

روش تفکیک املاک

اصطلاح تفکیک در حقوق جدیدجدید ایران پدید آمده و به مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است. لکن با آنها فرق دارد زیرا همانگونه که در مبحث قبل گفته شده در افراز باید حالت اشاعه وجود داشته باشد ولی در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد به عبارت ساده تر در افراز تعداد مالکین مشاعی باید از ۲ نفر بیشتر باشند ولی در تفکیک حتی یک نفر هم که مالک شش دانگ ملکی باشد می توان آنرا به قطعات متعددی که قانوناً مقذور باشد تفکیک نماید که روش انجام انجام عمل تفکیک به شرح زیر بیان می شود :

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.

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.

نماینده پس از ملاحظه تقاضا و بررسی پرونده ثبتی نقشه ارائه شده وسیله متقاضی را طی نامه ای جهت تأیید و موافقت با تفکیک به شهرداری محل ارسال می دارد.

نامه تخیه 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.

تذکر ۱: 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 تأیید 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 ۳۰ کیلومتر بوده و به نماینده و نقشه بردار فوق العاده ماموریت و هزینه سفر تعلق گیرد متقاضی موظف است آن را بشرحیکه 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 وسیله متقاضی نماینده حدود آن را با مجاورین و سوابق ثبتی تطبیق و در صورتیکه قطعات تفکیکی داخل در محدوده ملک باشند و اختلافی با مجاورین ملاحظه نگردد نقشه بردار نقشه تفکیکی را با توجه به نقشه تائید شده شهرداری ترسیم و قطعات تفکیکی را به نرخ منطقه ای ارزیابی و نماینده صورت جلسه تفکیکی را تهیه مراتب را طی گزارشی به اطلاع مسئول اداره می رسانند.

در صورت جلسه تفکیکی با تعیین ابتدا بایستی جریان ملک و سپس حدود و مشخصات کل ملک آنگاه 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 صورتیکه 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 می نماید.

متصدی دفتر بازداشتی پس از انجام گواهی لازم مبنی بر عدم بازداشت پرونده را به حسابداری ارسال می دارد.

متصدی حسابداری هزینه تفکیک را بر مبنای بهای مندرج در برگ رازیابی تنظیم شده وسیله نقشه بردار محاسبه و قبض مربوطه را صادر و جهت واریز در بانک ملی به متقاضی تسلیم می دارد.

متقاضی پس از واریز هزینه تفکیک در بانک ملی که حساب ثبت در آن مفتوح است نسخ لازم را به ثبت اعاده 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 می دارد.

مسئول اداره پس از کنترل و بررسی عملیات انجام شده صورت جلسه تفکیکی را امضاء و همراه با پرونده به دفتر اندیکاتور می فرستد.

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 می دهد