

پیش‌نویس اصلاح ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک





تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۶/۲۸
Publish Date : 2026/09/19



عنوان: پیش نویس اصلاح ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک
تهیه و تدوین (Author): محمد شکوری گرکانی
واژه های کلیدی: تفکیک، ملک مشاعی، سازمان ثبت
ناشر: مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی

DOI: <https://doi.org/10.22034/mrc.report.21873>

Permanent Link: https://report.mrc.ir/article_11944.html

Publisher : Islamic Parliament Research Center of Iran

عنوان: پیش نویس اصلاح ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک

نوع گزارش: طرح / لایحه ☐، نظارتی ☐، راهبردی ☐، پیش نویس قانونی ☐
نام دفتر: مطالعات حقوقی (گروه حقوق تجارت)
ناظران علمی: احمد حکیم جوادی، جلیل محبی
گرافیک و صفحه آرایی: نرجس امیراحمدی
ویراستار ادبی: سیده مرضیه موسوی راد
تاریخ شروع مطالعه: ۱۴۰۵/۳/۱



فهرست مطالب

چکیده.....	۶
خلاصه مدیریتی.....	۷
۱. مقدمه.....	۸
۲. بررسی پیشینه و تحلیل موضوع.....	۹
۳. مطالعه تطبیقی فرایند حقوقی خروج از اشاعه و تفکیک املاک.....	۱۱
۴. نتیجه‌گیری.....	۱۶
منابع و مأخذ.....	۱۷



پیش‌نویس اصلاح ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک

چکیده



امروزه یکی از معضلات جدی در حوزه حقوق ثبت و املاک، بن‌بست‌های حقوقی و اجرایی ناشی از عدم همکاری شرکا در املاک مشاعی برای اخذ صورت‌مجلس تفکیکی است. براساس رویه فعلی ادارات ثبت و تفاسیر موجود از ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک، تقاضای تفکیک و صدور صورت‌مجلس تفکیکی اصولاً نیازمند درخواست و امضای تمامی شرکای ملک مشاع است. این امر موجب می‌شود تا در موارد متعددی، به‌ویژه در مجتمع‌های ساختمانی نوساز که در قالب قراردادهای مشارکت در ساخت بنا شده‌اند، استنکاف یک یا چند نفر از شرکا، مانع از صدور سند تفکیکی برای کل مجموعه و به تبع سایر مالکین شود. نتیجه بلافصل این رویه، ترویج معاملات عادی و قولنامه‌ای، تزلزل مالکیت اشخاص و تشکیل پرونده‌های متعدد قضایی با خواسته «الزام به اخذ صورت‌مجلس تفکیکی» است. این وضعیت با سیاست‌های کلی نظام و رویکردهای کلان کشور مبنی بر توسعه ثبت رسمی و سلب اعتبار از اسناد عادی در تعارض آشکار قرار دارد. گزارش حاضر به‌منظور رفع این خلأ و چالش اجرایی، پیشنهاد الحاق یک تبصره به ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک را ارائه می‌کند تا براساس آن، تقاضای صدور صورت‌مجلس تفکیکی با درخواست هریک از شرکای مشاعی نیز مسموع و قابل اقدام باشد.



بیان / شرح مسئله

موضوع ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول یکی از پایه‌های اساسی حکمرانی صحیح و صیانت از مالکیت اشخاص تلقی می‌شود. یکی از اصلی‌ترین راهکارها برای تشویق افراد به ثبت رسمی معاملات خود، تسهیل تنظیم سند رسمی و از میان برداشتن موانع مختلف ثبتی است. در حال حاضر، یکی از موانع عمده در مسیر ثبت رسمی مالکیت آپارتمان‌ها و قطعات مفروزی، لزوم حضور و درخواست تمامی شرکای مشاعی برای صدور صورت‌مجلس تفکیکی است. تفکیک در عرف ثبتی صرفاً به معنای تجزیه ملک بزرگ‌تر به قطعات کوچک‌تر و مشخص کردن مساحت و حدود اربعه آن‌هاست و ماهیت آن با «تقسیم» و «افراز» که متضمن تخصیص حصه به شرکاست، تفاوت بنیادین دارد. با وجود این، رویه فعلی متأثر از فقدان تصریح در ماده (۱۵۰) [قانون ثبت اسناد و املاک مصوب \(۱۳۱۰\)](#)، [۱] صدور صورت‌مجلس تفکیکی را منوط به تقاضای کلیه مالکین مشاعی دانسته است. این امر موجب می‌شود تا مالکان به دلیل کارشکنی یا مخالفت یکی از شرکا، از اخذ سند رسمی محروم مانده و ناگزیر به معاملات غیررسمی روی آورند که خود منشأ بروز انواع مفاسد، جرائم و تضییع حقوق افراد است.

