





شهرداری بندرعباس
معاونت شهرسازی و معماری

افراز و تفکیک

بهمن ماه ۱۳۹۸

املاک مشاعی و مفروزی

ملک مشاعی ملکی است که بین یک یا چند شریک مشترک است. در املاک مشاعی هر یک از شرکاء به نسبت مالکیت در ذرات آن ملک قانون ۳۸۴ شریک می باشند. تصرفات هر یک از شرکاء در صورتی که بدون اذن باشد فضولی بوده و تابع مقررات فضولی خواهد بود. (ماده مدنی)

تعریف

املاک مشاعی و مفروزی

تعریف

ملک مشاعی ملکی است که بین یک یا چند شریک مشترک است. در املاک مشاعی هر یک از شرکاء به نسبت مالکیت در ذرات آن ملک قانون ۳۸۴ شریک می باشند. تصرفات هر یک از شرکاء در صورتی که بدون اذن باشد فضولی بوده و تابع مقررات فضولی خواهد بود. (ماده مدنی)

اختیاری: ممکن است مالک یک قطعه زمین، خانه، باغ، و غیره قسمتی از آن ملک را به شخصی و یا اشخاصی بنحو مشاعی انتقال دهد که در این صورت آن ملک بین مالک انتقال دهنده و خریداران بنحو مشاع در می آید یا اینکه چند نفر شش دانگ یک ملک را بنحو اشاعه خریداری نمایند در نتیجه آن ملک به نسبت سهام خریداری در مالکیت، خریداران بنحو اشاعه مستقر می گردد.

نحوه به وجود آمدن

قهری: بر اثر قانون ارث پس از فوت مورث مایملک او به نحو اشاعه در مالکیت ورثه مستقر می گردد.

مشکلات املاک مشاع

۱- در املاک مشاعی هر یک از مالکین استقلال در تصرف و بهره برداری بدون اذن سایر شرکاء را ندارد.

۲- موسسات مالی و بانکها فقط اسناد مالکیت شش دانگ را به عنوان وثیقه می پذیرند، فلذا اسناد مشاعی املاک ارزش پشتمانه ای کمتری نسبت به اسناد شش دانگ دارند.

۳- در اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا چنانچه ملک از طریق عملیات اجرائی واگذار شود اگر آن شش دانگ باشد اقدام به تخلیه و تحویل می شود ولی در املاک مشاعی فقط تحویل انجام می گردد.

۴- اکثر مراجع قضایی از پذیرش املاک مشاعی به عنوان تضمین و وثیقه خودداری می نمایند.

تفکیک

هرگاه مالک یا مالکین مشاعی بشرط تراضی قصد انتزاع قسمت یا قسمت هایی از ملک خود را داشته باشند حسب تقاضا از طریق دفتر اسناد رسمی مورد نظر، به اداره ثبت محل وقوع ملک مراجعه می نمایند و پس از بازدید محل توسط نماینده و نقشه بردار صورت مجلس حاوی مشخصات و حدود و حقوق ارتفاقی قطعات مفروزی تهیه می گردد که به امضا مامورین ثبت و مالک یا مالکین می رسد.

تعریف

تفکیک

هرگاه مالک یا مالکین مشاعی بشرط تراضی قصد انتزاع قسمت یا قسمت هایی از ملک خود را داشته باشند حسب تقاضا از طریق دفتر اسناد رسمی مورد نظر، به اداره ثبت محل وقوع ملک مراجعه می نمایند و پس از بازدید محل توسط نماینده و نقشه بردار صورت مجلس حاوی مشخصات و حدود و حقوق ارتفاقی قطعات مفروزی تهیه می گردد که به امضا مامورین ثبت و مالک یا مالکین می رسد.

تعریف

جریان ثبتی ملک خاتمه یافته باشد.

سند مالکیت عرصه مورد تقاضای تفکیک صادر شده باشد.

