



## نکاتی که باید درباره افزایش املاک مشاعی بدانید!

افراز همان جدا کردن چیزی از چیز دیگر و جدا کردن چیزی برای کسی است همچنین افراز از نظر حقوقی به معنای دعوی شریک ملک مشاع علیه شریک دیگر به منظور تقسیم مال مزبور است؛ در صورتی که توافقی در مورد تقسیم صورت نگیرد بنابراین در صورتی که سهم مشاع شریک شما یا سایر شرکا، از شما جدا شود، افراز صورت گرفته است.

افراز همان جدا کردن چیزی از چیز دیگر و جدا کردن چیزی برای کسی است همچنین افراز از نظر حقوقی به معنای دعوی شریک ملک مشاع علیه شریک دیگر به منظور تقسیم مال مزبور است؛ در صورتی که توافقی در مورد تقسیم صورت نگیرد بنابراین در صورتی که سهم مشاع شریک شما یا سایر شرکا، از شما جدا شود، افراز صورت گرفته است.

به گزارش «تابناک»؛ شاعه می‌تواند به طرق مختلفی ایجاد شده باشد یعنی ممکن است قهری یا اختیاری باشد. حال اگر یکی از شرکا یا چند نفر از آنها، راضی به افراز و جدا کردن سهم هر فرد نباشند، دعوی به همین نام در دادگاه مطرح می‌شود که توسط یک یا چند مالک مشاعی به طرفیت و در برابر یک یا چند مالک مشاعی دیگر مطرح می‌شود؛ مگر اینکه افراز منع قانونی داشته باشد.

نکته بسیار مهم در دعوی افراز این است که همه مالکان مشاعی باید به صورت خواهان یا خوانده (یکی از دو طرف دعوا) دخالت داشته باشند و در جریان خواسته و عملیات اجرایی قرار بگیرند.

### مرجع افراز (جدا کردن) املاک مشاعی

طبق قانون افراز و فروش املاک مشاعی، بخش زیادی از افراز املاک مشاعی به ادارات ثبت اسناد و املاک واگذار شده که آثار مثبتی به همراه داشته است. به عنوان مثال، کارشناسان ثبتی در بررسی وضع محل و تطبیق میزان مالکیت مالکین مشاعی، به نسبت کارشناسان دیگر از تخصص و دقت بیشتری برخوردار هستند همچنین تشریفات و دردهای رسیدگی‌های قضایی در این موارد وجود ندارد. به علاوه این ادارات وسایل و امکاناتی مانند دوربین نقشه‌برداری دارند و به عبارتی مجهز هستند. با تصویب این قانون، دو مرجع برای افراز املاک مشاع وجود دارد که یکی ادارات ثبت اسناد و املاک و دیگری مراجع قضایی است که همان دادگاه‌ها هستند.

### صلاحیت ادارات ثبت برای افراز

بدین ترتیب املاک مشاعی که جریان ثبتی آنها به پایان رسیده است، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد، با واحد ثبتی محل است که ملک مشاعی در حوزه آن قرار گرفته است. اساس و مبنای تقسیم‌بندی فوق، جریان ثبتی ملک است و در صورتی که جریان ثبتی خاتمه پیدا کرده باشد یا به عبارتی عملیات مقدماتی به پایان رسیده باشد (که تنظیم اظهارنامه، انتشار آگهی‌های ثبتی، مشخص کردن حدود، انجام تحدید حدود و گذشتن مدت اعتراض یا در صورت اعتراض، صادر شدن حکم نهایی و کلیه اقدامات داخل در عملیات مقدماتی است) ملک شما آماده ثبت دفتر املاک است.

حواسمان باشد که اگر چند سند مالکیت داشتید که معارض بود و با یکدیگر تعارض داشت، جدا کردن این قبیل اسناد هم مقدور نیست.

### صلاحیت دادگاه‌ها برای افراز

به گزارش مهرداد، اگر بین شرکای مال مشاع، غایب مفقودالثر یا محجور باشد، برای اینکه مصلحت آنها رعایت شود، افراز مال باید در دادگاه صورت گیرد؛ هر چند جریان ثبتی آنها به پایان رسیده باشد. افراز در مورد همه املاکی که

مالکشان معلوم نیست یا املاکی که جریان ثبتی آن به پایان نرسیده است، یعنی عملیات آن به مرحله تحدید حدود و سپری شدن مدت اعتراض نرسیده است و همچنین در صورتی که رای نهایی دادگاه صادر نشده باشد، در دادگاه انجام می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود.