نقطه‌نظرات / یافته‌های کلیدی

بررسی پرونده‌های مطروحه در محاکم دادگستری نشان می‌دهد که دعوای «الزام به اخذ پایان کار و صورت‌مجلس تفکیکی» بخشی از دعوای حقوقی حوزه املاک را به خود اختصاص داده است. از منظر اصول حقوقی و قواعد حاکم بر حقوق ثبت، تفکیک ملک مشاعی، تصرفی مادی که ناقض حقوق سایر شرکا باشد، محسوب نمی‌گردد؛ بلکه صرفاً تثبیت وضعیت کالبدی ملک در دفاتر املاک است. لذا باید این امر برای هریک از شرکای مشاعی میسر باشد تا در صورت عدم همکاری سایر شرکا، خللی در فرایند تفکیک و صدور سند تفکیکی ملک ایجاد نشود. بر این اساس و با ملحوظ داشتن این امر که اجرای صحیح [قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول](#) [۲] مستلزم تسهیل در فرایندهای مرتبط با املاک است، لذا قانونگذار باید سازوکاری اتخاذ نماید



تا ضمن حفظ حقوق متقابل شرکا، فرایند تفکیک املاک دچار وقفه و بن‌بست نگردد و زمینه تفکیک‌ها و تقسیم‌های قولنامه‌ای و غیر رسمی و نهایتاً راجع امر به دادگستری از میان برود.

پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

پیشنهاد می‌شود به‌منظور ساماندهی و تنسيق قانونی فرایند صدور اسناد مالکیت تفکیکی، متن زیر در قالب یک تبصره به ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی) الحاق شود:

«تبصره - در املاک مشاعی که به‌موجب گواهی پایان کار صادره از مراجع قانونی ذی‌ربط، احداث بنا در آن‌ها خاتمه‌یافته و با تشخیص اداره ثبت اسناد و املاک محل، قابلیت تفکیک دارند، تقاضای صدور صورت‌مجلس تفکیکی با درخواست کتبی هریک از مالکان ملک مشاعی و پرداخت هزینه‌های قانونی سهم مالک مزبور، پذیرفته می‌شود» سهم سایر مالکان از هزینه‌های قانونی صدور صورت‌مجلس تفکیکی در صورت‌مجلس مذکور قید می‌شود و هنگام صدور سند مالکیت تفکیکی وصول خواهد شد». اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است بدون نیاز به حضور و امضای سایر مالکان مشاعی، نسبت به معاینه محل، طی تشریفات قانونی و صدور صورت‌مجلس تفکیکی برای کل ملک اقدام نماید. صدور صورت‌مجلس تفکیکی به این شیوه، مانع از حقوق سایر شرکا در حصه مشاعی نبوده و صدور سند مالکیت مفروزی (شش‌دانگ) برای هر قطعه، کماکان مستلزم تنظیم تقسیم‌نامه رسمی میان تمامی شرکا و یا طی موازین قانونی مرتبط با افزایش خواهد بود».

۱. مقدمه



سیاستگذاری تقنینی در حوزه حقوق املاک و اراضی همواره باید در مسیر تسهیلگری برای شهروندان و اعتباربخشی به اسناد صادره از سوی حاکمیت باشد. در دهه‌های اخیر، موانع موجود بر سر راه تنظیم اسناد رسمی سبب شده است تا بخش قابل توجهی از نقل و انتقالات به صورت عادی انجام پذیرد. ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک در خصوص تفکیک املاک، قواعدی را مقرر داشته، اما در خصوص اختیار تقاضای تفکیک توسط بخشی از مالکین مشاعی مسکوت است. این سکوت قانونی در رویه عملی به لزوم اجماع تمامی مالکین تفسیر شده که پیامدهای نامطلوبی در نظام اقتصادی و قضایی کشور بر جای گذاشته است. اصلاح این ماده از طریق الحاق یک تبصره می‌تواند گام بلندی در راستای رفع موانع ثبت رسمی تلقی شود.