رضایت مالکین

شرایط تفکیک

انواع تفکیک

تفکیک خارج از حریم شهر

تفکیک داخل حریم شهر

تفکیک اراضی دولتی

تفکیک اراضی غیردولتی

تفکیک عرصه (قطعاتی)

تفکیک اعیان (آپارتمان)

تفکیک اراضی زراعی

تفکیک اراضی غیرزراعی

فرآیند تفکیک

- در محدوده قانونی شهرها بدوا مالک به دفترخانه اسناد رسمی مورد نظر خود مراجعه و با ارائه نقشه تفکیکی مصوب شهرداری موضوع ماده ۱۰۱ شهرداریها و مدرک مالکیت خود، درخواست تفکیک می نماید و در بافت مسکونی روستاها باید نقشه تفکیکی تهیه شده از مراجع بخشداری یا دهیاری باید به تصویب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برسد.
- دفترخانه درخواست متقاضی را همراه با نقشه مربوط به اداره ثبتی که ملک در حوزه آن قرار دارد ارسال می دارد.
- اداره ثبت محل با تعیین وقت مناسب نماینده و مهندس نقشه بردار را به محل اعزام می دارد تا با معرفی مالک یا مالکین محل معاینه و نقشه تفکیکی را با حدود و مشخصات صورت مجلس تحدید حدود و یا سند مالکیت کنترل شود تا قطعات تفکیکی داخل در محدوده صورت مجلس تحدید حدود و یا سند مالکیت انجام پذیرد و به مجاورین تجاوزی نگردد. جهت تنظیم صورتمجلس تفکیکی رعایت ماده ۱۵۴ قانون ثبت و بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی الزامی است و در تفکیک های خاص رعایت قوانین مرتبط با موضوع نیز باید لحاظ گردد.
- پس از تهیه صورت مجلس تفکیکی توسط مامورین مذکور و امضای توسط مالک یا مالکین و مامورین ثبت، سپس مسئول دارای صلاحیت نسبت به کنترل آن از لحاظ رعایت قوانین و مقررات اقدام می نماید و مطابق ماده ۱۵۰ قانون ثبت هزینه تفکیکی واریز می شود.

تفکیک عرصه

در تفکیک عرصه ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می شود؛ به طوری که قطعات هیچ گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی باهم ندارند و هریک به صورت قطعه های مستقل عمل خواهند کرد.

تفکیک عرصه معمولی

تفکیک عرصه براساس تملک اعیانی (بند ۳۸۰ مجموعه
بخشنامه های ثبتی)

انواع تفکیک عرصه

تفکیک اعیان

در تفکیک اعیان هر چند قطعات مفروز شده از پلاک دارای مساحت و حدود اربعه مشخص می باشد، ولی ارتباط فیزیکی قطعات با یکدیگر کاملاً قطع نخواهد شد و به دلیل ارتباط فیزیکی واحدهای مورد تفکیک آثار حقوقی مشترک آنها تحت عنوان مشاعات و مشترکات به وجود خواهد آمد و ظهور این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون گذار به اهمیت آن جلب شده و قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرای آن را تدوین کرده است.

*تفکیک اعیان فقط تفکیک آپارتمان نیست بلکه چنانچه چند واحد ویلایی یا مغازه نیز در یک سطح بر روی عرصه بنا شده باشند نیز تفکیک اعیان مصداق پیدا کرده و عرصه آن مشترک است.

تفکیک آپارتمانی

تفکیک اعیان براساس ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه ق.ث
(بند ۳۸۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی)

انواع تفکیک اعیان

تفاوت تفکیک عرصه و اعیان

در تفکیک عرصه، ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می‌شود به طوری که قطعات هیچ گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی با هم ندارند و هر یک به صورت قطعه‌ای مستقل تعریف خواهند شد.

ولی در تفکیک آپارتمانی هر چند قطعات مفروز شده از پلاک دارای مساحت و حدود اربعه مشخص می‌باشد ولی ارتباط فیزیکی قطعات با همدیگر کاملاً قطع نخواهد شد و به دلیل ارتباط فیزیکی واحدهای مورد تفکیک آثار حقوقی مشترک آنها تحت عنوان مشاعات و مشترکات به وجود نخواهد آمد و ظهور این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون گذار به اهمیت آن جلب شده و قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن تدوین گردیده است.

تفکیک اراضی داخل در محدوده شهرها

الف) طبق بند الف ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده قانونی شهر و حریم شهر منوط به اخذ تاییدیه از شهرداری مربوطه است.

ب) طبق تبصره ۲ ذیل ماده ۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ و با عنایت به ماده ۶ قانون موصوف در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد و اراضی مذکور در حریم شهرها واقع شده باشد هیات مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها (مراجع استعلام)

الف) طبق تبصره ۳ ذیل ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱، تفکیک اراضی زراعی و باغها و مطابق ماده ۹ آئین نامه اجرائی مصوب هیات وزیران، ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در هنگام تفکیک و افراز تقسیم اراضی زراعی و باغهای واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی را استعلام نمایند و تفکیک و افراز و تقسیم اینگونه اراضی پس از تایید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

ب) مطابق ماده ۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ تفکیک و افراز اراضی کشاورزی (اعم از باغها، نهالستانها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده توسط وزارت کشاورزی ممنوع است و ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی مجاز نخواهد بود. برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

۱- تفکیک اراضی زراعی و باغها

تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها (مراجع استعلام)

مطابق مواد ۶ و ۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ - در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قوانین ذیل اعلام نظر نمایند.

