

اللَّهُ الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ

تفکیک و افراز اراضی شهری

مؤلف:

مهندس ابراهیم جمشیدزاده

سری منابع آموزشی شهرداری‌ها

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
2.....	پیشگفتار.....
1.....	فصل اول: تعاریف مفاهیم مرتبط با تفکیک و افراز.....
2.....	اهداف.....
3.....	مقدمه.....
3.....	1-1. انواع زمین و تعاریف قانونی آن.....
9.....	2-1. اراضی جنگلی.....
14.....	3-1. اراضی منابع طبیعی.....
15.....	4-1. اراضی منابع طبیعی.....
20.....	5-1. تفکیک و افراز.....
21.....	1-5-1. تاریخچه نظارت بر تفکیک و افراز اراضی در ایران.....
22.....	6-1. جایگاه قانونی ثبت املاک و اراضی.....
23.....	7-1. تفاوت تفکیک و افراز.....
26.....	8-1. مرجع در خواست تفکیک و افراز.....
28.....	9-1. نحوه افراز و تفکیک املاک در دادگاه‌ها و ادارات ثبت.....
29.....	10-1. دلایل تملک و تصرف املاک واقع در طرح و نحوه پرداخت خسارات.....
30.....	خلاصه.....
30.....	خودآزمایی.....
31.....	فصل دوم: تفکیک و جایگاه آن در نظام حقوقی ایران.....
32.....	اهداف.....
33.....	مقدمه.....
33.....	1-2. تفکیک عرصه.....
34.....	2-2. تفکیک اعیان.....
35.....	3-2. تفکیک ساختمان.....
36.....	مراحل تفکیک املاک.....

- 39.....4-2. جایگاه تفکیک اراضی در طرح‌های توسعه (هادی، جامع و تفصیلی) شهری
- 39.....5-2. جایگاه تفکیک اراضی در منطقه بندی و کاربری اراضی
- 41.....6-2. نقشه های تفکیکی اراضی و جایگاه معابر و تاسیسات عمومی
- 42.....7-2. نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی شهرها در شرایط موجود
- 46.....8-2. آماده سازی اراضی مورد تفکیک
- 47.....9-2. موانع تفکیک
- 48.....10-2. جایگاه تفکیک در بخشنامه ثبتی صادره توسط سازمان ثبت اسناد و املاک
- 48.....رعایت حریم راه آهن
- 48.....عملیات تحدید حدود پس از تجدید آگهی نوبتی
- 49.....تعیین حدود توسط نماینده به تنهایی
- 49.....تبعیت از مجاور
- 50.....تحدید حدود-تفکیک حدود
- 50.....جنگل عمومی و مراتع و موات
- 50.....تجدید تحدید
- 51.....اصلاح وضع املاک
- 51.....تفکیک اراضی مسیر لوله های نفت و گاز
- 51.....اعلام وقت تفکیک اراضی مسیر لوله نفت
- 51.....تفکیک ملکی که فاقد مترآژ و نقشه است
- 52.....تفکیک ملک فاقد بنا و ملکی که تحدید نشده
- 52.....تفکیک عرصه براساس تملک اعیانی
- 52.....تعیین حدود و نقشه برداری املاک و اراضی
- 53.....تفکیک اعیانها
- 53.....نحوه تفکیک املاک
- 55.....خلاصه
- 55.....خودآزمایی
- 57.....فصل سوم: افراز و جایگاه آن در نظام حقوقی ایران

58.....	اهداف
59.....	مقدمه
59.....	1-3. مرجع درخواست افراز
60.....	2-3. مراحل رسیدگی به درخواست افراز در اداره ثبت و مسائل آن
61.....	3-3. اقدامات واحد ثبتی محل در رسیدگی به افراز
69.....	4-3. روش افراز املاک
74.....	5-3. دعوی افراز
74.....	6-3. قانون افراز و فروش املاک مشاع
75.....	7-3. آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذر ماه سال 1357
77.....	8-3. نظریه های مشورتی اداره حقوقی دادگستری در رابطه با افراز
80.....	9-3. بخشنامه ثبتی صادره پیرامون افراز
80.....	10-3. افراز ملک مشاع (یا قسمتی مجهول المالک) در دادگاه
81.....	11-3. چگونگی افراز اراضی متعلق به سازمان مسکن
82.....	12-3. سوال‌های متداول پیرامون موضوع افراز و پاسخ آن‌ها
86.....	خلاصه
86.....	خودآزمایی
87.....	فصل چهارم: قوانین و مقررات مرتبط با تفکیک و افراز
88.....	اهداف
89.....	1-4. قانون شهرداری
90.....	2-4. آئین‌نامه اجرائی قانون اراضی شهری
91.....	3-4. قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
92.....	4-4. قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب 26 اسفندماه 1310 شمسی)
92.....	5-3. لایحه قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمان عمران اراضی شهری
93.....	6-4. قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (با اصلاحات بعدی)
106.....	8-4. قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی ..
108.....	9-4. لایحه قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمان‌ها عمران اراضی شهری

109	10-4. ضوابط و مقررات تفکیک باغات و مزارع در محدوده شهری
111	11-4. آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی
121	12-4. مواد قانونی مرتبط با ممیزی اراضی و تفکیک مستثنیات و تکالیف قانونی ادارات ثبت ا
124	13-3. ماده 2 قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور
127	14-4. دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری
131	خلاصه
131	خودآزمایی
133	فصل پنجم: تفکیک و افراز اراضی در نظریات حقوقی و آراء مراجع قضایی
134	اهداف
135	1-5. نمونه هایی از آرای هیات عمومی عدالت اداری در خصوص تفکیک و افراز
142	2-5. رأی هیات عمومی دیوان عدالت اداری
145	3-5. رأی هیات عمومی دیوان عدالت اداری
149	4-5. رأی هیأت عمومی
150	خلاصه
150	خودآزمایی
151	فهرست منابع و مراجع



فصل اول

تعاريف مفاهيم مرتبط با

تفكيك و افراز

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیرمی باشد:

- 1- تعریف تفکیک و افراز
- 2- انواع زمین و تعریف قانونی آن
- 3- تفاوت بین تفکیک و افراز
- 4- نحوه افراز و تفکیک املاک در دادگاهها و ادارات ثبت
- 5- دلایل تملک و تصرف املاک واقع در طرح و نحوه پرداخت خسارت

مقدمه

در مطالعات شهری، اراضی شهری به مفهوم متفاوت به کار می‌رود که هریک، برحسب مورد، با یکدیگر متفاوتند. به طوری که، اراضی از نظر نوع کاربری، کیفیت خاک، شرایط زمین‌شناختی، قیمت و ارزش، قطعه‌بندی و نظایر آن، هریک معنی ویژه‌ای دارد. لذا قطعه زمین به معنی واحد زمینی است که از طریق تفکیک حاصل شده باشد. به عبارت دیگر، قطعه زمین، زمین تحت پوشش، یعنی سهمی از زمین که زیر پوشش ساختمان‌ها و ساختارهای فرعی قرار می‌گیرد و تابع شرایط منطقه‌بندی زمین است.

در تعریف اراضی شهر و سایر مفاهیم مرتبط با تفکیک و افراز و پیش از پرداختن به تعاریف تفکیک و افراز لازم است در خصوص مفاهیم مرتبط، به تعاریف حقوقی و قانونی ذکر شده در قوانین و مقررات جاری کشور اشاره کنیم تا درک مفاهیم تفکیک و افراز آسان‌تر شود.

1-1. انواع زمین و تعاریف قانونی آن

براساس قانون زمین شهری مصوب سال 1366 ه.ش مجلس شورای اسلامی اراضی شهری، اراضی موات، اراضی بایر و اراضی دایر به شرح مواد زیر تعریف شده‌اند، سایر مفاهیم مرتبط با انواع زمین و مرجع قانونی تعاریف آن هم به شرح زیر مورد بررسی قرار گرفته‌اند:

اراضی شهری: اراضی شهری زمین‌هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است. (ماده 2 قانون زمین شهری مصوب سال 1366)

اراضی موات: اراضی موات شهری، زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. زمین‌های مواتی که علی‌رغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ 1358/4/5 به بعد احیاء شده باشد، همچنان در اختیار دولت می‌باشد (ماده 3 قانون زمین شهری مصوب سال 1366).

اراضی بایر شهری: اراضی بایر شهری، زمین‌هایی که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد (ماده 4 قانون زمین شهری مصوب سال 1366).

زمین بایر: زمینی است که در آن عملیات زراعی انجام نگرفته باشد (ردیف الف بند 9 ماده 1 قانون مربوط به اصلاحات اراضی 1339/2/26).

اراضی دایر شهری: اراضی دایر، زمین‌هایی است که آنرا احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است. زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیرمحصور می‌باشد (ماده 5 قانون زمین شهری مصوب سال 1366).

زمین: منظور از زمین (ارض)، در این قانون زمینی است که بتوان آن را برای یک یا چند نوع از امور کشاورزی مورد استفاده قرار داد (بند 9 ماده 1 از قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب 1339/02/26).

زمین آبی: زمینی است که زراعت آن از آب دائمی رود یا استخر یا قنات یا چشمه یا چاه و امثال آن آبیاری می‌شود (ردیف ت بند 9 ماده 1 از قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب 1339/2/26).

زمین خالصه: مقصود از آب و زمین خالصه که در مورد فوق ذکر شده، آب و زمینی است که در تصرف دولت باشد و خالصجات انتقالی را که در حکم املاک اربابی است و

همچنین طاحونه‌هایی را که با آب نهرهای اربابی منشقه از رودخانه‌ها کار می‌کند شامل نمی‌شود (ماده 6 قانون حق الارض و حق الماء طواحين اربابی واقعه در اراضی خالصه دولتی مصوب 1301/3/30).

زمین دیم: زمینی است که زراعت آن از آب باران یا سیلاب مشروب می‌شود (ردیف ث بند 9 ماده 1 قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب 1339/2/26).

زمین رهاشده: زمین رها شده، زمین مسبوق به احیایی است که مالک از آن اعراض کند (بند 2 ماده 1 از قانون نحوه اجرای اصل 49 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مصوب 1363/5/17).

زمین موات: زمین موات از نظر این قانون، زمینی است که تعطیل مانده و عمران و آبادی در آن به عمل نیامده باشد. عمران و آبادی قابل قبول به شرح زیر است. (ماده 2 آیین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب 1358/5/22 هیأت وزیران):

زمین‌های متعلق به دولت: منظور از زمین‌های متعلق به دولت، یاد شده در ماده (13) قانون، کلیه زمین‌هایی است که به نام دولت دارای سند بوده یا در جریان ثبت به نام دولت است. همچنین کلیه زمین‌های ملی شده و مواتی که طبق قوانین مصوب و آرای کمیسیون‌های مربوط، متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی است، اعم از این که به نام دولت ثبت شده یا نشده باشد. نمایندگی دولت در مورد زمین‌های مزبور با سازمان زمین شهری یا دستگاهی است که وزارت مسکن و شهرسازی به آن تفویض اختیار می‌کند (ماده 33 آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب 1371/3/24 هیأت وزیران).

اراضی آیش: زمین دایری است که به صورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند (بند 6 ماده 1 از آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/2/31).

اراضی آیش: زمین دایری است که به صورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند (بند 4 واژه نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/1/26).

اراضی آیش: زمین دایری است که به صورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند (بند 5 از واژه نامه لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران و لایحه قانونی ... مصوب 1358/12/28).

اراضی آیش: زمین دایری است که به صورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند. (بند 5 واژه نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/12/11).

اراضی آیش: زمین دایری است که به صورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند. (بند ج ماده 1 از قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 شورای انقلاب).

اراضی بایر: زمین هایی است که سابقه احیا دارند، ولی به علت اعراض یا عدم بهره برداری بدون عذر موجه مدت 5 سال متوالی متروک مانده یا بماند. (بند 3 ماده 1 از آیین نامه اجرایی لایحه قانون اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/2/31 شورای انقلاب).

اراضی بایر: زمین‌هایی است که سابقه احیا دارد ولی به علت اعراض یا عدم بهره‌برداری بدون عذر موجه مدت 5 سال متوالی متروک مانده باشد. (بند 1 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/1/26 شورای انقلاب)

اراضی بایر: زمین‌های بایر که به علل مختلف توسط مالکان بزرگ بایر نگاه داشته شده است و با توجه به نیاز جامعه و مسأله خودکفایی مملکت و با توجه به این که این زمین‌ها فقط به صرف این که مالکیت از آن، آن‌ها است بدون کشت مانده و اجازه کشت به دهقانان هم داده نمی‌شود. (بند 1 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/12/28 شورای انقلاب).

اراضی بایر: زمین‌های بایر که به علل مختلف توسط مالکان بزرگ بایر نگاه داشته شده است و با توجه به نیاز جامعه و مسأله خودکفایی مملکت و با توجه به این که این زمین‌ها فقط به صرف این که مالکیت از آن آن‌ها است بدون کشت مانده و اجازه کشت به دهقانان هم داده نمی‌شود، دولت اسلامی این زمین‌ها را در اختیار خود می‌گیرد تا در اختیار دهقانان و داوطلبان واجد شرایط گذارده شود. (بند 1 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/12/11)

اراضی بایر: زمین‌هایی است که سابقه احیا دارد ولی به علت اعتراض و عدم بهره‌برداری برای مدت 5 سال متوالی بدون عذر موجه متروک مانده یا بماند. (بند د ماده 1 از قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 شورای انقلاب).

اراضی بایر: منظور از اراضی بایر موضوع این ماده، زمین‌هایی است که در تاریخ نقل و انتقال باغ یا مستحدثاتی طبق ضوابط مندرج در آیین‌نامه ماده 214 قانون مالیات‌های مستقیم در آن ایجاد نشده باشد. (تبصره ماده 6 از قانون معاملات زمین مصوب 1354/2/28).

اراضی بایر: زمین‌هایی که سابقه احیا دارد، ولی به علت اعراض یا عدم بهره‌برداری بدون عذر موجه به مدت 5 سال متوالی متروک مانده باشد. (بند 1 از آیین‌نامه اجرایی قانون واگذاری زمین‌های دایر و بایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب 1365/11/29 هیأت وزیران)

اراضی بایر شهری: اراضی بایر شهری، زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آن که صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد. (ماده 4 از قانون زمین شهری مصوب 1366/6/22).

اراضی بایر شهری: اراضی بایر شهری، زمین‌هایی است که سابقه عمران داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است اعم از آن که صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد. (ماده 4 از قانون اراضی شهری مصوب 1360/12/27).

اراضی جنگلی: اراضی جنگلی به جنگل تکامل نیافته‌ای گفته می‌شود که به صورت‌های زیر باشد:

1- تعداد نمایده درخت یا نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار آن جداگانه یا مجموعاً از یک صد اصله تجاوز نکند.

2- درختان جنگلی به صورت پراکنده باشد، به نحوی که حجم آن در هر هکتار در شمال (از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی) کم‌تر از پنجاه متر مکعب و در سایر نقاط ایران کم‌تر از بیست متر مکعب باشد (در صورت وجود شمشاد و حجم بیش از سی متر مکعب جنگل

شمشاد محسوب می‌شود). (ردیف د بند 7 ماده 1 از آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/2/31 شورای انقلاب).

اراضی جنگلی: به جنگل تکامل نیافته‌ای اطلاق می‌شود که به یکی از اشکال زیر باشد:

1- تعداد کنده درخت یا نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار آن جداگانه یا مجموعاً از یکصد عدد تجاوز نکند.

2- درختان جنگلی به صورت پراکنده موجود باشد، به نحوی که حجم آن در هر هکتار در شمال ایران (از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی) کم‌تر از پنجاه متر مکعب و در سایر نقاط ایران کم‌تر از بیست متر مکعب باشد. اگر در اراضی (بند 2) درخت شمشاد وجود داشته باشد و حجم درختان آن بیش از سی متر مکعب در هکتار باشد جنگل شمشاد محسوب می‌گردد (بند 1 از قانون نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 شورای انقلاب).

2-1. اراضی جنگلی

(الف) زمین‌هایی که در آن‌ها آثار و شواهد وجود جنگل از قبیل نهال یا پاجوش یا بوته یا کنده درختان جنگلی وجود داشته باشد، مشروط بر آن که در تاریخ ملی شدن جنگل‌ها 1341/10/27 تحت کشت یا آیش نبوده و تعداد کنده در هر هکتار از بیست یا تعداد نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار جداگانه یا مجموعاً از یکصد عدد یا مجموع تعداد نهال و بوته و کنده در هر هکتار از یکصد عدد متجاوز باشد.

(ب) زمین‌هایی که در آن‌ها درختان خودروی جنگلی به‌طور پراکنده وجود داشته باشد و حجم درختان موجود در شمال از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی در هر هکتار کم‌تر از پنجاه متر مکعب و در سایر مناطق ایران کم‌تر از بیست متر مکعب باشد، مشروط بر آن که در

تاریخ ملی شدن جنگل‌ها تحت کشت یا آیش بوده باشد (بند 6 ماده 1 از قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب 1346/5/25).

اراضی خالصه: منظور از اراضی خالصه مذکور در ماده 1، اعم از اراضی قراء خالصه دولتی یا از زمین‌های بایری است که در اثر عملیات عمرانی و سدبندی و غیره از طرف دولت دایر و برای زراعت آماده خواهد شد یا اراضی یا قرایی که از طرف دولت در اختیار وزارت کشاورزی گذارده می‌شود با رعایت قانون فروش خالصجات (تبصره 2 ماده 1 از قانون راجع به واگذاری زمین به تحصیل‌کرده‌های کشاورزی مصوب 1338/10/22).

اراضی دایر: اراضی دایر، زمین‌هایی است که آن را احیا و آباد کرده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است. زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیرمحصور می‌باشد (ماده 5 از قانون زمین شهری مصوب 1366/6/22).

اراضی دایر: اراضی دایر، زمین‌هایی است که احیا شده و مستمراً مورد بهره‌برداری است (بند 4 ماده 1 از آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/2/31 شورای انقلاب).

اراضی دایر: زمین‌هایی است که احیا شده و مستمراً مورد بهره‌برداری است. غیر از اراضی فوق‌الذکر، زمین‌هایی که به نحوی از انحا در رژیم سابق ملی اعلام شده و زمین‌هایی که جهت محیط‌زیست و شکارگاه‌ها و جلوگیری از بدی آب و هوا در ملکیت دولت درآمده است (بند 2 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/1/26 شورای انقلاب).

اراضی دایر: زمین‌هایی است که احیا شده و مستمراً مورد بهره‌برداری است (بند 2 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت

جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 و لایحه ... کشاورزان مصوب 1358/12/28 شورای انقلاب).

اراضی دایر: زمین‌هایی است که احیا شده و مستمراً مورد بهره‌برداری است (بند 2 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 شورای انقلاب).

اراضی دایر: زمین‌های احیا شده‌ای است که مستمراً مورد بهره‌برداری است (بند ب ماده 1 از قانون نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 شورای انقلاب).

اراضی دایر: منظور از اراضی دایر موضوع قانون، برای تملک و زمین‌های کشاورزی مندرج در ماده (5) قانون و این آیین‌نامه، زمین‌هایی است که بهره‌برداری غالب از آن‌ها، زراعت باشد و شامل عرصه و اعیان باغ‌ها و تأسیساتی نیست که عرصه آن‌ها متناسب با اعیانی باشد (ماده 2 از آیین‌نامه اجرایی قانونی زمین شهری مصوب 1371/3/24 هیأت وزیران).

اراضی دایر: زمین‌هایی است که احیا شده و مستمراً مورد بهره‌برداری است (بند 2 از آیین‌نامه اجرایی قانون واگذاری زمین‌های دایر و بایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب 1365/11/29).

اراضی دولتی: اراضی دولتی اعم از ثبت شده و ثبت نشده دایر و بایر عبارت است از:

الف) اراضی موات؛

ب) اراضی که به نحوی از انحا به دولت منتقل شده است اعم از طریق اصلاحات ارضی،

خالصه، مجهول المالک و غیره،

ج) اراضی متعلق به دولت که در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی یا مؤسسات دولتی قرار دارد و به علت عدم استفاده یا عدم اجرا مفاد قرارداد به دولت برگردانده شده است (بند 10 ماده 1 از آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/2/31 شورای انقلاب).

اراضی ساحلی: زمین‌هایی است که در مجاورت حریم دریا و دریاچه یا اراضی مستحدثه قرار دارد و با توجه به تعریف انواع اراضی مذکور در این قانون بر حسب مورد در حکم یکی از آنها محسوب خواهد شد (بند 9 ماده 1 از آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/2/31 شورای انقلاب).

اراضی ساحلی: زمین‌هایی است که در مجاورت حریم دریا و دریاچه یا اراضی مستحدثه قرار دارد و با توجه به تعریف انواع اراضی مذکور در این قانون بر حسب مورد در حکم یکی از آنها محسوب خواهد شد (بند ط ماده 1 از قانون نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 شورای انقلاب).

اراضی ساحلی: اراضی ساحلی، پهنه‌ای است با عرض مشخص از اراضی مجاور دریا و دریاچه‌ها یا خلیج که حداقل از یک سو به کنار دریا یا دریاچه یا خلیج متصل باشد (بند ب ماده 1 از قانون اراضی مستحدث ساحلی مصوب 1354/4/29).

اراضی شهری: اراضی شهری، زمین‌هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است (ماده 2 از قانون زمین شهری مصوب 1366/6/22).

اراضی شهری: اراضی شهری، زمین‌هایی است که در محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته باشد (ماده 2 از قانون اراضی شهری مصوب 1360/12/27).

اراضی کشت موقت: عبارت است از اراضی بایر و دایری که پس از پیروزی انقلاب اسلامی تا پایان سال 1359 در سراسر کشور و تا پایان سال 1363 در مناطق کردنشین به نحوی در تسلط غیرمالک قرار گرفته باشد. هر گاه در زمان تصرف در سطح هر هکتار بیش از یک صد اصله نهال یا درخت مثمر یا پنجاه اصله درخت نخل یا زیتون یا یک هزار نهال یا درخت غیرمثمر وجود داشته در این صورت باغ یا بیشه محسوب و از شمول اراضی کشت موقت خارج است. (بند 4 از آیین‌نامه اجرایی قانون واگذاری زمین‌های دایر و بایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب 1365/11/29 هیأت وزیران).

اراضی متعلق به دولت: منظور از اراضی متعلق به دولت مذکور در ماده 13 قانون، کلیه زمین‌هایی است که به نام دولت دارای سند بوده یا در جریان ثبت به نام دولت است و همچنین کلیه اراضی ملی شده و مواتی که طبق قوانین مصوب و آرا کمیسیون‌های مربوطه متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی است، اعم از این که به نام دولت ثبت شده یا نشده باشد. نمایندگی دولت در مورد اراضی مزبور با سازمان زمین شهری یا دستگاهی است که وزارت مسکن و شهرسازی به آن تفویض اختیار می‌کند (ماده 61 از آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب 1367/4/15 هیأت وزیران).

اراضی متعلق به شهرداری: منظور از زمین‌های متعلق به شهرداری - یاد شده در ماده (13) قانون - کلیه زمین‌هایی است که طبق قوانین و مقررات به شهرداری‌ها تعلق دارد. اعم از آن که به نام شهرداری دارای سند باشد یا نباشد (ماده 34 از آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب 1371/3/24 هیأت وزیران).

اراضی متعلق به شهرداری: منظور از اراضی متعلق به شهرداری مذکور در ماده 13 قانون، کلیه زمین‌هایی است که طبق قوانین و مقررات به شهرداری‌ها تعلق دارد، اعم از آن

که به نام شهرداری دارای سند باشد یا نباشد. (ماده 62 از آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب 1367/4/15 هیأت وزیران).

اراضی مستحده: زمینی است که در نتیجه خشک افتادن آب دریاها، دریاچه‌ها و تغییر بستر رودخانه‌ها یا خشک شدن تالاب‌ها ایجاد شده باشد (بند 8 ماده 1 از آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/2/31 شورای انقلاب).

اراضی مستحده: زمینی است که در نتیجه خشک افتادن آب دریاها، دریاچه‌ها و تغییر بستر رودخانه‌ها یا خشک شدن تالاب ایجاد شده باشد (بند ح ماده 1 از قانون نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/21 شورای انقلاب).

اراضی مستحده: اراضی مستحده عبارت است از زمین‌هایی که در نتیجه پایین رفتن سطح آب یا هر نوع جریان آب در کرانه‌های دریا و دریاچه‌ها و جزایر یا در نتیجه پایین رفتن آب یا خشک شدن تالاب‌ها ظاهر یا ایجاد می‌شود (بند الف ماده 1 از قانون اراضی مستحده و ساحلی مصوب 1354/4/29).

3-1. اراضی منابع طبیعی

الف) جنگل‌ها یا بیشه طبیعی: مجتمعی متشکل از عرصه و هوایی و مرکب از موجودات از منشأ نباتی (مانند درخت، درختچه، نهال، علف و خزه) و حیوانی صرف‌نظر از درجه تکامل به نحوی که دست بشر در ایجاد و تکامل آن دخیل نبوده است.

ب) مراتع: زمین‌هایی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرای دارای پوششی از نباتات علوفه‌ای خودرو بوده و با توجه به سابقه چرای عرفاً، مرتع شناخته شود.

اراضی آیش گرچه پوشش نباتات و علوفه‌ای داشته باشند، مشمول تعریف مرتع نیستند. چنانچه مرتع دارای درختان جنگلی خودرو باشد، مرتع مشجر نامیده می‌شود.

(ج) نهالستان‌ها: جنگل‌های دست کاشت عمومی که توسط دولت ایجاد شده باشد.

(د) اراضی جنگلی: به جنگل تکامل نیافته‌ای گفته می‌شود که به صورت‌های زیر باشد:

1- تعداد کنده درخت یا نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار آن جداگانه یا مجموعاً از یک صد اصله تجاوز ننماید.

2- درختان جنگلی به صورت پراکنده باشد، به نحوی که حجم آن در هر هکتار در شمال (از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی) کم‌تر از پنجاه متر مکعب و در سایر نقاط ایران کم‌تر از بیست متر مکعب باشد (در صورت وجود شمشاد و حجم بیش از سی متر مکعب جنگل شمشاد محسوب می‌شود).

(بند 7 ماده 1 از آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/2/31 شورای انقلاب).

1-4. اراضی منابع طبیعی

جنگل‌ها و مراتع: بیشه‌های طبیعی، نهالستان‌های دولتی، جنگل‌های دست کاشت می‌باشد. غیر از اراضی فوق‌الذکر زمین‌هایی که به نحوی از انحا در رژیم سابق ملی اعلام شده (زمین‌هایی که جهت محیط‌زیست و شکارگاه‌ها و جلوگیری از بدی آب و هوا در ملکیت دولت درآمد است). (بند 3 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 و لایحه ... مصوب 1358/12/28 شورای انقلاب).

اراضی منابع طبیعی: جنگل‌ها و مراتع - بیشه‌های طبیعی - نهالستان‌های دولتی - جنگل‌های دست کاشت می‌باشد، غیر از اراضی فوق‌الذکر زمین‌هایی که به نحوی از انحا در

رژیم سابق ملی اعلام شده است (زمین‌هایی که جهت محیط‌زیست و شکارگاه‌ها و جلوگیری از بدی آب و هوا در ملکیت دولت درآمده است). (بند 3 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاحی لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/2/11 شورای انقلاب).

اراضی موات: زمین‌هایی است که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است. (بند 5 ماده 1 از آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/2/31، شورای انقلاب)

اراضی موات: زمین‌های غیرآبادی است که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است. (بند 3 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1359/1/26 شورای انقلاب)

اراضی موات: زمین‌هایی است که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است. (بند 4 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 و لایحه قانونی ... مصوب 1358/12/28 شورای انقلاب).

اراضی موات: زمین‌هایی است که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است. (بند 4 واژه‌نامه از لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/12/11 شورای انقلاب).

اراضی موات: زمین‌هایی است که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است. (بند الف ماده 1 از لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیا اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1358/6/25 شورای انقلاب).

اراضی موات: زمین‌های بایری است که ملک اشخاص نمی‌باشد. (ردیف ب بند 9 ماده 1 از قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب 1339/2/26).

اراضی موات شهری: اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد. (ماده 3 از قانون زمین شهری مصوب 1366/6/22).

اراضی موات شهری: اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد. (ماده 3 از قانون اراضی شهری مصوب 1360/12/27).

اراضی و ابنیه و مؤسسات مورد احتیاج عملیات عمرانی: اراضی و ابنیه و مؤسسات مورد احتیاج عملیات عمرانی و نیازمندی‌های عمومی عبارت از آن قسمت از اراضی و ابنیه و تأسیسات است که برای اجراء یکی از برنامه‌های مصوب کمیسیون‌های مشترک مجلسین طبق تصویب شورای عالی برنامه ضرورت داشته باشد (ماده 1 از آیین‌نامه خرید اراضی و ابنیه و مؤسسات مورد احتیاج عملیات عمرانی مصوب 1336/4/3).

شهر: شهری است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل، دارای سیمایی با ویژگی‌های خاص خود بوده به طوری که اکثریت ساکنان دائمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، کشاورزی، خدمات و فعالیت‌های اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خودکفایی نسبی برخوردار و کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ده هزار نفر جمعیت باشد (ماده 4 قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب 1362/4/15).

شهر: در این اساسنامه نام شهر به کلیه نقاطی اطلاق می‌شود که در آن نقاط شهرداری تأسیس شده یا از این به بعد تأسیس خواهد گردید (تبصره ماده 1 لایحه اساسنامه سازمان اتحادیه شهرداری‌های ایران مصوب 1344/11/12).

شهر: مقصود از شهر حوزه‌ای است که طبق گواهی وزارت کشور دارای شهرداری قانونی می‌باشد (ماده 2 قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب 1334/12/8).

شهر جدید: شهر جدید به نقاط جمعیتی اطلاق می‌گردد که در چارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که از این پس به اختصار شورای عالی نامیده می‌شود، در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها (هر کدام که بزرگ‌تر باشد) برای اسکان حداقل سی هزار نفر به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی می‌شود (ماده 1 قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب 1380/10/16).

شهرداری: شهرداری، بنگاهی است ملی و دارای شخصیت حقوقی (ماده 3 قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهرها و قصابات مصوب 1328/5/4).

سازمان امور اراضی: سازمان امور اراضی که در این اساسنامه سازمان نامیده می‌شود، مؤسسه دولتی وابسته به وزارت کشاورزی است که به منظور انتظام بخشیدن به اجرای قوانین و مقررات مربوط به امور زمین در محدوده وظایف و اختیارات وزارت کشاورزی، ستاد مرکزی واگذاری زمین و هیأت‌های هفت نفره واگذاری زمین از ادغام تشکیلات اجرایی سازمان اصلاحات ارضی، ستاد مرکزی واگذاری زمین و هیأت‌های هفت نفره واگذاری زمین تشکیل می‌شود (ماده 1 اساسنامه سازمان امور اراضی مصوب 1375/11/7 هیأت وزیران).

