



چرا باید شرکاء با زیر و بم الزام به ثبت رسمی تقسیم نامه آشنا شوند؟

برای تفکیک واحدهای ساخته شده یک ساختمان و صدور سند مالکیت تفکیکی برای هر واحد، ابتدا صورت مجلس تفکیکی و در صورت تعدد مالکین، تقسیم نامه تنظیم می شود.

برای تفکیک واحدهای ساخته شده یک ساختمان و صدور سند مالکیت تفکیکی برای هر واحد، ابتدا صورت مجلس تفکیکی و در صورت تعدد مالکین، تقسیم نامه تنظیم می شود. صورت مجلس تفکیکی به تعریف حدود اربعه ی واحدهای مستقل و و ذکر مساحت و شماره گذاری آنها می پردازد و در صورتمجلس تفکیکی، مالکیت بخش های اختصاصی تعیین نمی شود. در اینصورت اگر کل ملک، قبل از تفکیک، متعلق به یک نفر باشد، تمام واحدها نیز متعلق به اوست و اگر ملک دارای چند مالک مشاعی باشد، مثلاً متعلق به دو مالک باشد و قدر السهم هر یک سه دانگ از شش دانگ باشد، همه واحدهای تفکیکی با سهم سه دانگ، متعلق به هر دو مالک است.

به گزارش «تابناک» تا زمانیکه سند تقسیم نامه با رضایت و توافق همه مالکین امضا نشود، هیچ یک از مالکین، واحد مستقل و شش دانگی نخواهد داشت. برای تنظیم تقسیم نامه، مالکین به نسبت قدر السهم خود، تعدادی از واحدها یا بخشی از یک واحد را انتخاب می کنند و این تصمیم در سندی به نام تقسیم نامه ثبت می شود.

ممکن است، مالکین قبل از تنظیم تقسیم نامه رسمی، طی توافق نامه ی عادی در مورد نحوه تقسیم واحدها و حقوق هر یک نسبت به بخش های اختصاصی با یکدیگر توافق کنند. این توافق نامه عادی بر اساس مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت در دادگاه و مراجع دولتی اعتبار ندارد و قابل استناد نیست. در این شرایط، چنانچه برخی از مالکین، علی رغم امضای تقسیم نامه عادی از امضای تقسیم نامه رسمی امتناع کنند، هر یک از مالکین دیگر می توانند، الزام مالکین ممتنع را به ثبت تقسیم نامه از دادگاه بخواهند.

و اما طرفین این دعوا هر یک از مالکین ملک که پایبندی به مفاد تقسیم نامه عادی را خواستار است، می تواند باشد. سایر مالکان در جایگاه خوانده قرار دارند. در صورتیکه در تقسیم نامه عادی، حقی برای اشخاص دیگر در نظر گرفته شده باشد، بر اساس قاعده بایستی او نیز جزو خواندگان دعوا قرار بگیرد. دعاوی مربوط به املاک و حقوق راجع به آنها بایستی در دادگاه محل وقوع ملک مطرح گردد.

پس از قطعی شدن رای و ورود پرونده به مرحله اجرا، ابتدا به محکوم علیه (خوانده) ابلاغ می شود که ظرف ده روز پس از ابلاغ در دفتر اسناد رسمی حاضر شود و سند رسمی تقسیم نامه را امضا نماید. اما اگر محکوم علیه در دفترخانه حاضر نشد، نماینده دادگاه در دفترخانه حاضر خواهد شد و تقسیم نامه رسمی را به نمایندگی از محکوم علیه امضا می نماید.

باید توجه داشت که از مقدمات تنظیم تقسیم نامه، اخذ صورتمجلس تفکیکی و پایان کار است. بنابراین خواهان در صورتی می تواند، الزام به ثبت تقسیم نامه را بخواهد که صورتمجلس تفکیکی و پایان کار، صادر شده باشد و یا ضمن دادخواست از دادگاه خواسته شود.

لازم به ذکر است که مستنداً به مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک کشور نکات مهم و اساسی وجود دارد که در دعاوی الزام به ثبت رسمی تقسیم نامه بایستی به آن توجه ویژه داشت:

از مقدمات تنظیم تقسیم نامه، اخذ صورت مجلس تفکیکی و پایان کار است؛ بنابراین خواهان در صورتی می تواند، الزام به ثبت تقسیم نامه را بخواهد که صورت مجلس تفکیکی و پایان کار صادر شده باشد و یا ضمن دادخواست از دادگاه خواسته شود.