۱- رعایت قانون ملی کردن جنگلها مصوب ۲۷/۱۰/۱۳۴۱ و اصلاحات بعدی آن

۲- قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۲۳/۴/۱۳۸۹

۳- قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب ۱۱/۵/۱۳۵۲ و اصلاحات بعدی آن

۴- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۳۱/۳/۱۳۷۴ و اصلاح بعدی آن

۵- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۶/۵/۱۳۸۱

۶- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۲۱/۱۱/۱۳۸۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (۶) این قانون اعلام نظر نمایند.

مطابق تبصره ۲ قانون موصوف در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

۱- تفکیک اراضی زراعی و باغها

تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها (مراجع استعلام)

الف) طبق بند ۱۰ ماده ۶۹ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران اصلاحی ۱۳۸۲/۰۷/۰۶ مرجع تشکیل پرونده برای ایجاد بناها، تاسیسات و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستا و ارجاع به بخشداری جهت صدور مجوز از وظایف دهیار میباشد.

ب) به استناد تبصره ذیل ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مرجع تهیه و تایید نقشه های تفکیکی داخل محدوده روستاها بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است و برابر بند ۲ آئین نامه اجرایی ماده ۷ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۹/۰۹/۱۷ مجلس شورای اسلامی و برابر ماده ۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن کلیه اراضی مناسب از طریق دستگاه های دولتی به بنیاد مسکن منتقل می گردد، فلذا برابر بخشنامه ۱۹/۷۳۷۲ مورخ ۱۳۸۷/۰۶/۰۳ اداره کل بنیاد مسکن استان خوزستان ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی جهت تفکیک و افراز و نقل و انتقال در محدوده روستاها ابتدا از شعب تابعه بنیاد مسکن استعلام و پس از وصول پاسخ اقدام لازم را معمول فرمایند.

**۲- تفکیک عرصه
مسکونی واقع در
محدوده روستاها**

تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها (مراجع استعلام)

الف) مطابق قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۰۵/۰۶، هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن اعم از شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونیهای مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانون) شهرها، شهرکها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد (۳) و (۴) این قانون می باشد. و طبق بند ب ذیل ماده ۵ قانون موصوف ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه های مربوط را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

۳- تفکیک سایر اراضی

تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها (مراجع استعلام)

تبصره- در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

تفکیک اراضی دولتی براساس ماده ۱۱ قانون زمین شهری و ماده ۴۰ آئین نامه اجرای آن در صورت رعایت طرح های مصوب شهری، براساس طرح تفصیلی و آخرین مصوبات کمیسیون ماده ۵ استعلام از شهرداری مربوطه از ارگانهای ذی ربط و دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ضروری است. با اعمال موارد فوق اقدام به تفکیک قطعات بلامانع است.

مطابق تبصره ۲ ذیل ماده ۱۱ قانون مذکور، دولت از پرداخت هرگونه هزینه تمبر، مالیات و هزینه های ثبتي معاف است.

* تفکیک املاک متعلق به شهرداری: حداقل مساحت قطعات تفکیکی املاک متعلق به شهرداری تهران دویست مترمربع می باشد. و در خصوص هر شهرداری براساس ضوابط خاص مقررات بخش نامه های انجمن شهری به تصویب و تایید استانداری - وزارت کشورى برسد. حداقل نصاب تفکیک املاک متعلق به شهرداری مشخص می گردد.

۳- تفکیک سایر
اراضی

موانع تفکیک

۱- در حوزه صنعتی تفکیک اراضی به قطعات کمتر از هزار متر مربع، ممنوع می باشد.

۲- تفکیک محدوده تجاری بازار تهران محدود می باشد. ولی در محدوده مسکونی بازار تفکیک قطعات با رعایت ضوابط مربوطه، برای ایجاد منازل مسکونی بلامانع است.

۳- تفکیک اراضی بایر واقع در مناطق آزاد شده، بین محدوده ۵ ساله و ۲۵ ساله مقدور نمی باشد و باستثنای شهرکها که با ضوابط معین، طرح تفکیک آنها به تصویب شهرداری خواهد رسید و یک سال از انجام تاسیسات زیربنایی و اجرایی سفت کاری ساختمانها، تفکیک عملی خواهد گردید.