سازمان زمین شهری: سازمان زمین شهری که در این اساسنامه سازمان نامیده می‌شود، شرکتی است سهامی با مدت نامحدود و وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی که دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی بوده و طبق قانون تجارت و این اساسنامه و رعایت مقررات مربوط به شرکت‌های دولتی اداره می‌شود (ماده 1) اساسنامه جدید سازمان زمین شهری مصوب 1367/4/15 هیأت وزیران).

سازمان زمین شهری: سازمان زمین شهری که در این اساسنامه سازمان نامیده می‌شود، از ادغام سازمان‌های عمران اراضی کلیه استان‌های کشور تشکیل شده و شرکتی است سهامی با مدت نامحدود و وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی که دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی بوده و طبق قانون تجارت و این اساسنامه و مقررات مربوط به شرکت‌های دولتی اداره می‌شود. (ماده 1 اساسنامه سازمان زمین شهری مصوب 1361/3/30 هیأت وزیران).

اراضی شهری از نظر نوع مالکیت نیز به 3 دسته دولتی (ملی)، خصوصی و وقفی تقسیم می‌شوند که هر یک مقررات مخصوص به خود را دارند. طبق ماده 11 قانون زمین شهری، وزارت مسکن و شهرسازی موظف است که براساس سیاست عمومی کشور و طبق آئین‌نامه اجرایی، به آماده‌سازی و عمران و واگذاری زمینهای دولتی اقدام نماید. در این اقدام باید اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز جمعیت ساکن نیز احداث شود.

در ارتباط با اراضی خصوصی، طبق مواد 29-39 قانون مدنی مصوب 1307 ه.ش، ممکن است اشخاص نسبت به اموال علاقه‌هایی شامل مالکیت اعم از عین یا منفعت، حق انتفاع و حق ارتفاق به ملک غیر داشته باشند. هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرفی را دارد، زیرا هیچ مالی را نمی‌توان از تصرف صاحب آن بیرون آورد، مگر به حکم قانون. مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هرکجا که بالا رود؛ همچنین است نسبت به زیرزمین.

به این ترتیب، مالک حق هرگونه تصرف در هوا و فراز گرفتن را دارد، مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد. بعلاوه، منظور از اراضی وقفی آن‌گونه اراضی است که واقف آن، زمین را به منظور خیرات و کارهای نیک واگذار می‌نماید؛ مانند باغ و مزرعه که در ایران دارای سابقه طولانی است.

براساس آئین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب 1371 ه.ش، آماده‌سازی زمین مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی، زمین دولتی یا خصوصی را برای احداث مسکن مهیا می‌سازد و با انجام عملیات زیربنایی، مانند تعیین بر و کف، تسطیح و آسفالت معابر، تأمین شبکه‌های تأسیساتی آب و برق و تلفن، جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی و زباله و انجام عملیات روبنایی، مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز، آتش‌نشانی، اماکن تجاری و نظایر آن، اراضی را بر مبنای ضوابط در اختیار تعاونی‌های مسکن یا متقاضیان قرار می‌دهد.

به موجب ماده 15 قانون زمین شهری، هرگونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر به‌منظور عمران و احداث بنا، باید با رعایت مقررات وزارت مسکن و شهرسازی صورت پذیرد. مواد 17 و 19 آئین‌نامه این قانون به توضیح این موارد می‌پردازد.

1-5. تفکیک و افراز

در خصوص تفکیک و افراز اراضی طبق قوانین حقوقی ایران، تعاریف مشخصی وجود دارد. به طوری که از نظر لغوی تفکیک، از هم گشودن، جدا کردن، بازگشادن، از هم گشودن و جمع آن تفکیکات آمده است.

افراز، جداکردن چیزی از چیز دیگر بیان شده است¹.

تفکیک اراضی، به معنای جداسازی و تبدیل یک ساختمان یا ملک - زمین - به قطعات کوچک‌تر است، درحالی‌که **افراز** عبارت از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء یک زمین است، هرگاه شرکاء بخواهند هر یک سهم خود را از زمین مشخص نمایند. به این ترتیب، عمل جداسازی سهم هر شریک را افراز گویند.

¹ معین محمد، فرهنگ فارسی - چاپ هشتم - امیرکبیر 1371

در یک تعریف دیگر از تفکیک، آن را تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر آورده‌اند و در تعریف افراز آن را جدا کردن سهم مشاع شرکاء یعنی تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء نسبت به سهم هر یک از آنها به طوری که وجود حالت اشاعه در آن کاملاً مشهود باشد، تعریف نموده‌اند.

در عرف ثبتی، تفکیک عبارت از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر است. به عنوان مثال، مالک یا مالکین قطعه زمینی به مساحت 5 هزار متر، تصمیم دارند آن را به قطعات 200 متری تقسیم نمایند. در صورت اجرای این تصمیم، گفته می‌شود که به قطعات 200 متری تفکیک شده است.

افراز در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا به تعبیری دیگر، عبارت است از تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.

1-5-1. تاریخچه نظارت بر تفکیک و افراز اراضی در ایران

تا سال 1345 که قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری از تصویب گذشت و همزمان با آن نیز کار تهیه طرح‌های جامع شهری در ایران رونق گرفت، سیاست تفکیک و تعیین نوع استفاده از زمین در اختیار شخص مالک بود. مالک اختیار مطلق داشت که زمین خود را هر وقت بخواهد، به هر شکل و به هر اندازه که مایل است تفکیک و قطعه بندی کند. طول و عرض معابر را در زمین‌هایی که تفکیک می‌نماید، شخصاً و به میل و سلیقه خود تعیین کند و به هر شکل و هر چند طبقه و با هر مصالح ساختمانی و برای هر منظور که مایل است بسازد.

اداره ثبت وظیفه داشت نقشه تفکیکی و پیشنهادی مالک را قبول کرده، به ثبت برساند و اسناد مالکیت تفکیک را صادر نماید. تنها هدف دخالت اداره ثبت مراقبت از عدم تجاوز

نقشه تفکیکی به اراضی مجاور و متعلق به دیگران بود. شهرداری نیز در مورد احداث ساختمان‌ها موظف بود، هر نقشه ساختمانی را که مالک پیشنهاد می‌نمود، تصویب و پروانه ساختمان صادر نماید. صدور پروانه ساختمان فقط از این جهت انجام می‌گرفت که شهرداری مطابق مترژ ساختمان، عوارض خود را دریافت نماید و مراقب عدم تجاوز معابر موجود باشد. همچنین ساختمان دارای استحکام و مقاومت لازم باشد تا خطرات جانی بوجود نیارد و یا کمتر بوجود آورد.

برای اولین بار در سال 1345، ضمن مواد 98 الی 99 و 101 الحاقی به قانون شهرداری، این اختیار به شهرداری‌ها داده شده تا نحوه استفاده از زمین و منطقه بندی شهر و محل تاسیسات عمومی و سایر نیازمندی‌ها را تعیین نموده، در قطعه بندی و تفکیک اراضی داخل محدوده و حریم شهر دخالت کنند و نقشه‌های تفکیکی اراضی را قبل از اقدامات ثبتي، مورد بررسی و تصویب قرار دهند.

قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که شش سال بعد از آن در سال 1351 از تصویب گذشت، مقررات قبلی را تکمیل‌تر و قاطع‌تر نمود و به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اختیار داد تا ضوابط مورد نیاز برای رشد موزون و هماهنگ شهرها را مورد تصویب قرار دهد. ماده 7 قانون مذکور شهرداری‌ها را مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نمود.

1-6. جایگاه قانونی ثبت املاک و اراضی

ثبت ملک در دفتر املاک آثاری دارد که در قانون ثبت و سایر قوانین ذکر شده است. قانون ثبت در ماده 22 مقرر می‌دارد:

«همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر

املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارث به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت....»

این ماده و عبارات و مفهوم آن دلالت بر آن دارد که:

1. ثبت ملک در مالکیت کسی است که ملک به نام او ثبت شده و یا به او ارث رسیده یا به طور رسمی به او منتقل گردیده و این انتقال هم در دفتر املاک ثبت شده است. تشکیلات رسمی مملکت در ماده 22 که از آن به دولت تعبیر شده است، او را مالک می‌شناسد. منظور از دولت در ماده 22، تنها قوه مجریه نیست، بلکه قوه حاکم است که شامل قوای سه گانه و تمام تشکیلات رسمی کشور می‌باشد.

2. پس از صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تصرف غیر صاحب سند مالکیت در آن ملک دلیل مالکیت محسوب نشده و کسی نمی‌تواند به تصرف مالکانه خود به ضرر صاحب سند مالکیت استناد نماید.

3. ثبت ملک به نام هرکس، از غیر سلب مالکیت کرده و دیگر از هیچکس در خصوص آن ملک دعوایی پذیرفته نمی‌شود.

با توجه به مباحث مزبور، شایسته است که فرق بین تفکیک و افراز و تقسیم بیان شود. زیرا بعضاً دیده می‌شود برخی، آنها را مترادف و به معنای واحد می‌بینند.

7-1. تفاوت تفکیک و افراز

تفکیک زمین و تقسیم آن به چند قطعه یا تفکیک یک مجموعه یا مجتمع ساختمانی به چند واحد آپارتمانی و نحوه اقدام آن در اداره ثبت سابقه طولانی داشته و به دلیل کثرت انجام و نمونه‌های متعدد، عملاً جایگاه خود را به عنوان یک تکلیف در ثبت باز نموده است. به همین دلیل شیوه‌ای حاصل شده که همه به یک نتیجه منتهی و در آن مفروضات، مشاعات و مشترکات مشخص شده است. با استفاده از قانون تملک آپارتمان‌ها، آیین‌نامه

اجرایی، بخشنامه‌های ثابتی و دستورالعمل‌های ارشادی، مشکلات احتمالی در عمل حل و مرتفع گردیده است.

افراز ملک همزمان با تقسیم و تفکیک در حقوق مدنی راه یافته و مقوله‌ای است که تا به حال چنان صورت کلی و شیوه اقدامی پیدا نکرده است. آنچه که به عنوان راهنما در دسترس می‌باشد، قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب 22 آبان 1357 است. با توجه به آنچه که بیان شد، تفاوت تفکیک و افراز از نظر شکلی و ماهیتی عبارت است از:

1- در تفکیک، وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد و ملک با داشتن مالک واحد قابل تفکیک است؛ ولی در افراز باید حالت اشاعه، یعنی مالکیت بیش از یک نفر باشد.

2- تفکیک بارضایت و در حالت تفاهم مالکان مشاع است و افراز عدم تفاهم و رضایت و وجود اختلاف نسبت به حصه یکدیگر و قصد، قطع حالت اشتراک می‌باشد.

3- در تفکیک، توجهی به مقدار سهم مالکان در کل شش دانگ لزومی ندارد و بعد از تفکیک به‌هنگام تنظیم تقسیم‌نامه، رعایت حقوق و سهم هر یک از مالکان مشاع مطرح می‌گردد که با توافق نسبت به کسری و زیادت یا صلح و هبه رفتار خواهد شد. در افراز رعایت و توجه به سهم معادل حصه هر یک از مالکان مشاعی ضروری بوده و اگر این رعایت در ملک به عللی با توجه به تصرف شرکا و به وضعیت دیگر مقدور نباشد، باید تعدیل صورت گیرد و مقدار اضافی ملک، که در سهم شریک قرار می‌گیرد، بهای آن تقویم و در صورت مجلس افراز قید شود.

4- تفکیک فقط تقسیم ملک است؛ اما افراز تقسیم ملک توأم با تعیین سهام مالکان مشاعی است و قطعات افرازی به نسبت سهم مالک مشاع به آنان اختصاص می‌یابد. به همین دلیل حالت اشاعه در افراز ضرورت دارد؛ ولی در تفکیک این ضرورت نیست و مالک می‌تواند ملک خود را با رعایت مقررات حاکم بر تفکیک (ضوابط و مقررات شهرداری) به هر ترتیبی که می‌خواهد تفکیک نماید.

- 5- سن مالک یا مالکان دخالتی در امر تفکیک ندارد؛ اما به صراحت ماده 313 قانون امور حسبی اگر میان مالکان، محجور یا غایب باشد، تقسیم با دادگاه خواهد بود.
- 6- تنظیم تقسیم نامه پس از تفکیک میان مالکان مشاعی برای استیلا بر سهم مفروزی ضروری است و چنانچه مالکان مشاع بعد از تفکیک برای تنظیم تقسیم نامه میان خود توافق نداشته باشند یا قطعات تفکیکی را متفقاً انتقال ندهند، تفکیک اقدامی بی حاصل و کان لم یکن تلقی شده و در این شرایط با وجود صورت مجلس تفکیکی، شرکا به ناچار باید تقاضای افراز نمایند (افراز به دلیل عدم توافق مالکان برای تنظیم تقسیم نامه).
- 7- در صورت اعتراض به تفکیک از طرف یکی از شرکا، ادامه عملیات متوقف می شود و با رضایت معترض می توان ادامه اقدام را انجام داد. البته اعتراض به افراز در حین اقدام از شرکای دیگر پذیرفته نیست و پس از اتمام می توانند اعتراض نمایند. رسیدگی به اعتراض نسبت به افراز ملک در صلاحیت مراجع قضایی است.
- 8- انجام عمل افراز یا عدم افراز در حکم رای مراجع قضایی است و با افراز ملک و عدم اعتراض در مهلت مقرر، هر مالک مشاع می تواند بر سهم مفروزی خود تسلط یافته و با تسلیم سند مالکیت مشاع به واحد ثبت، سند مالکیت شش دانگ قطعه اختصاصی را تقاضا و دریافت نماید. با توجه به این که چنانچه سرانه یا حق مرغوبیت به او تعلق گرفته، باید رسید تودیع آن به صندوق ثبت یا اقرارنامه رسمی ذی نفع را مبنی بر وصول این حق قبل از صدور سند مالکیت مفروزی به اداره ثبت تسلیم نماید.
- 9- صورت مجلس تفکیکی ملک با انتقال قطعه یا قطعاتی از آن به غیر یا انتقال سهم مشاعی به شریک دیگر یا تنظیم تقسیم نامه یا به طور کلی تنظیم سندی قطعی بر روی آن اعتبار پیدا می کند؛ اما در افراز با انقضای مهلت اعتراض هر قطعه در سهم مالک آن مستقرگی دیده و این امر با استقراع تعیین می شود. پس می توان گفت برای حصول نتیجه و تسلط بر سهم مفروزی، تفکیک، اقدامی دو مرحله ای و افراز، اقدامی یک مرحله ای است.

- 10- تفکیک در اداره ثبت انجام می‌گیرد ، اما افراز هم در اداره ثبت و هم در دادگاه
- 11- در افراز رای صادر می‌شود ، ولی در تفکیک صورت جلسه تفکیکی
- 12- در افراز اجبار حاکم است ، ولی در تفکیک مسامحه
- 13- در تفکیک، سهم تمامی افراد جدا شده و ملک از حالت مشاع خارج می‌شود یا اگر مالک یک نفر باشد، ملک به قطعات کوچک تر تقسیم می‌گردد. البته در افراز فقط سهم خواهان جدا شده و بقیه ملک مشاع باقی می‌ماند.
- 14- در صورت اعتراض بر تفکیک انجام شده، موضوع اعتراض در اداره ثبت رسیدگی می‌شود؛ اما اگر بر افراز اعتراض گردد، پرونده جهت بررسی به دادگاه ارسال می‌شود.
- با توجه به موارد مذکور لازم است تعریف تقسیم و اختلاف آن با تفکیک و افراز به شرح زیر بیان شود. تقسیم، تفکیک و افراز و غیر آن را شامل می‌شود . به عنوان مثال هرگاه کسی فوت کند، ترکه او بین ورثه تقسیم می‌شود و این ترکه شامل منقول و غیر منقول می‌شود. در این مورد، اصطلاح تقسیم ترکه بکار برده می‌شود نه افراز یا تفکیک.

8-1. مرجع در خواست تفکیک و افراز

براساس مفاد ماده 150 قانون ثبت، مرجع درخواست تفکیک اداره ثبت است و هرگاه از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود، این تقاضانامه به اداره ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شده و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی (دارایی) خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد .

طبق ماده 1 قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب 1357، در مورد املاک مشاعی که جریان ثبت آنها خاتمه یافته، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، رسیدگی

به درخواست افراز با واحد ثبتی محلی است که ملک مورد تقاضای افراز در حوزه آن واقع است و طبق ماده 2 همان قانون، تصمیم واحد ثبتی ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه است.

بنابراین در مورد املاک مشاعی که درخواست افراز آنها می‌شود، باید نخست وضع ملک از لحاظ خاتمه جریان ثبتی آن، مشخص شده، سپس مرجع رسیدگی به درخواست افراز معین گردد.

الف) اگر جریان ثبتی خاتمه یافته باشد، مرجع رسیدگی اداره ثبت محل وقوع ملک است و تصمیم آن ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی می‌باشد. مگر اینکه بین مالکین، محجور یا غایبی باشد که در این صورت برابر رای وحدت رویه ردیف 59/29 - مورخه 15/1/1360، هیات عمومی دیوان عالی کشور ناظر به ماده 313 قانون امور حسبی، رسیدگی به دعوی افراز در صلاحیت دادگاه عمومی می‌باشد.

ب) اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد، مرجع رسیدگی به افراز، دادگاه عمومی محل است و رای آن دادگاه چه در بند الف، چه در بند ب، برابر مواد 18 و 19 قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب قابل تجدیدنظر است.

اگر نسبت به ملک مشاعی، سند مالکیت صادر شده باشد، صدور سند مالکیت نشان‌دهنده ختم عملیات ثبتی است و درخواست افراز آن باید به اداره ثبت محل ارسال گردد. اما اگر برای ملک مشاع سند مالکیت صادر نشده باشد، بهتر است به اداره ثبت مراجعه شده و در صورتی که آن اداره ختم جریان ثبتی را اعلام نماید، باید دادخواست به دادگاه عمومی تقدیم گردد. در غیر این صورت، اگر ابتدا به دادگاه مراجعه شود، دادگاه باید از اداره ثبت استعلام نماید که آیا جریان ثبتی خاتمه یافته است یا خیر؟ سپس دادگاه با توجه به پاسخ آن اداره نسبت به صلاحیت خود اتخاذ تصمیم کند. مسلماً این سوال و پاسخ موجب اطاله کار خواهد شد.

با توجه به موارد مذکور می‌توان بیان کرد که در چارچوب قوانین ملاک عمل، مرجع رسیدگی به تفکیک یا افراز زمین، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. در حالی که در ارتباط با اراضی شهری، واگذاری زمین و مسکن و مواردی نظیر آن، سازمان ملی زمین و مسکن است که زیر نظر مستقیم وزیر مسکن و شهرسازی اقدام می‌کند.

9-1. نحوه افراز و تفکیک املاک در دادگاه‌ها و ادارات ثبت

بر اساس ماده 154 اصلاحی قانون ثبت، مصوب 31 تیر 1365 مجلس شورای اسلامی (ماده 4 قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 و اصطلاحات بعدی آن)، دادگاه‌ها و ادارات ثبت قبل از اقدام به افراز یا تفکیک اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها، باید نقشه تفکیکی را جهت تایید به شهرداری محل بفرستند و در صورت تایید، اقدام به افراز یا تفکیک نمایند و شهرداری‌ها مکلفند که ظرف 2 ماه نسبت به آن کتبا اظهار نظر کنند. اگر ظرف دو ماه از تاریخ ارسال نقشه به شهرداری اظهار نظر ننمایند، ادارات ثبت و دادگاه‌ها راسا نسبت به افراز و تفکیک اقدام خواهند نمود. متن ماده مذکور چنین است: دادگاه‌ها و ادارات ثبت و اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری محل رسیده باشد، نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند. شهرداری‌ها نیز مکلفند براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت، ظرف دو ماه اظهار نظر کرده و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند. در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک راسا اقدام خواهند نمود.

لازم به یادآوری است که مطابق ماده 3 قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت...

در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در آن قانون، نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد،

واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود راسا اقدام خواهند نمود و مورد مشمول مقررات ماده 4 و استعمال از شهرداری نخواهند بود. در واقع این استثنایی نسبت به حکم کلی مذکور در ماده 154 اصلاحی قانون ثبت (ماده 4 قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت) است.

10-1. دلایل تملک و تصرف املاک واقع در طرح و نحوه پرداخت خسارات

قانون در مواردی، شخص را بدون آنکه اراده ایجاد حق برای کسی داشته باشد و یا عملی را مرتکب شود مکلف به انجام امری می‌نماید و برای دیگری نسبت به او حق قائل می‌شود (مانند نفقه اقارب). اگر پدر و مادر شخصی بی‌چیز شوند و نتوانند از دارایی خود زندگی نمایند، شخص مزبور ملزم به پرداخت نفقه آنان خواهد بود. در واقع هیچ حقی بدون سبب حاصل نمی‌شود. سبب مزبور به معرفی قانون شناخته می‌شود؛ زیرا اسباب قانونی مانند علل طبیعی نیستند که قدرت تاثیر در ذات علت نهفته باشد و با پیدایش آن معلول بوجود آید، بلکه حق از امور اعتباری است که سبب آن را قانون باید اعتبار و معرفی کند. سبب ممکن است مادی و یا روحی باشد و سقوط حق که مترتب بر اسباب اعتباری است. قانون مدنی در ماده «140» اسباب تملک را احصاء کرده است. این ماده بیان می‌دارد:

تملك حاصل می‌شود:

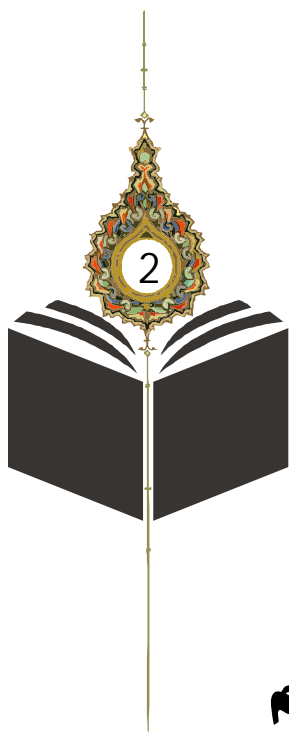
1. به احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه
2. بوسیله عقود و تعهدات
3. بوسیله اخذ به شفعه
4. به ارث

خلاصه

تفکیک و افراز اراضی از جمله مسایل مهم شهری و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح‌های مذکور می‌باشد و می‌توان با به کار بردن ضوابط اصولی، از طریق کنترل و نظارت بر تفکیک اراضی به اهداف طرح‌های جامع و تفصیلی تحقق بخشید. تفکیک اراضی شهری در واقع زمینه شکل‌گیری توده و فضای ساختمانی و فرم شهری تا مقیاس محله و ناحیه محسوب می‌شود. در این فصل تعاریف مرتبط با تفکیک و افراز و تعریف انواع زمین و تفاوت بین افراز و تفکیک مورد بررسی قرار می‌گیرد.

خودآزمایی

- 1- واژه های تفکیک و افراز را تعریف کنید؟
- 2- انواع زمین را نام برده و تعریف قانونی آن را بیان کنید؟
- 3- تفاوت بین تفکیک و افراز را شرح دهید؟
- 4- نحوه افراز و تفکیک املاک در دادگاه‌ها و ادارات ثبت چگونه است؟
- 5- دلایل تملک و تصرف املاک واقع در طرح و نحوه پرداخت خسارت را توضیح دهید؟



فصل دوم

تفکیک و جایگاه آن در

نظام حقوقی ایران

اهداف

هدف از مطالعه این فصل ، آشنایی با مطالب زیر می باشد :

- 1- مراحل تفکیک
- 2- جایگاه تفکیک اراضی در طرح‌های توسعه شهری
- 3- جایگاه سازمان‌های مسئول نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی در محدوده و حریم شهر
- 4- جایگاه شهرداری‌ها در تفکیک اراضی
- 5- موانع تفکیک
- 6- نحوه تفکیک املاک و اراضی

مقدمه

همانطوری که در فصل اول بیان شد، تفکیک عبارتست از قطعه بندی زمین بر اساس مقررات و برنامه های توسعه که مورد تصویب قرار گرفته اند. مقررات کلی تفکیک در برگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین عرض و طول آنها و همچنین چگونگی تامین دسترسی هاست. با اجرای این روش ممکن است قطعات زمینی که احیانا متعلق به مالکان خصوصی است برای استفاده های عمومی اختصاص یابد. در این فصل جایگاه حقوقی تفکیک اراضی شامل تفکیک عرصه، تفکیک اعیان، تفکیک ساختمان، تفکیک اراضی در طرح های توسعه شهری، نظارت بر تفکیک اراضی و املاک در محدوده و حریم شهرها مورد بررسی قرار می گیرد.

2-1. تفکیک عرصه

تفکیک عرصه با تقاضای مالک یا وکیل قانونی او شروع می شود. به این ترتیب که مالک یا وکیل قانونی او از شهرداری تقاضای نقشه تفکیک پلاک را می کند. شهرداری پس از اخذ مدارک لازم با توجه به مقررات و ضوابط شهرسازی نقشه مصوبه (موضوع ماده 101 قانون شهرداری) را به متقاضی تسلیم و نسخه ای از آن را جهت تطبیق با ضوابط و مقررات ثبت و تنظیم صورت مجلس به اداره ثبت ارسال می دارد. 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 می شود، نماینده و نقشه بردار از محل وقوع ملک بازدید به عمل می آورند. 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 شده و نماینده ثبت، به تنظیم

صورت مجلس تفکیکی اقدام 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 باقیمانده‌ای از ملک، فاقد مساحت و حدود وجود نداشته باشد. آن قسمت از پلاک که جزو گذر و شوارع شده مشمول تبصره ماده 96 قانون شهرداری بوده و در مورد قطعات پس از انتقال رسمی با تقاضای خریدار و ارائه تصویر بنجاق و نسخه دوم خلاصه معامله به اداره ثبت، سند مالکیت قطعه مورد معامله بنام خریدار و یا اسناد جداگانه نسبت به سهم مشاعی خریداران با شماره فرعی جدید صادر خواهد شد.

2-2. 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 مفروضی و قسمت‌های مشاعی را ترسیم می‌کند و صورت مجلس تفکیکی که حاوی شرح مختصری از سابقه ملک و شرح قطعات مفروضی با قید مساحت و حدود و همچنین ذکر تمام مشاعات موجود در ملک، تهیه و تنظیم می‌نماید که پس از طی تشریفات اداری طبق مراحل زیر صورت مجلس تفکیکی صادر می‌شود:

1- گواهی عدم تجاوز ملک به خیابان‌ها و حرایم و املاک مجاور و گواهی عدم تعارض و امضاء صورت مجلس به وسیله نماینده و نقشه بردار ثبت؛

- 2- گواهی عدم بازداشتی به وسیله متصدی دفتر بازداشتی؛
 - 3- گواهی مالکیت متقاضی تفکیک به وسیله متصدی دفاتر؛
 - 4- تطبیق و تایید مفاد صورت مجلس با ضوابط و مقررات مربوط به وسیله رئیس ثبت یا معاون وی 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- امضاء صورت مجلس تفکیکی به وسیله رئیس ثبت یا معاون وی؛
 - 7- صدور صورت مجلس تفکیکی و ارسال نسخه دوم به دفتر خانه متقاضی به وسیله متصدی امور دفتری.
- در صورت مجلس تفکیکی تمام قطعات مفروضی (آپارتمان، انباری، پارکینگ) با حدود مشخص شده، به نحوی که قطعه یا قطعاتی به عنوان باقیمانده منظور نمی‌شود.

2-3. تفکیک ساختمان

اگرچه ماده 101 الحاقی به قانون شهرداری که مقرر می‌دارد: "اداره ثبت اسناد و املاک و دادگاه‌ها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد". در اینجا تنها به ذکر کلمه (اراضی) اکتفا نموده و از (ساختمان) اسمی نبرده است. ولی باید توجه داشت که هر ساختمان در زمینی بنا شده است و تفکیک ساختمان بدون تفکیک زمین زیر آن (جز در مورد تفکیک های آپارتمانی) غیرممکن است. بنابراین مفاد ماده مذکور ساختمان‌های شهر را هم در بر می‌گیرد. اگر غیر از این تصور شود، نقض غرض بوده است. مالک یک قطعه زمین مثلاً 3000 متری که طبق ضوابط طرح جامع در آن منطقه، اجازه ندارد زمین خود را به سه قطعه هزار متری تقسیم کند، باید ابتدا به شهرداری مراجعه نموده و تقاضای پروانه

ساختمان در زمین مذکور را بنماید. او باید نقشه ساختمان را طوری تهیه و پیشنهاد کند که بتواند سه ساختمان مجزا در کنار یکدیگر را بنا نماید. سپس اقدام به ساختمان نموده و بعد از خاتمه عملیات ساختمانی، به ثبت محل مراجعه نموده و تقاضای تفکیک آن را بنماید. ثبت اسناد و املاک نیز باید بدون نیاز به کسب موافقت شهرداری تشریفات ثبتی تفکیک را انجام داده و برای هر یک از قطعات سند، مالکیت تفکیکی جداگانه صادر نماید. این عمل که نوعی فرار از قانون محسوب می‌گردد، چندی پیش در یکی از شهرها اتفاق افتاده بود و با مکاتباتی که بین وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت کل صورت گرفت، سازمان مذکور به واحدهای تابعه خود بخشنامه صادر کرد که در شهرهای دارای طرح جامع، نقشه تفکیک ساختمان‌ها نیز باید قبلاً به تصویب شهرداری محل برسد.

از سال 1342 که قانون تملک آپارتمان‌ها برای اولین بار در ایران به تصویب رسید و مخصوصاً از سال 1347 که آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور از تصویب گذشت، تفکیک آپارتمانی نیز در مورد ساختمان‌ها بدون در نظر گرفتن عرصه و زمین زیر ساختمان امکان پیدا کرد. در حال حاضر قانون و آیین‌نامه مذکور در اکثر شهرهای بزرگ و متوسط اجرا می‌شود.