۲. بررسی پیشنهاد و تحلیل موضوع



در نظام حقوقی ایران، مفهوم «تفکیک» از مفهوم «افراز» متمایز است. افراز، ناظر بر تقسیم ملک توأم با تعیین سهم هریک از مالکان مشاعی بوده و به همین دلیل نیازمند رعایت تشریفات خاص و حفظ دقیق حصه مالکین است، اما تفکیک، صرفاً تقسیم کالبدی ملک به قطعات کوچک‌تر (مانند تفکیک یک مجتمع به چندین آپارتمان) بدون تعیین مالک برای قطعات جدید است؛ به نحوی که پس از تفکیک، تمامی مالکین مشاعی سابق، به همان نسبت در قطعات تفکیک‌شده جدید مالکیت مشاعی خواهند داشت.

از آنجاکه تفکیک به خودی خود نافی حقوق هیچ‌یک از مالکین مشاعی نیست و تغییری در میزان مالکیت آن‌ها ایجاد نمی‌کند، لزوم اخذ رضایت تمامی شرکا برای صرف انجام عملیات کالبدی تفکیک، فاقد توجیه منطقی و حقوقی است. الزام مالکین به اقامه دعوی در دادگستری جهت اجبار شریک ممتنع، علاوه بر تحمیل هزینه‌های گزاف به دستگاه قضایی، موجب اطاله دادرسی و مسدود شدن مسیر جریان سالم اقتصادی در حوزه مسکن می‌گردد. همان گونه که در مباحث مرتبط با املاک در رهن بانک‌ها نیز ضرورت تسهیل تنظیم سند رسمی برای پیشگیری از ایجاد



پرونده‌های قضایی مورد توجه قانونگذار قرار گرفته، در این موضوع نیز رفع گره‌های کورِ ثبتی یکی از ضروریات انکارناپذیر حکمرانی کارآمد است.

در خصوص املاکی که مالکیت آنها میان دو یا چند مالک به صورت مشاعی است، مطابق مواد (۱۵۰) و (۱۵۴) قانون ثبت اسناد و املاک، مالکان می‌توانند تقاضای تفکیک زمین مربوطه و افراز سهام خود را از اداره ثبت به عمل آورند و ادارات ثبت و دادگاه‌ها حسب مورد مکلفند برابر ماده (۱۰۱) قانون شهرداری مصوب (۱۳۳۴) با اصلاحات و الحاقات بعدی [۳]، طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد اقدام به تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها نمایند. چنانچه حسب مورد، به تشخیص اداره ثبت و یا به دلیل عدم تأیید شهرداری محل، ملکی غیر قابل تفکیک و افراز دانسته شد، مطابق قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب (۱۳۵۷)، [۴] حق اعتراض به دادگاه وجود دارد و در صورت قطعیت گواهی عدم افراز، ملک مشاعی با دستور دادگاه فروخته می‌شود و سهم هریک از مالکان مشاعی از ثمن معامله متناسب با میزان سهام آنها از ملک پرداخت خواهد شد.

در خصوص موضوع افراز، باید توجه داشت که مطابق قانون نحوه افراز و فروش املاک مشاع، ضرورتی به اینکه تمام مالکان در خواست افراز ملک را تقدیم اداره ثبت کنند، وجود ندارد و هریک از مالکان مشاعی می‌تواند مبادرت به این امر کند، اما در خصوص تفکیک ملک مشاعی یعنی تبدیل آن به قطعات کوچک‌تر و صدور سند مالکیت تفکیکی، قانون ثبت اسناد و املاک فاقد صراحت است و در عمل و رویه، معمولاً ارائه درخواست صورت مجلس تفکیکی از سوی کلیه مالکان مشاعی، ضروری تلقی می‌شود. لذا با توجه به عدم صراحت قانونی و برداشت‌های متفاوت از قانون در ادارات ثبت اسناد و املاک، لازم است در راستای تسهیل فرایندهای مرتبط با صدور سند مالکیت، صدور صورت مجلس تفکیکی املاک منوط به درخواست کلیه مالکان ملک مشاعی نشود. این امر در مجتمع‌ها و آپارتمان‌هایی که مالکان مشاعی متعدد دارند بسیار چالش‌برانگیز است. زیرا از یک سو صدور سند مالکیت تفکیکی برای هر واحد آپارتمان مستلزم صدور گواهی صورت مجلس تفکیکی است و از سوی دیگر، برخی از مالکان با انگیزه‌های مختلف ممکن است حاضر به همکاری با سایرین نباشند و این امر، صدور سند مالکیت برای هر واحد آپارتمان را دچار وقفه کرده و در نهایت منجر به طرح دعاوی مختلف از جمله الزام به اخذ صورت مجلس تفکیکی و

