



شهرسازی بندرعباس



معاونت شهرسازی و معماری کشور

شنبه‌های آموزشی

۳۰ اسفند ۱۳۹۹

20 March 2021

۶ شعبان ۱۴۴۲

ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

آموزه‌های شهرسازی

شماره ۶

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.
- 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.