مراحل تفکیک املاک

اصطلاح تفکیک در حقوق جدید ایران پدید آمده و به مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است. در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد و در افراز تعداد مالکین مشاعی باید از دو نفر بیشتر باشند. در تفکیک حتی یک نفر هم که مالک شش دانگ ملکی باشد، می‌توان آن را به قطعات متعددی که قانوناً مقدور باشد، تفکیک نماید که روش انجام عمل تفکیک به شرح زیر بیان می‌شود:

1. متقاضی باید با مراجعه به دفترخانه اسناد رسمی و اخذ تقاضای تفکیک، آن را به ضمیمه نقشه تفکیک ملک که خود موظف به تهیه آن می باشد، به ثبت محل تسلیم دارد.
2. تقاضا پس از ثبت در دفتر اندیکاتور جهت ضمیمه شدن به پرونده و اقدام لازم به ترتیب به شعبه بایگانی و یکی از نمایندگان ارجاع می گردد.
3. نماینده پس از ملاحظه تقاضا و بررسی پرونده ثبتی نقشه ارائه شده، درخواست متقاضی را طی نامه‌ای جهت تائید و موافقت با تفکیک به شهرداری محل ارسال می دارد.
4. نامه تهیه شده پس از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن وسیله دفتر اندیکاتور به ضمیمه نقشه به شهرداری ارسال و پرونده تا وصول پاسخ شهرداری به بایگانی جهت ضبط اعاده می گردد.

یادآوری: چنانچه ظرف دو ماه از تاریخ ارسال نقشه به شهرداری پاسخی از ناحیه آن مرجع واصل نشود، حسب مراجعه و تقاضای متقاضی اداره ثبت می تواند راساً مبادرت به تفکیک نماید .

پس از وصول پاسخ، شهرداری منضم به نقشه تائید شده و ثبت آن در دفتر اندیکاتور، حسب دستور مسئول اداره، تاریخ مراجعه بعدی متقاضی برای عزیمت به محل و انجام عملیات تفکیک تعیین و به او ابلاغ و پرونده جهت ضبط تا روز مذکور به بایگانی ارسال می شود.

در روز مقرر و با مراجعه متقاضی، بایگانی پرونده را نزد مسئول اداره ارسال و او نماینده و نقشه بردار را جهت عزیمت به محل و انجام عمل تفکیک تعیین می نماید. بدیهی است چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع 30 کیلومتر بوده و به نماینده و نقشه بردار فوق العاده ماموریت و هزینه سفر تعلق گیرد، متقاضی موظف است آن را بشرحی که در مباحث قبل توضیح داده شد، در حساب سپرده نزد بانک ملی واریز نماید. آنگاه نماینده و نقشه بردار در معیت متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت و پس از استقرار در محل و

معرفی ملک به وسیله متقاضی، نماینده حدود آن را با مجاورین و سوابق ثبتی تطبیق می‌دهد. در صورتی که قطعات تفکیکی داخل در محدوده ملک باشند و اختلافی با مجاورین ملاحظه نگردد، نقشه بردار، نقشه تفکیکی را با توجه به نقشه تأیید شده شهرداری ترسیم و قطعات تفکیکی را به نرخ منطقه‌ای ارزیابی و نماینده صورت جلسه تفکیکی را تهیه مراتب را طی گزارشی به اطلاع مسئول اداره می‌رسانند.

در صورت جلسه تفکیکی با تعیین ابتداء، بایستی حدود و مشخصات کل ملک و حدود و مشخصات قطعات تفکیکی با تعیین شماره و با ذکر طول ابعاد و مساحت به ترتیب نوشته شود و نماینده و نقشه بردار و متقاضی آن را امضاء نمایند. مسئول اداره پس از بررسی صورت جلسه تفکیکی و تطبیق قطعات تفکیک شده با نقشه ترسیمی در صورتی که اقدامات انجام شده را کافی تشخیص دهد، صورت جلسه را جهت گواهی عدم بازداشت و اخذ هزینه تفکیک به ترتیب به دفتر بازداشتی و حسابداری ارجاع می‌نماید. متصدی دفتر بازداشتی پس از انجام گواهی لازم مبنی بر عدم بازداشت، پرونده را به حسابداری ارسال می‌کند.

متصدی حسابداری، هزینه تفکیک را بر مبنای بهای مندرج در برگ رازیابی تنظیم شده به وسیله نقشه بردار محاسبه و قبض مربوطه را صادر و جهت واریز در بانک ملی به متقاضی تسلیم می‌دارد. متقاضی پس از واریز هزینه تفکیک در بانک ملی که حساب ثبت در آن مفتوح است، نسخ لازم را به ثبت اعاده کرده تا ضمیمه پرونده شود. متصدی حسابداری پس از ضمیمه نمودن قبض مربوطه به واریز هزینه تفکیک به پرونده و گواهی وصول آن را جهت اقدام بعدی نزد مسئول اداره ارسال می‌دارد.

مسئول اداره پس از کنترل و بررسی عملیات انجام شده، صورت جلسه تفکیکی را امضاء و همراه با پرونده به دفتر اندیکاتور می‌فرستد. متصدی دفتر اندیکاتور پس از درج شماره بر صورت جلسه آن را عطف به سابقه به دفترخانه درخواست کننده تفکیک ارسال و پرونده را جهت ضبط در ردیف مربوطه به بایگانی اعاده می‌دهد.

2-4. جایگاه تفکیک اراضی در طرح‌های توسعه (هادی، جامع و تفصیلی)

شهری

گرچه تفکیک زمین مستقیماً یک فعالیت ساختمانی و فیزیکی نیست، ولی بدون تردید عامل اصلی و مقدمه کار ساختمان می‌باشد. در صورتی که تفکیک اراضی در شهرها به نحو صحیحی انجام نشود و کنترل صحیحی نسبت به آن اعمال نگردد، کنترل‌های ساختمانی نیز بی نتیجه خواهد بود یا حداقل نتایج مناسبی در بر نخواهد داشت. تفکیک اراضی، مخصوصاً در مورد اراضی بزرگ، خود به تنهایی می‌تواند به عنوان یک طرح تفصیلی برای ناحیه‌ای از شهر تلقی و طرز استفاده از زمین و تخصیص قطعات آن برای مصارف مختلف در نقشه تفکیکی مشخص شود. در اکثر کشورها صاحب زمین که قصد تفکیک آن را دارد، مکلف است ضمن ارسال و تصویب نقشه تفکیکی خود به شهرداری، طرز استفاده از قطعات زمین را مشخص کرده و کلیه فعالیت‌ها و عملیات زیربنایی مورد نیاز آن را انجام دهد. در ضمن او می‌تواند هزینه انجام آنها را به شهرداری پرداخت کند تا توسط شهرداری خدمات مورد نیاز را انجام دهد.

2-5. جایگاه تفکیک اراضی در منطقه بندی و کاربری اراضی

نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی، موثرترین وسیله اجرای ضوابط منطقه بندی شهرها به مناطق مسکونی - صنعتی، تجاری، اداری، غیره و همچنین ضوابط مربوط به استفاده از اراضی می‌باشد. از آنجایی که اساس طرح‌های جامع شهری بر این پایه قرار دارد، لذا می‌توان گفت کنترل تفکیک اراضی و وادار کردن مالکان به تهیه نقشه تفکیکی با رعایت ضوابط مذکور، منشا و اساس اجرای طرح جامع و استقرار نظام صحیح شهرسازی است.

قطعات اراضی شهر و بالاخص قطعات اراضی که در نقشه‌های تفکیکی قرار می‌گیرند

به سه دسته تقسیم می‌شوند:

- قطعاتی که انجام هر نوع عملیات ساختمانی در آنها به شرط عدم مغایرت با ضوابط منطقه‌بندی، آزاد است و مالک می‌تواند برای آنها پروانه ساختمان تقاضا نموده و به میل و سلیقه خود بسازد.

- قطعاتی که برای نیازمندی‌های عمومی شهر تخصیص داده شده و عملیات ساختمانی آنها باید توسط شهرداری یا سازمان‌های ذیربط دولتی انجام گردد. ممکن است در پاره‌ای از موارد متقاضی تفکیک، مکلف شود طبق نقشه‌ای که در اختیار او قرار می‌گیرد، ساختمان را ایجاد و به شهرداری یا سازمان‌های ذیربط دولتی که عهده‌دار تامین خدمات مربوط در شهر می‌باشند، واگذار کند. گاهی هم ممکن است بهای بعضی از قطعات مذکور بر اساس ضوابطی که در مورد تصرف اراضی برای ایجاد تاسیسات و نیازمندی‌های شهری و دولتی در قبال پرداخت قیمت یا غرامت مقرر است به مالک پرداخت شود.

- قطعاتی که برای احداث ساختمان‌ها یا تاسیسات معینی از قبیل فروشگاه، هتل، رستوران، بانک، پست و مخابرات، مدارس غیردولتی، درمانگاه‌ها و بیمارستان‌های غیردولتی، دفاتر تجارتي و فنی و نظایر آنها تخصیص پیدا می‌کنند. در مورد این قبیل قطعات، مالک اختیار کافی در احداث هر نوع ساختمان در آنها را ندارد و در عین حال شهرداری یا دولت هم آنها را خریداری و تصرف نمی‌کنند، بلکه اعلام می‌شود که برای این قبیل قطعات، پروانه ساختمان تنها به منظور اختصاص داده شده صادر خواهد شد. بنابراین مالک می‌تواند این قبیل قطعات اراضی را به اشخاصی که قصد ساختن آن را برای منظور تخصیص یافته دارند، بفروشد و یا اینکه راساً آنها را برای همان مقاصد ساخته و مورد استفاده قرار دهد. همچنین می‌تواند ساختمان ایجاد شده به ترتیب فوق را بفروشد یا اجاره دهد.

2-6. نقشه های تفکیکی اراضی و جایگاه معابر و تاسیسات عمومی

معابری که در نقشه های تفکیک اراضی منظور می گردد بر دو دسته تقسیم می شوند:

1. معابری که به موجب طرح جامع یا طرح های تفصیلی مصوب منظور گردیده و غالباً شامل شاهراه ها و خیابان های اصلی درجه اول و دوم می باشد.

2. معابری که بنا به اقتضای وضع خاص زمین و وسعت و محل قرار گرفتن آن در هر یک از مناطق شهر و تمایل مالک به کیفیت تفکیک، تعیین می شوند.

در مورد دسته اول، مالک زمین هیچ گونه اختیاری نداشته و مکلف است آن معابر را به نحوی که در طرح جامع یا تفصیلی تعیین گردیده است، در زمین خود منظور نماید. لکن در مورد معابر دسته دوم، مالک یا متقاضی تفکیک دارای اختیاراتی بوده و می تواند میل و سلیقه خود را در آن اعمال کند، به شرط آنکه ناهماهنگی با شبکه گذر بندی های آن منطقه از شهر یا نازیبایی ایجاد نموده و عرض معابر کمتر و یا خیلی بیشتر از ضوابط تعیین شده در مورد شبکه گذر بندی های شهر نباشد. قسمت اخیر ماده 101 الحاقی به قانون شهرداری که موضوع آن اختیارات شهرداری ها در مورد نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی و الزام مالکان به جلب موافقت شهرداری با نقشه های تفکیکی قبل از ارایه آن به ثبت املاک می باشد تصریح نموده است که: "معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحبان آن پرداخت نخواهد کرد."

البته منظور این قسمت از ماده 101 فوق الذکر آن است که فقط برای معابری که بنا به اقتضای عمل تفکیک و با رضایت و طبق سلیقه و میل مالک احداث می شود، شهرداری هزینه ای پرداخت نمی نماید، اما بابت اراضی که شهرداری تقاضای تفکیک نموده و صاحب زمین را وادار به تفکیک می نماید، غرامت به او تعلق خواهد گرفت.

2-7. نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی شهرها در شرایط موجود

در فرآیند تفکیک و افراز، تایید نقشه تفکیکی در محدوده شهرها توسط شهرداری‌ها و در حریم شهرها و خارج از محدوده شهرها توسط بخش‌داری‌ها، در محدوده روستاها توسط بنیادمسکن و دهیاری‌ها و جهاد کشاورزی، در اراضی کشاورزی و مهلت‌های تعیین شده برای اعلام نظر در پاسخ به استعلام ثبتی از سوی دستگاه‌های ذیربط یک ضرورت است. مجوزهای اخذ عوارض توسط شهرداری و هزینه‌های تفکیک توسط اداره ثبت و پرداخت حق ماموریت برای مامورین ثبت از جمله مباحثی هستند که در ادامه در قالب سازمان‌های ناظر مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد.

الف - جایگاه شهرداری‌ها در تفکیک اراضی واقع در محدوده شهرها

همانطوری که بیان شد، ماده 101 الحاقی به قانون شهرداری مصوب اسفندماه 1345 مقرر داشته است: "اداره ثبت اسناد و دادگاه‌ها مکلفند در موقع تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد. همچنین ماده 6 قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب اسفندماه 1351 مقرر می‌نماید: در شهرهایی که دارای نقشه جامعه می‌باشند، ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامعه یا تفصیلی یا هادی تاییده کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید. در مورد افراز، دادگاه‌ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهارماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود، ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز راساً اقدام خواهند نمود.

در حال حاضر روش مورد عمل این است که شهرداری‌ها وظایف خود را در مورد نقشه‌های تفکیکی اراضی و تصویب آنها محدود به رسیدگی به این مساله می‌کنند که زمین مورد نظر برای تفکیک، در مسیر گذر بندی‌ها و تاسیسات پیش بینی شده در طرح جامع و طرح های تفصیلی (اگر برای آن شهر طرح جامع و برای آن منطقه طرح تفصیلی تهیه و تصویب شده باشد) قرار نداشته و مساحت قطعات تفکیکی و عرض معابر آن نیز از میزان مساحت قطعات و عرض معابر که در ضوابط پیوست طرح جامع تعیین شده است کمتر نباشد. شهرداری وارد مسئله کیفیت معابر تعیین شده در نقطه تفکیکی و چگونگی اتصال آنها به معابر اصلی و جهت مسیر معابر مذکور و تناسب لازم با گذر بندی‌های آن ناحیه از شهر، چگونگی تعیین جهات اربعه قطعات تفکیکی و آیا با سایر قطعات مجاور و یا ساختمان‌هایی که قبلاً در آن منطقه ایجاد شده است هماهنگی دارد یا خیر؟ نمی‌شود.

در وضع موجود مخصوصاً با اختیاری که به موجب مواد 96 و 101 الحاقی به قانون شهرداری مصوب سال 1345 و ماده 23 قانون نوسازی و عمران شهری مصوب آذرماه 1347 و ماده 6 قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351 به شهرداری‌ها برای تصویب نقشه های تفکیکی اراضی و نظارت بر طرز استفاده از زمین در داخل محدوده و حریم شهرها داده شده است، ممکن است ضوابط مربوط به نحوه استفاده از اختیارات مذکور توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب و ابلاغ گردیده به موقع اجرا درآیند. هر شهرداری با استناد به بند 9 ماده 45 قانون شهرداری، آیین نامه مربوط را تهیه نموده، به تصویب شورای شهر برساند و سپس اجرا کند. ولی هیچیک از دو نوع اقدام مذکور تاکنون انجام نگردیده و دخالت شهرداری‌ها محدود به ضوابط تعیین شده در طرح های جامع شهری و تنها در شهرهایی است که دارای طرح جامع می باشند.

در ماده 2 قانون نظارت برگسترش شهر تهران مصوب مردادماه 1352، تعیین سیاست کلی تفکیک اراضی واقع در حد فاصل بین محدوده خدمات شهری فعلی و محدوده 25

ساله توسعه آینده به عهده شورای نظارت بر گسترش شهر تهران واگذار گردید. در طرح جامع شهر تهران ضوابطی در مورد تفکیک اراضی مقرر شده است که تعیین جزئیات این قبیل امور مربوط به طرح های تفصیلی می باشد.

براساس ماده 154 اصلاحی مورخ 1365/4/31 دادگاه و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری محل رسیده باشد، نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نماید. شهرداری ها مکلفند براساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی و هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی، نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت، ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند. در غیر این صورت دادگاه ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک راسا اقدام خواهند نمود.

ب- جایگاه سازمان های مسئول نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی خارج از

محدوده شهرها

در مورد تفکیک اراضی به قطعات ساختمانی در خارج از محدوده و حریم شهرها نظر به اینکه به موجب ماده 7 قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی ایجاد شهر و شهرک غیرروستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موکول به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی شهرسازی خواهد بود و چون در ماده 3 قانون مذکور به طور کلی تعیین سیاست های شهرسازی در سراسر کشور اعم از داخل و خارج از محدوده شهرها به عهده وزارت مسکن و شهرسازی واگذار گردیده و بر طبق ماده 8 قانون فوق الذکر تصویب آیین نامه های اجرایی آن از وظایف و اختیارات هیات وزیران مقرر شده است. آیین نامه مزبور تحت عنوان "آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها" در تاریخ 27

اردیبهشت ماه 1355 به تصویب هیات وزیران رسیده و ابلاغ گردیده است. به موجب ماده 3 آیین نامه فوق الذکر تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار در مورد شهرکها تابع ضوابط و دستورالعمل مربوط و در مورد اراضی غیرشهرک تحت شرایط و ترتیبات زیر مجاز خواهد بود:

- هدف از تفکیک، اجرای طرح مشخصی است که طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذیربط قرار گرفته باشد.

- مساحت قطعات تفکیکی معادل و متناسب با اجرای طرح مورد نظر باشد.

- انجام عملیات ساختمانی با تاسیساتی طرح در زمین مورد نظر امکان پذیر بوده و مغایرتی با ضوابط تعیین شده در ماده 4 همان آیین نامه در مورد ایجاد ساختمانها و تاسیسات نداشته باشد.

- نظر وزارت کشاورزی و منابع طبیعی یا واحدهای تابع آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد، مبنی بر عدم قابلیت تولید زراعی اراضی و اقتصادی نبودن بهره‌وری کشاورزی از زمین مورد نظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی اعلام شده باشد.

- تقاضا و نقشه تفکیکی ضمن رعایت کلیه شرایط بالا مورد تصویب مراجعی که در حوزه هر استان اختیار صدور پروانه‌های ساختمانی را در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها دارند، قرار گرفته باشد.

در تبصره 1 همین ماده مقرر شده است که ادارات ثبت مجاز نخواهند بود هیچ نوع تقاضای تفکیکی را به قطعات کوچکتر از 20 هکتار قبل از اینکه مورد تصویب مراجع فوق قرار گرفته و ابلاغ شود بپذیرند و نسبت به آن اقدام کنند. همچنین به موجب تبصره 2 ماده فوق الذکر در محدوده مسکونی روستاها، صدور اجازه تفکیک با رعایت قوانین جاری کشور در حدود نیازهای سکونتی و اجتماعی روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها یا

واحدهای تابعه آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد خواهد بود و طبق ماده 9 همین آیین نامه، تعیین محدوده مسکونی هر روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها می باشد. (وزارت تعاون و امور روستاها بعداً منحل و امور آن در این قبیل مسایل به وزارت کشاورزی و منابع طبیعی واگذار گردید و وزارتخانه اخیرالذکر بعداً به نام وزارت کشاورزی و عمران روستایی تغییر نام یافت).

ماده 14 آیین نامه فوق الذکر انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتی اراضی شهرکها را منوط به اتمام عملیات زیربنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک نموده و اضافه شده است که برحسب مورد ممکن است عملیات اجرایی زیربنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک در مورد اراضی شهرکها به مراحل مختلف تقسیم شود و پس از خاتمه عملیات هر قسمت پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک نسبت به آن قسمت صادر و به احداث کننده شهرک تسلیم شود. همچنین در مواردی که به تشخیص کمیسیون مقرر در ماده 13 آیین نامه فوق الذکر ایجاب کند، می توان پروانه بهره برداری را از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمانها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرایی زیربنایی نسبت به هر قسمت از شهرک صادر نموده، مشروط بر اینکه از متقاضی تضمین کافی (ترتیب آن در دستورالعمل مربوط مقرر خواهد گردید) برای اتمام عملیات زیربنایی قسمت های مذکور اخذ شود. در مورد دستورالعمل مربوطه، تبصره ماده 12 آیین نامه مقرر نموده که توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و پیشنهاد گردیده به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد و این دستورالعمل در تاریخ 17 اسفندماه 1356 از تصویب گذشت.

2-8. آماده سازی اراضی مورد تفکیک

در اکثر کشورهای پیشرفته صنعتی، صاحبان اراضی بزرگ که قصد تفکیک آن را دارند، مکلف می شوند تمام یا بعضی از فعالیتها و عملیات زیربنایی شهرسازی آن را نظیر انجام

لوله کشی های آب و فاضلاب و کابل کشی های برق و تلفن و نصب تاسیسات روشنایی معابر و احداث مجاری دفع آب های سطحی و اسفالت و کف سازی و درخت کاری معابر و نظایر آنها را رسماً انجام دهند و یا هزینه انجام آنها را به شهرداری پرداخت کنند تا توسط شهرداری به انجام برسانند. در کشور ما این موضوع در مورد احداث شهرک ها و مجتمع های ساختمانی اعمال گردیده و در ماه 14 آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ترتیبات لازم مقرر گردیده که شرح آن در قسمت های قبلی ذکر شد.

2-9. موانع تفکیک

یکی از مواردی که باید در فرآیند تفکیک رعایت شود، محدودیت ها و یا موانع قانونی است که در چارچوب قوانین ملاک عمل، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، مصوبات کمیسیون ماده 5 قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری، قوانین خاص، مصوبات شورای شهر و... برای تفکیک وجود دارد. از جمله این محدودیت ها می توان به موارد زیر اشاره نمود:

- 1- ممنوعیت تفکیک املاکی با تعداد طبقات بیش از حد مجاز؛
 - 2- تفکیک املاک داخل رفوژ؛
 - 3- ممنوعیت تفکیک اراضی در حوزه صنعتی با مساحت تعیین شده؛
 - 4- تفکیک استادیوم های ورزشی؛
 - 5- تفکیک اراضی و باغات کشاورزی براساس بخشنامه های مرتبط و...
- لازم به یادآوری است، تفکیک اراضی موات بیشتر از حد نصاب و اراضی وقفی به نفع شهرداری، تفکیک اراضی بایر واقع در مناطق تعریف شده محدوده یا حریم شهرها، تفکیک

شهرک‌ها و همچنین تفکیک اراضی با کاربری‌های مختلف از جمله ممنوعیت‌های تفکیک است.

2-10. جایگاه تفکیک در بخشنامه ثبتی صادره توسط سازمان ثبت اسناد و

املاک

یکی از مسایل و موضوعات قابل توجه در زمینه تفکیک اراضی و املاک، رعایت تعیین حدود تفکیک است، به طوری که در این خصوص رعایت حریم‌ها و تبعیت از مجاورت املاک و اراضی و حقوق مردم و همچنین تفکیک اراضی و اموال عمومی در آن بسیار حایز اهمیت است. در این بخش مستند به بخشنامه‌های ثبتی و با اشاره به قوانین و مقررات ملاک عمل موضوع تعیین حدود تفکیک مورد بررسی قرار می‌گیرند.

رعایت حریم راه آهن

بند 363- ادارات ثبت مکلفند در موقع تعیین حدود تفکیک و صدور سند مالکیت املاک اشخاص، با توجه به ماده 13 قانون بزه‌های راه آهن مصوب 1320، حریم قانونی راه آهن را رعایت نموده و در موقع انتشار آگهی‌های تحدیدی و نوبتی یک نسخه آن را هم به ادارات راه آهن ارسال نماید (بند 369 مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال 49).

عملیات تعیین حدود پس از تجدید آگهی نوبتی

بند 364 که در ماده 14 قانون ثبت قید شده است، تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه به عمل خواهد آمد. در ماده 66، آئین نامه‌های قانون ثبت تصریح دارد که آگهی‌های تحدیدی منتشر نخواهد شد، مگر پس از نشر اولین آگهی

نوبتی. با اجرای این دو ماده در گذشته تحدید حدودهای به عمل آمده ، بعدا در اثر اشتباه در آگهی نوبتی به دستور هیات نظارت آگهی نوبتی تجدید می‌شود. به اعتبار این تجدید آگهی، اغلب واحدهای ثبتی عملیات تحدیدی حدود گذشته را هم باطل تلقی کرده و به تجدید آگهی تحدیدی و عملیات تحدیدی مبادرت می‌نمایند. حال آنکه در بند 2 از ماده 25 قانون اصلاحی ثبت تذکر داده شده، هر گاه هیات نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک، اشتباه موثری واقع شده، آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن موثر بوده ابطال و جریان ثبت تجدید و یا تکمیل خواهد شد.

بنابراین اگر به دستور هیات نظارت، آگهی نوبتی تجدید شود، این تجدید آگهی دلیل بر ابطال عملیات تحدیدی نیست، مگر این که تصریحا در رای هیات نظارت تجدید عملیات تحدیدی هم قید شده باشد. بنابراین باید با در نظر گرفتن این دستور صرفا در اجرای رای هیأت نظارت اقدام نموده و مراقبت نماید، بی جهت مشکلاتی برای ارباب رجوع در قسمت تجدید عملیات تحدیدی فراهم نشود (بخشنامه 3/380-54/1/25).

تعیین حدود توسط نماینده به تنهایی

بند 365- در مواردی که نمایندگان ثبت بتوانند طول ابعاد و مساحت ملکی را در موقع تحدید بدون نیاز به وجود نقشه بردار تعیین نمایند، تعیین طول ابعاد و مساحت ملک به وسیله نماینده و با رعایت کامل مقررات مانعی ندارد (بخشنامه 3/1610-54/3/6).

تبعیت از مجاور

بند 366- در مواردی که مجاور ملک مورد تحدید یا مورد تفکیک، قبلا بدون تعیین طول ابعاد تحدید و یا ثبت شده باشد، تبعیت از مجاور از لحاظ حد فاصل (از قبیل دیوار یا نهر و

غیره) لازم است و ذکر طول ابعاد مورد تحدید و تفکیک در این مورد با مشخص بودن حد فاصل مابینتی با ثبت مجاور نخواهد داشت (بند 361 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال 49).

تحدید حدود-تفکیک حدود

بند 368- درخواست متقاضیان ثبتی که تحدید حدود ملک مورد تقاضا را طبق ماده 15 قانون ثبت می نمایند، منوط به معاینه محل و تطبیق با مجاورین و تخصیص جهات اربعه ملک و با رعایت کامل تبصره اصلاحی ماده 15 قانون ثبت مصوب 51/10/18 صورت خواهد گرفت (بند 356 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال 49 (اصلاحی)).

جنگل عمومی و مراتع و موات

بند 369- نمایندگان ثبت در موقع تحدید حدود املاک مورد تقاضا، بایستی از تحدید تمام و یا یک قسمت از املاکی که جنگل و مرتع یا موات و امثال آن بوده و یا در تصرف مالکانه متقاضی ثبت نمی باشد، خودداری نمایند (بند 357 مجموعه بخشنامه ها تا آخر سال 49).

تجدید تحدید

بند 370- در مواردی که هیات نظارت تصریح بر تجدید آگهی های نوبتی دارد، عملیات تحدیدی در صورتی تجدید خواهد شد که در رای هیات نظارت قید شده باشد. در غیر این صورت تحدید حدود به قوت خود باقی است (بند 358 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال 49 (اصلاحی)).

اصلاح وضع املاک

بند 372- هر گاه مالکین دو یا چند ملک مجاور به منظور اصلاح و بهبود وضع املاک خود نیاز به مبادله قسمت‌های جزئی از املاک خود را داشته باشند، می‌توان با تنظیم صورت‌جلسه توافق و سند رسمی و پرداخت حقوق و عوارض مربوطه عمل کرد و رعایت تشریفات تفکیک ضرورتی ندارد (بخشنامه شماره 54/1/23-3/288).

تفکیک اراضی مسیر لوله های نفت و گاز

بند 373- در مورد تفکیک اراضی، مسیر خطوط لوله مواد نفتی و گاز سراسری وقت، معاینه محلی را به وزارتخانه مربوطه اطلاع داده و با رعایت کلیه مقررات عملیات مربوطه را انجام دهید (بند 367 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال 49).

اعلام وقت تفکیک اراضی مسیر لوله نفت

بند 374- وقت تفکیک، حدود اراضی مسیر لوله نفت را با مهلت معقول با آدرس تهران امور اداری قسمت خطوط لوله ابلاغ نمایند (بند 446 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال 49).

تفکیک ملکی که فاقد مترائز و نقشه است

بند 375- در موقع تفکیک قسمتی از ملک مورد تحدید و یا ثبت شده که بدون قید طول اضلاع و مساحت، سند مالکیت آن صادر شده و نقشه برداری مورد تفکیک و باقیمانده آن با رعایت جهات مذکور در صورت‌مجلس تحدیدی و سند مالکیت ضروری است. باید از حدود

مذکور در صورت مجلس تحدید و سند مالکیت تجاوز نشده و در صورت بروز اشکال، گزارش و کسب تکلیف شود (بند 362 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال 49).

تفکیک ملک فاقد بنا و ملکی که تحدید نشده

بند 376- تفکیک املاک فاقد ساختمان که دارای حدود مشخص نیست، منوط به پی کنی از طرف ذینفع است و نیز نسبت به املاکی که عمل تحدید حدود انجام نشده، تفکیک قسمتی از آن به وسیله اداره ثبت برای انجام معاله ممنوع است (بند 363 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال 49).

تفکیک عرصه براساس تملک اعیانی

بند 380- در مواردی که مالک اعیان قصد خرید عرصه زیر بنا را داشته باشد و تحدید حدود اعیان هم عملی شده باشد، در تفکیک عرصه اقدام و پس از انجام تشریفات مقرر، برای انتقال و صدور سند مالکیت اقدام می شود. بدیهی است عرصه، تابع حدود اعیان خواهد بود و انجام تفکیک عرصه مزبور نیاز و احتیاجی به جلب نظر شهردای ندارد (بخشنامه شماره 3/6604-54/10/4).

تعیین حدود و نقشه برداری املاک و اراضی

بند 381- با اینکه در تبصره الحاقی به ماده 57 آئین نامه قانون ثبت، مقرر گردیده که در موقع تحدید حدود املاک، نقشه ملک ترسیم و سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر گردد. همچنین ملاحظه می شود که اغلب اسناد مالکیت مربوط به اراضی و املاک اعم از محصور و یا غیر محصور بدون قید مساحت و طول ابعاد صادر می گردد. با توجه به اینکه

که اکثر اختلافات به علت عدم قید مساحت در سند مالکیت و یا عدم ترسیم نقشه ملک در موقع تحدید حدود پیش می آید، لزوماً خاطر نشان می نماید که در موقع تحدید و یا تفکیک و افراز اراضی و یا بعد از آن، نقشه ملک بطور تصحیح ترسیم و سند مالکیت با قید مساحت و طول ابعاد صادر شود (اصلاحیه بخشنامه های شماره 3/6544-53/11/12 و 58/11/24-3/5377 و بند 360 مجمعه بخشنامه های تا آخر سال 49).