موانع تفکیک

۴- تفکیک باغات و اراضی کشاورزی در داخل و خارج محدوده شهرها بر اساس بخشنامه صادره از سوی وزارت کشاورزی، ادارات کل تفکیک باغات و اراضی حتی در داخل محدوده شهرها ممنوع گردیده که براساس رای صادره از دیوان، ابطال گردید.

۵- تفکیک اراضی وقفی به نفع شهرداریها نیز دارای ممنوعیت است.

۶- تفکیک املاکی که تعداد طبقات آنها از حد مجاز بیشتر است نیز ممنوع است.

۷- بازداشت ملک از موانع تفکیک است

افراز

مفهوم افراز از منظر حقوق

عبارت است از دعوی شریک ملک مشاع بر شریک دیگر به منظور تقسیم مال مزبور در صورت عدم تراض بر تقسیم

افراز در اصطلاح ثبتي و قضائي

عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکا. به عبارت دیگر تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان یا تقسیم مال منقول و یا غیرمنقول، خواه به تراضی باشد یا به حکم دادگاه. افراز ممکن است مربوط به عین یا منفعت و دین باشد. اما نکته اصلی این است که لازمه عمل افراز داشتن مالکیت مشاعی متقاضی افراز می باشد.

ماهیت افراز

به سازش منجر شود در این حالت می توان ماهیت آن را صلح یا عقد معاوضه مالکین با یکدیگر دانست در غیر اینصورت با این که نظرات مختلفی ابراز شده، به نظر ماهیت آن عمل حقوق ناشی از حکم حکومتی و آمره قانون است.

بررسی افراز در قانون مدنی

طبق ماده ۵۹۸ قانون مدنی هر شریک می تواند هر وقت بخواهد تقاضای تقسیم مال مشترک را بنماید، مگر در مواردی که تقسیم به موجب آن قانون ممنوع یا شرکا به وجه ملزومی مستلزم بر عدم تقسیم شده باشد. هرگاه نسبت به اصل تقسیم بین شرکا تراضی باشد و طرحی برای تقسیم بین خود داشته، و تنها مایل باشند آن را به صورت رسمی در آورند؛ طبق ماده ۵۹۱ قانون مدنی به نحوی که شرکا تراضی نمایند به عمل می آید و در این صورت در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی با رعایت مقررات تنظیم می گردد.

در صورتی که اگر یک یا چند نفر از شرکا راضی به تقسیم نباشند، حسب قسمت آخر ماده ۵۹۱ قانون مدنی، دعوی افراز دعوی شریک ملک مشاع با شریک دیگر است. به منظور تقسیم مال مذکور در صورت عدم تراضی بر تقسیم مشروط بر اینکه تقسیم محتمل بر ضرر نباشد و در این راستا قانون افراز و فروش املاک مشاع در آذر ماه ۱۳۵۷ تصویب و به موجب آن اداره ثبت مرجع نخستین رسیدگی در دعاوی افراز املاک تعیین گردیده است.

افراز

مراجع افراز املاک مشاع

ادارات ثبت اسناد و املاک

مراجع قضایی (دادگاهها)

تسهیلاتی در انجام این گونه درخواست ها به عمل آمد که نتیجه آن افزایش روند عملیات افراز بوده که اهم توفیقات مذکور براساس مزایای انجام افراز توسط ادارات ثبت بشرح ذیل فراهم گردید:

۱- تخصص کارشناسان و نقشه برداران ثبتی در بررسی وضع محل و تطبیق میزان مالکیت مالکین مشاعی به نسبت سایر کارشناسان

۲- عدم وجود تشریفات قضایی

۳- دسترسی سریع به پرونده ها و نقشه های ثبتی و بررسی مالکیت خواهان ها و خواننده ها

۴- وجود وسایل و امکانات مانند دوربین نقشه برداری و غیره

شرایط درخواست افراز مشاع از اداره ثبت اسناد و املاک

شروع رسیدگی به تقاضاهای افراز املاک مشاع در واحدهای ثبتی مستلزم وجود و اجتماع شرایطی بوده که رعایت آنها الزامی است. این شرایط عبارتند از:

۱- خاتمه یافتن جریان ثبتی ملک مشاع : مطابق نظریه مشورتی ۱۳۵۹/۱۰/۲۳-۷/۵۳۸۹ اداره حقوقی دادگستری آنچه از منظور مقنن از عبارت "خاتمه جریان ثبتی ملک" مندرج در ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع استنباط می شود این است که "جریان ثبتی ملک مشاع" خاتمه یافته باشد نه قسمتی از آن.

