



شهرسازی و مدیریت بافت



وزارت کشور  
سازمان شهرسازی و دیارهای کهن

# شنبه‌های آموزشی

۱۶ اسفند ۱۳۹۹

6 March 2021

۲۲ رجب ۱۴۴۲

## ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

### افراز چیست؟

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

**مفهوم افراز از منظر حقوق**

عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکا. به عبارت دیگر تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکا 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.

**افراز در اصطلاح ثبتی و قضایی**

اگر 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.

**ماهیت افراز**

### 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 باشند. 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 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 مزبور در صورت عدم تراضی بر تقسیم مشروط بر اینکه تقسیم محتمل بر ضرر نباشد 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.

ادارات ثبت اسناد و املاک

مراجع قضایی (دادگاهها)

مراجع افراز  
املاک مشاع

در این قانون 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 املاک 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 ۵۳۸۹/۷-۲۳-۱۳۵۹/۱۰/۲۳ 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 ۲۹/۵۹ - 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."

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)

\* ماده ۱۷ - حیوانات واشیائی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو و گاومیش 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 غیر منقول است و همچنین است تلمبه و گاو یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.



۱- براساس رای عمومی ۱۳۶۰/۰۱/۱۵-۵۹/۲۹ 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 هر چند که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته باشد در صلاحیت دادگاه می باشد.

۲- کلیه املاک مجهول المالك (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.