تفکیک اعیانها

بند 382- در مواردی که مالک اعیانیهای ثبت شده براساس ماده 104 مکرر آئین نامه، تقاضای تفکیک می نماید و عرصه متعلق به دیگری است، همانطور که در ماده 104 مکرر آئین نامه قانون ثبت قید شده است، در موقع تحدید حدود اعیانی باید مراتب به مالک عرصه و مجاورین اخطار شود. لازم است در موقع تفکیک هم به منظور محفوظ بودن حق مالک عرصه، مراتب به مشارالیه ابلاغ و اخطار گردد. بدیهی است با صدور سند مالکیت اعیانی دیگر ادعائی نسبت به اصل مالکیت مسموع نخواهد بود (بخشنامه 3/7704-53/12/27 اصلاحی).

نحوه تفکیک املاک

بند 383- به منظور ایجاد وحدت رویه در تفکیک و افراز املاک در واحدهای ثبتی خاطر نشان می نماید:

1- ادارات ثبت مکلفند در موقع تفکیک اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن به عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده 154 اصلاحی قانون ثبت طبق نقشه ای انجام دهند که براساس ماده 101 قانون اصلاحی شهرداریها به تصویب شهرداری رسیده باشد.

2- در مورد تفکیک ساختمان‌هایی که مجزا از هم به صورت آپارتمان احداث شده‌اند، با توجه به گواهی پایان کار صادره از شهرداری و قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین نامه اقدام شود.

3- در مورد تفکیک چند ساختمان که مجزا از هم در یک قطعه زمین احداث گردیده، چنانچه بر گواهی پایان کار این ساختمان‌ها دارای مشترکاتی (انباری، راهروها، تابلوی آب و برق، مراکز حرارتی و برودتی و تهویه و غیره) باشند و یا اینکه شهرداری در گواهی صادره، عرصه را قابل تفکیک نداند، ادارات ثبت بایستی تنها نسبت به تفکیک اعیان ساختمان‌ها، با رعایت ضوابط مقرر در قانون تملک آپارتمان‌ها اقدام نمایند. در مواردی که از این قبیل ساختمان‌ها براساس گواهی پایان کار دارای مشترکات نباشند، ادارات ثبت راساً نسبت به تفکیک عرصه و اعیان اقدام خواهند نمود.

4- در مورد ساختمان‌های احداثی قبل از سال 1349، مستنداً به تبصره 8 از ماده 100 اصلاحی قانون شهرداری‌ها ارائه گواهی پایان کار ضرورتی نداشته و ادارات ثبت راساً اقدام به تفکیک می‌نمایند.

5- در مورد افراز اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها، نسبت به افراز سهام مشاعی مالکین، با توجه به رأی وحدت رویه شماره 48-63/10/24 هیات عمومی دیوان عالی کشور براساس قانون و آئین نامه افراز و فروش املاک مشاع عمل می‌شود.

6- تکلیف تفکیک اراضی و ساختمان‌های خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها را آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها روشن نموده است (اصلاح شده بند 370 مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال 49 و بخشنامه شماره 1354/5/5-3/3210).

خلاصه

مقررات کلی تفکیک دربرگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین عرض و طول آن ها و همچنین چگونگی تامین دسترسی ها است. با اجرای این روش ممکن است قطعات زمینی که احیاناً متعلق به مالکان خصوصی است برای استفاده های عمومی اختصاص یابد. در این فصل جایگاه حقوقی تفکیک اراضی شامل تفکیک عرصه، تفکیک اعیان، تفکیک ساختمان، تفکیک اراضی در طرح های توسعه شهری، نظارت بر تفکیک اراضی و املاک در محدوده و حریم شهرها مورد بررسی قرار می گیرد.

خودآزمایی

- 1- مراحل تفکیک را بیان کنید؟
- 2- جایگاه تفکیک اراضی در طرح های توسعه شهری را شرح دهید؟
- 3- جایگاه سازمان های مسئول نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی در محدوده و حریم شهر را توضیح دهید؟
- 4- جایگاه شهرداری ها در تفکیک اراضی را بیان کنید؟
- 5- موانع تفکیک را نام ببرید؟
- 6- نحوه تفکیک املاک و اراضی چگونه است؟



فصل سوم

افراز و جایگاه آن در نظام

حقوقی ایران

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می باشد:

- 1- مراحل رسیدگی به درخواست افراز در اداره ثبت
- 2- شرایط درخواست افراز
- 3- افراز املاکی مشاعی
- 4- اقدامات امور ثبتی در رسیدگی به امور افراز
- 5- ویژگی های قانون افراز و فروش املاک مشاعی و آیین نامه اجرایی

مقدمه

افراز، دعوی شریک ملک مشاع بر شریک به منظور تقسیم مال در صورت عدم تراضی بر تقسیم دعوی را گویند. افراز به قرینه تقابل بین ((خواسته مالی)) و غیر آن در ماده 684 آئین دادرسی مدنی و شق سوم ماده 71 آئین نامه قانون وکالت دعوی مالی است. در دعوی افراز، مالکیت متقاضیان افراز احراز می‌شود. لذا ضرورت بررسی حقوقی افراز از قبیل مرجع درخواست، نوع دعوی افراز، مروری بر نظریه‌های مشورتی حقوقی و پرسش‌های متداول در خصوص افراز در این فصل مورد بررسی قرار می‌گیرند. بعلاوه قانون افراز و فروش املاک مشاع و همچنین آئین نامه اجرایی آن در این فصل بیان و معرفی می‌شود.

3-1. مرجع درخواست افراز

طبق ماده 1 قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب 1357، در مورد املاک مشاعی که جریان ثبت آنها خاتمه یافته، اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، رسیدگی به درخواست افراز با واحد ثبتی محلی است که ملک مورد تقاضای افراز در حوزه آن واقع است. طبق ماده دوم همان قانون، تصمیم واحد ثبتی ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه است.

بنابراین در مورد املاک مشاعی که درخواست افراز آنها می‌شود، باید نخست وضع ملک از لحاظ اینکه آیا جریان ثبتی آن خاتمه یافته است یا خیر؟ در نظر گرفته شود و با توجه به وضعیت آن، مرجع رسیدگی به درخواست افراز مشخص می‌شود.

الف - اگر جریان ثبتی خاتمه یافته باشد، مرجع رسیدگی اداره ثبت محل وقوع ملک است و تصمیم آن ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی می‌باشد. مگر

اینکه بین مالکین، محجور یا غایبی باشد که در این صورت برابر رأی وحدت رویه ردیف 29/59 - مورخ 1360/10/15 هیأت عمومی دیوان عالی کشور، ناظر به ماده 313 قانون امور حسبی، رسیدگی به دعوی افراز در صلاحیت دادگاه عمومی می‌باشد.

ب- اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد، مرجع رسیدگی به درخواست افراز، دادگاه عمومی محل است و رأی آن دادگاه چه در مرحله الف، چه در بند ب، برابر با ماده 18 و 19 قانون تشکیل دادگاه های عمومی و انقلاب قابل تجدید نظر است.

3-2. مراحل رسیدگی به درخواست افراز در اداره ثبت و مسائل آن

درخواست افراز

رسیدگی به افراز در ادارات ثبت با درخواست متقاضی افراز جریان پیدا می‌کند و هر چند درخواست افراز توسط برگه‌های چاپی دادخواست امری معمول است، ولی به نظر می‌رسد قانوناً نیازی به استفاده از برگه‌های چاپی دادخواست نیست. قانون افراز و فروش املاک مشاع و آیین‌نامه آن نیز همه جا سخن از «درخواست افراز» به میان آورده‌اند و اشاره‌ای به لزوم تقدیم دادخواست نکرده‌اند. آنچه مسلم است این که برگه‌های دادخواست برای طرح دعوی در محاکم بر طبق آیین دادرسی مدنی لازم است و در غیر آن موارد، لزوم آن نیاز به تصریح قانون‌گذار دارد که حسب فرض در این مورد منتفی است.

شرایط درخواست افراز

آنچه که شریک یا شرکای ملک مشاع از اداره ثبت مبنی بر افراز ملک خود تقاضا می‌کنند، باید حاوی نکاتی باشد که کامل بودن این درخواست در جهت افزایش سرعت و دقت

مأمورین ثبتی، در عمل مؤثر می‌باشد. بنابراین شرایط یک درخواست کامل به شرح ذیل می‌باشد:

- 1 - مشخصات کامل شریک یا شرکای متقاضی افراز و نشانی دقیق اقامت‌گاه یا محل کار آنها از جهت سهولت در امر ابلاغ اخطاریه‌های صادره؛
- 2 - مشخصات کامل شریک یا شرکای دیگر و نشانی دقیق اقامت‌گاه یا محل کار آنها؛
- 3 - میزان مالکیت و سهم متقاضی افراز؛
- 4 - میزان مالکیت و سهم شریک یا شرکای دیگر؛
- 5 - دلایلی که حاکی از سهم مالکانه متقاضی، در ملک مورد درخواست افراز است. دلایل مزبور در مورد املاک ثبت شده رونوشت سند مالکیت سهم مشاع از ملک یا سند رسمی خریداری ملک خواهد بود.
- 6 - ارائه گواهی پایان ساختمان یکی از مدارک لازم جهت رسیدگی به افراز املاکی است که در آنها مستحذات وجود دارد و به پیوست تقاضای افراز باید به اداره ثبت ارائه گردد، چرا که تصمیم در مورد افراز یا عدم افراز ملک که در آن احداث اعیان شده باشد، مستلزم بررسی همه جانبه و تعیین تعداد اعیانی از نظر رعایت حقوق مالکین مشاعی است.

3-3. اقدامات واحد ثبتی محل در رسیدگی به افراز

مسئول واحد ثبتی محل، دستور ثبت تقاضای افراز را در دفتر اندیکاتور صادر و سپس آن را به یکی از نمایندگان واحد ثبتی ارجاع می‌دهد. پس از ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور، تقاضای مربوطه جهت پیوست نمودن پرونده برای تحویل به نماینده منتخب به بایگانی ارسال می‌گردد.

نماینده در جهت احراز مراتب، چنانچه ملک دارای سابقه ثبتی بوده و سند مالکیت داشته باشد، ضمن استعلام از دفتر املاک، دیگر نیازی به بررسی مجدد ندارد. اگر ملک در

جریان ثبتی باشد، نماینده موظف است با مطالعه پرونده ثبتی شرایط لازم را برای افراز بررسی نموده، سپس به منظور ادامه این عملیات مراتب را در گزارشی برای مسؤول واحد ثبتی ارسال دارد. مزیت این امر این است که در ابتدای امر مشخص می‌شود که رسیدگی به درخواست افراز در صلاحیت اداره ثبت می‌باشد یا خیر؟

بدین ترتیب، جریان رسیدگی به افراز مال مشاع در اداره ثبت شروع خواهد شد. سپس نماینده ثبت پس از مطالعه پرونده ثبتی و بررسی شرایط لازم برای افراز، مراتب را به مسؤول واحد ثبتی، گزارش می‌دهد. چنانچه مسؤول واحد ثبتی، پایان یافتن جریان ثبتی، ملک و احراز دیگر شرایط لازم را تأیید کند، مطابق ماده 3 آیین‌نامه مراتب را به نقشه‌بردار اعلام می‌کند، تا نسبت به ادامه عملیات افراز اقدامات لازم را به عمل آورد. نقشه‌بردار ثبت با صدور اخطاریه‌ای (اخطاریه مرحله اول) به متقاضی و سایر مالکین مشاعی ملک، ابلاغ می‌کند که در روز و ساعت معینی در محل ملک حاضر شوند تا به اتفاق نماینده ثبت و متقاضی افراز، صورت مجلس اولیه تنظیم و نقشه‌برداری و معاینه محل انجام گیرد. در اخطاریه‌های ارسالی قید می‌شود که عدم حضور هر یک از مالکان مانع از انجام عملیات نخواهد بود.

نحوه ابلاغ این اخطاریه و سایر اخطاریه‌ها مطابق قسمت اخیر ماده 6 آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع، مطابق با مقررات ابلاغ در آیین‌نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌باشد.

پس از انجام صحیح ابلاغ اخطاریه‌ها و اعاده آنها از مرجع ابلاغ و همچنین ضبط آنها در پرونده مورد نظر و ذکر این نکته که نماینده ثبت باید قبل از اعزام به محل با مشاهده متن رؤیت شده اخطاریه‌ها به مخاطبین و اینکه ابلاغ به آنها به نحو صحیح و قانونی انجام پذیرفته است، نماینده و نقشه‌بردار ثبت به اتفاق متقاضی و سایر شرکا در محل حاضر می‌شوند.

پس از حضور نماینده و نقشه‌بردار به اتفاق متقاضی افراز در محل با حدود مندرج در پرونده ثبتی ملک، ضمن مشخص کردن موقعیت پلاک مورد افراز با توجه به میزان سهم متقاضی و احیاناً تصرفات مفروزی وی، نسبت به ترسیم نقشه ملک مفروزی و باقی مانده اقدام کرده و با مشخص شدن هر یک از قطعات به تفکیک، مراتب را به صورت صورت‌مجلس تنظیم و به امضای نماینده و حاضران می‌رساند. در ضمن در صورت مجلس، تنظیم تاریخ مراجعه بعدی متقاضی برای اخذ تصویر نقشه افرازی و انجام ادامه عملیات افراز از جمله استعلام از ادارات ذی‌ربط مشخص می‌گردد.

یادآوری های مهم

1. چنانچه ضمن رسیدگی به اقدامات افراز، نقشه‌بردار متوجه عدم تطبیق حدود و مشخصات یا مساحت ملک با سند مالکیت گردد، به طوری که سند مالکیت احتیاج به اصلاح داشته باشد، بدو باید سند مالکیت مطابق وضع محل اصلاح و سپس نسبت به افراز ملک اقدام شود که با وجود مغایرت سند مالکیت با محل، اداره ثبت مجاز به افراز نیست. چنانچه اصلاح سند مالکیت در قسمتی (مثلاً در یک حد) از ملک لازم باشد و یکی از شرکا سهم مفروزی خود را در ازای سهم مشاعی در همان قسمت با وجود مغایرت بپذیرد، چنان که موجبات تضییع حق سایر شرکا و غیر متصور نباشد، رسیدگی به افراز و نهایتاً تصمیم به افراز ملک اشکالی نداشته و مالک می‌تواند نسبت به اصلاح سند مالکیت در آن قسمت که احتیاج به اصلاح دارد بعداً از اداره ثبت درخواست نماید.

2. ممکن است ضمن معاینه محل ملاحظه شود که حدود مشخص شده در سند مالکیت یا تحدید حدود انجام شده نسبت به املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته، با حدود تعریف شده از ناحیه متقاضی مطابقت نداشته باشد، هر چند نسبت به آن ملک سند مالکیت صادر نشده باشد. در این گونه موارد، نماینده و نقشه‌بردار مراتب را صورت جلسه نموده و یا

جریان را به مسؤول واحد ثبتی گزارش می‌دهند تا به منظور تطبیق حدود و مساحت و مشخصات ملک با محل موضوع از طریق هیات نظارت مستقر در محل استان پیگیری گردد. بدین ترتیب ممکن است رأی بر اصلاح سند مالکیت و دفتر املاک صادر گردد و اگر چنانچه تصحیح اشتباه، محل به حق کسی باشد از صلاحیت هیئت نظارت خارج است و ذی‌نفع باید به دادگاه مراجعه نماید. اداره ثبت نیز پس از تعیین تکلیف نهایی دادگاه، دستور رفع اشتباه را خواهد داد.

3. ممکن است زمین یا خانه‌ای که محصور است، بسته باشد و بدون بازکردن آن اظهار نظر کارشناسی ممکن نبوده و یا متصرف مانع از حضور نماینده و نقشه‌بردار ثبت برای انجام عملیات و پیاده کردن نقشه افزازی گردد.

در صورت وجود حالات یاد شده و با تقاضای متقاضی یا متقاضیان افراز از رئیس اداره ثبت، نامه‌ای خطاب به دادگستری محل وقوع ملک نوشته شده و تقاضای نمایندگی برای ورود به محل می‌گردد. پس از صدور اعطای نمایندگی، نماینده و نقشه‌بردار به اتفاق مأمور که از قوای انتظامی محل است، معرفی شده و متقاضی با مراجعه به محل، اقدامات لازم را انجام می‌دهند.

در همین زمینه اداره حقوقی دادگستری طی نظریه شماره 61/6/7-7/2454 اعلام

نموده:

«اگر ملک مورد افراز محصور و در آن بسته باشد و بدون باز نمودن در و رفتن به داخل آن امکان اظهار نباشد، مسؤول امر می‌تواند از قوای انتظامی و از دادستان نیز درخواست اعزام نماینده بنماید.»

4. چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع 30 کیلومتر باشد و فوق‌العاده مأموریت و هزینه سفر به نماینده نقشه‌بردار تعلق گیرد، متقاضی مکلف است آن را به حساب سپرده واریز نماید.

5. پس از این که نقشه بردار، قطعات مورد افراز را با توجه به میزان مالکیت، تصرفات و رعایت حقوق مالکین برداشت و ترسیم نمود، باید قطعات مفروزی را به نرخ منطقه‌ای ارزیابی نماید.

6. در معاینه محل لازم نیست که تمام شرکا در محل حضور یابند و اینکه در مواد 3 و 4 آیین‌نامه تصریح شده که معاینه محل باید با حضور شرکا، متقاضی، نماینده و نقشه‌بردار ثبت به عمل آید، مبین این است که حضور تمام شرکا در هنگام معاینه محل الزامی است و عدم حضور آنها به رغم ابلاغ اخطاریه و استحضار از زمان و مکان اجرای قرار کارشناسی از موارد لغو تصمیم مسؤول واحد ثبتی نخواهد بود. در همین زمینه اداره حقوقی دادگستری طی نظریه شماره 61/6/7-7/2454 بیان داشته است؛ حضور تمام شرکا در موقع افراز ضرورت ندارد و چنانچه تا پایان کار در محل حاضر بودند، نقشه ترسیمی و صورت مجلس باید به امضای آنها برسد.

7. سهم هر مالک مشاع که در ازای حصه مشاع به صورت مفروز در سهم اختصاصی او قرار می‌گیرد، باید معادل مقداری باشد که در کل ملک دارا بوده و چنانچه با توجه به تصرف و یا شرایط و احوال دیگر سهم بیشتر یا کمتری به او تعلق گرفته، باید زیادت و کسری تقویم شود و به نحوی باشد که تضييع حقی صورت نگیرد. به طور مثال اگر یکی از شرکا صاحب 100 متر از ملک مشاع باشد، ولی اقدام به ساخت 120 متر بنا نموده باشد، هنگام افراز اگر 20 متر اضافه در محل حیاط باشد می‌توان آن را جدا کرد و به بقیه شرکا داد اما اگر نتوان 20 متر را جدا کرد و جدا کردن آن مستلزم تخریب منزل باشد، میزان 20 متر بر اساس قیمت بازار نرخ گذاری می‌شود و از احداث کننده دریافت و به سایر اشخاص پرداخت می‌شود. گفتنی است که این امر باید با توافق سایر مالکین مشاع باشد، در غیر این صورت قلع و قمع مستحذات اولویت دارد.

8. ارزش موقعیت سهم مفروزی: اگر در یک ملک مشاع که تقاضای افراز شده، نقاط مختلف آن از لحاظ ارزش و قیمت با هم برابر نیستند و قیمت یک منطقه چند برابر قیمت منطقه دیگر است، هنگام افراز، شرکا باید هم از نقاط ارزشمند و هم از نقاط کم ارزش تر به اندازه سهم خود بهره‌مند شوند.

9. افراز باید به ترتیبی باشد که اختلاف و ناسازگاری شرکا را از بین برده و حالت اشاعه را قطع کند و در مواردی که افراز سهم متقاضی به صورت قطعه‌ای مستقل و مطرح است، افراز قطعه سهم متقاضی از کل پلاک و باقی گذاشتن باقیمانده در سهم بقیه شرکا ایراد ندارد. اما وقتی افراز کل پلاک مورد تقاضا است، باید اختصاص دادن تمام قطعات مفروزی به شرکا مقدور بوده و باقی گذاشتن یک قطعه به صورت مشاع بین آنان صحیح به نظر نمی‌رسد. در این صورت رابطه حقوقی و اشاعه مجدداً باقی خواهد ماند و این برخلاف مقتضای هدف افراز است.

10. در افراز نمی‌توان یکی از شرکا را از حصة ملکی کلاً محروم و سهم وی را به پول یا مال منقول تقویم کرد. زیرا افراز، تقسیم مال غیرمنقول است. با توجه به عدم رضایت شرکا برای ادامه اشتراک که مال منقول در آن دخالت ندارد، ماهیتاً سهم ساقط شده به سایر شرکا انتقال یافته و موجبات تزییع حق سهامدار را فراهم می‌آورد.

11. رسیدگی به درخواست افراز، مستلزم رعایت تشریفات قانونی افراز و فروش املاک مشاع و آیین‌نامه آن است و هر گونه اعتراض به اقدام اداره ثبت پس از تصمیم مسؤول واحد ثبتی در مراجع قضایی قابل رسیدگی است. لذا تمام مراحل پیش‌بینی شده در قانون و آیین‌نامه باید طی شود تا مسؤول واحد ثبتی بتواند افراز یا عدم افراز ملک را به صورت تصمیم یا به صورت مجلس به پیوست مدارک لازم دیگر به مالکین مشاع ابلاغ نماید. اعلام عدم موافقت شهرداری یا کافی نبودن مساحت ملک برابر ضوابط و مقررات و مواردی از این قبیل، دلیل کافی برای عدم لزوم رعایت تشریفات مقرر در قانون نیست و تصمیم و صدور

رای عدم افراز با وجود چنین مدارکی نیز مستلزم طی تشریفات مقرر در قانون و آیین‌نامه می‌باشد.

در همین زمینه اداره حقوقی دادگستری طی نظریه شماره 68/4/3_7/1828 اعلام نموده است:

«چنانچه اعلام نظر شهرداری بر غیرقابل افراز بودن ملک از طرف اداره ثبت به مالکین به نحوی باشد که بتوان به آن تصمیم واحد ثبتی تلقی نمود. در این صورت اگر در مهلت مقرر نسبت به آن اعتراض نشود دادگاه می‌تواند بر مبنای آن دستور فروش بدهد و الا صرف تصمیم اعلام نظر شهرداری، تصمیم واحد ثبتی تلقی نمی‌شود تا بتوان طبق ماده 4 قانون افراز و فروش املاک مشاعی بر مبنای آن دستور فروش صادر نمود».

12. هر اقدامی در جهت صدور اسناد مالکیت مفروزی به نام سهامداران باید بعد از انقضای مهلت قانونی اعتراض و با ابطال سند مالکیت سهم مشاعی آن‌ها باشد.

13. شایسته است افراز براساس محل تصرفات شرکا انجام می‌گیرد. اگر شخص به عنوان یکی از شرکا در محلی از ملک مشاع، مبادرت به ساخت منزلی نموده است و همان ملک را افراز نمایند، هنگام عملیات افراز، سهم شخص از همان محلی که منزل را بنا نموده تعیین می‌گردد. بدیهی است این امر نیز نیاز به توافق سایر شرکا دارد.

یادآوری: باید توجه داشت که در افراز، فقط سهم خواهان جدا می‌شود و سهام بقیه شرکا مشاع باقی می‌ماند و نقشه و حدود جدید برای قسمت جدید ترسیم و مابقی با حدود اصلاح شده مشاع است.

14. ضرورت استفاده از نقشه کاداستر، زمان افراز و تفکیک املاک توسعه و تغییر حریم شهرها در ابعاد فیزیکی به علت رشد و ازدیاد جمعیت و فراگیری زمین‌ها و اراضی کشاورزی و مزروعی اطراف شهرها و تغییر بافت آن‌ها به محل‌های سکونت، ایجاد مستحدثات و کارخانجات بزرگ، راه‌ها و توسعه بی وقفه این فرایند، گسترش لزوم نیاز و دسترسی به

اطلاعات طبقه‌بندی شده‌ای را در مورد املاک و اراضی و مستندات ایجاد می‌کند که بتواند وضعیت املاک را از نظر مساحت و حدود و مقیاس هندسی جهت اقدامات طرح‌های عمرانی و تغییر و تحولات روز با حفظ حقوق مالکین فراهم و در اختیار متخصصان فن جهت استفاده قرار دهد.

مجموعه این اطلاعات هندسی که املاک و مستغلات را در نقشه‌ها با مقیاس بزرگ و همراه با مشخصه‌های لازم دیگر تهیه و طبقه‌بندی کرده و امکان شناسایی دقیق و منظم املاک را فراهم می‌آورد، کاداستر نامیده می‌شود.

بنابراین، نظر به اینکه اغلب اختلافات ثبتي مربوط به حدود آنها می‌باشد و مندرجات دفتر املاک و اسناد مالکیت نیز نمی‌توانند رفع اختلاف بنمایند، تهیه نقشه کاداستر ضروری به نظر می‌رسد.

15. ضرورت قید شماره فرعی در صورت مجلس افراز، اسناد مالکیت اراضی، باغات و مزارع شهرها و روستاها که با ثبت عمومی و طبق مقررات ماده 21 قانون ثبت صادر شده‌اند، معمولاً مساحت‌های وسیع درند؛ به طوری که هر منطقه و یا بخش و یا روستا تحت یک پلاک اصلی و به نام یک یا چند نفر است.

برای جلوگیری از هر گونه اشتباه در صدور سند مالکیت، به قطعات تفکیکی یا افرازی، شماره فرعی اختصاص می‌یابد و مسؤول مربوطه باید به طور حتم شماره فرعی را در صورت مجلس مقابل قطعه قید نماید و قبل از ثبت پیش‌نویس سند مالکیت در دفتر املاک، ستون انتقالات دفتر املاک ملک مورد افراز باید از نظر تکمیل ایادی مالکیت انتقال دهنده و فسخ اسناد رهنی و شرطی به وسیله متصدی دفتر املاک کاملاً کنترل شود. پس از اطمینان از تکمیل ثبت اسناد رهنی و شرطی و اینکه قبلاً برای قطعه مورد نظر سند صادر نشده است، خروجی را با ذکر شماره، مساحت و شماره دفتر خانه تنظیم‌کننده سند و شماره فرعی

اختصاص یافته در ذیل ثبت ملک قید و آن گاه مبادرت به ثبت پیش نویس در دفتر املاک شود.

سهل انگاری و عدم رعایت دقت لازم و قید ننمودن شماره فرعی در مقابل قطعات تفکیکی یا افرازی یا بی نظمی در نوشتن خروجی های دفتر املاک باعث شده نسبت به قطعات، اسناد مالکیت معارض صادر گردد. لذا با توجه به اهمیت مطلب و این که عدم قید شماره فرعی در صورت مجلس تفکیک یا صورت مجلس افراز و یا عدم رعایت نظم و ترتیب در قید خروجی ها باعث بروز مشکلاتی از جهت دسترسی سریع به پرونده هایی که با شماره فرعی از اصلی مجزا شده اند و هم چنین یکی از عوامل صدور اسناد مالکیت معارض است، شکی نیست، نوشتن شماره فرعی اختصاصی به هر قطعه در صورت مجلس افرازی و رعایت نظم و ترتیب در نوشتن خروجی های دفتر املاک در حین سادگی عمل واحدهای ثبتی را از وقوع اشتباه بر حذر می دارد. همچنین دستیابی به پرونده های قطعات تفکیکی و مشخص نمودن صدور اسناد مالکیت برای آن ها را از طریق مراجعه به پرونده اصلی به سادگی مشخص و ممکن می سازد.

3-4. روش افراز املاک

چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی بطور مشاع مالکیت داشته باشند، هر یک از آنها می توانند نسبت به افراز سهمی خود از سایر مالکین دیگر اقدام نمایند. این عمل را در اصطلاح حقوقی و ثبتی افراز گویند. در افراز حتماً باید تعداد مالکین دو نفر یا بیشتر باشند یا به عبارت دیگر وجود حالت اشاعه در افراز ضروری است .

متقاضی یا متقاضیان باید تقاضای خود مبنی بر افراز را ضمن تعیین مشخصات کامل و آدرس سایر مالکین مشاعی ملک به ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند.

مسئول اداره دستور ثبت تقاضا را در دفتر اندیکاتور صادر و آن را جهت ضمیمه شدن به پرونده و رسیدگی به ترتیب به بایگانی و یکی از نمایندگان ثبت ارجاع می نماید. تقاضای متقاضی پس از ثبت در دفتر اندیکاتور به بایگانی ارسال و متصدی بایگانی پرونده مربوطه را از ردیف خود خارج و همراه با تقاضا نزد نماینده تعیین شده ارسال می دارد. نماینده ثبت پرونده و وضعیت ثبتی آن را بررسی و مراتب را طی گزارشی مبنی بر چگونگی جریان ثبتی پرونده و اینکه آیا نسبت به آن سند مالکیت صادر شده یا خیر؟ ضمن اظهار نظر صریح در خصوص امکان یا عدم امکان افراز به اطلاع مسئول اداره می رساند.

مسئول اداره پس از ملاحظه گزارش نماینده و بررسی پرونده تصمیم لازم مبنی بر قبول یا رد درخواست افراز را اتخاذ و در صورت قبول درخواست افراز روز معاینه محل را نیز تعیین و به متقاضی اعلام و پرونده را جهت تهیه اخطار لازم و دعوت از مالکین و شرکاء ملک به نقشه بردار ارجاع می نماید .

لازم به یادآوری است:

1. در صورتی که تصمیم مسئول اداره مبنی بر رد درخواست افراز اتخاذ شده باشد، مراتب باید به متقاضی یا متقاضیان و کلیه شرکاء ابلاغ گردد. نقشه بردار روز معاینه محل را طی اخطاری به کلیه مالکین مشاعی ابلاغ و از آنها دعوت می نماید که در روز و ساعت تعیین شده در محل وقوع ملک حضور یابند و تاکید می نماید که عدم حضور سایر مالکین مانع از انجام عملیات افراز نخواهد بود. اخطارهای تهیه شده پس از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آنها به وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به متقاضی و سایر مالکین مشاعی به مامور ابلاغ تسلیم می گردد.

بدیهی چنانچه محل وقوع ملک و اقامت مالکین مشاعی و شرکاء در حوزه استحفاظی ژاندارمری باشد، اخطارهای دعوت بایستی از طریق ژاندارمری به آنها ابلاغ شود. مامور ابلاغ یا پاسگاه ژاندارمری اخطارها را به موقع به مالکین مشاعی ابلاغ و ضمن گواهی به ثبت

محل تحویل یا ارسال می‌دارند و مسئول اداره پس از ملاحظه آنها و حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور ضبط آنها را در پرونده تا روز معاینه محل صادر می‌نماید. در روز معاینه محل، نماینده و نقشه بردار مربوطه به اتفاق متقاضی جهت انجام عملیات افراز به محل وقوع ملک عزیمت می‌نمایند .

2. چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع 30 کیلومتر باشد و فوق العاده ماموریت و هزینه سفر به نماینده و نقشه بردار تعلق گیرد، متقاضی مکلف است بشرحی که در مباحث قبل گفته شد آن را به حساب سپرده ثبت واریز نماید . پس از حضور در محل و معرفی ملک به وسیله متقاضی، نماینده حدود آن را با مجاورین و مندرجات پرونده ثبتی تطبیق و نقشه بردار نقشه قطعات مورد افراز با توجه به میزان مالکیت و تصرفات و رعایت حقوق مالکین برداشت و ترسیم نموده و قطعات مفروض را به نرخ منطقه ای ارزیابی می‌کند. سپس مراتب را طی گزارشی همراه با نقشه به مسئول اداره گزارش می‌نماید .

در صورتی که محل وقوع ملک داخل در محدوده خدمات شهری باشد، نقشه افراز حسب دستور مسئول اداره عندالزوم جهت تایید و اظهار نظر به شهرداری و در صورتی که خارج از محدوده خدمات شهری باشد، به مراجع ذیربط ارسال شده و پرونده تا برگشت نقشه از شهرداری یا مراجع دیگر جهت ضبط به بایگانی ارسال می‌شود.

بعد از برگشت نقشه از مراجع، نماینده با توجه به نقشه ترسیمی و بنحوی که در تفکیک معمول است، صورت جلسه افراز را تنظیم و هر یک از قطعات افراز شده را در سهم مالک مربوطه قرار داده و پس از امضاء خود و نقشه بردار در صورت امکان به امضاء متقاضی و سایر شرکاء رسانیده و جهت اتخاذ تصمیم به مسئول اداره ارسال می‌دارد.

در صورت جلسه افراز بایستی ابتدا حدود کل ملک و سپس حدود قطعات افراز شده به ترتیب و با تعیین شماره و با ذکر طول ابعاد و مساحت نوشته شده و هر قطعه در سهم فرد مورد نظر قرار داده شود. آنگاه مسئول اداره ضمن بررسی کامل و تطبیق حدود و مشخصات

قطعات مفروض مندرج در صورت جلسه و نقشه افراز و سایر مکاتبات انجام شده، در صورتی که اقدامات معموله را کافی تشخیص دهد، تصمیم خود مبنی بر افراز ملک را ذیل صورت جلسه مرقوم می‌دارد.

سپس تصمیم مسئول اداره همراه با یک نسخه فتوکپی از نقشه و صورت جلسه افراز طی اخطاری به کلیه مالکین مشاعی ابلاغ می‌شود تا چنانچه به تصمیم مذکور و نحوه افراز اعتراضی دارند مراتب را ظرف ده روز از تاریخ روئیت اخطار کتباً به دادگاه صالحه محل وقوع ملک تسلیم دارند. اخطار مذکور پس از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن به وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به مالکین مشاعی به مامور ابلاغ یا حسب مورد ژاندارمری تسلیم و ارسال شده و پرونده تا برگشت اخطارهای ابلاغ شده جهت ضبط به بایگانی اعاده می‌شود.

پس از بازگشت اخطارها و انقضاء زمان اعتراض، متقاضی یا متقاضیان می‌توانند با ارائه گواهی لازم از مراجع قضائی صالحه مبنی بر عدم تقدیم اعتراض در مهلت مقرر، تقاضای صدور سند مالکیت سهمی خود به طور مفروض را از اداره ثبت بنمایند.

مسئول اداره دستور ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور را صادر و آن را جهت ضمیمه شدن به پرونده و اقدام به ترتیب به بایگانی و یکی از نمایندگان ثبت ارجاع می‌نماید.

بایگانی پرونده مربوطه را ضمیمه تقاضا نموده و جهت اقدام نزد نماینده ثبت ارسال می‌دارد. سپس نماینده با توجه به صورت جلسه افراز پیش نویس سند مالکیت، قطعه یا قطعات مفروض مورد نظر را تهیه و پرونده را جهت گواهی عدم بازداشت به دفتر بازداشتی می‌فرستد. متصدی دفتر بازداشتی پس از گواهی عدم بازداشت، آن را اعاده و سپس پرونده جهت وصول هزینه افراز و سایر حقوق دولتی متعلقه نسبت به سهم متقاضی یا متقاضیان و بهاء دفترچه سند مالکیت به حسابداری فرستاده می‌شود. متصدی حسابداری هزینه افراز را با توجه به برگ ارزیابی تنظیم شده به وسیله نقشه بردار و نیز سایر حقوق ثبتی متعلقه را

محاسبه و بهاء دفترچه سند مالکیت را منظور و فیش لازم را صادر و جهت پرداخت به متقاضی تسلیم می‌دارد.

متقاضی پس از واریز وجوه مندرج در فیش نزد بانک ملی که حساب ثبت در آن مفتوح است، نسخ لازم را جهت ضمیمه شدن به پرونده به حسابداری اعاده می‌دهد. متصدی حسابداری پس از ضمیمه نمودن قبض مربوطه و گواهی وصول حقوق دولتی و هزینه افراز، پرونده را جهت اقدامات بعدی به دفتر املاک ارسال می‌دارد. متصدی دفتر املاک صورت جلسه افراز و پیش نویس سند مالکیت را ثبت دفتر املاک نموده و سند مالکیت اولیه متقاضی یا متقاضیان را ابطال و سند جدید را تحریر و مراتب ابطال اسناد مالکیت مشاعی را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی تابعه ابلاغ می‌نماید.

مسئول اداره پس از بررسی اقدامات انجام شده ثبت، دفتر املاک و سند مالکیت تحریر شده و بخشنامه تنظیمی را امضاء می‌نماید. بخشنامه پس از درج شماره بر آن به وسیله دفتر اندیکاتور به دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال می‌گردد و پرونده جهت تسلیم سند به متقاضی به بایگانی فرستاده می‌شود.

در بایگانی ابتدا سند نخ کشی و پلمپ در دفتر تسلیم اسناد ثبت آنگاه پس از احراز هویت متقاضی یا متقاضیان به نحوی که در مباحث قبل توضیح داده شد، در قبال اخذ رسید به آنان تسلیم و پرونده در ردیف خود ضبط می‌شود.

3. چنانچه متقاضی یا متقاضیان نتوانند آدرس محل سکونت سایر شرکاء را تعیین و اعلام نمایند، ابلاغ هر گونه اخطار به آنها برابر مقررات آئین نامه اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا و از طریق درج در روزنامه انجام پذیر خواهد بود.

3-5. دعوی افراز

دعوی افراز، دعویایی است که خواسته آن تقسیم ملک مشاع است بین شرکای آن (جدا کردن سهم شریک مدعی از سایر شرکا) (بند هشتم ماده 13 آیین دادرسی مدنی). طرف این دعوی تمام شرکای ملک هستند (ماده 300 و بند دوم ماده 304 قانون امور حسبی). اگر مال شریکی نزد کسی وثیقه باشد، باز خود آن شریک طرف دعوی است نه وثیقه گیرنده. دعوی افراز مصداق واقعی دعوی است (ماده چهارم لایحه قانونی فروش خالصجات مصوب 1334-9-20) و در صورتی که مالکیت محل نزاع نباشد، حکم افراز به هیچ وجه نظر به امر مالکیت ندارد و نمی‌توان در امر مالکیت به آن استناد کرد.

3-6. قانون افراز و فروش املاک مشاع

ماده اول - افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد، با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می‌نماید.

تبصره - نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده، تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد.

ماده دوم - تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است و مهلت اعتراض ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض می‌باشد. دادگاه شهرستان به دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی صادر خواهد نمود. حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است.

ماده سوم - هزینه تفکیک مقرر در ماده 150 قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در موقع اجرای تصمیم قطعی بر افراز به وسیله واحد ثبتی دریافت خواهد شد.

ماده چهارم - ملکی که به موجب تصمیم قطعی، غیر قابل افراز تشخیص شود، با تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان فروخته می‌شود.

ماده پنجم - ترتیب رسیدگی واحد ثبتی و ابلاغ اوراق و ترتیب فروش املاک و غیر قابل افراز و تقسیم وجوه حاصل بین شرکاء و به طور کلی مقررات اجرایی این قانون طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد.

ماده ششم - پرونده‌های افراز که در تاریخ اجرای این قانون در دادگاه‌ها مطرح می‌باشند، کماکان مورد رسیدگی و صدور حکم قرار می‌گیرد، ولی اگر خواهان افراز بخواهد دعوی خود را در واحد ثبتی مطرح کند، باید دعوی سابق را از دادگاه استرداد نماید.

قانون فوق مشتمل بر شش ماده و یک تبصره پس از تصویب مجلس شورای ملی در جلسه روز یکشنبه یازدهم دی ماه 1356 در جلسه روز دوشنبه، بیست و دوم آبان ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و هفت شمسی به تصویب مجلس سنا رسید.

3-7. آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذر ماه سال 1357

ماده 1- مسئول هر واحد ثبتی با وصول درخواست افراز از طرف یک یا چند از شرکاء ملک مشاعی که در حوزه ثبتی مزبور واقع شده رسیدگی به آن را به نماینده ثبت ارجاع می‌نماید.

ماده 2- نماینده ثبت با مراجعه به پرونده ملک، وضعیت ثبتی پلاک مزبور را ملاحظه و نسبت به خاتمه یافتن جریان ثبتی آن اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا خیر؟ و دارای سند مالکیت معارض می‌باشد یا خیر؟ اعلام نظر نموده پرونده را به نظر مسئول واحد ثبتی می‌رساند.

ماده 3- پس از تأیید این که جریان ثبتی خاتمه یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نمی‌باشد، مسئول واحد ثبتی به نقشه بردار ثبت مأموریت می‌دهد که با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکاء و نماینده ثبت، محل را معاینه و با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان، نقشه ملک‌مورد افراز را ترسیم و به امضاء نماینده ثبت و کلیه شرکاء حاضر می‌رساند.

ماده 4- نقشه‌بردار مکلف است پس از ترسیم نقشه به طوری که در تفکیک معمول است، حدود و مساحت و مشخصات هر یک از قطعات تفکیکی را نیز تعیین و در صورت مجلس منعکس و به امضاء نماینده ثبت و شرکاء حاضر رسانیده و به مسئول واحد ثبتی تسلیم نماید.

ماده 5- مسئول واحد ثبتی پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت مجلس تنظیمی و نقشه افرازی و مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی، تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می‌نماید.

ماده 6- تصمیم مسئول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت‌مجلس و فتوکپی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می‌شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده 2 قانون افراز و فروش املاک مشاع، به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم‌نمایند. طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌باشد.

ماده 7- رسیدگی به اعتراضات واصله نسبت به تصمیمات متخذة از طرف واحد ثبتی در دادگاه شهرستان تابع مقررات دادرسی اختصاری است.

ماده 8- اجرای حکم قطعی افراز، تابع مقررات اجرای احکام مدنی خواهد بود.

ماده 9- در صورت صدور حکم قطعی بر غیر قابل تقسیم بودن ملک، دادگاه شهرستان بر حسب درخواست یک یا چند نفر از شرکاء، دستور فروش آن را به دایره اجراء دادگاه خواهد داد. مدیر اجراء نسبت به فروش ملک بر وفق مقررات قانون اجرای احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیر منقول اقدام می‌نماید.

ماده 10- وجوه حاصله از فروش ملک غیر قابل افراز پس از کسر هزینه عملیات اجرایی طبق دستور دادگاه شهرستان بین شرکاء به نسبت سهام تقسیم خواهد شد

3-8. نظریه های مشورتی اداره حقوقی دادگستری در رابطه با افراز

1- نظریه مشورتی آیین دادرسی مدنی مورخ

1344/11/0

متقاضی افراز باید دلائلی حاکی از سهم مالکانه او در ملک مورد درخواست افراز، ضمیمه دادخواست نماید. دلایل مزبور در مورد املاک ثبت شده رونوشت سند مالکیت سهم مشاع از ملک یا سند رسمی خریداری ملک خواهد بود و اگر ملک مورد تقاضای افراز به ثبت هم نرسیده باشد، رسیدگی به درخواست افراز اشکالی ندارد و استشهادنامه یا تصرفات مالکانه متقاضی افراز با رعایت ماده 35 قانون مدنی برای رسیدگی به درخواست افراز کافی می‌باشد. بدیهی است اگر راجع به اصل ملک دعوی اعتراض بر ثبت مطرح باشد، رسیدگی به درخواست افراز موکول به تعیین تکلیف دعوی اعتراض بر ثبت است.

2- نظریه شماره 58/11/21-7/6026

افراز ملک مشاع، به حکم دادگاه انقلاب مجوز قانونی ندارد.

3- نظریه شماره 59/10/23-7/5389

افراز املاک مشاعی که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است، خارج از صلاحیت ادارات ثبت اسناد و املاک می‌باشد.

4- نظریه شماره 60/3/20-7/6561

ملکی که نسبت به آن سند مالکیت صادر نشده و در حدود آن اختلاف باشد قابل افراز نیست.

5- نظریه شماره 60/9/25-7/4225

نداشتن تصرف در ملک مشاع مورد تقاضای افراز مانع از تقسیم و افراز آن بوسیله اداره ثبت نیست.

6- نظریه شماره 60/3/20-7/6561

اگر سند مالکیت صادر نشده و دارای اختلاف حدود با مجاورین باشد، قابل افراز نیست زیرا باید قبلاً حدود و مشخصات صحیح آن با مجاورین معلوم و مشخص و سپس افراز گردد.

7- نظریه شماره 1361/4/15-7/2121

اعتراض موضوع ماده 2 قانون افراز و رسیدگی به آن تابع مقررات و تشریفات کلی آئین دادرسی مدنی است که نیازمند تقدیم دادخواست و پرداخت هزینه دادرسی است. لذا در صورتی که مالکیت، محل نزاع نباشد غیر مالی محسوب می‌شود.

8- نظریه شماره 61/6/7-7/2454

حضور تمام شرکاء در موقع افراز ضرورت ندارد.

9- نظریه شماره 62/1/28-7/455

دستور فروش ملک غیر قابل افراز حکم نیست، تا قابل پژوهش یا فرجام باشد.

10- نظریه شماره 62/5/4-7/1422

مطابق ماده 4 قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب سال 1357 و ماده 9 آئین نامه اجرائی ملکی که به موجب تصمیم قطعی دادگاه غیر قابل افراز تشخیص شود، با تقاضای هریک از شرکاء به دستور دادگاه فروخته می‌شود. بنابراین در مورد فروش، دادگاه حکم صادر نمی‌کند، بلکه دستور فروش می‌دهد و این دستور فاقد اعتبار قضیه محکوم بها است و در مواردی که دادگاه احراز کند حکم علیه غیرمالک مشاعی صادر شده است. وی می‌تواند از صدور دستور فروش خودداری نماید و در صورتی که دستور فروش قبلاً صادر شده باشد، اجرای آنرا متوقف کند.

11- نظریه شماره 62/7/12-7/1745

در مورد افراز و تقسیم املاک فرقی بین مالک ایرانی و مالک تبعه خارجی نیست و مقررات آئین نامه استملاک اتباع خارجی لازم‌الرعایه است.

12- نظریه شماره 62/7/3-7/3183

مرجع رسیدگی به اعتراض بر آراء و تصمیمات اداره ثبت در مورد افراز املاک مشاع موضوع قانون افراز املاک مشاع مصوب سال 1357 با التفات به ماده 6 لایحه قانونی تشکیل دادگاه‌های عمومی شعب حقوقی دادگاه‌های عمومی می‌باشد.

13- نظریه شماره 66/2/8-7/135

درخواست تقسیم و افراز به طرفیت تمام مالکین مشاع، اقامه می‌شود و اگر مال در تصرف شخصی باشد، هریک از مالکین به نسبت سهم خود حق مطالبه دارند.

14- نظریه شماره 70/3/12-7/823

رای دادگاه در مورد افراز ملک به هرتربیت که باشد، اداره ثبت مکلف به اجرای آن است.

15- نظریه شماره 75/12/24-7/8083

افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است، در صلاحیت اداره ثبت است. مگر بین مالکین محجور یا غائب باشد یا تقاضای تقسیم ماترک متوفی مطرح شود که در این صورت در صلاحیت دادگاه عمومی خواهد بود.

3-9. بخشنامه ثبتی صادره پیرامون افراز

یکی از مسایل و موضوعات قابل توجه در زمینه افراز اراضی و املاک، رعایت تعیین حدود است، به طوری که در این خصوص رعایت حریم ها و تبعیت از مجاورت املاک و اراضی و حقوق مردم و هم چنین افراز اراضی و اموال عمومی در آن بسیار حایز اهمیت است. در این بخش مستند به بخشنامه‌های ثبتی و با اشاره به قوانین و مقررات، ملاک عمل موضوع تحدید حدود افراز مورد بررسی قرار می‌گیرد.

3-10. افراز ملک مشاع (با قسمتی مجهول المالک) در دادگاه

بند 377- هرگاه نسبت به ملکی که قسمتی از آن مشاعاً درخواست ثبت شده و بقیه مجهول المالک باشد، رای قطعی دادگاه بر افراز آن صادر نشده باشد، باید صدور آگهی نوبتی آن و نیز پذیرفتن درخواست ثبت سهام مجهول طبق حکم مزبور صورت گیرد. در صورتی که آگهی نوبتی قبلاً به عنوان اشاعه منتشر شده باشد، بقیه اقدامات ثبتی طبق رای صادره تعقیب و چنانچه سهم مشاعی مزبور مسبوق به صدور سند مالکیت باشد، مساحت، حدود مشخصات و حقوق ارتفاعی آن طبق حکم قطعی دادگاه با اشاره به شماره حکم در ملاحظات ثبت ملک قید و نسبت به سهم مجهول المالک به شرح فوق عمل می‌شود (بند 368 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال 49).

اجرای حکم افراز دادگاه

بند 378- واحدهای ثبتی در موقع اجرای حکم افراز، ضمن تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی و سند مالکیت حدود و فواصل قطعات را ضمن تنظیمات صورت‌مجلس تعیین و سپس مبادرت به صدور سند مالکیت مینمایند. اخیراً مشاهده شده است که بعضی از واحدها قبل از تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت نموده‌اند و نتیجتاً قسمتی از سند مورد سند مالکیت صادره خارج از محدوده ثبتی بوده و به مجاورین یا اموال عمومی تجاوز شده است. لذا خاطر نشان می‌نماید که در موقع اجرای احکام قطعی افراز، دادگاه‌ها باید قبل از هر اقدام، مفاد حکم و یا نقشه کارشناس که ملاک حکم افراز بوده به دقت با وضع محل و محدوده سند مالکیت تطبیق و پس از اطمینان به اینکه کلیه قطعات مورد حکم داخل محدوده ثبتی و یا سند مالکیت است، مبادرت به صدور سند مالکیت و یا اقدام بعدی گردد (بخشنامه شماره 1696-54/2/10 سازمان).

3-11. چگونگی افراز اراضی متعلق به سازمان مسکن

بند 379- نظر به اینکه در ماده 2 قانون افراز مالکین و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن تصریح به تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود شده است و تنظیم صورت‌مجلس مذکور حسب مقررات قانون ثبت پس از صدور آگهی تحدید حدود از جهت اطلاع مجاورین و صاحبان حق امکان پذیر است، لذا انتشار آگهی تحدیدی لازم به نظر میرسد و ادارات ثبت پس از قبول تقاضای ثبت سازمان مسکن با انتشار آگهی تحدیدی مبادرت و تحدید حدود را انجام می‌دهد. بارعایت موازین قانونی و احراز شرایط صدور سند مالکیت هم مانع این نیست که معترضین نسبت به تقاضای ثبت یا تحدید حدود نتوانند در مدت مقرر اعتراض خود را تقدیم نمایند (بخشنامه 3/9050-51/9/12).

تحدید املاک مفروز که دارای مشاعات است

بند 371- در موقع تحدید حدود املاک مفروز که دارای مشاعات نیز می‌باشد، پس از تحدید حدود مفروزات که در اظهار نامه و آگهی های تحدیدی قید شده، حدود مشاعات نیز تعیین و در صورت مجلس تحدیدی قید می‌شود (بند 359 مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال 49).

دعوت از نماینده و مهندس ثبت در دعاوی افراز

بند 367- برای اینکه اجرای احکام افراز دادگاه‌ها در ادارات و دوایر ثبت از نظر تطبیق حدود و فواصل معینه در نقشه‌های ثبتی و محدوده اسناد مالکیت و صورت‌مجلس‌های تحدیدی، اشکال و اختلافی پیش نیاید، در مواردی که از دادگاه نماینده و مهندس ثبت به منظور تشریک مساعی در افراز دعوت شود، بایستی نماینده و مهندس به موقع در دادگاه حاضر گردد (بند 366- مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال 49).

3-12. سوال‌های متداول پیرامون موضوع افراز و پاسخ آن‌ها

سوال: در مواردی که پلاکی دارای مالکین متعددی باشد (بیش از 100 نفر) و خواهان نتواند اسامی و آدرس آنها را تهیه کند به چه شکلی عمل شود؟

پاسخ: متقاضی یا متقاضیان بایستی تقاضای خود مبنی بر افراز را ضمن تعیین مشخصات کامل و آدرس سایر مالکین مشاعی ملک، به ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند. در غیر این صورت به نظر می‌رسد، متقاضی باید از طریق ماده 212 قانون آیین دادرسی مدنی، دادخواست تامین دلیل به مرجع قضایی را ارائه نماید.

سوال: منظور از تطبیق درخواست با مقررات (ماده 5) چیست؟ آیا همان عملیات

مقدماتی است یا خیر؟

پاسخ: به نظر م رسد ، عملیات مقدماتی و تشریفات عملیات افراز است که با صحت تا مرحله پایان عملیات مقدماتی که همان تحدید حدود است طی شده باشد و از حیث طول و ابعاد و مساحت با مجاورین تطبیق گردیده باشد و نیز حقوق ارتفاقی ملک نسبت به مجاورین و بالعکس تعیین گردیده باشد.

سوال: در صورتی که بخواهیم قطعه‌ای را در پلاک برای کسی اختصاص دهیم، نحوه عمل مشخص نیست، آیا بر اساس مالکیت باشد یا بر اساس ارزش معاملاتی یا ارزش واقعی؟

پاسخ: بر اساس مالکیت افراد و مرغوبیت ملک صورت می‌گیرد .

سوال: چه کسی می‌تواند در خواست افراز بدهد؟

پاسخ: هر شریک الملکی یا قائم مقام قانونی آنها و صغیری هم که حکم رشد داشته باشد، می‌تواند در خواست نماید. در غیر این صورت طبق رای وحدت رویه هیات عمومی دیوانعالی کشور به شماره 3530-1360/2/7-1360/2/7-59/29 هیات عمومی، تقسیم و افراز املاک محجورین و غایب مفقودالثر را از صلاحیت واحد ثبتی خارج دانسته و در صلاحیت دادگاه شناخته است. همچنین طبق نظریه شماره 7/135-66/2/8-7/135 درخواست تقسیم و افراز به طرفیت تمام مالکین مشاع اقامه می‌شود و اگر مال در تصرف شخصی باشد، هر یک از مالکین به نسبت سهم خود حق مطالبه دارند .

سوال: متقاضی باید به اداره ثبت تقاضا نامه را ارائه دهد یا الزاماً برگ دادخواست را

تکمیل کند؟

پاسخ: ماده یک آئین نامه قانون افراز و املاک مشاعی صراحتاً به این موضوع اشاره می‌نماید که الزاماً نیازی به ارائه برگ دادخواست نمی‌باشد. مسئول واحد ثبتی با وصول

درخواست افراز از طرف یک یا چند نفر از شرکاء ملک مشاعی که در حوزه ثبتی مزبور واقع شده، رسیدگی به آن را به نماینده ثبت ارجاع می نماید .

سوال: آیا افراز در اداره ثبت باید با توجه به تصرفات باشد یا خیر؟

پاسخ: طبق نظریه مشورتی شماره 7/4225-1360/9/25، صرف فقدان تصرف متقاضی افراز یا سایر شرکاء در ملک مشاع، مانع افراز و اتخاذ تصمیم مسئول واحد ثبتی نبوده و بر طبق مندرجات ماده 3 آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع هم دلالتی بر ممنوعیت افراز در این مورد ندارد. به هر حال در این مورد، مسئول واحد ثبتی مکلف به اتخاذ تصمیم بر طبق ماده 5 آیین نامه مذکور می باشد. بنابراین به نظر می رسد عدم تصرفات مانع افراز نباشد، مشروط به اینکه تناسب وجود داشته باشد. در این صورت، افراز بر اساس نحوه تصرفات ملک توسط خواهان و خوانده انجام می گیرد .

طبق نظریه مشورتی مورخ 1344/11/10، متقاضی افراز باید دلایلی که حاکی از سهم مالکانه او در ملک مورد درخواست افراز باشد، ضمیمه درخواست نماید. دلایل مزبور در مورد املاک ثبت شده رونوشت سند مالکیت سهم مشاع از ملک یا سند رسمی خریداری ملک خواهد بود .

سوال: اگر متقاضی متصرف نبود تکلیف چه می شود؟

پاسخ: نظریه مشورتی شماره 7/4225 مورخ 1360/9/25، صرف فقدان تصرف متقاضی افراز یا سایر شرکاء در ملک مشاع مانع افراز و اتخاذ تصمیم مسئول واحد ثبتی نبوده و مندرجات ماده 3 آیین نامه افراز و فروش املاک مشاع هم دلالتی بر ممنوعیت افراز در این مورد ندارد. به هر حال در این مورد مسئول واحد ثبتی مکلف به اتخاذ تصمیم بر طبق ماده 5 آیین نامه مذکور می باشد

سوال: دعوت از خواندگان به چه صورتی است؟

پاسخ: ماده 6 آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع :

تصمیم واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکپی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند، وفق مقررات ماده 2 قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نماید. اما طبق نظریه مشورتی شماره 7/2454-7/1361/6/7 حضور تمام شرکاء در موقع افراز ضرورت ندارد.

سوال: صورت جلسه بایستی در محل نوشته شود یا در اداره؟ اگر در اداره نوشته

می شود، چگونه به امضای حاضرین برسد؟

پاسخ: طبق نظریه مشورتی شماره 7/2454 مورخ 1361/6/7، اصولاً حضور شرکاء ملک

در محل الزامی نیست و چنانچه تا پایان کار در محل حاضر بودند، نقشه رسمی و صورت مجلس مربوطه باید به امضای آنها برسد .

سوال: آیا هر نقشه افرازی بایستی به مراجع مختلف ارسال شود ؟

پاسخ: طبق ماده 154 قانون ثبت اقدام در جهت اجرای ماده 101 قانون شهرداری ها و

ماده 6 قانون تاسیس شورای عالی معماری و شهرسازی، همانگونه که در تفکیک اقدام می شود در خصوص افراز نیز عمل می گردد.

سوال: در مواردی که مورد افراز کمتر از حد نصاب است آیا بایستی نقشه ترسیم شود یا

خیر ؟

پاسخ: در این خصوص تصمیم گیرنده شهرداری می باشد.

سوال: آیا رئیس واحد ثبتی می تواند بدون ترسیم نقشه در صورتی که ملک قابل افراز

نیست رای صادر نماید؟

پاسخ: بله چنانچه رئیس واحد ثبتی با توجه به وضعیت ملک و مالکیت مالکین تشخیص دهد که ملک مورد نظر غیر قابل افراز می‌باشد، نیاز به نقشه ترسیمی نمی‌باشد و می‌تواند رای رد افراز را صادر نماید.

سوال: در قانون ثبت جایی ذکر نشده که عملیات ثبتی خاتمه یافته است، منظور از ختم عملیات ثبتی چیست؟

پاسخ: منظور ماده 103 آیین نامه قانون ثبت و اتمام عملیات ثبتی طبق ماده 21 قانون ثبت می‌باشد.

خلاصه

ضرورت بررسی حقوقی افراز از قبیل مرجع درخواست، نوع دعوی افراز، مروری بر نظریه‌های مشورتی حقوقی و پرسش‌های متداول در خصوص افراز در این فصل مورد بررسی قرار گرفته اند. بعلاوه قانون افراز و فروش املاک مشاع و هم چنین آئین نامه اجرایی آن در این فصل بیان و معرفی شده است..

خودآزمایی

- 1- مراحل رسیدگی به درخواست افراز در اداره ثبت را بیان کنید؟
- 2- شرایط درخواست افراز را شرح دهید؟
- 3- افراز املاکی مشاعی در چه صورتی امکان پذیر است؟
- 4- اقدامات امور ثبتی در رسیدگی به امور افراز را توضیح دهید؟
- 5- ویژگی‌های قانون افراز و فروش املاک مشاعی و آیین نامه اجرایی را بیان کنید؟



فصل چهارم

قوانین و مقررات مرتبط با

تفکیک و افراز

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می باشد:

- 1- موارد مرتبط با تفکیک و افراز در قانون شهرداری
- 2- جایگاه تفکیک و افراز در قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
- 3- موارد مرتبط با تفکیک و افراز اراضی و باغات در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات
- 4- ضوابط و مقررات تفکیک باغات و مزارع در محدوده شهرها
- 5- جایگاه تفکیک و افراز اراضی در قانون زمین شهری
- 6- جایگاه تفکیک اراضی در دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری

4-1. قانون شهرداری

بند 2 ماده 99: شهرداری ها موظفند اقدامات زیر را انجام دهند:

- تهیه مقرراتی برای انجام اقدامات عمرانی از قبیل قطعه بندی و تفکیک اراضی، خیابان کشی
- ایجاد باغ و ساختمان
- ایجاد کارگاه و کارخانه
- تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر.

ماده 101: اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می کند، باید حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود.

در صورتی که در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید، مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه ای که مالک ارائه می نماید، عمل تفکیک را انجام دهند.

معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد.

4-2. آئین نامه اجرائی قانون اراضی شهری

ماده 19 - چنانچه مساحت زمین فرد واجد شرایطی که برای آن پروانه ساختمان صادر می‌گردد، مزاد بر حد نصاب مقرر در قانون باشد و قبلاً" برای آن گواهی مهلت عمران صادر نشده باشد، شهرداری‌ها ضمن رعایت مفاد ماده 18 قبل از صدور پروانه ساختمانی نسبت به جدا نمودن مزاد آن تا حد نصاب مقرر اقدام و برای این منظور می‌توانند بدون توجه به مقررات تفکیکی منطقه وقوع ملک و فقط با رعایت حداقل نصاب تفکیکی مسکونی در آن شهر و طرح‌های اصلاحی بنحوی نقشه تفکیکی را تصویب نمایند که نزدیک‌ترین مساحت به حد نصاب مقرر قانون برای متقاضی باقی بماند، مشروط بر اینکه هیچ گاه از حد نصاب مذکور تجاوز ننماید.

تبصره 1 - تهیه نقشه تفکیکی به عهده متقاضی صدور پروانه است 0

تبصره 2 - در صورتی که عمل تفکیک به لحاظ ضوابط مربوطه و طول و ابعاد ملک انجام پذیر نباشد، پرونده به سازمان زمین شهری ارجاع و پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص در صورت بایر بودن، مزاد زمین جزو قطعه محسوب و در صورت موات بودن، بهای مزاد توسط سازمان زمین شهری دریافت و سپس اجازه نامه جهت ادامه ید به صاحب سند تسلیم خواهد شد.