۲- عدم وجود شخص محجور(صغیر و مجنون) یا غائب مفقود الاثر در بین شرکا: به موجب ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی مصوب سال ۱۳۱۹ "در صورتی که تمام ورثه و اشخاصی که در ترکه شرکت دارند حاضر و رشید باشند به هر نحوی که بخواهند می توانند ترکه را مابین خود تقسیم نمایند لیکن اگر مابین آنها محجور یا غائب باشد تقسیم ترکه به توسط نمایندگان آن ها در دادگاه به عمل می آید" و همچنین به موجب رای وحدت رویه ۵۹/۲۹ - ۱۳۶۰/۱/۱۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور " به لحاظ حفظ حقوق محجورین و غایب مفقود الاثر و رعایت مصلحت آنها افراز ملک مشاع این افراد در صلاحیت دادگاه می باشد."

شرایط درخواست افراز مشاع از اداره ثبت اسناد و املاک

۳- فقدان سند مالکیت معارض نسبت به ملک مورد تقاضای افراز: به صراحت ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع: " نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر شده تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد." همچنین به موجب ماده ۲ آئین نامه اجرائی این قانون مصوب سال ۱۳۵۸: " نماینده ثبت با مراجعه به پرونده ملک وضعیت ثبتی پلاک مزبور را ملاحظه و نسبت به خاتمه یافتن جریان ثبتی آن اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نه و دارای سند مالکیت معارض می باشد یا خیر اعلام نظر نموده و پرونده را به نظر مسئول واحد ثبتی می رساند"

۴- عدم نیاز به اصلاح مشخصات ملک مورد تقاضای افراز: چنانچه افراز ملک مشاع، مستلزم اصلاح مشخصات آن باشد چون اصلاح موصوف باید با حضور و موافقت تمامی مالکین مشاع صورت پذیرد بنابراین قبل از حصول این نتیجه، اداره ثبت صالح به افراز چنین ملکی نیست.

صلاحیت افراز در مراجع قضایی (دادگاه ها)

۱- براساس رای عمومی ۱/۱۵/۰۱/۱۳۶۰-۲۹/۵۹ هیات دیوان عالی کشور مستند به ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی، چنانچه بین شرکا غایب مفقود الاثر یا محجور باشد به منظور رعایت مصلحت آنها افراز املاک مذکور در هر حال در دادگاه ها انجام می پذیرد و در واقع رای صادره افراز این گونه املاک هرچند که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته باشد در صلاحیت دادگاه می باشد.

۲- کلیه املاک مجهول المالک (اظهارنامه پذیرفته نشده) و یا املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است یعنی عملیات آن به مرحله تحدید حدود و سپری شدن مدت اعتراض نرسیده است و همچنین در صورتی که اعتراض به حدود واصل و رای نهایی دادگاه صادر نشده است در دادگاه انجام می شود.

۳- افراز اموال غیر منقول موضوع ماده ۱۷ قانون مدنی و افراز منافع و دین نیز در دادگاه ها انجام می گردد.

صلاحیت افراز در مراجع قضایی (دادگاه ها)

* ماده ۱۷ - حیوانات واشیائی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو و گاو میش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و غیره و بطور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن را به این امر تخصیص داده باشد از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است و همچنین است تلمبه و گاو یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.

موارد منع افراز املاک و اراضی

- ۱- طبق تبصره ذیل ماده یک قانون افراز و فروش املاک مشاع نسبت به ملک مشاعی که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده، تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد.
- ۲- طبق ماده ۵۹۵ قانون مدنی هرگاه تقسیم متضمن افتادن تمام مشترک با حصه یک یا چند نفر از شرکا از مالیت باشد، تقسیم ممنوع است اگر چه شرکا تراضی نمایند.
- ۳- طبق ماده ۵۹۷ قانون مدنی تقسیم ملک از وقف جایز است. ولی تقسیم موقوفه بین موقوف علیه هم جایز نیست.
- ۴- برابر قسمت آخر ماده ۵۹۱ قانون مدنی، اجبار به تقسیمی که مشتمل بر ضرر باشد، جایز نیست. طبق ماده ۵۹۳ قانون مدنی ضرر عبارت است از: نقصان فاحش قیمت به مقداری که عادتاً قابل مسامحه نباشد.
- ۵- وفق نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه هرگاه عمل افراز به وسیله اداره ثبت مستلزم اصلاح مشخصات ملک باشد، و چون اصلاح باید با حضور موافقت کلیه مالکین مشاع صورت پذیرد، قبل از حصول شرط مرقوم اداره ثبت مجاز به افراز نیست.

نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

۱- عمل افراز با درخواست هر یک از مالک یا مالکین مشاعی شروع می شود. تقاضا می تواند در اوراق معمولی یا فرم دادخواست تنظیم گردد، آنچه مهم است ذکر مشخصات متقاضی و سایر شرکا و آدرس آنها و مشخصات ملک با شماره پلاک و بخش مربوطه و حوزه ثبتی و موضوع خواسته در درخواست ضروری است. همراه تقاضا مدارک و مستندات نیز ضمیمه می گردد.

۲- در بدو امر، درخواست افراز به نماینده ثبت ارجاع می گردد تا رسیدگی نماید چنانچه جریان ثبتی خاتمه یافته و عمل افراز نیز در صلاحیت اداره ثبت می باشد و برای آن سند مالکیت معارض صادر نشده و صورت مالکین مشاعی هم با درخواست منطبق باشد. این عملیات به اطلاع مقام مسئول واحد ثبتی می رسد تا مشخص شود که رسیدگی به درخواست افراز در صلاحیت اداره ثبت می باشد یا خیر؟

نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

۳- پس از تایید این که جریان ثبتی پایان یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نیست، مسئول واحد ثبتی به نقشه بردار ثبت، ماموریت می دهد تا با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکا و نماینده ثبت، محل را معاینه و با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان، نقشه ملک مورد افراز را ترسیم و به امضای نماینده ثبت و تمامی شرکا حاضر برساند. (ماده ۳ آئین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع)

در این مرحله، نقشه بردار با صدور اخطاریه ای که "اخطاریه مرحله اول" نامیده می شود به تمامی مالکین مشاعی ملک ابلاغ می کند که در روز و ساعت معینی در محل حاضر شوند تا به اتفاق نماینده ثبت و متقاضی افراز، صورتمجلس اولیه تنظیم و نقشه برداری و معاینه محل انجام گیرد. نحوه ابلاغ این اخطاریه و سایر اخطارها به استناد قسمت اخیر ماده ۱۶ آئین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۸/۰۲/۲۰، مطابق با مقررات ابلاغ در آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا می باشد.

نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

برابر ماده ۱۵ آئین نامه مذکو، مامور ابلاغ باید ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اختاریه، آن را به هریک از مالکان تسلیم کند و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف، رسید بگیرد. سایر مقررات مربوط به اختاریه در مواد ۱۶ و ۱۷ همان آئین نامه قید شده است.

نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

۴- تطبیق حدود ملک با حدود مندرج در پرونده ثبتی و تنظیم صورت مجلس افرازی:

پس از حضور نماینده و نقشه بردار به اتفاق متقاضی افراز، نقشه بردار با تطبیق حدود معرفی شده در محل با حدود مندرج در پرونده ثبتی ملک، ضمن مشخص کردن موقعیت پلاک مورد افراز با توجه به میزان سهام متقاضی و احیانا تصرفات مفروزی وی نسبت به ترسیم نقشه ملک مفروزی و باقیمانده، اقدام کرده و با مشخص نمودن هر یک از قطعات به تفکیک، مراتب را در صورتمجلس تنظیم و به امضای نماینده و حاضران می رساند. در صورتمجلس تنظیمی، تاریخ مراجعه متقاضی برای اخذ تصویر نقشه افرازی و انجام ادامه عملیات افراز از جمله استعلام از ادارات ذیربط مشخص می گردد.

نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

حالات متصوره به هنگام حضور نماینده و نقشه بردار ثبت در محل

- **حالت اول :** چنانچه ضمن معاینه محل، ملاحظه گردد که حدود مشخص شده در سند مالکیت یا تحدید حدود انجام شده نسبت به املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اما منجر به صدور سند مالکیت نشده با حدود معرفی شده توسط متقاضی، مطابقت ندارد. در اینجا وظیفه نماینده ثبت عبارت است از اینکه مراتب را صورت جلسه نموده و جریان را به مدیر ثبت گزارش کند تا در صورت لزوم از طریق ثبت محل، موضوع جهت طرح در هیئت نظارت مستقر در محل اداره کل ثبت استان گزارش گردد که نتیجه ممکن است منجر به اصلاح سند مالکیت و دفتر املاک یا احاله موضوع از لحاظ اصلاح موارد مذکور به دادگاه صالح گردد. پس از اصلاح عملیات افراز دنبال خواهد شد.

نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

حالات متصوره به هنگام حضور نماینده و نقشه بردار ثبت در محل

- **حالت دوم:** چنانچه بعضی از شرکای ملک در ملک مشاع، تصرفی نداشته باشند در خصوص این که آیا می توانند نسبت به درخواست افراز آن اقدام نمایند یا خیر؟ ماده ۳ آئین نامه قانون افراز، دلالتی بر ممنوعیت افراز در حالتی که بعضی از شرکا نسبت به ملک مشاع تصرفی ندارند نداشته و تنها خاتمه جریان ثبتی ملک و نداشتن سند مالکیت معارض را شرط پذیرش افراز اعلام کرده است. فلذا با احراز مالکیت متقاضی به استناد سند مالکیت و سوابق ثبتی، ضرورتی به احراز تصرف وی در آن ملک برای پذیرش تقاضای وی بر افراز نمی باشد.

نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

حالات متصوره به هنگام حضور نماینده و نقشه بردار ثبت در محل

• **حالت سوم:** چنانچه زمین یا خانه محصور، بسته باشد و بدون باز کردن مدخل ورودی آن، اظهارنظر کارشناسی مقدور نباشد یا متصرف، مانع از حضور نماینده و نقشه بردار ثبت برای انجام عملیات و پیاده کردن نقشه افرازی گردد در این صورت با تقاضای متقاضی یا متقاضیان از رئیس اداره ثبت، نامه ای خطاب به دادگستری محل وقوع ملک نوشته شده و تقاضای اعطای نمایندگی برای ورود به محل می گردد و با صدور نمایندگی، طبق وظیفه عمل خواهد شد.

در این خصوص نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه مشعر بر این است که: "در مورد معاینه محل و کارشناسی چنانچه خانه یا باغ، محصور و در بسته بوده و بطور عادی و بدون باز نمودن در، امکان اظهار نظر نباشد مسئول امر میتواند از قوای انتظامی استمداد کند و یا از دادستان درخواست نمایندگی برای حضور در محل را نمایند. این درخواست هم قبل از رفتن به محل و هم، بعد از رفتن به محل جایز است." (نظریه مشورتی شماره ۷/۲۴۵۴ - ۱۳۶۱/۰۶/۰۷ اداره حقوقی قوه قضاییه)

نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

۵- ارسال نقشه افرازی به مراجع ذی صلاح برای تایید آن :

از جمله مراجعی که باید در خصوص نقشه افرازی اعلام نظر نمایند شهرداری، سازمان ملی زمین و مسکن، دفاتر فنی استانداری، فرمانداری و بخشداری می باشند. در این موارد حسب مورد به طریق زیر اقدام خواهد شد:

ارسال نقشه افرازی به شهرداری در خصوص املاک شهری

ارسال نقشه افرازی به سایر مراجع ذیصلاح در مورد املاک خارج از محدوده شهری.

نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

۶- صدور دستور افراز یا رد تقاضای متقاضی:

به صراحت ماده ۵ آئین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۸/۰۲/۲۰ وزارت دادگستری: “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 می نماید.”

مسئول اداره تصمیم خود را در چارچوب مقررات مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می نماید. تصمیم واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکپی نقشه افرازی به کلیه شرکا ابلاغ می شود (اخطاریه مرحله دوم). به موجب ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، این تصمیم ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ، قابل تجدید نظر در دادگاه عمومی است.

نحوه عملیات افراز در ادارات ثبت

۷- نحوه اجرای دستور افراز:

بعد از اینکه اختاریه های ابلاغ تصمیم مسئول واحد ثبتی مبنی بر افراز ملک مشاع به به مالکین مشاعی، برگشت و موعد اعتراض به این تصمیم نیز منقضی گردید متقاضی یا متقاضیان افراز با ارائه گواهی لازم مبنی بر عدم تقدیم اعتراض به این تصمیم در مهلت مقرر، می توانند اجرای آن دستور و صدور سند مالکیت خود را با توجه به حدود تعیین شده به طور مفروز توسط اداره ثبت بخواهند. در این صورت مسئول واحد ثبتی تقاضای مذکور را به یکی از نمایندگان ثبت جهت تهیه پیش نویس سند مالکیت قطعات مفروزی ارجاع می کند. و پس از تنظیم پیش نویس و صدور گواهی عدم بازداشت توسط متصدی دفتر بازداشتی و پرداخت هزینه افراز بااستناد ماده ۳ قانون افراز و فروش املاک مشاع و وصول بهای سند مالکیت و اتمام عملیات مربوط به دفتر املاک سند مالکیت جدیدی تحریر و سند مالکیت اولیه متقاضی (که مشاعی بود) ابطال و مراتب ابطال را طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ می نمایند.