ممکن است توافق بر تقسیم واحد های ساختمان در قرارداد مشارکت در ساخت، ذکر شده باشد. مثلاً در قرارداد، عنوان شده است که واحد های ۱، ۲، ۵ و ۶ به مساحت مشخص، متعلق به سازنده است در این صورت چنانچه هنوز سند مشاعی به نام سازنده مستقل نشده باشد، وی ابتدا باید دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را تقدیم کند؛ زیرا بر اساس قانون ثبت اسناد و املاک تا زمانی که سند مالکیت به نام وی تنظیم نشود، مالک محسوب نمی شود.

در چنین حالتی ابتدا سند به صورت مشاع به نام سازنده منتقل می شود و سپس سازنده می تواند، دادخواست الزام به تنظیم تقسیم نامه رسمی را تقدیم کند. هم چنین لازم است که دادخواست تنفیذ و تأیید تقسیم نامه عادی در محاکم، قابل پذیرش نیست، زیرا به نظر اکثر محاکم این موضوع از امور غیر ترافیعی محسوب می شود و دادگاه نمی تواند به آن رسیدگی کند.

راه های ابطال تقسیم نامه

ابطال تقسیم نامه، به دو صورت امکان پذیر می باشد و به شرح ذیل است:

ابطال تقسیم نامه با تراضی شرکا

در صورتی که هر کدام از شرکا از نحوه ی تقسیم ملک مشاع که خود با تراضی یکدیگر انجام داده اند، ناراضی باشند و یا خواهان تشکیل دوباره ی مالکیت مشاع خود به نسبت تقسیم باشند، می توانند با تراضی و توافق یکدیگر، اقدام به انحلال تقسیم و در نتیجه ابطال تقسیم نامه نمایند.

به موجب تراضی جهت انحلال تقسیم نامه، چون برای هر کدام از قسمت های ملک مشاع که تقسیم و تعدیل سهام شده اند، سند مالکیت مفروز صادر شده، با انجام و ابطال تقسیم نامه و صورت جلسه ی تفکیکی ملک، سند مالکیت مالکین مفروز ملک مشاع، باطل می گردد و به موجب تراضی و توافق شرکا، جهت ابطال تقسیم نامه برای صدور مجدد سند مالکیت و تفکیک سهام، می توانند اقدام کنند.

همچنین با تراضی شرکا مبنی بر انحلال تقسیم با ابطال تقسیم نامه می توانند برای بازگشت اشاعه در ملک مشاع و صدور سند مالکیت مشاع اقدام کنند.

ابطال تقسیم نامه به جهت حکم دادگاه

ابطال تقسیم نامه از طریق دادگاه، به سه جهت امکان پذیر می باشد:

انجام تقسیم و تفکیک سهام شرکا، بیش از میزان تعیین شده برای شرکا باشد

در صورتی که در موقع تقسیم و تفکیک ملک، به نحوی تعدیل سهام صورت گیرد که سهم یکی از شرکا داخل در سهم شریک دیگر شود که در نتیجه حق او ضایع گردد، در این صورت می تواند شریکی که از سهم او داخل در سهم شریک دیگر شده، به دادگاه، دادخواست ابطال تقسیم نامه بدهد.

در صورتی که در موقع تقسیم و تعدیل سهام، سهم و قسمت شخص دیگری غیر از شرکا در سهم شرکا، وارد شده باشد و به ضرر او باشد، در واقع قسمتی از ملک غیر، در سهم شرکا احتساب شده باشد و می تواند از موارد ابطال تقسیم نامه باشد.

در صورتی که تقسیم و تفکیک ملک مشاع، موجب تضییع حقوق مسلم افراد شود

گاه با وجود اشاعه در ملک مشاع، ممکن است که اشخاصی غیر از شرکا و یا حتی بعضی از شرکا، در ملک مشاع، حق و یا حقوقی از جمله، ارتفاق و یا انتفاع داشته باشد که قبل از تقسیم به طور کامل از حق خود منتفع می شده و کمال استفاده را داشته اند، ولی بعد از تقسیم و تفکیک ملک، در حق غیر اخلاص ایجاد شده است و نمی تواند بهره مند گردد.

دادگاه صالح جهت رسیدگی به دعوی ابطال تقسیم نامه

دعوی ابطال تقسیم نامه، در صورتی که مربوط به املاک و اموال غیر منتقول باشد، در این صورت دادگاه محل وقوع مال غیر منتقول و ملک، صالح به رسیدگی دعوی و دادخواست ابطال تقسیم نامه می باشد و دادگاه، اقدام به صدور دستور به اداره ثبت اسناد و املاک، جهت تنظیم دوباره ی سند مالکیت و تفکیک ملک می کند این یک حکم تاسیسی می باشد، چرا که امر جدیدی به موجب رای دادگاه حادث می شود. دعوی ابطال تقسیم نامه، یک دعوی غیر مالی می

باشد.