تبصره 3 - در صورتی که تفکیک مزاد زمین از کل قطعه امکان‌پذیر باشد، شهرداری نقشه تفکیکی مصوب خود را به سازمان زمین شهری ارسال و پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص سازمان مذکور نقشه تفکیکی را با ذکر نوع زمین از لحاظ موات یا بایر بودن مبتنی بر نظر کمیسیون به اداره ثبت مربوطه ارسال می‌نماید تا در صورت موات بودن زمین، ثبت و سند قطعه مزاد ابطال و سند مالکیت آن بنام دولت با نمایندگی سازمان زمین

شهری صادر گردد. در صورت بایر بودن، اداره ثبت با توضیح لازم در سوابق ثبتی و صفحه ملاحظات سند مالکیت قید نماید، باقیمانده زمین در مهلت اعتبارقانون اراضی شهری (نه عین نه منفعت) قابل واگذاری نیست، مگر به دولت و با تقویم دولت. سازمان پس از وصول صورت جلسه تفکیکی از اداره ثبت، سوابق ارسالی را جهت صدور پروانه ساختمانی در حد نصاب مقرر به شهرداری اعاده می‌نماید.

4-3. قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ماده 6 - در شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشند، ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تایید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید. در مورد افراز، دادگاه‌ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود، ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز راسا اقدام خواهند نمود.

فراز 3 بند 383 مجموعه بخشنامه های سال 65 سازمان ثبت اسناد و املا

ناظر است به تفکیک ساختمان‌هایی که مجزی از هم در یک قطعه زمین احداث و طبق گواهی پایان کار ساختمانی فاقد مشترکات بوده یا شهرداری عرصه آن غیر قابل تفکیک اعلام ننماید.

4-4. قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب 26 اسفندماه 1310 شمسی)

ماده 154 (اصلاحی 1365/4/31)- دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری محل رسیده باشد، نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آن‌ها اقدام نمایند. شهرداری‌ها نیز مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهارنامه و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند. در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک راسا اقدام خواهند نمود.

3-5. لایحه قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمان عمران اراضی شهری استان‌های کشور (مصوب 1358/10/22 شورای انقلاب شماره 1476-د-58/10/30)

ماده واحده: سازمان‌های عمران اراضی شهری استان‌های کشور نسبت به اراضی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب 1358/4/5 و اصلاحیه بر قانون مذکور مصوب 1358/4/28 تمام یا قسمتی از آن در تصرف دولت قرار می‌گیرد، از نظر تفکیک و افراز نیازی به جلب رضایت مالکین قبلی نخواهند داشت و ادارات ثبت اسناد و املاک و شهرداری‌ها مکلف به انجام درخواست سازمان‌های عمران خواهند بود.

4-6. قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (با اصلاحات بعدی)

ماده 1- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد.

تبصره 1- تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید. دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان‌های جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل شده و عهده‌دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می‌باشد.

تبصره 2- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی‌ربط را در این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

تبصره 3- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوطه مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها

در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از سازمان‌های جهاد کشاورزی، وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره 4- احداث گلخانه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استان‌ها بلامانع می‌باشد.

تبصره 5- اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشد.

تبصره 6- به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون‌های موضوع تبصره (1) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره 7- تجدیدنظر در مورد تصمیمات کمیسیون‌های موضوع تبصره (1) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسینی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی‌ربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد. نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده 2- در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود، هشتاد درصد (80%) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌گردد.

تبصره 1- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره 2- اراضی زراعی و باغ‌های موردنیاز طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرح‌های خدمات عمومی موردنیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره 3- تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستان‌ها انجام می‌پذیرد.

ماده 3- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که موردنظر متخلف بوده است. در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره 1- سازمان‌ها و موسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و نهادهای عمومی و شرکت‌ها و موسسات دولتی که مشمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می‌باشند.

تبصره 2- هر یک از کارکنان دولت و شهرداری‌ها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلفی نموده باشند، ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که موردنظر

متخلف بوده است. در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری‌ها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

ماده 4- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (80%) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (20%) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمین‌های غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرک‌ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده 5 - از تاریخ تصویب این قانون، نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده 5 قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت .

ماده 6 - مقدار سیصد هکتار اراضی غیر قابل کشت از یک هزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده 7 - کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) موظف است در تشخیص ضرورت‌ها موارد زیر را رعایت نماید:

- 1- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی ؛
- 2- ضوابط طرح‌های کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ؛

3- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح؛

4- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها؛

5 - استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی‌ربط.

ماده 8- صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط در اراضی زراعی و باغ‌ها موضوع ماده (1) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداری‌ها، شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (3) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده 9- به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها که در طرح‌های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداری‌ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری‌ها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده 10- هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره 1- چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد، نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره 2- مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل، ضمن تنظیم صورتمجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده 11- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1374 مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده‌اند، موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده 12- ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (17) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه‌آهن مصوب 1379 در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (1) ماده (1) این قانون مجاز می‌باشد.

ماده 13- وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آئین‌نامه‌های اجرایی آن می‌باشد.

ماده 14- وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین‌نامه‌های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید

ماده 15- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (77) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 1373/12/28 لغو می‌گردد.

4-7. آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

(59879/ت/37110 هـ - 1386/4/19 تصویب نامه هیات وزیران)

ماده 1- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می رود:

الف- قانون: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب 1374- و اصلاحیه آن -

مصوب 1385- که از این پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده می شود.

ب- محدوده شهر، حریم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا: محدوده ای که بر

اساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب

1384 - به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده یا خواهد رسید.

پ- طرح هادی روستا: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان

گسترش آتی و نحوه نیازمندی های عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات

طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی یا طرح های جامع ناحیه ای تعیین

می نماید.

ت- اراضی زراعی و باغها: اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر

و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیت های موضوع تبصره (4)

الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می شود.

ث- کمیسیون: کمیسیون تبصره (1) ماده (1) قانون می باشد.

ج- کمیسیون تقویم: کمیسیون تبصره (3) الحاقی ماده (2) قانون می باشد.

چ- تفکیک: در مقررات ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچک تر.

ح- افراز: در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جداکردن سهم مشاع شریک یا

شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.

خ- تقسیم: اعم است از تفکیک و افراز و غیر آن.

د- تغییر کاربری: هر گونه اقدام که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغ‌ها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌شود.

ذ- مالک یا صاحب زمین: شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که بر اراضی زراعی یا باغی با ارایه سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت بوده و یا موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تایید نماید و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تایید مراجع ذیصلاح رسیده باشد، مالک تلقی می‌شود.

ر- طرح‌های تملک و دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی):

طرح‌هایی که دارای موافقتنامه مبادله شده بین دستگاه اجرایی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و یا استان (بنا به مورد) باشد.

ز- طرح‌های خدمات عمومی موضوع ماده 2 قانون: طرح‌های گردش‌گری و طرح‌های غیرانتفاعی که مورد نیاز مردم باشد و قابلیت تملک خصوصی نداشته و عموم مردم بتوانند از آن بهره‌مند شوند.

س- مجوز موضوع ماده (7) قانون: موافقتی اصولی یا جواز تاسیسی که توسط دستگاه‌های اجرایی ذی ربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می‌شود.

ش- مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده (8) قانون: موافقتی که توسط دستگاه‌های ذی‌ربط در احداث بنا و تامین و واگذاری خدمات و تاسیس زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن صادر می‌شود.

ص - اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب: محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستا می باشد.

ماده 2- دبیرخانه کمیسیون در سازمان جهاد کشاورزی استان مستقر بوده و مدیر امور اراضی، دبیر کمیسیون می باشد.

تبصره - نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط جهت شرکت در جلسه کمیسیون بدون داشتن حق رای از سوی دبیر دعوت خواهد شد.

ماده 3- درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها همراه مدارک ثابت کننده و قانونی مالکیت، جواز تاسیس یا موافقت اصولی طرح مورد نظر، نقشه عرصه مورد اجرای طرح، نظریه اداره کل حفاظت محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاههای ذی ربط در چارچوب ماده (7) قانون، تحویل دبیرخانه می گردد.

تبصره 1- درخواست دستگاههای مجری طرحهای تملک داراییهای سرمایه‌ای (طرحهای ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارایه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دو نسخه کروکی محل و نقشه عرصه در مقیاس 1/500 مورد اجرای طرح به صورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

تبصره 2- نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلامهای مورد نیاز، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها در کمیسیون، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم به متقاضی بر اساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف مدت دو ماه از سوی وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تهیه و ابلاغ می گردد.

تبصره 3- دبیرخانه کمیسیون موظف است در صورت عدم تکمیل مدارک مورد لزوم از سوی متقاضی ظرف یک ماه از تاریخ ثبت درخواست، پرونده را از دستور کار کمیسیون

خارج نماید. بدیهی است در صورت ارایه مدارک و مستندات، پرونده حسب نوبت در دستور کار کمیسیون قرار می‌گیرد.

تبصره 4- جلسات کمیسیون با حضور رییس و حداقل سه عضو دیگر رسمیت دارد و تصمیمات آن با حداقل سه رای موافق معتبر و لازم الاجرا خواهد بود. کمیسیون موظف است ظرف دو ماه از تاریخ ثبت درخواست یا استعلام در دبیرخانه نسبت به بررسی موضوع اقدام و نتیجه را از طریق دبیرخانه به متقاضی ابلاغ نماید.

تبصره 5- دبیرخانه کمیسیون از روسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی، گردش‌گری و صنایع و معادن استان برای شرکت در جلسات دعوت به عمل خواهد آورد.

ماده 4- در صورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری اراضی زراعی یا باغ مورد تقاضا، دبیر کمیسیون مراتب را به همراه کروکی یا نقشه، مشخصات کامل ملک به منظور تعیین قیمت روز اراضی زراعی یا باغ با کاربری جدید به کمیسیون تقویم اعلام و پس از اخذ نظریه کمیسیون یاد شده و اعلام به متقاضی و ارایه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده (2) قانون به حساب خزانه‌داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به مرجع استعلام کننده و متقاضی اعلام می‌نماید. مجوز صادره از زمان ابلاغ به متقاضی به مدت دو سال دارای اعتبار می‌باشد.

تبصره - در مواردی که بعد از پایان اعتبار مجوز کمیسیون، مجدداً برای همان اراضی درخواست تمدید مجوز قبلی یا تقاضای تغییر کاربری برای طرح جدید ارایه گردد و کمیسیون موافقت نماید در صورت شمول عوارض موضوع ماده (2) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی ما به التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ می‌گردد.

ماده 5- در مواردی که به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی یا سازمان جهاد کشاورزی استان‌ها در صدور مجوز تغییر کاربری توسط کمیسیون رعایت مقررات این قانون نگردیده باشد، موضوع جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم لازم به کمیسیون تبصره (7) الحاقی ماده یک

قانون احاله می‌گردد و کمیسیون موظف است، حداکثر پس از دو ماه از تاریخ ارجاع نسبت به موضوع اخذ تصمیم و ابلاغ نماید.

تبصره - وزارتخانه‌های کشور، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست موظفند معاونین ذی ربط را جهت عضویت در کمیسیون مذکور، به وزارت جهاد کشاورزی معرفی نمایند.

ماده 6- وزارت جهاد کشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده شهرها، شهرک‌ها و طرح هادی روستاها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست جهت اجرا به سازمان‌های جهاد کشاورزی ابلاغ نماید.

ماده 7- استانداری، امور اقتصادی و دارایی و جهاد کشاورزی استان‌ها موظفند ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، نمایندگان خود را برای عضویت در کمیسیون تقویم شهرستان‌ها به دبیرخانه کمیسیون معرفی نمایند. کمیسیون تقویم در مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان تشکیل و جلسات آن با حضور کلیه اعضاء رسمیت یافته و رای اکثریت اعضاء معتبر و لازم الاجراست.

ماده 8- به منظور ایجاد وحدت رویه اجرایی در نحوه تقویم و ارزیابی اراضی موضوع قانون و نظارت بر آن ظرف دو ماه پس از تصویب این آیین‌نامه، دستورالعمل مشترکی از سوی وزارتخانه‌های کشور، امور اقتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی تهیه و توسط وزارت جهاد کشاورزی به استان‌ها ابلاغ خواهد شد.

تبصره - تصمیم کمیسیون تقویم از زمان اعلام به متقاضی به مدت شش ماه اعتبار خواهد داشت و در صورت انقضای مدت مذکور و عدم واریز عوارض، قیمت ملک مجدداً توسط کمیسیون تقویم تعیین و اعلام خواهد شد.

ماده 9- ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیات‌ها و مراجع مربوطه موظفند در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌های واقع در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی (مدیریت جهاد کشاورزی) را استعلام و تفکیک، افراز و تقسیم اینگونه اراضی پس از تایید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره - ضوابط و حد نصاب‌های تفکیک، افراز و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین نامه توسط وزارت جهاد کشاورزی به سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست و سازمان‌های جهاد کشاورزی اعلام خواهد شد.

ماده 10- مصادیق و ضوابط موضوع تبصره (4) ماده (1) و تبصره (1) ماده (2) قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، طی دستورالعملی حسب مورد با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه و توسط وزارت جهاد کشاورزی ابلاغ خواهد شد.

ماده 11- وزارت جهاد کشاورزی موظف است در اجرای ماده (10) قانون ظرف یک ماه مصادیق اقداماتی که تغییر کاربری غیرمجاز بوده و جرم محسوب می‌شود را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده 12- به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هر گونه عملیات تغییر کاربری غیرمجاز متخلف در اراضی زراعی و باغ‌ها، ماموران جهاد کشاورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغ‌ها در صورت مشاهده هر گونه جرم، ضمن توقف عملیات با رعایت ماده (10) قانون، نسبت به تنظیم صورت جلسه اقدام نمایند.

تبصره 1- ماموران جهاد کشاورزی مکلفند، توقف عملیات اجرایی را به مالک یا قائم مقام قانونی وی به صورت مکتوب اخطار و اعلام نمایند. چنانچه مرتکب پس از اعلام ماموران جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف است بنا به درخواست ماموران جهاد کشاورزی، از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نماید.

تبصره 2- مدیریت جهاد کشاورزی مکلف است با توجه به صورت جلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضایی اقدام نماید. مراجع قضایی برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می نمایند.

ماده 13- ماموران وزارت جهاد کشاورزی مکلفند در چارچوب تبصره های (1) و (2) ماده (10) قانون با حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل، ضمن تنظیم صورت مجلس، راساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات، اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده 14- فعالیت های موضوع تبصره (4) الحاقی به ماده یک قانون بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و در حکم اراضی زراعی و باغ ها می باشد. در صورتی که مجریان فعالیت های این تبصره قصد تغییر کاربری این فعالیت ها را داشته باشند، باید مجوز کمیسیون را اخذ نمایند. چنانچه بدون اخذ مجوز از کمیسیون تغییر کاربری غیر مجاز دهند، اقدام آنان جرم محسوب شده و مطابق سایر مفاد این قانون با آنها برخورد می شود.

ماده 15- وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و سایر مراجع ذی ربط، موظفند در اجرای قانون، همکاری های لازم را با وزارت جهاد کشاورزی به عمل آورند.

ماده 16- نحوه و چگونگی پرداخت حق جلسه و حق الزحمه اعضای کمیسیون‌ها و مجریان این قانون بنابر دستورالعملی است که از سوی وزیر جهاد کشاورزی تعیین و ابلاغ می‌گردد.

ماده 17- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است به منظور اجرای ماده (4) اصلاحی قانون، ردیف‌های اعتباری مستقلی برای وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمدهای موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد (80%) و بیست درصد (20%) در بودجه سنواتی دستگاه‌های یاد شده منظور نماید.

ماده 18- آیین‌نامه اجرایی حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و ضوابط تقویم اراضی موضوع تصویب نامه‌های شماره 13105/ت/15398 هـ مورخ 74/11/1 و شماره 128637/20/ت/16584 هـ مورخ 75/12/28 و اصلاحیه‌های بعدی آن لغو و این آیین‌نامه جایگزین آنها می‌گردد.

4-8. قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب

فنی، اقتصادی

ماده 1- وزارت جهاد کشاورزی موظف است به منظور ارتقاء بهره‌وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغ‌ها، نهالستان‌ها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) حداکثر ظرف مدت شش ماه از تصویب این قانون، حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی را براساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین و جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

هیأت وزیران نیز موظف است حداکثر ظرف مدت سه ماه حد نصاب فنی، اقتصادی پیشنهادی را بررسی و تصویب نماید.

تبصره - در صورت تغییر شرایط و ضوابط مذکور جهت تعیین حد نصاب، دولت می‌تواند با پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و رعایت مفاد این قانون، نصاب‌های تعیین شده را تغییر دهد.

ماده 2- تفکیک و افراز اراضی مذکور به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است. ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افزای مجاز نخواهد بود. برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

ماده 3- دولت و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط، موظفند به منظور تشویق مالکین اراضی کشاورزی (که میزان مالکیت آنان کم‌تر از حد نصاب فنی، اقتصادی می‌باشد) به تجمیع و یکپارچه‌سازی آن اراضی به مساحت‌های در حد نصاب‌های تعیین شده و بالاتر، نسبت به اعطاء امتیازات و تسهیلات ویژه از قبیل: مالی، اعتباری، حقوقی، بازرگانی، فنی و ساخت زیربنای تولیدی و پرداخت یارانه‌های حمایتی مورد نیاز اقدام نماید.

ماده 4- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است برای اراضی بهره‌برداران کشاورزی (مالک یا مالکین اراضی کمتر از حد نصاب فنی، اقتصادی) که در اثر عمل تجمیع قطعات مجاور به صورت واحد درآمد، به درخواست مالک یا مالکین، با ترسیم نقشه تجمیعی و مقررات ثبت از نظر حفظ حقوق اشخاص، بدون أخذ هرگونه وجهی (مالیات، عوارض و حقوق دولتی) سند مالکیت صادر نماید.

تقلیل درآمد متصوره در این ماده با کاهش هزینه‌های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب، انرژی، نیروی انسانی، ماشین‌آلات و نهاده‌های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه‌سازی اراضی که مآلاً به کاهش هزینه‌های عمومی می‌انجامد، جبران می‌گردد.

ماده 5 - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نقشه یکپارچه شده اراضی خرده مالکین را که به صورت پراکنده مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد، پس از معاوضه، خرید و فروش توسط مالکین، ترسیم و صورت‌مجلس حاوی حدود، ثغور، مساحت و سهام مالکین قطعه مزبور را با تأیید آنها و نماینده وزارت جهاد کشاورزی تنظیم کند و بدون پرداخت مالیات و هزینه‌های ثبتی و حقوق دولتی توسط مالکین، طبق صورت‌مجلس تنظیمی و با رعایت مقررات ثبتی، جهت حفظ حقوق اشخاص، سند مالکیت صادر نماید.

تقلیل درآمد متصوره در این ماده با کاهش هزینه‌های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب، انرژی، نیروی انسانی، ماشین‌آلات و نهاده‌های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه‌سازی اراضی که مآلاً به کاهش هزینه‌های عمومی می‌انجامد، جبران می‌گردد.

ماده 6 - وزارت جهاد کشاورزی موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، آئین‌نامه اجرائی این قانون را تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران به مورد اجراء گذارد.

4-9. لایحه قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمان‌ها عمران اراضی شهری استان‌ها کشور (مصوب 1358/10/22)

ماده واحده: سازمان‌های عمران اراضی شهری استان‌ها کشور نسبت به اراضی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب 58,4,5 و اصلاحیه بر قانون مذکور مصوب 58,4,28 همه یا قسمتی از آن در تصرف دولت قرار می‌گیرد، از نظر تفکیک و افراز نیازی به جلب رضایت مالکین قبلی نخواهند داشت و ادارات ثبت اسناد و املاک و شهرداری‌ها مکلف به انجام درخواست سازمان‌های عمران خواهند بود.

4-10. ضوابط و مقررات تفکیک باغات و مزارع در محدوده شهری (مصوب 12/1/1362 شورای عالی شهرسازی و معماری)

بر اساس بند 4 ماده 2 و بند 2 ماده 4 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و وظایف محوله در مورد افزار تفکیک باغات و زمین‌های زراعی واقع در محدوده شهری، ضوابط ذیل تصویب می‌گردد:

ماده 1- در این دستورالعمل منظور از محدوده شهری، محدوده‌ای است که شهرداری‌ها با توجه به ضوابط و مقررات موجود به صدور پروانه، احداث ساختمان مسکونی، تفکیک و افراز اراضی می‌باشد.

ماده 2- باغ و زمین زراعتی به زمین‌هایی گفته می‌شود که طبق نظر کمیسیون تشخیص موضوع ماده 12 قانون اراضی شهری، دایر محسوب شده و باغ و یا زمین زراعتی اعلام گردد.

ماده 3- ضوابط شهرسازی در مورد افزار و تفکیک و یا صدور پروانه ساختمان مربوط به اراضی مشجره باغات در حدود شهری به شرح زیر تعیین می‌گردد:

1- حداقل مساحت تفکیک و افراز باغات و اراضی مشجر اعم از اینکه متعلق به یک مالک و یا چند مالک بوده و یا متعلق به ورثه باشد، دو هزار متر مربع تعیین می‌گردد.

2- سطح اشغال ساختمان در اراضی مشجر و باغات نباید از 10% مساحت آنها تجاوز نماید. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان با توجه به این نصاب کمتر از 150 متر مربع گردد، حداکثر با 150 متر مربع سطح اشغال مجاز است. رعایت مقررات شهرداری‌ها و قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها در کلیه موارد الزامی است.

3- در اراضی مشجره باغاتی که مساحت آنها تا 1500 متر مربع می‌باشد، می‌توان فقط یک بلوک ساختمانی احداث نمود و در مساحت‌های بیشتر از 1500 متر مربع می‌توان به ازای هر 1500 مترمربع مساحت زمین اضافی یک بلوک ساختمان دیگر احداث نمود.

ضمناً علاوه بر تعداد بلوک‌های مجاز، احداث یک واحد ساختمانی یک طبقه به طوری که مساحت آن از 50 متر مربع (جهت مصارف نگهداری انبار و غیره) تجاوز ننماید، بلامانع است. بدیهی است مجموع سطح اشغال در هر حال نبایستی از میزان مشخص شده در ردیف 2 تجاوز نماید.

4- حداکثر سطح زیربنا در کل طبقات، 20 درصد باغ یا زمین مشجر بوده و تعداد طبقات هر بلوک ساختمانی به استثنای یک طبقه زیرزمین نباید از دو طبقه تجاوز نماید. هر پیلوت یک طبقه محسوب می‌شود و سطح زیرزمین نباید از سطح اشغال مجاز تجاوز نماید.

تبصره - چنانچه 20 درصد سطح زمین از 300 متر مربع کمتر باشد، مجاز به احداث ساختمان در دو طبقه با رعایت سطح اشغال مجاز خواهد بود.

5- در باغات و اراضی مشجر که مساحت آنها کمتر از 500 متر مربع است، به طور کلی سطح اشغال و مساحت کل ساختمان تابع ضوابط شهرداری‌ها خواهد بود.

ماده 4- حداقل مساحت تفکیک و افراز اراضی زراعتی اعم از اینکه متعلق به یک مالک و یا چند مالک بوده و یا متعلق به ورثه باشد، ده هزار متر مربع تعیین می‌گردد.

ماده 5- در مناطق واقع در محدوده شهری در هر قطعه زمین زراعتی، احداث یک واحد ساختمانی تا تراکم مجاز و حداکثر به مساحت 250 متر مربع به استثنای یک طبقه زیرزمین مجاز می‌باشد.

ماده 6- در مناطقی که با توجه به شرایط اقلیمی یا عرف محلی تغییر در ضوابط ساختمان و یا تفکیک زمین (باغ و زمین زراعتی) ضروری باشد، موضوع ابتدا باید در کمیسیونی مرکب از مدیران کل مسکن و شهرسازی، کشاورزی و عمران روستائی، شهرداری

و نماینده استانداری و نماینده سازمان زمین شهری بررسی و پس از تأیید کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ و به مرحله اجرا در آید.

تبصره-جهت تطابق هر چه بیشتر ضوابط با شرایط اقلیمی کمیسیون مذکور در ماده فوق مکلف است، ظرف مدت 3 ماه از تاریخ ابلاغ دستورالعمل، اشکالات اجرایی ضوابط فوق را بررسی و همراه با پیشنهادات لازم به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

ماده 7- در باغات و اراضی مزروعی که سطح اشغال ساختمان موجود بیشتر از مساحت‌های پیش‌بینی شده در این دستورالعمل می‌باشد، تجدید بنا تا حد وضع موجود از لحاظ سطح اشغال و تراکم بلامانع است.

ماده 8- پاسخ‌گویی به سؤالات و ابهاماتی که در مرحله اجرای این ضوابط پیش خواهد آمد، در قالب مفاد ضوابط فوق می‌تواند از طریق وزارت مسکن و شهرسازی در کمیته مقرر در ماده 6 فوق مطرح تا نسبت به پاسخ سؤال و یا رفع ابهام اظهار نظر شود.

ماده 9- از زمان تصویب و ابلاغ، ضوابط فوق جایگزین مقررات مغایر موجود و همچنین ضوابط مربوطه در طرح‌های شهری خواهد بود.

4-11. آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب 1355/2/27)

فصل اول - کلیات و تعاریف

ماده 1- از لحاظ اجرای مقررات مندرج در این آیین نامه کلمات و عبارت محدوده قانونی حریم شهر (محدوده استحفاظی یا نفوذی) در مفاهیم زیر بکار رفته است.

1- محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد، شامل محدوده خدماتی باضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است خواهد بود. مگر اینکه حدود حوزه شهرداری

تعیین شده طبق ماده 2 قانون شهرداری وسی‌تر از آن باشد که در این صورت محدوده اخیرالذکر محدوده قانونی شناخته می‌شود. در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که طبق ماده 2 قانون شهرداری تعیین می‌گردد.

2- در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه شده و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرح‌های مذکور محدوده استحقاقی یا نفوذی مشخص گردیده است، حریم شهر همان محدوده استحقاقی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحقاقی یا نفوذی در طرح‌های مذکور تعیین نشده باشد، حریم شهر براساس ماده 99 الحاقی به قانون شهرداری تعیین می‌گردد.

ماده 2- ساختمان‌ها و تأسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می‌گردد، به یکی از دو صورت زیر خواهد بود :

الف - شهرک به محلی اطلاق می‌شود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل 500 قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی بصورت مستقل یا آپارتمانی قابل تملک شخصی باضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه بصورت مجتمع برای سکونت و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخش‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه یا بمنظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی تناسب شهرهای مجاور و یا به صورت مراکز تفریحی جهت استفاده مردم یک منطقه یا مردم سراسر کشور بوجود آمده است. امور آن بوسیله هیاتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب می‌شوند و با خودیاری ساکنان و مالکان اداره می‌شود.

ب- غیر شهرک به ساختمان‌ها و تأسیساتی اطلاق می‌شود که برای تأمین نیازمندی‌های عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی، تفریحی، آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد.

در صورتی که ساختمان‌های دیگری نیز به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تأسیسات مذکور ایجاد شود، واحد علی‌حده محسوب نمی‌شود و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک نیست .

ماده 3- تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار تابع ضوابط و ترتیبات زیر می‌باشد :

الف- در مورد اراضی شهرک‌ها، تشریفات و ضوابط مقرر در فصل سوم این آیین نامه باید انجام گردد.

ب- در مورد اراضی غیر شهرک تفکیک تحت شرایط و ترتیبات زیر مجاز خواهد بود :

1- هدف از تفکیک ، اجرای طرح مشخصی باشد که طبق مقررات مربوط به مورد موافقت مراجع ذیربط قرار گرفته باشد.

2- مساحت قطعات تفکیکی معادل و متناسب با اجرای طرح مورد نظر باشد.

3- انجام عملیات ساختمانی یا تأسیساتی طرح در زمین مورد نظر امکان پذیر باشد و مغایرتی با ضوابط مقرر در ماده 4 این آیین نامه نداشته باشد.

4- اعلام نظر وزارت کشاورزی و منابع طبیعی با واحدهای تابع آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد، مبنی بر عدم قابلیت تولید زراعی و اقتصادی نبودن بهره‌وری کشاورزی از زمین مورد نظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی تقاضا و نقشه تفکیکی، ضمن رعایت کلیه شرایط بالا مورد تصویب مراجعی که در حوزه هنر استان اختیار صدور پروانه‌های ساختمانی را در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها دارند، قرار گرفته باشد.

تبصره 1- ادارات ثبت مجاز نخواهند بود هیچ نوع تقاضای تفکیکی را به قطعات کوچک‌تر از بیست هکتار قبل از اینکه مورد تصویب مراجع فوق قرار گرفته و ابلاغ شود، بپذیرند و نسبت به آن اقدام کند.

تبصره 2- در محدوده مسکونی روستاها صدور اجازه تفکیک با رعایت قوانین جاری کشور و در حدود نیازهای سکونتی و اجتماعی روستا، بعهده وزارت تعاون و امور روستاها یا واحدهای تابعه آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد، خواهد بود.

فصل دوم - ایجاد ساختمانها و تأسیسات غیرشهرک

ماده 4- ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مستلزم رعایت ضوابط عمومی زیر است :

1- رعایت حریم نسبت به راهها، دریا، رودخانه، جنگلها، دریاچهها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات و چاهها، مسیلها، خطوط و پایههای انتقال نیرو برق، خطوط و پایهها و تأسیسات مخابراتی ، پلها و تونلها و واقع در مسیر راهها با تأسیسات عمرانی ، لولههای انتقال نفت و گاز ، سدها و کانالها و شبکههای آبیاری ، خطوط و لولههای آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه خانههای آب و فاضلاب، سیل بندها و وسیلهگیرها و سایر تأسیسات عمومی و ابنیه و آثار تاریخی و همچنین رعایت ضوابط مقرر توسط مراجع ذیربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

2- مدخل هر ساختمان باید در گذرگاهی باشد که لااقل 8 متر عرض داشته و این گذرگاه در هر حال باید با شبکه معابر عمومی ارتباط داشته باشد.

3- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات و ضوابط مربوط به قانون مذکور و آئین نامههای مربوط به آن

4- منظور داشتن حداقل 75% از مساحت زمین بصورت فضای باز و در صورتی که ساختمان بیش از یک طبقه باشد، عدم تجاوز مساحت کل زیربنای ساختمان از 50 درصد مساحت زمین.

