با تراضی به هم نمی خورد و هرگاه مالکان بخواهد دوباره اشاعه را بر قرار سازند باید به اثبات خاص آن توسل جویند: رک. ع.م.ج. ۲، ص ۵۳ با وجود این ممکن است از ظاهر ماده ۵۹۹ استفاده شود که هر تقسیمی با رضای شرکاء قابل رجوع است.

ماده ۶۰۰- هرگاه در حصه یک یا چند نفر از شرکاء عیبی ظاهر شود که در حین تقسیم عالی به آن نبوده، شریک یا شرکاء مزبور حق دارند تقسیم را به هم بزنند.

از نظر اصول، درخواست ابطال تقسیم در صورتی پذیرفته میشود که با اعتبار امر قضاوت شده تعارض نداشته باشد و ظاهر ماده ۶۰۰ که ناظر به عیب پنهان و مجهول در زمان تقسیم است با این محدودیت تعارض ندارد (ع.م.ج. ۲، ش ۵۴) از ظاهر ماده ۶۰۰ برمی آید که تنها شریکی که عیب در سهم او است حق بر هم زدن تقسیم را دارد و شبیه استفاده از اختیار عیب است نه درخواست ابطال در نتیجه، منافع حصه مفروز هر کس به خود او تعلق دارد. ولی از سوی دیگر، وجود عیب نشان می دهد که تعدیل سهام از آغاز نادرست بوده است و نظری که آن را به درخواست ابطال تعبیر می کند ترجیح دارد (ماده ۶۰۱ ق.م).

ماده ۶۰۱ هرگاه بعد از تقسیم معلوم شود که قسمت به غلط واقع شده است، تقسیم باطل می شود. (رک. ماده ۳۳ ق.آ.د.م)

اشتباهی مستند بطلان قرار می گیرد که در توزیع عادلانه سهام و تطبیق آن با حصه مشاع موثر باشد و غلط باید در اصل تقسیم باشد: ع.ج. ۲، ص ۴۹.

درخواست ابطال نباید با اعتبار امر مختوم تعارض داشته باشد: همان کتاب، ش ۴۹ اعتبار امر قضاوت شده، ص ۱۸۴. ماده ۶۰۲ هرگاه بعد از تقسیم معلوم شود که مقدار معینی از اموال تقسیم شده مال غیر بوده است، در صورتی که مال غیر در تمام حصص مفروزها به تساوی باشد تقسیم صحیح والا باطل است.

مجازات تصرف در اراضی متعلق به دولت و تفکیک غیر قانونی و نقد قوانین افراز و تفکیک

در مورد مجازات تصرف در اراضی می توان به مواد قانونی ۱۳ و ۱۶ زمین شهری اشاره کرد: ماده ۱۳ قانون زمین شهری در این مورد بیان می دارد که هر گونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت یا شهرداری ها و یا احداث هر گونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هر گونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا رسمی و افراز و تفکیک اراضی مزبور و یا هر گونه عملی بر خلاف این قانون، جرم شناخته می شود و با متجاوزین بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن، مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی، رفتار می شود. در این ماده افراز و تفکیک غیر مجاز اراضی متعلق به دولت و شهرداری ها جرم شناخته شده است و مجازات این جرم به تبصره ۲ ماده ۱۴۸ قانون ثبت احاطه شده است. در این تبصره صرفه به رفع تصرف از اراضی متعلق به دولت و شهرداری اشاره شده و مجازاتی برای عمل تفکیک غیر مجاز تعیین نشده است.

تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون اصلاحی و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ بیان می دارد: «از تاریخ تصویب این قانون دولت مکلف است از هر نوع تصرف اراضی متعلق به دولت و شهرداری ها جلوگیری نموده و ساختمان های احداث شده در این قبیل اراضی را، در صورتی که متصرف معترف به تجاوز باشد و یا تجاوز او عرفاً معلوم غیر قابل انکار باشد، وی را ملزم به رفع آثار تجاوز یا تصرف نموده و چنانچه امتناع ورزد دولت ر سا در رفع آثار تصرف اقدام خواهد کرد و عندالزوم تخریب می نماید و چنانچه متصرف منکر تجاوز باشد موضوع به دادگاه صالحه احاله می شود (صفایی پور، مودت، ۱۳۹۱).