تفاوت تفکیک و افراز از نظر شکلی و ماهیتی

- ۱- 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.
- ۲- تفکیک با رضایت 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 می باشد.
- ۳- در تفکیک توجهی به مقدار سهم مالکان در کل ششدانگ لزومی ندارد و بعد از تفکیک به هنگام تنظیم تقسیم نامه رعایت حقوق و سهم هر یک از مالکان مشاع مطرح می گردد اما در افراز رعایت و توجه به سهم معادل حصه هر یک از مالکان مشاعی ضروری است.
- ۴- تفکیک فقط تقسیم ملک است اما افراز تقسیم ملک توأم با خارج شدن سهام مالکان مشاعی از حالت اشاعه و تبدیل به مفروزه است.

تفاوت تفکیک و افراز از نظر شکلی و ماهیتی

۵- تفکیک در اداره ثبت انجام می گیرد اما افراز هم در اداره ثبت و هم در دادگاه

۶- در افراز رای صادر می شود ولی در تفکیک صورتجلسه تفکیکی.

۷- در افراز اجبار حاکم است ولی در تفکیک مسامحه.

۸- در تفکیک سهم تمامی افراد جدا و در صورت تنظیم تقسیم نامه بین مالکین ملک از حالت مشاع خارج می شود یا اگر مالک یک نفر باشد ملک به قطعات کوچک تر تقسیم می گردد، اما در افراز فقط سهم خواهان جدا می شود و بقیه ملک مشاع باقی می ماند.

۹- در صورتی که به تفکیک اعتراضی شود موضوع اعتراض در اداره ثبت رسیدگی می شود، اما اگر بر افراز اعتراض گردد پرونده جهت بررسی به دادگاه ارسال می شود.

قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب ۱۳۵۷.۸.۲۲

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.

قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب ۱۳۵۷.۸.۲۲

ماده دوم - تصمیم واحد ثبتي قابل اعتراض از طرف هر يك از شركاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملك است مهلت اعتراض ده روز از تاريخ ابلاغ تصميم مورد اعتراض مي باشد. دادگاه شهرستان به دعوي رسيدگي كرده و حكم مقتضي صادر خواهد نمود. حكم دادگاه شهرستان قابل شكايست فرجامي است.

قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب ۱۳۵۷.۸.۲۲

ماده سوم - هزینه تفکیک مقرر در ماده ۱۵۰ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در موقع اجرای تصمیم قطعی بر افراز به وسیله واحد ثبتی دریافت خواهد شد.

قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب ۱۳۵۷.۸.۲۲

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.

قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب ۱۳۵۷.۸.۲۲

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.

قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب ۱۳۵۷.۸.۲۲

ماده ششم - پرونده‌های افراز که در تاریخ اجرای این قانون در دادگاه‌ها مطرح می‌باشد 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.

آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷

ماده ۱ - 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 می نماید.

آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷

ماده ۲ - 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 دفتراملاک ثبت شده یا نه و دارای سند مالکیت معارض می باشد یا خیر اعلام نظر نموده پرونده را به نظر مسئول واحد ثبتی می رساند.

آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷

ماده ۳ - پس از تأیید این که جریان ثبتی خاتمه یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نمی باشد مسئول واحد ثبتی به نقشه بردار ثبت مأموریت می دهد 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 ملک مورد افراز را ترسیم و به امضاء نماینده ثبت و کلیه شرکاء حاضر می رساند.

آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷

ماده ۴ - نقشه بردار 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.

آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷

ماده ۵ - 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 می نماید.

آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷

ماده ۶ - تصمیم مسئول 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 ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند. طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء می باشد.

آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷

ماده ۷ - رسیدگی به اعتراضات واصله نسبت به تصمیمات متخذه از طرف واحد ثبتی در دادگاه شهرستان تابع مقررات دادرسی اختصاری است.

آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷

ماده ۸ - اجرای حکم قطعی افراز تابع مقررات اجرای احکام مدنی خواهد بود.

آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷

ماده ۹ - 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 می نماید.

آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع - مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷

ماده ۱۰ - 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.

افراز و تفکیک

سپاس از توجه شما