نیز انجام معامله به صورت غیر رسمی و قولنامه‌ای شود که توالی فساد آن روشن است. بنابراین با اقدام تقنینی و تصریح این موضوع در قانون، دعاوی مربوطه کاهش یافته و صدور سند مالکیت و ثبت رسمی معاملات، تسهیل و افزایش خواهد یافت.

۳. مطالعه تطبیقی فرایند حقوقی خروج از اشاعه و تفکیک املاک

برای درک بهتر ضرورت اصلاح ماده (۱۵۰) قانون ثبت و رفع بن‌بست‌های ناشی از اشاعه، بررسی قواعد حاکم بر املاک مشاعی در برخی از نظام‌های حقوقی سایر کشورها حائز اهمیت است. در نظام‌های حقوقی مورد مطالعه شامل حقوق فرانسه، آلمان و انگلستان، اصل بر آزادی مالکیت و «عدم اجبار به بقا در اشاعه» است و قانونگذار ساز و کارهای صریح و سریعی را برای خروج هریک از شرکا از حالت مالکیت مشترک و تعیین حدود فیزیکی و حقوقی آن (معادل تفکیک و افراز) پیش‌بینی کرده است:

در نظام حقوقی فرانسه که قرابت ساختاری و تاریخی زیادی با حقوق مدنی ایران دارد، قانونگذار فرانسوی به صراحت حق خروج از اشاعه را به رسمیت شناخته است. براساس ماده (۸۱۵) قانون مدنی فرانسه، «هیچ‌کس را نمی‌توان مجبور به باقی ماندن در اشاعه کرد و تقسیم مال همیشه می‌تواند مطالبه گردد». در صورتی که شرکا در خصوص مدیریت یا تعیین تکلیف ملک (از جمله تفکیک فیزیکی یا فروش) به توافق نرسند و یکی از شرکا از همکاری امتناع ورزد، شریک ذی‌نفع می‌تواند مستقیماً از طریق دادگاه به مالکیت مشترک پایان داده و وضعیت سهم خود را تثبیت کند.

در قانون مدنی آلمان، مالکیت مشاعی عموماً در قالب «اجتماع مالکان دارای سهم» مدیریت می‌شود. نظام حقوقی آلمان نیز حق پایان دادن به وضعیت مشترک را در اختیار هریک از شرکا قرار داده است. بند «۱» از ماده (۷۴۹) قانون مدنی آلمان مقرر می‌دارد: «هریک از شرکا [مالکان مشاع] می‌تواند در هر زمان تقاضای انحلال یا لغو مشارکت را بنماید». این اصل بنیادین تضمین می‌کند که هیچ شریکی نمی‌تواند با لجاجت، استنکاف یا عدم حضور خود، مانع از تعیین تکلیف فیزیکی یا حقوقی سهم شریک دیگر در املاک شود و بن‌بست اجرایی ایجاد کند.

در نظام حقوقی انگلستان و ولز، املاک مشاعی عمدتاً در قالب «تراست زمین» بررسی می‌شوند.



هنگامی که مالکان مشاعی در خصوص اقداماتی نظیر تفکیک، فروش یا نحوه استفاده از ملک دچار اختلاف شوند، قانون «تراست‌های زمین و تعیین تراستی‌ها مصوب ۱۹۹۶» راهگشا خواهد بود. براساس بخش ۱۴ از این قانون، هر شخصی که در ملک مشاعی دارای منفعت یا سهمی باشد، می‌تواند مستقیماً به دادگاه مراجعه نماید. دادگاه این اختیار وسیع را دارد که بدون نیاز به اتفاق آرای تمامی شرکا، دستورات لازم را در خصوص تفکیک، تعیین سهم مالکانه یا فروش صادر کند تا از بلوکه شدن سرمایه افراد جلوگیری شود.