بنابراین می توان گفت تفکیک غیر مجاز اراضی متعلق به دولت و شهرداری جرم بدون مجازات است. از مجموع مطالب پیش گفته این نتیجه حاصل می شود که صرف تفکیک غیر مجاز جرم قابل مجازات محسوب نمی گردد. بنابراین اگر قانونگذار در نظر دارد که برای جلوگیری از گسترش تفکیک های غیر مجاز که موجب از بین رفتن اراضی زراعی،

باغات، اراضی جنگلی و توسعه ساخت و سازهای غیر مجاز می گردد، تفکیک غیر قانونی را جرم بشناسد، بایستی صریحا مجازات آن را تعیین نماید. به عقیده غالمرضا کامیار، این اقدام خالف قانون ریشه در نیازهای روز افزون به مسکن و محل فعالیت، بورس بازی زمین، اقتصادی نبودن کشت و زرع در محدوده قانونی و حریم شهرها و ناتوانی دولت برای تأمین مسکن ارزان قیمت و مورد نیاز مردم دارد و نمی توان با هر مجازات به مقابله آن پرداخت. باید از مجازات تنها به عنوان آخرین راه حل و برای نقص اساسی ترین ارزش های اجتماعی استفاده کرد. تفکیک ها و ساخت و سازهای موجود در شهر بیانگر عوامل اجتماعی - اقتصادی، فرهنگی و سیاسی حاکم بر جامعه می باشد، در واقع، فضا تولید اجتماعی است (بحرینی، ۱۳۸۸).

به عبارت دیگر این نیاز مردم و اجتماع است که نحوه و نوع مصرف زمین را مشخص می کند. در چنین وضعیتی تنها با فرهنگسازی صحیح و مدیریت دقیق بر اجرای وظایف دستگاه های دولتی و ملزم ساختن عمومی به رعایت قوانین و مقررات طرح های جامع و تفصیلی و هادی، میتوان به وضعیت موجود در ایران کمک کرد. به عنوان مثال منطقه حکم آباد تبریز که بهترین منطقه تبریز برای کشاورزی بود، به دلیل عدم تصمیم گیری مناسب و بورس بازی زمین و عدم توجه مسئولان، زمینهای این منطقه تفکیک و شروع به ساخت و ساز در آن شد و در کوتاهترین زمان اثری از زمین های کشاورزی حکم آباد باقی نماند. به طور خاص هر گاه در، بسیاری از مناطق و فضاها طبیعی که منطقه ای را با ویژگی واحد ارائه می کنند، تفکیک های مسکونی انجام شود، این مناطق با ویژگی واحد تغییر می یابند یا نابود می شود.

این در حالی است که ماده ۱۶ قانون زمین شهری اعلام می دارد: هر یک از کارمندانی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالح رعایت دقیق مقررات رانموده و تخطی کرده باشند علاوه بر جبران خسارت وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع، بر حسب مورد یا دائم از خدمات دولتی محکوم می گردند. مشکل دیگر وجود اسناد عادی است که دارندگان این اسناد با مراجعه به هیات هایی که در ادارات ثبت تشکیل می شوند درخواست صدور سند مالکیت رسمی می نمایند. اگرچه تسهیل در صدور سند مالکیت پسندیده است، اما نباید این امر موجب نادیده گرفتن قوانینی شود که در اساس شهرسازی موثر هستند. (به عنوان مثال اسناد سه دانگی با تغییر تاریخ آنها به اسناد شش دانگ تبدیل می شوند) که در صورت انجام این عمل قوانین نادیده گرفته می شود (بحرینی، ۱۳۸۸).

بحث و نتیجه گیری

با توجه به منابع محدود زمین و رشد و گسترش شهرها ضروری است که قوانین و مقررات مناسبی جهت حفظ اراضی و نظام دهی فضایی خصوصا در کشورهای جهان سوم تدوین شود. باید به جای ضوابط خشک و انعطاف ناپذیر طرح های جامع، از قوانین انعطاف پذیر و مناسب با تحول زمان استفاده کرد. تفکیک و افراز یکی از سازو کارهای مهم در نظم بخشی به فضا و مکان است و در صورت اعمال صحیح قوانین و مقررات آن، از تخریب زمین های مناسب هر کاربری جلوگیری می شود. ادارات ثبت در درجه اول و دادگاه ها در درجه دوم در این امر دخالت دارند و دخالت این سازمان ها بر اساس طرح جامع، تفصیلی، هادی و مقررات شهرسازی شهرداری ها صورت می گیرد. حدنصاب های تفکیک و افراز که ملک بر اساس سهام شرکاء تقسیم می شود (خصوصا در آپارتمان ها) بر قیمت زمین و مسکن و همچنین بر نظم دهی به کالبد شهرها تاثیرات زیادی دارد. پس باید در تفکیک قطعات، تمامی عوامل تاثیر گذار در نظر گرفته و ضوابط و مقررات بر اساس واقعیت های موجود تنظیم شوند.