5- ارائه طراحی که به تصویب مراجع ذیربط دولتی رسیده باشد و در مواردی که مرجع مشخصی برای تصویب طرح وجود ندارد، تأیید مراجع مقرر در ماده 6 این آئین نامه ضروری است.

6- اخذ پروانه ساختمان با رعایت ماده 6 این آئین نامه و رعایت مشخصات مندرج در پروانه مذکور.

تبصره 1- ضوابط مذکور در بند 1 این ماده در صورتی لازم الرعایه خواهد بود که آن ضوابط بموجب مقررات قانونی وضع و اعلام شده باشد و یا از طرف سازمان های ذیربط در حدود قانون به مراجع صادرکننده پروانه ابلاغ گردیده باشد.

تبصره 2- دستورالعمل طرز اجرای بند 6 این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره 3- در محلهایی که طرح جامع منطقه‌ای یا ناحیه‌ای برای آنها تهیه گردیده و بتصویب مراجع مقرر در قوانین مربوط برسد و یا به عنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شود، هرگاه ضوابط مشخصی در طرح‌های فوق الذکر از لحاظ تفکیک اراضی و ساختمان و ایجاد تأسیسات عمومی مقرر شده باشد، ضوابط مذکور در صدور پروانه ساختمان و ایجاد شهرک و صدور اجازه تفکیک ملحوظ خواهد گردید.

ماده 5- در اراضی خارج از محدوده قطب‌های کشاورزی که مساحت آن پنج هزار متر مربع یا بیشتر باشد، ایجاد ساختمان در حدود اختیارات کشاورزی و سکونت شخص مالک یا کشاورزان یا کارگران کشاورزی تا میزان حداکثر 4 درصد مساحت زمین مشروط براینکه مساحت زیربنای ساختمان از 600 متر مربع تجاوز نکند، مجاز است و بدون نیاز به اجرای بند 5 ماده 4 این آئین نامه پروانه ساختمان صادر می گردد.

ماده 6- صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت‌های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط و ضوابط مندرج در پروانه بنا گردد و ضوابط مقرر در ماده 4 این آئین

نامه در مورد آنها رعایت شود، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها بعهدہ مرجعی خواهد بود که در هرناحیه توسط استانداری تعیین می‌گردد. استان دار می‌تواند بنا به مقتضیات محل و با تصویب کمیسیون موضوع ماده 13 این آئین نامه احداث ساختمان را در بعضی از مناطق خارج از محدوده و حریم شهرهای حوزه استان و یا احداث بعضی از انواع ساختمان‌ها را در این قبیل مناطق با اعلام قبلی و با انتشار آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار محلی و مرکز مشمول دریافت پروانه نماید. لکن رعایت ضوابط مقرر در بندهای 1 تا 3 از ماده 4 این آئین‌نامه در مورد کلیه مناطق الزامی است.

ماده 7- مراقبت و اعمال نظارت در رعایت ضوابط مقرر در این آئین نامه و تأمین تسهیلات لازم برای انجام فعالیت‌های سالم و هماهنگ ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و راهنمایی و ارشاد کسانی که قصد ایجاد ساختمان و تأسیسات در این قبیل نقاط دارند و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در حوزه هر استان یا فرمانداری کل، بعهدہ استان دار یا فرماندار کل می‌باشد که با استفاده از سازمان‌های دولتی واقع در حوزه استان این وظیفه را انجام دهد.

ماده 8- هرگاه در ایجاد ساختمان‌ها و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و در خارج از قطب‌های کشاورزی رعایت ضوابط مقرر در این آئین نامه نشده باشد، بطریق زیر عمل خواهد شد :

1- بنا به تشخیص مهندسين و تکنسین‌های ساختمانی و تأسیساتی که از طرف استاندار مأمور نظارت شده‌اند یا تقاضای کتبی سازمان‌های ذیربط دولتی و یا بنا به اعلام فرمانداران، بخش‌داران که مورد تأیید مرجع صادر کننده پروانه باشد از طرف استاندار یا فرماندار کل قرار گیرد، دستور توقف عملیات ساختمانی صادر و از ادامه کار آن جلوگیری خواهد شد تا تکلیف آن طبق مقررات بند 2 این ماده تعیین شود.

2- اعم از اینکه عملیات ساختمانی خاتمه یافته و مورد بهره برداری قرار گرفته یا نگرفته و یا ساختمان و تأسیسات قبل از اتمام متوقف و از ادامه آن جلوگیری شده باشد، اتخاذ تصمیم در مورد کیفیت رفتار با متخلف با توجه به قوانین و مقررات جاری کشور، تعیین و نحوه بهره برداری یا ادامه کار ساختمان بعهده یک هیات پنج نفری مرکب از نمایندگان استانداری، انجمن استان، اداره کل مسکن و شهرسازی، اداره کل کشاورزی و منابع طبیعی و اداره کل صنایع و معادن خواهد بود. در اتخاذ تصمیم هیات مذکور، اکثریت سه رأی موافق مناط اعتبار است.

تبصره - کمیسیون مکلف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ توقف عملیات ساختمانی و یا اعلام تخلف بموضوع رسیدگی و تصمیم خود را اعلام نماید.

ماده 9- هرگونه ساختمان اعم از ساختمان‌های مسکونی و عمومی و اجتماعی در محدوده مسکونی روستاها که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها قرار داشته باشد تا زمانی که از طرف وزارت تعاون و امور روستاها ضوابط مقررات خاصی ایجاد و به موقع اجراء گذاشته نشده است، تابع عرف محلی خواهد بود و تعیین محدوده مسکونی هر روستا بعهده وزارت تعاون و امور روستاها می‌باشد.

ماده 10- ایجاد ساختمان‌ها و تأسیسات نظامی، انتظامی، امنیتی، مرزی و همچنین ساختمان‌ها و تأسیسات مربوط به طرح‌های آب و فاضلاب و برق، لوله کشی‌های نفت و گاز، تأسیسات فنی مربوط به اکتشافات و استخراج نفت و گاز، خطوط ارتباطی و مخابراتی و واحدها و مجتمع‌های مسکونی و سایر تأسیسات متعلق به سازمان‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها تابع پروژه‌ها و طرح‌های مصوب توسط مراجع و مقامات صلاحیت‌دار مربوط می‌باشد. مقامات تهیه کننده و تصویب کننده این قبیل پروژه‌ها و طرح‌ها باید ضوابط عمومی ایجاد ساختمان و تأسیسات در خارج از

محدوده قانونی شهرها را به ترتیبی که در آیین نامه مقرر شده است برحسب مورد رعایت نمایند.

فصل سوم - احداث شهرک

ماده 11- در مورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است :

1- دریافت گواهی از ادارات کشاورزی و منابع طبیعی، تعاون و امور روستاهای محل مبنی بر بلامانع بودن استفاده از زمین و نیز گواهی شرکت‌های آب و برق منطقه‌ای از نظر وجود و یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک

2- ارائه سند مالکیت بنام متقاضی

3- تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول، تهیه طرح و نظارت ساختمانی شهرک.

4- منظور داشتن حداقل سی درصد کل مساحت زمین موضوع طرح برای معابر عمومی و فضای سبز و میادین و تأسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات شهری که غیرقابل تملک خصوصی باشد.

5- رعایت ضوابط مقرر در ماده 4 این آیین نامه در هر مورد که به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی قابل اتصال با ضوابط شهرک سازی باشد.

ماده 12- احداث شهرک مستلزم دریافت پروانه می‌باشد و دارنده پروانه شهرک سازی حق واگذاری یا انتقال پروانه را به دیگری ندارد مگر با موافقت وزارت مسکن و شهرسازی.

تبصره - ترتیب صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره داری از شهرک طبق دستورالعملی خواهد بود که به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران خواهد رسید.

ماده 13- بمنظور بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهادهای مربوط با احداث شهرک‌های جدید براساس مقتضیات و نیازهای منطقه و اجرای وظایف مقرر در این

آئین‌نامه و یا دستورالعمل موضوع تبصره ماده 12 در مرکز هر استان، کمیسیون به ریاست استاندار و شرکت مقامات زیر تشکیل می‌گردد و تصمیمات آن با رأی اکثریت مجموع اعضاء مناط اعتبار خواهد بود.

1- معاون استان دار در امور عمرانی که ضمناً قائم مقام استاندار و در غیبت او خواهد بود.
2- مدیرکل مسکن و شهرسازی استان که ضمناً دبیری کمیسیون را نیز بعهده خواهد داشت.

3- مدیرکل کشاورزی و منابع طبیعی استان

4- رئیس دفتر مهندسی استان

5- رئیس دفتر برنامه و بودجه استان

تبصره 1- در استان مرکزی به جای مدیرکل مسکن و شهرسازی استان، نماینده واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و بجای رئیس دفتر مهندسی استان نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت کمیسیون را خواهند داشت. در موقع لزوم از دبیر شورای نظارت بر گسترش شهر تهران نیز برای شرکت در کمیسیون دعوت بعمل خواهد آمد.

تبصره 2- در استان‌هایی که شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود، دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

تبصره 3- در هر مورد که حضور نمایندگان سازمان حفاظت محیط زیست یا وزارت اطلاعات و جهان‌گردی یا هر یک از سازمان‌های دیگر دولتی در کمیسیون لازم و مسیر تشخیص شود، از آنها نیز دعوت بعمل خواهد آمد.

ماده 14- انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبت اراضی شهرک‌ها منوط به اتمام عملیات زیربنائی و صدور پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک به مراحل مختلف تقسیم گردیده و پس از خاتمه عملیات هر قسمت، پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک نسبت به آن قسمت صادر

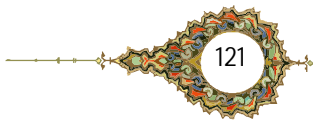
و به احداث کننده شهرک تسلیم شود. همچنین در مواردی که به تشخیص کمیسیون مقرر در ماده 13 آئین نامه ایجاب کند، می توان پروانه بهره برداری را از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمان ها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرائی زیربنائی نسبت بهر قسمت از شهرک صادر نمود. مشروط بر اینکه از متقاضی تضمین کافی که ترتیب آن در دستورالعمل موضوع تبصره ماده 12 این آئین نامه مقرر خواهد گردید، برای اتمام عملیات زیربنائی قسمتهای مذکور اخذ شود.

ماده 15- در مورد شهرک هایی که قبل از تصویب این آئین نامه شروع به احداث شده است، اجازه انجام عملیات شهرسازی و ساختمانی پس از رسیدگی و تصویب پروژه شهرک توسط کمیسیون مقرر در ماده 13 این آئین نامه و اخذ تضمین کافی برای تکمیل عملیات زیربنائی توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان مربوطه صادر خواهد شد.

تبصره 1- دستورالعمل طرز اجرای این ماده و تعیین آن مقدار از ضوابط مقرر در مورد شهرک های جدید الاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرک ها لازم و امکان پذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیربنائی با توجه به شرایط خاص هر یک از انواع این قبیل شهرک ها، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تصویب و بر طبق آن رفتار خواهد.

تبصره 2- در صورتی که نحوه تفکیک اراضی این قبیل شهرک ها با ضوابط مقرر برای هر یک هماهنگ نباشد، با صدور اجازه اصلاح نقشه تفکیکی توسط کمیسیون موضوع ماده 13 این آئین نامه اصلاحات لازم در نقشه تفکیکی بعمل خواهد آمد.

ماده 16- وظایف و اختیاراتی که در این آئین نامه برای استان دار یا سایر مقامات در استان تعیین شده است، به عهده فرماندار کل و سایر مقامات مربوط در فرمانداری کل خواهد بود.



4-12. مواد قانونی مرتبط با ممیزی اراضی و تفکیک مستثنیات و تکالیف قانونی ادارات ثبت اسناد و املاک کشور

اصل چهل و پنجم قانون اساسی

ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رهاشده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نزارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود، در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند.

قانون ملی شدن جنگل‌های کشور (مصوب 1341/10/27)

ماده 1: عرصه و اعیانی کلیه جنگل‌ها و مراتع، بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است. ولو اینکه قبل از این تاریخ افرادی آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشند.

ماده 2: حفظ و احیاء و توسعه منابع فوق و بهره برداری از آنها بعهده سازمان جنگل‌بانی ایران است.

تبصره 3 ماده 2: عرصه و محاط تاسیسات و خانه‌های روستائی و همچنین زمین‌های زراعی و باغات واقعه در محدوده اسناد مالکیت جنگل‌ها و مراتع که تا تاریخ تصویب این قانون احداث شده‌اند، مشمول ماده یک این قانون نخواهند بود.

ادارات ثبت مجازند با تشخیص و گواهی سازمان جنگل‌بانی ایران، اسناد مالکیت عرصه و اعیانی جداگانه برای مالکین آنها صادر نمایند.

ماده 13: آئین نامه اجرائی قانون ملی شدن جنگل‌های کشور مصوب 1342

ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به تفاضی مامورین سازمان جنگل‌بانی رونوشت اسناد مالکیت و نقشه‌های ثبتی و صورت مجالس تحدید حدود کلیه املاک ورقباتی که بمنظور تشخیص منابع طبیعی ملی شده و مستثنیات مذکور از قانون ملی شدن جنگل‌ها و اجرای مقررات قانون مزبور مورد نیاز مامورین سازمان باشد (همچنین اگر احتیاج به مطالعه پرونده ثبتی داشته باشند)، مامور ثبت باید پرونده مورد تقاضا را در بایگانی اداره ثبت تحت نظارت خود در اختیار مامورین سازمان قرار دهد.

مامورین سازمان نسبت به آنچه که طبق قانون ملی شدن جنگل‌ها مستثنی است و همچنین منابع طبیعی ملی شده‌ای که از محدوده املاک باید متنزع شود، از حیث حدود و مشخصات و مسافت، گزارشی تنظیم و به ادارات جنگل‌بانی یا سر جنگل‌داری‌های مربوطه تسلیم می‌نماید. ادارات جنگل‌بانی یا سر جنگل‌داری‌ها پس از رسیدگی، گواهی لازم را صادر و به اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه ارسال میدارند.

اداره ثبت مکلفند مواد مندرج در گواهی مذکور را از موضوع سند مالکیت تفکیک نموده، سند مالکیت جدید نسبت به مورد استثناء شده جهت اشخاص صادر و سند مالکیت سابق را با قید موارد تفکیک به نام دولت اصلاح کنند و در اسناد مزبور، شماره گواهی اداره جنگل‌بانی یا سر جنگل‌داری مربوطه را قید نماید.

ماده 39: قانون اصلاح قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع

گواهی سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور که پس از اجرای کامل مقررات تشخیص منابع ملی موضوع قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع صادر شده یا می‌شود و نقشه‌های منضم به گواهی مذکور از لحاظ ثبتی و صدور سند مالکیت منابع ملی ملاک عمل ادارات

ثبت خواهد بود. ادارات مذکور مکلفند اسناد مالکیت منابع ملی را با رعایت قوانین و مقررات مربوط به ثبت املاک، بر اساس گواهی‌های مزبور و نقشه‌های مربوط صادر نمایند..

ماده 56: قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور (مصوب 1346/5/30)

تشخیص منابع ملی شده و مستثنیات ماده 2 قانون ملی شدن جنگل‌ها با رعایت تعاریف مذکور در این قانون با وزارت منابع طبیعی است. ظرف یک‌ماه پس از اخطار کتبی یا آگهی وزارت منابع طبیعی بوسیله یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محلی و سایر وسایل معمول و مناسب محل، اشخاص ذی‌نفع می‌توانند به نظر وزارت مزبور اعتراض کرده و اعتراضات خود را با ذکر دلیل و مستندات به مرجع صادرکننده آگهی یا محل صدور اخطار تسلیم دارند.

برای رسیدگی به اعتراضات وارده، کمیسیونی مرکب از فرماندار و رئیس دادگاه شهرستان و سرپرست منابع طبیعی محل یا نمایندگان آنها (نماینده دادگستری یکی از قضات خواهد بود) تشکیل می‌شود. کمیسیون موظف است حداکثر ظرف سه ماه به اعتراضات واصله رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید.

تصمیم اکثریت اعضاء کمیسیون قطعی است و چنانچه تصمیم کمیسیون مبنی بر ملی بودن محل بوده و محل در تصرف غیر باشد، کمیسیون مکلف است به درخواست وزارت منابع طبیعی، دستور رفع تصرف صادر کند. به نحوی که منبع مذکور از هر جهت در اختیار وزارت منابع طبیعی قرار گیرد. مامورین انتظامی مکلف به اجرای دستور کمیسیون هستند.

3-13. ماده 2 قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی

کشور (مصوب 1371/7/12)

تشخیص منابع ملی و مستثنیات ماده 2 قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع با رعایت تعاریف مذکور در قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع با وزارت جهادسازندگی است که شش ماه پس از اخطار کتبی یا آگهی به وسیله روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محلی و سایر وسایل معمول و مناسب محلی، ادارات ثبت موظفند پس از انقضای مهلت مقرر، در صورت نبودن معترض حسب اعلام وزارت جهاد سازندگی نسبت به صدور سند مالکیت بنام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند .

تبصره 1- معترضین می توانند پس از اخطار یا آگهی وزارت جهادسازندگی اعتراضات خود را با ارائه ادله مثبتة جهت رسیدگی به هیات مذکور در قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده 56 قانون جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب 1367/6/22 مجلس شورای اسلامی تسلیم نمایند .

صدور سند مالکیت بنام دولت جمهوری اسلامی ایران، مانع مراجعه معترضین به هیات مذکور نخواهند بود.

تبصره 2- عبارت وزارت کشاورزی در ذیل ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده 56 قانون جنگل‌ها و مراتع مصوب 1367/6/22 و تبصره 6 ذیل آن به وزارت جهاد سازندگی تغییر یافته و کمیسیون موضوع ماده واحده همچنان به اعتراضات رسیده به اجرای ماده 56 قانون جنگل‌ها و مراتع رسیدگی می نماید.

1- آئین نامه اجرایی ماده 2 قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور (مصوب 1371/12/16 هیات وزیران)

ماده 2- دربرگ تشخیص، خصوصیات منابع ملی از حیث وضع طبیعی و تعریف قانونی همچنین مشخصات ثبتی، نسق زراعی، محل وقوع، حدود و مساحت منطقه مورد بازدید و مستثنیات موضوع ماده (2) قانون ملی شدن جنگل‌ها با استعلام از مراجع ذیربط ذکر می‌شود و هرگاه در مرز منطقه مورد بازدید کوه یا رودخانه یا بزرگراه یا جاده عمومی وجود داشته باشد، شرح داده می‌شود تا محل منابع و مستثنیات آن از هر حیث مشخص باشد. ادارات ثبت اسناد و کشاورزی و سایر مراجع موظفند اطلاعات لازم را در اختیار مامورین سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور قرار دهند.

ماده 10- در اجرای این آیین نامه، وزارت دادگستری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت کشاورزی و سایر مراجع ذیربط مکلف به انجام همکاری‌های لازم با وزارت جهادسازندگی (سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور) می‌باشند.

2- ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده 56 قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور (مصوب 1367/6/29)

زارعین صاحب اراضی نسقی و مالکین و صاحبان باغات و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها و حریم روستاها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی که به اجرای ماده 56 قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب 1346 و اصلاحیه‌های بعدی آن اعتراض داشته باشند، می‌توانند به هیات مرکب از: افراد ذیل مراجعه نمایند:

1- مسئول اداره کشاورزی - مدیر جهاد کشاورزی

2- مسئول اداره جنگلداری - رئیس اداره منابع طبیعی

3- عضو جهاد سازندگی - کارشناس جنگل و مرتع

- 4- عضو هیات واگذاری زمین - نماینده امور اراضی
- 5- یک نفر قاضی دادگستری - قاضی عضو کمیسیون
- 6- برحسب مورد دونفر از اعضای شورای اسلامی روستا یا عشایر محل مربوطه
- این هیات در هر شهرستان زیر نظر وزارت کشاورزی و با حضور حداقل 5 نفر از هفت نفر رسمیت یافته و پس از اعلام نظر کارشناسی هیات رای قاضی لازم الاجرا خواهد بود. مگر در موارد سه گانه شرعی مذکور در مواد 284 و 284 مکرر (آئین دادرسی کیفری)
- تبصره 1: ادارات ثبت اسناد شهرستان‌ها مکلفند که اسناد مربوطه را مطابق رای نهایی صادر اصلاح نمایند.
- تبصره 2: دیوان عدالت اداری مکلف است کلیه پرونده‌های موجود در مورد ماده 56 قانون جنگل‌ها و مراتع و اصلاحیه‌های بعدی آن را که مختومه نشده است، به کمیسیون موضوع این قانون ارجاع نمایند.
- تبصره 3: چنانچه سازمان‌ها و مؤسسات دولتی به اجرای ماده 56 معترض بوده و این اعتراض از سوی هیات مذکور در ماده واحده بجا تشخیص داده شود، باتوجه به موقعیت و شرایط زمین نسبت به خلع ید از متصرفین اقدام به عمل آید.
- تبصره 4: دولت موظف است توسط دستگاه‌های ذیربط نسبت به خلع ید از اراضی متصرفی بعد از اعلام مورخ 1365/12/16 دولت جمهوری اسلامی اقدام لازم بعمل آورد.
- تبصره 5: از تاریخ تصویب این ماده واحده، کلیه قوانین و مقررات و آئین نامه‌های مغایر با این قانون لغو و تنها مرجع رسیدگی به شکایات مربوط به اجرای ماده 56 قانون جنگل‌ها و مراتع و اصلاحیه‌های آن هیات موضوع این قانون خواهد بود.
- تبصره 6: وزارت کشاورزی مکلف است آئین نامه اجرائی این قانون را حداکثر ظرف دوماه تهیه و تصویب و جهت اجرا ابلاغ نماید.

3- آیین نامه اصلاحی آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده 56 قانون جنگل ها و مراتع کشور (مصوب 1373/7/16) مصوب وزارت

جهاد سازندگی

ماده 15- ادارات ثبت اسناد و املاک در اجرای قانون، همکاریهای لازم را با هیات مندرج در قانون به عمل آورده و به استعلامات آنان در اسرع وقت پاسخ خواهد داد و پس از اعلام رای نهایی حسب تقاضای ادارات ذیربط نسبت به اصلاح یا ابطال و یا صدور اسناد جدید اقدام می نمایند .

با اجرای کامل طرح ممیزی اراضی و تفکیک مستثنیات بر روی عرصه های منابع طبیعی، استعداد و کاربری منابع مورد تشخیص و شناسایی قرار گرفته و ضمن تحقق اصل 45 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و اعمال حاکمیت مطلق دولت بر عرصه های منابع طبیعی کشور اطمینان خاطر بیشتری به منظور مشارکتها و سرمایه گذاری های مردمی در جهت افزایش و تداوم تولیدات کشاورزی و دامی و صنعتی در جامعه بوجود آمده است. همچنین به همراه آن تضمین گسترش برنامه های احیایی و گسترش صنایع وابسته و اشتغالزایی در سطح وسیعی را در امور تولید ملی فراهم آورده و سبب استفاده بهینه از قابلیت ها و پتانسیل های موجود در عرصه های منابع طبیعی می گردد.

4-14. دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری

سازمان مسکن و شهرسازی استان (کلیه استان ها) دولت و نهادها مصوب 1370/12/15
مجمع تشخیص مصلحت نظام

موضوع

دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده 14 قانون زمین شهری، بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند، به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد.

در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده 5 یا مرجع تصویب طرح‌ها، مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت. در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب 1359 رعایت گردد.

الف - باغات داخل محدوده قانونی:

1- فضای سبز عمومی: باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل می‌شود.

2- باغ مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

1-2- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم 2000 مترمربع با تراکم ساختمانی 20 درصد و حداکثر سطح اشغال 10% در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود:

2-2- در قطعات 3000 تا 5000 مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی 30% با حداکثر سطح اشغال 15% سطح زمین

تبصره 1- باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از 2000 مترمربع مساحت داشته باشند، نیز مشمول ضابطه 2-1 هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از 150 مترمربع باشد، حداکثر تا 150 مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره 2- در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل 4 مترفاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان‌های 2 طبقه 8 متر، 3 طبقه 12 متر و 4 طبقه 16 متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از 4 طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره 3- در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربری‌های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می‌شود، استفاده از حداکثر 15 درصد سطح اشغال و 45 درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره 4- با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگ‌تر موضوع بندهای 2-2 و 2-3 هر گونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتمجلس تفکیکی قید شود.

3- مسکونی: مالکین منطقه باغ مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری 70 درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری به صورت رایگان به شهرداری باشند، می‌توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ مسکونی از انواع منطقه‌بندی‌های مسکونی استفاده کنند، مشروط به اینکه:

- سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می‌کنند از 20 هزار مترمربع کمتر نباشد.

- سهم خدمات و فضای سبز عمومی تا حد امکان به صورت یکپارچه باشد.
 - ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه 71/2/14 شورای عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه‌بندی مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند:

3-1- منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابط مربوطه.

3-2- منطقه چند خانواری حداقل تفکیک افراز و تقسیم 500 مترمربع و حداکثر تراکم 80% و با افزایش سطح قطعات به بیش از 1000 مترمربع حداکثر 100%.

3-3- منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک، افراز و تقسیم 1000 مترمربع با تراکم 100% و با افزایش سطح قطعات به بیش از 2000 مترمربع حداکثر 120%.

تبصره 1- در حالی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از 20 هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه بندی مسکونی همجوار مجاز است.

تبصره 2- اراضی واگذار شده بر اساس این بند غیرقابل تبدیل به کاربری‌های مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت 15 ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت، بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی موردنیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

ب - اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی:

1- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند 2 قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درخت کاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

2- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش‌بینی خدمات موردنیاز تهیه و به تصویب برسد، مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی این‌گونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ 69/10/3 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

3- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند، می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار 5 هکتار

- حداقل اراضی زراعتی غیر شالیزار 10 هکتار

- حداقل اراضی زراعتی دیم 20 هکتار

خلاصه

قوانین ملاک عمل در خصوص تفکیک و افراز اراضی و املاک یکی از اسناد حقوقی مناسب جهت بهره‌برداری در خصوص رفع مشکلات قانونی و حقوقی در زمینه افراز و تفکیک است. در این فصل تلاش شده است تا قوانین و مقررات ملاک عمل و مواد مرتبط با قوانین جاری کشور در زمینه تفکیک و افراز جهت بهره‌برداری در اختیار قرار گیرد.

خودآزمایی

1- موارد مرتبط با تفکیک و افراز در قانون شهرداری را بیان کنید؟

2- جایگاه تفکیک و افراز در قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران را شرح دهید؟

3- جایگاه تفکیک و افراز اراضی در قانون زمین شهری را توضیح دهید؟

4- تفکیک اراضی در دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری چه جایگاهی دارد؟



فصل پنجم

تفکیک و افراز اراضی در

نظریات حقوقی و آراء

مراجع قضایی

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر می‌باشد:

- 1- دسته بندی آرای هیات عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص تفکیک و افراز
- 2- نظر هیات عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری ها
- 3- نظر هیات عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص وظیفه شهرداری ها نسبت به تفکیک و افراز اراضی در محدوده شهرها

5-1. نمونه هایی از آرای هیات عمومی عدالت اداری در خصوص تفکیک و

افراز

الف) حداقل مساحت تفکیک و افراز باغات و اراضی مشجر در محدوده شهری، دو هزار مترمربع تعیین می گردد.

هیات عمومی دیوان عدالت اداری در دادنامه 276 مورخ 30 تیر 1387 بند یک ماده 3 ضوابط و مقررات شهرسازی که حداقل مساحت تفکیک و افراز باغات و اراضی مشجر در محدوده شهری را 2 هزار مترمربع تعیین کرده بود، قانونی تشخیص داد.

شاکي در دادخواستی تقدیمی اعلام داشته است: هیات عمومی دیوان عدالت اداری حسب دادنامه‌های شماره 51 الی 44 مورخ 17 آبان 1366 با توجه به نظریه فقهای شورای نگهبان به شرح نامه شماره 8929 مورخ 3 تیر 1366 دایر بر این که بند یک ماده 3 ضوابط و مقررات شهرسازی مصوب 22 فروردین 1362 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، خلاف موازین شرع تشخیص داده شد و با استناد به ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری، حکم بر ابطال بند یک ماده 30 ضوابط و مقررات شهرسازی صادر و اعلام گردید.

بند (1) ماده 3 ضوابط و مقررات شهرسازی اشعار می دارد: حداقل مساحت تفکیک و افراز باغات و اراضی مشجر در محدوده شهری اعم از این که متعلق به یک مالک یا چند مالک بوده یا متعلق به ورثه باشد، 2 هزار مترمربع تعیین می گردد.

سازمان مسکن و شهرسازی استان به موجب دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری به شماره 100/1363 مورخ اول آذر 1374 بند یک ماده 3 ابطالی از سوی هیات

عمومی دیوان عدالت اداری حسب بند 2-1 از شق اول دستورالعمل ذکر شده را به شرح ذیل جایگزین نموده است:

باغ مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، قابل تبدیل به منطقه باغ مسکونی با شرایط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

«حداقل تفکیک، افراز و تقسیم 2 هزار مترمربع با تراکم ساختمان 20 درصد و حداکثر سطح اشغال 10 درصد». «اداره کل حقوقی شهرداری تهران به موجب نامه شماره 9190-77018 مورخ 21 بهمن 1377 با استناد به بند 2-1 از شق (الف) آخرین دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری اعلام داشته: آرای صادره از هیات‌های موضوع قانون مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 26 مرداد 1376 و اسناد مالکیت صادره بعد از 16 تیر 1372 در صورت کمتر از 2 هزار مترمربع بودن فاقد اعتبار قانونی است و به تبع آن صدور پروانه ساختمانی به منظور قطعات تفکیکی امکان‌پذیر نمی‌باشد».

شهرداری‌های مناطق مختلف تهران نیز با استناد به نامه مارالذکر اسناد مالکیت کمتر از 2 هزار متر مربع که حسب قانون اصلاح مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 26 مرداد 1376 صادر گردیده، فاقد اعتبار می‌دانند و از صدور پروانه ساختمانی خودداری می‌نمایند و ضمن ایجاد مشکلات عدیده برای شهروندان، برای خویش منبع درآمد رسمی و غیر رسمی ایجاد نموده‌اند.