#### افراز در ادارات ثبت

همانطور که در موارد قبل بیان شد، عمل افراز با درخواست هر یک از مالک یا مالکان مشاعی شروع می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود. تقاضا می‌گردد؛ ZWNJ؛ تواند در ورقه‌ها؛ ZWNJ؛ های معمولی یا فرم دادخواست تنظیم شود. مهم آن است که ذکر کردن مشخصات متقاضی و سایر شرکا، آدرس آنها، مشخصات ملک با شماره پلاک و بخش مربوطه و همچنین حوزه ثبتی و موضوع مورد درخواست، در درخواست ضروری است. همراه تقاضا، مدارک و مستندات نیز ضمیمه می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود. ابتدا درخواست افراز شما به نماینده ثبت ارجاع می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود تا رسیدگی کند. اگر مشکل قانونی در این زمینه وجود نداشته باشد، وقت معاینه محل تعیین شده و به متقاضی و کلیه شریکان ابلاغ می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود و بر اساس سوابق ثبتی و تصرفات نقشه، ملک مورد افراز ترسیم می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود و به امضای نماینده، نقشه؛ ZWNJ؛ بردار و شرکای حاضر در محل می‌گردد؛ ZWNJ؛ رسد همچنین صورت؛ ZWNJ؛ مجلس حاوی حدود، مساحت و مشخصات هر یک از قطعات تفکیکی نیز تهیه و امضا می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود. نقشه افرازی باید به شهرداری محل ارسال شود تا ظرف دو ماه نظریه خود را اعلام کند. اگر در این مدت تصمیم شهرداری اعلام نشود، اداره ثبت می‌گردد؛ ZWNJ؛ تواند براساس نقشه ترسیمی افراز را انجام دهد. مسئول اداره، تصمیم خود مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز را در چارچوب مقررات اعلام می‌گردد؛ ZWNJ؛ کند. این تصمیم به همراه یک نسخه از صورت؛ ZWNJ؛ مجلس و کپی نقشه افرازی برای کلیه شرکا فرستاده می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود. این تصمیم هم به مدت ۱۰ روز از تاریخی که ابلاغ می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی بوده و رای این دادگاه هم قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر است.

#### فروش املاک مشاع غیرقابل افراز

به دلیل مشکلات املاک مشاعی هنگام نقل؛ ZWNJ؛ و انتقال، قیمت آن به نسبت املاک مفروز بسیار کمتر و در مورد املاکی که غیرقابل افراز تشخیص داده می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود، این مشکل همچنان باقی می‌گردد؛ ZWNJ؛ ماند بنابراین قانون برای حمایت کردن از این نوع مالکیت، فروش را برای این قبیل املاک که غیرقابل افراز تشخیص داده شوند، در نظر گرفته است. در این؛ ZWNJ؛ صورت هریک از شرکا می‌گردد؛ ZWNJ؛ توانند از دادگاه فروش ملک را درخواست کنند. در این؛ ZWNJ؛ صورت دادگاه دستور فروش ملک به صورت شش؛ ZWNJ؛ دانگ را به دایره اجرای دادگاه صادر می‌گردد؛ ZWNJ؛ کند و هریک از مالکان مشاعی یا ثالث می‌گردد؛ ZWNJ؛ توانند نسبت به خرید ملک اقدام کنند. عملیات مربوط به انتقال بر اساس مقررات اجرای احکام مدنی مربوط به اموال غیرمنقول (زمین، باغ، خانه و ...) انجام می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود. پس از فروش، هزینه عملیات اجرایی از مبلغ مورد فروش کسر شده و باقیمانده بین مالکان مشاعی به نسبت مالکیت تقسیم می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود.

#### افراز املاک در دادگاه

در این مورد هم باید خواهان یا خواهان؛ ZWNJ؛ ها (کسانی که می‌گردد؛ ZWNJ؛ خواهند ملکشان افراز شود) دادخواست خود را در دو نسخه تهیه کنند و با قید مشخصات و محل اقامت خود و شریک یا شرکای مشاعی و توضیح موضوع خواسته، همراه با مدارک و اسناد در دو نسخه با پرداخت هزینه دادرسی، بر مبنای دعوی غیرمالی به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تسلیم کنند. اگر لازم بود، می‌گردد؛ ZWNJ؛ توانید از دادگاه برای مراجعه به اداره ثبت محل و تهیه مدارک، گواهی بگیری.

دادخواست در دفتر ارجاعات ثبت شده و به یکی از شعب برای رسیدگی ارجاع می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود و دادگاه هم تعیین وقت می‌گردد؛ ZWNJ؛ کند و براساس مستندات ارایه؛ ZWNJ؛ شده در صورت لزوم با سازمان؛ ZWNJ؛ های مرتبط نامه؛ ZWNJ؛ نگاری می‌گردد؛ ZWNJ؛ کند و مدارک لازم هم تکمیل می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود. سپس دادگاه یک نسخه از دادخواست و ضمائم آن را ارسال و ابلاغ می‌گردد؛ ZWNJ؛ کند. دفتر دادگاه، وقت حضور خواهان؛ ZWNJ؛ ها و خواندگان را با صدور اخطاریه ابلاغ می‌گردد؛ ZWNJ؛ کند. اگر نیازی به ابلاغ از طریق انتشار آگهی باشد، خواهان باید هزینه آگهی را بدهد. در صورت عدم؛ ZWNJ؛ توافق مالکان مشاعی بر حسب تشخیص دادگاه، قرار ارجاع موضوع به کارشناس متخصص صادر می‌گردد؛ ZWNJ؛ شود.

ممکن است کارشناس هم بر اساس توافق طرفین تعیین شود. در غیراین صورت دادگاه از طریق قرعه از بین کارشناسان یک نفر را انتخاب می‌کند که هزینه او را خواهان و خواهان‌ها پرداخت می‌کنند. پس از صدور رای هم حق اعتراض به رای، برای شما وجود دارد. پس از اینکه حکم قطعی و به دو طرف ابلاغ شد، حکم افرازی قابل اجرا است.