اجرای صحیح این قوانین در واقع احترام به حقوق شهروندان است. همچنین نباید زمین های کشاورزی یا زمین های مناسب کاربری های دیگر برای مصارف کاربری های مسکونی تفکیک شوند و البته در این مورد باید با بورس بازی زمین مقابله کرد. یکی از موارد مهم در تفکیک و افراز داشتن سند رسمی است ، بنابراین ضروری است که تسهیلاتی برای تبدیل اسناد عادی به اسناد رسمی (طبق قانون) لحاظ گردد. اعمال قوانین موجود در ایران و نظارت بر اجرای درست قوانین به تنهایی کافی نیست ، بلکه عموم مردم و مسئولان نیز باید این قوانین را محترم شمرده و رعایت کنند و این امر نیز جز با فرهنگ سازی صحیح و مدیریت کارآمد مقدور نمی باشد.

منابع و مآخذ

- اعتصامی پور، محسن. مبانی نظام تفکیک زمین در شهرسازی. انتشارات آذرخش، ۱۳۹۱.
- بحرینی، حسین. تحلیل مبانی نظری طراحی شهری معاصر جلد اول اواخر قرن ۱۹ تا دهه هفتم قرن ۲۰ میلادی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۸.
- پاکزاد، جهانشاه. مبانی نظری و فرآیند طراحی شهری. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی- معاونت شهرسازی و معماری، ۱۳۹۱.
- پورسلیم بناب، جلیل، بررسی حقوقی و نحوه تفکیک و افراز املاک، اراضی، باغات آثار اندیشه. ۱۳۸۵.
- حاتمی نژاد، حسین و سید مجدالدین زندوی. بررسی تفکیک و افراز اراضی در شهرها. نشریه انجمن جغرافیای ایران، ۱۳۸۸.
- شیعه، اسماعیل. مبانی برنامه ریزی شهری در ایران، تهران: انتشارات علم و صنعت، ۱۳۸۵.
- صفایی پور، مسعود و الیاس مودت. بررسی نقش قانون تفکیک و افراز در ساختار فیزیکی شهر یزد. دو فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی ۲ (۱۳۹۱)
- عبادی، شیرین. حقوق معماری. تهران: روشنگران، ۱۳۷۱.
- فرامرزی، مهران و حمیدرضا ابراهیمی و ناصر براتی. مفهوم تفکیک اراضی در گسترشهای جدید شهری. نشریه با نظر ۲۳ (۱۳۹۱)
- منصور، جهانگیر. مجموعه قوانین شهر و شهرداری تهران: ۱۳۸۷.

Investigating issues surrounding the division and separation of properties in municipalities

Hosein Heydari¹

Abstract

The purpose of this research is to examine issues surrounding the division and separation of properties in municipalities. This research has been conducted analytically. In division, because of the distinction and recognition of rights, this recognition is subject to judicial control. However, regarding separation, due to the lack of such distinction, it is an administrative proceeding and the act of separation is not subject to judicial review. This is because Article 2 of the Law on the Division and Sale of Common Property states that regarding the division of common property, the decision of the registration unit can be appealed by each of the partners in the general court of law where the property is located. The division and partition of lands and places are among the most important urban and urban development issues and the basis for the balanced growth of cities and the implementation of the comprehensive plan and detailed plans, as per the criteria set out in the aforementioned plans. Partition is basically the division of a single property with one or more owners into small parts agreed upon by the owner or owners, and after partition, the parts still remain in common ownership, but in partition, a single property is divided between several properties, and after partition, no common ownership remains and they are completely separated from each other.

Keywords

Partition, Real Estate, Partition, Common Property, Registration

¹ Bachelor of Laws in Registration. (Email: Hosein.heydari7477@gmail.com)