

قرارات مرتبط با افراز املاک مشاعی



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 بر شریک دیگر به منظور تقسیم مال مزبور، در صورتی است که توافقی در مورد تقسیم صورت نگیرد بنابراین اگر 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 بر شریک دیگر به منظور تقسیم مال مزبور، در صورتی است که توافقی در مورد تقسیم صورت نگیرد بنابراین اگر سهم مشاع شریک شما یا سایر شرکا، از شما جدا شود، افراز صورت گرفته است.

اشاعه می تواند 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، دعوایی به همین نام در دادگاه مطرح می شود که توسط یک یا چند مالک مشاعی به طرفیت و در برابر یک یا چند مالک مشاعی دیگر مطرح می شود، 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 املاک مشاعی

طبق قانون افراز و فروش املاک مشاعی، بخش زیادی از افراز املاک مشاعی به ادارات ثبت اسناد و املاک واگذار شد که آثار مثبتی به همراه داشت. به عنوان مثال، کارشناسان ثبتی در بررسی وضع محل و تطبیق میزان مالکیت مالکان مشاعی، نسبت به کارشناسان دیگر از تخصص و دقت بیشتری برخوردار هستند. همچنین تشریفات و دردسر های رسیدگی های قضایی وجود ندارد و به علاوه این ادارات به وسایل و امکاناتی مانند دوربین نقشه برداری مجهز هستند. با تصویب این قانون دو مرجع برای افراز املاک مشاع وجود دارند که یکی ادارات ثبت اسناد و املاک و دیگری دادگاه ها هستند.

صلاحیت ادارات ثبت برای افراز

بدین ترتیب افراز املاک مشاعی که جریان ثبتی آن ها به پایان رسیده است، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشند و در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد، با واحد ثبتی محلی است که ملک مشاعی در حوزه آن قرار گرفته است. اساس و مبنای تقسیم بندی 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 آگهی های نوبتی، مشخص کردن حدود، انجام تحدید حدود و گذشتن مدت اعتراض یا در صورت اعتراض، صادرشدن حکم نهایی و کلیه اقدامات داخل در عملیات مقدماتی است) ملک شما آماده ثبت دفتر املاک است؛ هرچند ثبت در دفتر املاک شده یا نشده باشد که به این ترتیب، افراز این املاک در ادارات ثبت محل واقع شدن ملک انجام می گیرد. البته باید حواستان باشد که اگر چند سند مالکیت داشتید که با یکدیگر تعارض داشت، جدا کردن این قبیل اسناد هم مقدور نیست.

صلاحیت دادگاه ها برای افراز

اگر بین شرکای مال مشاع، غایب مفقودالآثر یا محجور باشد، برای اینکه مصلحت آن ها رعایت شود، افراز مال باید در دادگاه صورت گیرد؛ هرچند جریان ثبتی آن ها به پایان رسیده باشد. افراز 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 می شود.

افراز در ادارات ثبت

همانطور که بیان شد، عمل افراز با درخواست هر یک از مالک یا مالکان مشاعی آغاز می شود. تقاضا می تواند در ورقه های معمولی یا فرم دادخواست تنظیم شود.

آنچه مهم است، آن است که ذکر مشخصات متقاضی و سایر شرکا و آدرس آن‌ها و مشخصات ملک با شماره پلاک و بخش مربوطه همچنین حوزه ثبتی و موضوع مورد درخواست، در درخواست ضروری است. همراه تقاضا، مدارک و مستندات نیز ضمیمه می‌شود ابتدا درخواست افراز شما به نماینده ثبت ارجاع می‌شود تا رسیدگی کند. اگر مشکل قانونی در این زمینه وجود نداشته باشد، وقت معاینه محل تعیین شده و به متقاضی و کلیه شرکا ابلاغ می‌شود و بر اساس سوابق ثبتی و تصرفات نقشه، ملک مورد افراز ترسیم می‌شود و به امضا نماینده و نقشه بردار و شرکای حاضر در محل می‌رسد همچنین صورت مجلس حاوی حدود، مساحت و مشخصات هر یک از قطعات تفکیکی نیز تهیه و امضا می‌شود. نقشه افرازی باید به شهرداری محل ارسال شود تا ظرف مدت دو ماه نظریه خود را اعلام کند. اگر در این مدت تصمیم شهرداری اعلام نشود، اداره ثبت می‌تواند براساس نقشه ترسیمی، افراز را انجام دهد.

مسئول اداره، تصمیم خود را در چارچوب مقررات مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می‌کند. این تصمیم به همراه یک نسخه از صورت مجلس و کپی نقشه افرازی برای کلیه شرکا فرستاده می‌شود و به مدت ۱۰ روز از تاریخی که ابلاغ می‌شود، نیز قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی است و رای این دادگاه هم قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر است.

فروش املاک مشاع غیرقابل افراز

به دلیل مشکلات املاک مشاعی هنگام نقل و انتقال، قیمت آن نسبت به املاک مفروز بسیار کمتر و در مورد املاکی که غیرقابل افراز تشخیص داده می‌شود، این مشکل همچنان باقی می‌ماند بنابراین قانون برای حمایت کردن از این نوع مالکیت، فروش را برای این قبیل املاک که غیر قابل افراز تشخیص داده شوند، در نظر گرفته است.

در این صورت هر یک از شرکا می‌توانند از دادگاه، فروش ملک را درخواست کنند و دادگاه دستور فروش ملک را به صورت شش دانگ به دایره اجرای دادگاه می‌دهد و هر یک از مالکان مشاعی یا ثالث می‌توانند 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 می‌شود. پس از فروش هزینه عملیات اجرایی از مبلغ مورد فروش کسر شده و باقیمانده بین مالکان مشاعی به نسبت مالکیت تقسیم می‌شود.

افراز املاک در دادگاه

در این مورد هم باید خواهان یا خواهان‌ها (کسانی که می‌خواهند ملکشان افراز شود) دادخواست خود را در دو نسخه تهیه 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 دعوای غیرمالی به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تسلیم کنند.

در صورت لزوم می‌توان از دادگاه برای مراجعه به اداره ثبت محل و تهیه مدارک، گواهی دریافت کرد. دادخواست در دفتر ارجاعات ثبت شده و به یکی از شعب برای رسیدگی ارجاع می‌شود و دادگاه هم تعیین وقت کرده و بر اساس مستندات ارایه شده در صورت لزوم با سازمان‌های مرتبط نامه نگاری می‌کند و مدارک لازم هم تکمیل می‌شود.

سپس دادگاه یک نسخه از دادخواست و ضمایم آن را ارسال و ابلاغ می‌کند. دفتر دادگاه وقت حضور خواهان‌ها و خواندگان را با صدور اخطاریه ابلاغ می‌کند. اگر نیازی به ابلاغ از طریق انتشار آگهی باشد، خواهان باید هزینه آگهی را بدهد.

در صورت عدم توافق مالکان مشاعی بر حسب تشخیص دادگاه، قرار ارجاع موضوع به کارشناس متخصص صادر می‌شود. ممکن است کارشناس هم بر اساس توافق طرفین تعیین شود. در غیر این صورت، دادگاه از طریق قرعه، از بین کارشناسان یک نفر را انتخاب می‌کند که هزینه او را 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.