



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

## 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.

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

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 بخشرداری 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.

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 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 ؟

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 احياناً 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 ضمن، 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.

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 صورتمجلس 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 اخطاریه های ابلاغ تصمیم مسئول واحد ثبتی مبنی بر افراز ملک مشاع 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 باستناد 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.

### 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.