نظر به این‌که جایگزین بند 2-1 دستورالعمل ماده (14) به جای بند یک ماده (3) ضوابط و مقررات تفکیک باغات، بی‌اعتنایی به دادنامه‌های شماره 51 الی 44 مورخ 17 آبان 1376 هیات عمومی دیوان و بی اعتبار دانستن آن تلقی می‌گردد و با عنایت به موارد مذکور و نظریه فقهای شورای نگهبان و با توجه به این‌که موضوع قبلاً در هیات عمومی دیوان رسیدگی شده و با استناد به نظریه فقهای

شورای نگهبان، منتهی به صدور دادنامه گردیده است، تقاضای ابطال بند 2-1 دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری مصوب اول آذر 1374 مورد استدعاست.

طرف شکایت در لایحه دفاعیه خود بیان نموده است:

ماده (14) قانون زمین شهری مصوب 1366 مصرح است به این که در ماده 14، تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش (اراضی موضوع ماده 2 این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و موازین قانون بلاشکال است.

تبصره - نقل و انتقال این گونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

بند (2) دستورالعمل شماره 100/1363 مورخ اول فروردین 1374 ماده 14 قانون زمین شهری مقرر می‌دارد:

«باغ مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، قابل تبدیل به منطقه باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند: حداقل تفکیک افراز و تقسیم 2 هزار مترمربع با تراکم ساختمانی 20 درصد و حداکثر سطح اشغال 10 درصد در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد، در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود...»

بر این اساس اولاً، نظر به این که ماده 14 قانون زمین شهری با موازین شرع انور اسلام و قانون اساسی انطباق داشته، طبق اصل 94 قانون اساسی به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

ثانیاً، به موجب اصول مسلم حقوقی، تشخیص همیشه در صلاحیت و اختیارات و وظایف مرجع تشخیص است.

ثالثاً، قید ضابطه نصاب تفکیک به دلیل جلوگیری از تجزیه اراضی مشجر و باغات از جهت سلامت محیط زیست اهالی محل و رعایت ضوابط و قواعد و مقررات شهرسازی بوده است؛ چون بند 2-1 دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری مصوب اول فروردین منبعت از قانون مصوب بوده، در نتیجه لازم الاجرا و لازم الرعایه است. بنا به مراتب و به لحاظ فقد ادله اثباتی صدور حکم بر رد دعوی خواهان مورد تقاضاست.

رای دیوان

هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ مذکور با حضور روسا، مستشاران و دادرسان علی البدل شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرا بند 2-1 دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری مصوب 1374 را در محدوده اختیارات و قانونی تشخیص داد.

ب- مصوبه الزام متقاضیان تفکیک و افراز به اختصاص قسمتی از املاک به طور رایگان به شهرداری و یا وصول مبلغی معادل آن به عنوان هزینه خدمات ابطال شد.

هیات عمومی دیوان عدالت اداری در دادنامه شماره 218 مورخ 9 تیرماه 1387 مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز را در خصوص اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و وصول مبلغی معادل آن به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افراز خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص داد و آنرا ابطال کرد. شاکي در دادخواست تقدیمی خود اعلام داشته است: شهرداری شیراز پیشنهاد افزایش 1/5 برابر را نسبت به صدور پروانه ساختمانی در قبال کسانی که آرای الزام شهرداری به صدور پروانه

ساختمانی از دیوان عدالت اداری را ارائه داده‌اند، نموده است که این اقدام به دلایل زیر خلاف قانون می‌باشد:

1- مصوبه شماره 1664 الف مورخ 18 مردادماه 1386 شورای اسلامی شهر شیراز مغایر با بند 16 وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر (تضاد با سیاست عمومی دولت) و همچنین مصداق ماده 576 مجازات اسلامی و به لحاظ عطف به ماسبق کردن مصوبه اقدامی غیرقانونی و سبب بسیاری از ناهنجاری‌ها خواهد بود.

2- مصوبه مزبور به استناد بند 26 ماده 71 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی تصویب شده که مستند مذکور طبق صراحت ماده یک قانون تجمیع عوارض مصوب 22 دی‌ماه 1381 منسوخ گردیده که از این حیث مخدوش است.

3- مصوبه مزبور شورای اسلامی شهر شیراز به نحو مبهم و نامعلوم تصویب شده و به علت جامع و مانع نبودن راه، زمینه هرگونه سوء استفاده را برای شهرداری باز می‌گذارد؛ زیرا با قید عبارت حقوق متعلقه شهرداری با این مصوبه شهرداری همچنان با نادیده گرفتن احکام محاکم قضایی و دیوان عدالت، وجوهات خارج از چارچوب از شهروندان را مطالبه می‌نماید.

4- توجیه بلاوجه تعرفه در پاراگراف دوم مصوبه شورا «هزینه خدمات از املاک بدون مهر و تأیید نقشه تفکیکی توسط شهرداری موضوع ماده 101 قانون شهرداری‌ها و ماده 154 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک تفکیک و به هر طریقی شهرداری ملزم به صدور پروانه ساختمانی گردیده» عملاً آن دسته از تفکیک‌هایی را که به دلیل عدم اظهارنظر شهرداری درخصوص نقشه‌های تفکیکی ارسالی از اداره‌های ثبت اسناد و یا دادگاه‌های صالحه به استناد ماده 154 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک صورت گرفته را شامل می‌گردد و مقصود شهرداری نیز این بوده است. همچنین با توجه به این‌که شهرداری در خصوص امر تفکیک فقط حق اظهار نظر در مهلت قانونی 2 ماهه را داشته، به هیچ عنوان نامحدود نمی‌باشد. به‌علاوه وصف هزینه خدمات در قانون تجمیع عوارض هیچ ارتباطی با شورای شهر

ندارد و سهم‌خواهی غیر قانونی شهرداری مبنی بر تملک مجانی اراضی اشخاص در قبال تفکیک و صدور پروانه ساختمانی ماهیتاً طی آرای متعدد از جمله آرای وحدت رویه 48 مورخ 3 اردیبهشت‌ماه 1378، 196 مورخ 30 شهریورماه 1372، 561 مورخ 11 دی‌ماه 1384، 59 مورخ 11 تیرماه 1385، 51 مورخ 9 شهریورماه 1375، 59 مورخ 9 تیرماه 1375 و 169 مورخ 27 مردادماه 1381 هیات عمومی دیوان عدالت اداری غیر قانونی و مردود اعلام شده است.

همچنین در خصوص تفکیک، شهرداری فقط حق اظهار نظر ظرف مدت 2 ماه را دارد و مراجع مربوط باید رأساً مطابق ماده 154 اصلاحی قانون ثبت نسبت به تفکیک اقدام نمایند. بنابراین شورای شهر در جایگاهی قرار ندارد که صحت و اعتبار احکام را نادیده بگیرد. قانون‌گذار طبق ماده 101 قانون شهرداری «حقوق متعلقه شهرداری» در تفکیک راه‌گذرها و معابر که طبق ماده 101 قانون شهرداری‌ها بدون پرداخت هرگونه وجهی در سهم شهرداری قرار می‌گیرد و مصوبات 1351 مورخ 4 شهریورماه 1382، 12868 مورخ 17 شهریورماه 1384 و 14391 مورخ 23 آبان‌ماه 1384 و سپس افزایش آن تحت عنوان غیرقانونی سهم شهرداری یا سهم و هزینه خدمات و در راستای مفاد مصوبات قبلی وفق 1664 ش/الف مورخ 18 مردادماه 1384 نه تنها در تعارض با مفاد احکام قطعی صادره از شعب اول، یازدهم و دوازدهم تجدید نظر دیوان که مبین مردود دانستن اعطای زمین و یا معادل ریالی آن به عنوان سهم خدمات به شهرداری است؛ بلکه کلیه مصوبات ذکر شده در تعارض صریح با اصل 47 قانون اساسی و مواد 30 و 31 قانون مدنی مغایر با مواد 9، 6، 5 و 4 قانون تملک اراضی و ماده واحده نحوه تقویم اراضی، ابنیه و املاک شهرداری‌ها مصوب 1370 و آرای وحدت رویه هیات عمومی و قاعده تسلیط و خارج از حدود اختیارات قوه مجریه و شورای اسلامی شهر و مقررات دولتی است.

شورای اسلامی شهر شیراز در پاسخ اعلام داشته‌اند که آنچه در قانون تجمیع عوارض مورد بحث و تعیین تکلیف قرار گرفته، موضوع عوارض می‌باشد و هزینه خدمات مقوله‌ای است که ماهیتاً با عوارض متفاوت است، به همین دلیل قانون‌گذار عنوان عوارض را در بند 16 ماده 71 قانون تشکیلات شوراها مورد توجه قرار داده است.

هیچ‌گونه ارتباطی بین موضوع بند 26 ماده 71 و موضوعات ماده یک قانون تجمیع عوارض موجود نمی‌باشد تا بتوان قانون اخیر را ناسخ و ناقض بند 16 ماده 71 دانست و دلیلی نیز بر نسخ صریح آن در قانون یاد شده نیست و تمامی شوراهای اسلامی سطح کشور بر اساس این بند مصوبات بسیاری داشته‌اند.

آنجا که مصوبه موضوع شکایت را در تعارض با اصل 47 قانون اساسی و مواد 30 و 31 قانون مدنی دانسته‌اند، قانون‌گذار با علم به قوانین موجود در بند 26 ماده 71 قانون تشکیلات وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی اختیار وضع و برقراری هزینه خدمات را به شوراها تفویض نموده است. این امر مغایرتی با اصل مواد مذکور ندارد درحالی که چنین اعتقادی مبنا و توجیه ندارد.

موضوع تعارض مصوبه با آرای دیوان غیر موجه است؛ زیرا آنچه در آرای دیوان موضوع حکم قرار گرفته است، الزام به صدور پروانه ساختمانی بوده و در آرای مذکور نفیاً و یا اثباتاً در رابطه با عوارض یا بهای خدمات اظهار نظری نگردیده و موضوع دریافت حقوق شهرداری مطالبی است که آرای دیوان آن را منتفی ننموده است و در صورت نبود آرای دیوان نیز پروانه ساختمانی قابل وصول بود.

آنچه در این آرا مورد نهی قرار گرفته، اخذ قسمتی از اراضی و املاک به عنوان سهم خدمات بوده؛ اما دریافت مبلغی تحت عنوان هزینه و خدمات به تنها ممنوع اعلام نگردیده؛ بلکه در بندهای 16 و 26 ماده 71 قانون تشکیلات شوراهای اسلامی شهر اختیار تصویب آن

به شورای شهر تفویض گردیده است. موضوع عطف به ماسبق گردیدن مصوبه و خارج از حدود اختیارات بودن مصوبه فاقد استدلال قانونی است .

5-2. رأی هیات عمومی دیوان عدالت اداری

هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ مذکور با حضور روسا، مستشاران و دادرسان علی‌البدل شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرا به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

طبق ماده 101 قانون شهرداری و ماده 154 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور، وظیفه تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها با رعایت طرح های جامع، تفصیلی یا هادی و سایر ضوابط مربوط به شهرسازی و نقشه مورد تأیید و تصویب شهرداری محل به عهده اداره‌های ثبت اسناد و املاک کشور و مراجع ذی صلاح دادگستری محل محول شده است و در صورت عدم اظهار نظر کتبی شهرداری نسبت به نقشه تفکیک و افراز در مهلت قانونی مراجع مذکور نسبت به افراز و تفکیک ملک رأساً اقدام می نماید.

نظر به قسمت اول قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب 1381 مبنی بر حصر جواز اخذ هرگونه وجه از تولیدکنندگان و وارد کنندگان کالا و ارائه دهندگان خدمات از تاریخ یکم فروردین ماه 1382 بر اساس مقررات قانون مزبور و تجویز و برقراری عوارض محلی جدید و یا افزایش نرخ عوارض محلی به شرح تبصره یک ماده 5 قانون یادشده و این که حکم مقرر در بند 26 ماده 71 قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375 نیز مفید وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر در زمینه تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمان های وابسته به آن با رعایت آیین نامه مالی و معاملات شهرداری‌هاست، مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز که مورد اعتراض شاکی قرار گرفته، چه از حیث اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به

شهرداری به طور رایگان و چه از لحاظ وصول مبلغی معادل آن به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افراز، خلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع و مغایر هدف و احکام مقنن در خصوص مورد است. بنابراین به استناد قسمت دوم اصل 170 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده یک و بند یک ماده 19 و ماده 42 قانون دیوان عدالت اداری مصوب 1385 مصوبات مورد اعتراض ابطال می‌گردد.

ج - اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و وصول مبلغی معادل آن به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افراز خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص داد.

هیات عمومی دیوان عدالت اداری در دادنامه شماره 218 مورخ 9 تیر 1387 مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز را در خصوص اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و وصول مبلغی معادل آن به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افراز خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص داد و آن را ابطال کرد. شاکی در دادخواست تقدیمی خود اعلام داشته است: شهرداری شیراز پیشنهاد افزایش $1/5$ برابر را نسبت به صدور پروانه ساختمانی در قابل کسانی که آرای الزام شهرداری به صدور پروانه ساختمانی از دیوان عدالت اداری را ارائه داده‌اند؛ نموده‌اند. با توجه به این که از نظر نگارنده مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز مغایر با قوامین موضوعه و خارج از حدود اختیارات می‌باشد؛ از این رو دلایل و مراتب ذیل مستندات قانونی دال بر خلاف قانون بودن می‌باشد. به شرح ذیل اعلام می‌گردد .

1. کلیه مصوبات ذکر شده در تعارض صریح با اصل 47 قانون اساسی و مواد 30 و 31 قانون مدنی و مغایر با مواد 6، 9، 5 و 4 قانون تملک اراضی و ماده واحد نحوه تقویم اراضی؛

ابنیه و املاک شهرداری‌ها مصوب 1370 و آرای وحدت رویه هیات عمومی و قاعده فقهی تسلیط و مقررات دولتی است .

2. مصوبه شماره 1664 الف مورخ 18 مرداد 1386 شورای اسلامی شهر شیراز مغایر با 16 وظیفه و اختیارات شورای اسلامی شهر و تضاد با سیاست عمومی دولت و همچنین مصداق ماده 574 قانون مجازات اسلامی و به لحاظ عطف به ماسبق کردن مصوبه اقدامی غیر قانونی و النهایه سبب بسیاری از ناهنجاری‌ها خواهد بود .

3. مصوبه مزبور به استناد بند 26 ماده 71 قانون تشکیلات، وظیفه و انتخابات شوراهای اسلامی تصویب شده که مستند مذکور طبق صراحت ماده یک قانون تجمیع عوارض مصوب 22 دی ماه 1381 منسوخ گردیده که از این حیث مخدوش است .

4. مصوبه مزبور (شورای اسلامی شهر شیراز) به نحو نامعلوم و مبهم تصویب شده و با قید عبارت حقوق متعلقه شهرداری با این مصوبه شهرداری همچنان با نادیده گرفتن احکام محاکم قضایی و دیوان عدالت؛ وجوهات خارج از چارچوب از شهروندان را مطالبه می‌نماید و زمینه هرگونه سوءاستفاده را برای شهرداری باز می‌گذارد .

5. توجیه بلاوجه تعریف در پاراگراف دوم مصوبه شورا، هزینه خدمات از املاک بدون مهر و تایید نقشه تفکیکی توسط شورا موضوع ماده 101 قانون شهرداری‌ها و ماده 154 اصلاحی قانون ثبت اسناد املاک تفکیک و به هر طریقی شهرداری ملزم به صدور پروانه ساختمانی گردیده است.

عملاً آن دسته از تفکیک‌هایی را که به دلیل عدم اظهارنظر شهرداری در خصوص نقشه‌های تفکیکی ارسالی از اداره‌های ثبت اسناد و یا دادگاه‌های صالح شامل گردیده و همچنین با توجه به اینکه شهرداری در خصوص امر تفکیک فقط حق اظهارنظر در مهلت قانونی 2 ماهه را داشته؛ به هیچ عنوان نامحدود نمی‌باشد.

6. وصف هزینه خدمات در قانون تجمیع عوارض هیچ ارتباطی با شورای شهر و سهم خواهی غیرقانونی شهرداری مبنی بر تملک مجانی اراضی اشخاص در قبال تفکیک و صدور پروانه ساختمانی ماهیتاً طی آرای متعدد از جمله آرای وحدت رویه 48 مورخ 13 اردیبهشت ماه 1378، 196 مورخ 30 شهریور ماه 561؛ 1372 مورخ 11 دی ماه 59؛ 1384 مورخ 11 تیر ماه 1385 و 169 مورخ 27 مرداد ماه 1381 هیات عمومی دیوان عدالت اداری غیرقانونی و مردود اعلام شده است.

7. در خصوص تفکیک؛ شهرداری فقط حق اظهار نظر ظرف مدت 2 ماه را دارد و مراجع مربوط باید راساً مطابق ماده 154 اصلاحی قانون ثبت نسبت به تفکیک اقدام نماید. بنابراین شورای شهر در جایگاهی قرار ندارد که صحت و اعتبار احکام را نادیده بگیرد

8. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ مذکور با حضور روسا و مستشاران و دادرسان علی‌البدل شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرای به شرح آتی مبادرت به صدور رای می‌نماید:

3-5. رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

طبق ماده 101 قانون شهرداری و ماده 154 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور، وظیفه تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها با رعایت طرح‌های جامع، تفصیلی یا هادی و سایر ضوابط مربوط به شهرسازی و نقشه مورد تایید و تصویب شهرداری محل، به عهده اداره‌های ثبت اسناد و املاک کشور و مراجع ذی صلاح دادگستری محل محول شده است. در صورت عدم اظهار نظر کتبی شهرداری نسبت به نقشه تفکیک و افراز در مهلت قانونی مراجع مذکور نسبت به افراز و تفکیک ملک راساً اقدام می‌نماید.

نظر به قسمت اول قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب 1381 مبنی بر حصر جواز، اخذ هرگونه وجه از تولیدکنندگان و واردکنندگان کالا و ارائه‌دهندگان خدمات از تاریخ یکم

فروردین ماه 1382 بر اساس مقررات قانون مزبور و تجویز و برقرار عوارض محلی جدید و یا افزایش نرخ عوارض محلی به شرح تبصره یک ماده 5 قانون یاد شده و این که حکم مقرر در بند 26 ماده 71 قانون تشکیلات و وظیفه و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداری محسوب 1375 نیز مفید وظیفه و اختیارات شورای اسلامی شهر در زمینه تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمان‌های وابسته به آن با رعایت آئین‌نامه مالی و معاملات شهرداری‌ها است .

مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز که مورد اعتراض شاکی قرار گرفته؛ چه از حیث اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و چه از لحاظ وصول مبلغی معادل آن به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افراز؛ خلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروح و مغایر هدف و احکام مقنن در خصوص مورد است . بنابراین به استناد قسمت دوم اصل 170 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده یک و بند یک ماده 19 و ماده 42 قانون دیوان عدالت اداری مصوب 1385 مصوبات مورد نظر مذکور ابطال می‌گردد.

د- رأی شماره 148 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص وظیفه

شهرداری‌ها نسبت به افراز و تفکیک اراضی در محدوده شهرها

تاریخ: 1387/3/12 - شماره دادنامه: 148 - کلاسه پرونده: 116/87

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای رامین مرادی.

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعبه 31 و دوم تجدیدنظر دیوان

عدالت اداری.

مقدمه: الف - شعبه سی و یکم در رسیدگی به پرونده کلاسه 1688/84 موضوع شکایت آقای سیدعباس ابراهیمی به طرفیت شهرداری بیجار به خواسته الزام خوانده به تفکیک مقدار 2600 مترمربع مالکیتی موضوع اسناد مالکیت شماره 2354 و 2346 به شرح دادنامه شماره 1577 مورخ 1384/10/28 چنین رأی صادر نموده است. شاکی اظهار می دارد، اینجانب مالک 2600 مترمربع زمین با اسناد رسمی شماره های 2354 و 2346 که برای انجام تفکیک زمین به شهرداری مراجعه و موضوع به شورای اسلامی شهر نیز ارجاع شده و طی نامه مورخ 1383/4/17 تفکیک زمین را منوط به پرداخت 20 درصد از زمین مذکور به آن شهرداری نموده اند. لذا به استناد رأی وحدت رویه 59 و 75/49 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در پرونده کلاسه 109/72 که الزام متقاضیان تفکیک به دادن تعهد در خصوص واگذاری قسمتی از اراضی خود به منظور تامین فضای آموزشی و خدماتی و غیره به تعاونی ها خلاف اصل مالکیت و خارج از امتیازات قوه مجریه می باشد و مستنداً به رأی وحدت رویه شماره 186 مورخ 1371/8/20 موضوع پرونده کلاسه 202/70 که دریافت املاک اشخاص در مقابل درخواست تفکیک تحت عنوان سرانه خدمات شهری و شهرسازی خارج از حدود و اختیارات و خلاف قوانین موضوعه در باب اصل مالکیت مشروع و آثار مترتب بر آن می باشد. اداره خوانده در پاسخ طی نامه شماره 22444 مورخ 1384/1/10 اعلام داشته که اراضی مالکیتی مشارالیه که نیمی از آن دارای کاربری فضای سبز می باشد و نیمی دیگر آن دارای کاربری مسکونی است. لذا شهرداری تا تغییر کاربری فضای سبز در کمیسیون ماده 5 از صدور جواز تفکیک معذور می باشد و اما مالک می تواند جهت تفکیک باقی مانده ملک به شهرداری مراجعه و مشکل خود را حل نماید. با توجه به دادخواست شاکی و پاسخ واصله از طرف شکایت و نامه شهرداری بیجار به شماره 8467 مورخ 1384/4/17 که در پاسخ شاکی در خصوص نحوه تفکیک زمین اعلام داشته، جهت تفکیک فوق بایستی 20 درصد مساحت زمین باقی مانده به شهرداری واگذار گردد، با نامه شماره

22444 مورخ 1384/10/10 تناقض دارد. در این نامه مصوبه کمیسیون ماده 5 شورای عالی شهرسازی و مترائ فضای سبز مصوبه و تاریخ تصویب ارائه نگردیده است. علیهذا با اوصاف فوق شکایت شاکی وارد حکم به محکومیت خوانده و الزام وی به تفکیک زمین‌های شاکی صادر و اعلام می‌گردد. شعبه دوم تجدیدنظر نیز در رسیدگی به پرونده کلاسه 427/84 موضوع تقاضای تجدیدنظر آقای یحیی بنکداریان و خانم ایران صدقیانی به طرفیت شهرداری منطقه 6 تهران به خواسته اعتراض به دادنامه شماره 66 مورخ 1384/1/28 صادره از شعبه شانزدهم به شرح دادنامه شماره 1892 مورخ 1384/10/10 چنین رأی صادر نموده است، همانطور که در دادنامه تجدیدنظر خواسته استدلال گردیده است، افراز و تفکیک ملک از وظایف واحد ثبتی است و تجدیدنظرخواهان براساس ماده 154 قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1365 باید قبل از طرح شکایت علیه شهرداری مشتکی عنه از طریق ادارات ثبت املاک نسبت به درخواست افراز و تفکیک پلاک مورد بحث اقدام می‌نمود که شهرداری نیز به تفکیک مقرر در ماده مذکور و ماده 101 قانون شهرداری‌ها در مهلت قانونی اقدام نماید که محتویات پرونده دلالتی بر انجام این امر ندارد. بنابه مراتب با توجه به اینکه تجدیدنظر خواسته به جهات و دلایل مقیده در آن صادر گردیده است و از طرف وکیل تجدیدنظر خواهان اعتراض نشده است و دلیلی که فسخ رأی صادره را ایجاب نماید نیز ارائه نشده است، علیهذا دادنامه تجدیدنظر خواسته خالی از اشکال تشخیص و تایید می‌شود و درخصوص دادخواست تجدیدنظر خواهان در دادخواست مرحله بدوی به الزام شهرداری به صدور پروانه ساختمانی که اظهارنظر در این مورد مسکوت مانده است. نظر به اینکه درخواست صدور پروانه ساختمانی فرع بر افراز تفکیک پلاک مورد بحث می‌باشد و قبل از تفکیک ملک این درخواست وجاهت قانونی نداشته است، لذا قرار رد شکایت را صادر نموده است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسا و مستشاران و دادرسان علی‌البدل شعب دیوان تشکیل و پس از

بحث و بررسی و انجام مشاوره و احراز تناقض در آراء فوق‌الذکر با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

4-5. رأی هیأت عمومی

به موجب ماده 154 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب 1365: «دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبقه نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری محل رسیده‌باشد، نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلفند براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند. در غیر این‌صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.» نظریه مراتب فوق‌الذکر و اینکه امر تفکیک و افراز کلیه اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها حسب مورد در قلمرو صلاحیت دادگاه‌های عمومی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد و وظیفه شهرداری منحصرأ اظهارنظر کتبی نسبت به نقشه ملک و ارسال آن به مرجع ذی‌صلاح مقرر در ماده فوق‌الذکر است و رأساً مسئولیتی در باب امر تفکیک یا افراز ندارد. بنابراین دادنامه شماره 1892 مورخ 1384/10/10 شعبه دوم تجدیدنظر دیوان که دعوی به خواسته تفکیک و افراز را متوجه شهرداری ندانسته و قرار رد شکایت شعبه 16 بدوی را با استدلال مذکور تایید کرده‌است، موافق اصول و موازین تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد بند 2 ماده 19 و ماده 43 قانون دیوان عدالت اداری مصوب 1385 برای شعب دیوان و سایر مراجع ذیربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

خلاصه

رویه قضایی عامل پیشرفت و شکوفایی حقوقی است. ضمانت اجرای عدم رعایت اصل حاکمیت قانون در نظام اداری کشور، نه تنها موجب بطلان عمل اداری است، بلکه در صورت ورود خسارات به افراد، برای دولت و کارگزاران مسئولیت مدنی و جزایی را به دنبال خواهد داشت. ضرورت وجود دستگاه قضایی صالح برای تضمین عمل مسئولیت اداری دولت از دیر باز تا کنون مورد توجه بوده است. در این فصل سعی بر آن است تا جایگاه تفکیک و افراز اراضی و املاک در آراء و نظرات حقوقی کشور جهت آشنایی بیشتر بهره برداران ارائه شود.

خودآزمایی

1- آرای هیات عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص تفکیک و افراز را دسته بندی کنید؟

فهرست منابع و مراجع

- 1- معین محمد، فرهنگ فارسی - چاپ هشتم - امیرکبیر 1371.
- 2- پورسلیم بناب، جلیل، بررسی حقوقی و نحوه تفکیک و افراز املاک، اراضی، باغات آثار اندیشه 1385.
- 3- عبادی، شیرین. حقوق معماری. تهران: روشنگران، 1371.
- 4- منصور، جهانگیر. مجموعه قوانین شهر و شهرداری تهران: 1387.
- 5- جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق.
- 6- جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، محشای قانون مدنی.
- 7- قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شورای اسلامی کشور و انتخابات شهرداران مصوب 1375.
- 8- ماوی - قوه قضائیه، شماره 745 - 6/5/1387.
- 9- امامی، سیدحسن، حقوق مدنی.
- 10- حشمت‌اله خان محمدی، بررسی ماهیت حقوقی قولنامه در حقوق ایران، روزنامه اطلاعات، پنجشنبه 27/8/137.
- 11- قانون محاسبات عمومی.
- 12- قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شورای اسلامی کشور و انتخابات شهرداران مصوب 1375.
- 13- ماوی - قوه قضائیه، شماره 745 - 6/5/1387.
- 14- حقوق ثبت، غلامرضا شهری.
- 15- حقوق مدنی، دکتر ناصر کاتوزیان.
- 16- رستمی بوکانی، علی، حل مشکلات ثبتی (املاک).

- 17- جزوه درسی املاک، معاونت آموزش ثبت اسناد و املاک استان سمنان.
- 18- جمشیدزاده، ابراهیم، جزوه درسی قوانین و مقررات شهرسازی و معماری، جهاد دانشگاهی زنجان 1388.
- 19- جمشیدزاده، ابراهیم، جزوه درسی قوانین و مقررات شهر و شهرسازی، جهاد دانشگاهی زنجان 1388.
- 20- جمشیدزاده، ابراهیم، آشنایی با قانون نوسازی و عمران شهری، شهرداری تهران 1387.
- 21- جمشیدزاده، ابراهیم، جزوه درسی قوانین و مقررات زمین و مسکن، شهرداری تهران 1389.
- 22- دلال پور محمودی، محمدرضا؛ برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران، چاپ اول 1379.
- 23- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال 1374 و اصلاحیه 1385.
- 24- آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1374/10/14 و اصلاحات بعدی.
- 25- آیین نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب سال 1366.
- 26- لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران مصوب سال 1334.
- 27- قانون مربوط به تملک زمینها برای اجرای برنامه های شهرسازی مصوب سال 1339.
- 28- قانون راجع به اراضی دولت و شهرداریها و اوقاف و بانکها مصوب پنجشنبه هشتم شهریور ماه 1335 در کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین .
- 29- قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب سال 15/4/1362.
- 30- قانون افراز و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن مصوب 1350/12/29.

- 31- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال 1353 .
- 32- قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر مصوب سال 1347 .
- 33- قانون معاملات زمین مصوب سال 1354 .
- 34- لایحه قانونی انتقال مطالبات اشخاص از بابت اراضی موات شهری مصوب سال 1358 .
- 35- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عم ران آن مصوب سال 1358 .
- 36- آیین نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب سال 1358 .
- 37- لایحه قانونی اراضی بایر و موات اطراف شهر غیر از تهران مصوب سال 3/6/1331 .
- 38- قانون نوسازی و عمران شهری مصوب 7 آذر 1347 .
- 39- آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب جلسه 27 اردیبهشت 1355 هیات وزیران با اصلاحیه های بعدی .
- 40- قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب 17 مرداد 1352 .
- 41- آیین نامه اجرایی ماده (5) قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب جلسه مورخ 19 مرداد 1353 هیات وزیران با اصلاحیه های بعدی .
- 42- قانون شهرداری مصوب 11 تیر 1334 با اصلاحیه های بعدی .
- 43- قانون الحاق یک بند و 3 تبصره به عنوان بند (3) به ماده 99 قانون شهرداریها مصوب یکم اسفند 1372 .
- 44- قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 22 اسفند 1351 با اصلاحیه های بعدی
- 45- آرای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور در سالهای مختلف

46- آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در سالهای مختلف

47- مجموعه بخشنامه های ثبتی صادره، پیرامون موضوع افراز و تفکیک از ابتدا تا

کنون

48- قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب 1339/02/26

49- قانون نحوه اجرای اصل 49 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مصوب

1363/5/17

50- آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب 1371/3/24 هیأت وزیران

51- قانون زمین شهری مصوب 1366/6/22

52- <http://sunlaw.blogfa.com>.

53- <http://www.dadsara.ir>.

54- <http://ebrahemgholamzade.blogfa.com/post-76.aspx>.

55- <http://hassani.ir/cat-7.aspx>.

56- <http://surveyinfo.blogfa.com/post-3.aspx>.

57- <http://city-dream.blogfa.com/post-142.aspx>.