

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

افراز و تقسیم ملک مشاع

رکسانا نوبخت

«کارشناس ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک»

۱۳۹۶

مؤسسه آموزشی تالیفی ارشدان

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیش گفتار	۷
فصل اول: مفاهیم و تعاریف	۹
مفهوم افراز و عناصر آن	۹
تقسیم و ارتباط آن با افراز	۱۳
فصل دوم: مراجع صالح برای افراز	۱۷
مقدمه	۱۷
محاكم دادگستری	۱۸
شرایط دادرسی	۱۹
تقدیم دادخواست	۲۰
طرفین دعوا	۲۱
خواسته دعوا	۲۲
رسیدگی براساس تراضی	۲۳
رسیدگی براساس نظر کارشناس	۲۵
صدور رای براساس قرعه	۲۷
دستور به فروش مال	۲۸
مراجع غیر دادگستری	۲۹
شرایط درخواست	۳۵
روند رسیدگی	۳۸
ارجاع به نماینده ثبت	۳۸
معاینه محل	۳۹
الف اشخاص حاضر در معاینه	۴۰

۴۱	ب- موانع معاینه
۴۲	۱- اخذ تصمیم
۴۲	۲- ابلاغ تصمیم
۴۵	فصل سوم: ماهیت افراز و نحوه اجرای عمل افراز
۴۵	مقدمه
۴۵	ماهیت حقوقی افراز
۵۱	تأثیرات تشخیص ماهیت افراز
۵۵	ماهیت حقوقی تصمیم مراجع و تجدیدنظرخواهی آن
۵۷	تصمیم به افراز
۵۸	دستور فروش
۵۹	تصمیم دادگاه در مقام رسیدگی به اعتراض به نظریه ثبت
۵۹	تجدیدنظرخواهی از تصمیمات
۶۴	نحوه اجرای تصمیمات محاکم
۷۱	منابع

پیش گفتار

مال، مفهوم گسترده‌ای است که از مناظر مختلف، قابل تقسیم‌بندی است. از منظر فردی یا اشتراکی بودن مالکیت مال، به سه دسته عمده مفروز و مشاع قابل تقسیم‌بندی است. مشاع یعنی مالکیت حداقل دو گانه و به هر دو نصف اشاعه در مالکیت مال. به عبارت دیگر دو یا چند نفر نسبت به مالی حق مالکیت داشته باشند، که این امر در قانون مدنی در ماده ۵۷۱ با عنوان اشاعه آمده است. در حقیقت، شرکا در جزء جزء مال مشارکت دارند و مالک محسوب می‌شوند و بمنظور اعمال حقوق مالکانه خود ملزم هستند قیود و شروطی را رعایت نمایند که حقوق سایر شرکاء نیز محفوظ بماند. این امور در ماده ۵۷۵ قانون مدنی و بعد از آن در ماده تصرفات حقوقی و مادی شرکا در مال مشاع آمده است.

حالت اشاعه در مال ممکن است ناشی از شرکت ارادی، قراردادی و همچنین توافق طرفین باشد و یا ناشی از امور قهری مانند ارث. شرکا بواسطه محدودیت‌های ناشی از اشاعه، حائزهای و گریزی جز تقسیم مال بین خود ندارند. بنابراین تنها راه رهایی از این بن بست و اقدام به تصرف مالکانه، و تحقق مالکیت مفروز و بدون قید و شرط، برهم زدن و انحلال اشاعه است.

در تقسیم اموال منقول، ممکن است اشخاص به صرف تراضی، اقدام به برهم زدن حالت اشاعه اقدام نمایند که این امر بدون رعایت تشریفات خاص در بین عموم جامعه شایع است لکن در هر جامعه‌ای اموال غیر منقول و خصوصاً املاک برای جامعه (اعم از حکومت و مردم)، از اهمیت خاص برخوردار است و حکومت‌ها همواره برای اعمال حاکمیت یا برقراری نظم عمومی یا نظامات

و قواعد شهرسازی ممکن است در چگونگی تقسیم اموال غیرمنقول، دخالت نموده و مقررات مختلفی را برای آن وضع نمایند که این امر خود، در خور بررسی ویژه خواهد بود.

نظر به اینکه افراز املاک مشاع که خود یکی از شقوق تقسیم است، دارای مقررات مختلفی از جمله در قانون افراز و فروش املاک مشاع و آیین‌نامه‌ی آن، قانون مدنی، قانون امور حسبی و سایر قوانین است به همین جهت بررسی قواعد و قوانین ناظر بدان در بررسی ماهیت افراز و مراجع صالح برای رسیدگی به دعوای افراز راه گشا خواهد بود.

افراز املاک مشاعی یکی از دعوای مبتلا به در محاکم و ادارت ثبت است چرا که مشارکت چه از نوع قهری ناشی از تملک و چه بصورت مدنی و قراردادی در جامعه شیوع فراوانی دارد و اشخاص نیز برای فرار از محدودیت‌های ناشی از این مشارکت‌ها، مجبورند درخواست افراز ملک مشاعی را ارائه نمایند. در خصوص ماهیت عمل افراز و تصمیمی که مرجع ذی‌صلاح در این خصوص اتخاذ می‌کند، در قانون نص صریح و روشنی وجود ندارد اما تشخیص و تمیز ماهیت افراز از جهت آثار عملی که دارد حائز اهمیت بسیار است.

همانگونه که بیان شد، جهت اقدام به افراز مراجعه به مراجع ذی‌صلاح اعم از دادگاه و ادارات ثبت، امری لازم و ضروری است و مراجعه به این نهادها حسب اینکه جریان ثبتی ملک پایان یافته یا خیر، متفاوت خواهد بود. بنابراین باید بر مبنای مبانی حقوقی و قانونی مشخص گردد در چه زمانی درخواست افراز باید به محاکم و در چه زمانی باید به ادارات ثبت ارجاع یابد.

در جریان رسیدگی به دعوای افراز در مراجع فوق نیز هر مرجع روند رسیدگی و آیین رسیدگی مخصوص به خود را دارد.

رابطه منطقی افراز و تقسیم رابطه عموم و خصوص مطلق است.

تصمیم محاکم قضایی در خصوص افراز گاه قضایی و در مواردی یک تصمیم اداری است و تصمیم مراجع ثبتی اداری محسوب می‌شود.