همان‌طور که ملاحظه می‌شود، در نظام‌های حقوقی مذکور، حق هر یک از مالکان مشاعی برای تعیین تکلیف سهم خود و رهایی از قفل‌شدگی ناشی از عدم همکاری شرکای دیگر، به رسمیت شناخته شده و سازوکارهای قانونی برای غلبه بر امتناع سایر شرکا به وضوح تعبیه شده است. تصویب و الحاق تبصره پیشنهادی به ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک، علاوه بر همسویی با سیاست‌های کلی و رویکردهای کلان کشور در توسعه سند رسمی و کاهش بار محاکم دادگستری، نظام ثبتی ایران را در ارتقای استانداردهای حقوقی و صیانت از حقوق مالکانه یاری خواهد کرد.

۴. نتیجه‌گیری



پیشنهاد می‌شود به منظور تسهیل فرایند صدور اسناد مالکیت تفکیکی املاک و در راستای سیاست‌های کلی نظام مبنی بر توسعه ثبت رسمی و تکمیل صد در صدی حدنگاری در کشور، متن زیر در قالب یک تبصره به ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی) الحاق گردد:

«تبصره - در املاک مشاعی که به موجب گواهی پایان کار صادره از مراجع قانونی ذی‌ربط، احداث بنا در آن‌ها خاتمه یافته و با تشخیص اداره ثبت اسناد و املاک محل، قابلیت تفکیک دارند، تقاضای صدور صورت‌مجلس تفکیکی با درخواست کتبی هر یک از مالکان ملک مشاعی و پرداخت هزینه‌های قانونی سهم مالک مزبور، پذیرفته می‌شود «سهم سایر مالکان از هزینه‌های قانونی صدور صورت‌مجلس تفکیکی در صورت مجلس مذکور قید می‌شود و هنگام صدور سند مالکیت تفکیکی وصول خواهد

شد. اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است بدون نیاز به حضور و امضای سایر مالکان مشاعی، نسبت به معاینه محل، طی تشریفات قانونی و صدور صورت‌مجلس تفکیکی برای کل ملک اقدام نماید. صدور صورت‌مجلس تفکیکی به این شیوه، مانع از حقوق سایر شرکا در حصه مشاعی نبوده و صدور سند مالکیت مفروزی (شش دانگ) برای هر قطعه، کماکان مستلزم تنظیم تقسیم‌نامه رسمی میان تمامی شرکا و یا طی موازین قانونی مرتبط با افراز خواهد بود.

با تصویب تبصره پیشنهادی فوق، یکی از موانع اساسی در مسیر تثبیت مالکیت و توسعه ثبت رسمی اسناد برداشته خواهد شد. امکان درخواست صدور صورت‌مجلس تفکیکی توسط هریک از شرکا، به مالکین این قدرت را می‌دهد که حقوق قانونی ملک خود را در دفاتر املاک تثبیت کنند و از بن‌بست‌های ناشی از لجاجت یا عدم دسترسی به سایر شرکا رهایی یابند. این اصلاح قانونی، ضمن احترام به موازین شرعی و حقوق سایرین، به کاهش چشمگیر حجم دعاوی حقوقی در دادگاه‌ها و شفافیت بیشتر بازار املاک کمک شایانی خواهد کرد.

منابع و مأخذ

- [۱] قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی.
- [۲] قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳.
- [۳] قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی.
- [۴] قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.



گزیده سیاستی

جهت نیل به سیاست‌های کلی نظام مبتنی بر توسعه ثبت رسمی و تسهیل در صدور سند مالکیت تفکیکی برای آپارتمان‌ها، پیشنهاد می‌شود صدور صورت مجلس تفکیکی بادر خواست هریک از مالکان ملک مشاعی میسر شود.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ | صندوق پستی: ۱۵۸۷۵ ۵۵۵۵ | پست الکترونیک: mrc@males.ir

وبسایت: rc.males.ir