

## افراز به علت عدم توافق مالکین برای تنظیم تقسیم نامه

تنظیم تقسیم نامه رسمی به منظور اختصاص قطعات مفروز در ازاء سهم مشاعی برای مالکین بعد از تفکیک امری لازم و ضروری است.

چون تفکیک تقسیم ملک است به قطعات کوچک تر نه تعیین و تخصیص سهم مالکین مشاعی و مفاد و مندرجات صورت مجلس تفکیکی زمانی اعتبار و اثر قانونی و سندیت پیدا می‌کند که نسبت به آن تقسیم نامه تنظیم شود یا حداقل یکی از قطعات تفکیکی مورد انتقال قرار گیرد.

هرچند تفکیک ملک و تنظیم صورت مجلس تفکیکی به موجب تقاضای مالکین مشاعی از طریق دفاتر اسناد رسمی و با توافق و رضایت آنان صورت می‌پذیرد مع الوصف گاه پس از تفکیک ملک به علل اختلاف مساحت و مرغوبیت قطعات زمین و یا اعیان مورد تفکیک و عدم توافق مالکین، رضایت مالکین برای تنظیم تقسیم نامه رسمی حاصل نشده و اقدامی در جهت انتقال و یا اختصاص دادن قطعات تفکیکی به مالکین مشاعی انجام نمی‌پذیرد و در واقع اختلاف ارزش قطعات موجب می‌شود اقدام بعد از تفکیک که انتقال قطعات و یا تنظیم تقسیم نامه نسبت به صورت مجلس تفکیک است صورت نگرفته و به ناچار مالکین برای احقاق حق به دادگاه مراجعه کنند.

## رسیدگی به اختلاف مالکین املاک مشاع

رسیدگی محاکم دادگستری به اختلاف و دعاوی مالکین املاک مشاع، پس از اجرای قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب 22 آبان ماه 1357 موکول به تسلیم رأی عدم قابل افراز یا رأی قابل افراز بودن ملک به دادگاه است، لذا پس از تفکیک ملک چنانچه نسبت به صورت مجلس تفکیکی اقدامی صورت نگرفته باشد اداره ثبت حسب تقاضای مالک مشاع بایستی اقدام نسبت به درخواست افراز ملک را طبق قانون و آیین نامه افراز و فروش املاک مشاع شروع و تصمیم مسئول واحد ثبتی را مبنی بر حکم افراز یا عدم افراز ملک اعلام دارد.

لازم به ذکر است در این گونه موارد رعایت مقررات قانون افراز و آیین نامه مربوط از هر جهت و بدون توجه به تفکیک قبلی و با اخذ هزینه افراز از متقاضی صورت می‌پذیرد.

## اجرای حکم افراز دادگاه

«**بند 378** - واحدهای ثبتی در موقع اجرای حکم افراز ضمن تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی و سند مالکیت حدود و فواصل قطعات را ضمن تنظیم صورت مجلس تعیین و سپس مبادرت به صدور سند مالکیت می‌نماید.

اخیراً مشاهده شده است که بعضی از واحدها قبل از تطبیق مفاد حکم با محدوده ثبتی مبادرت به صدور سند مالکیت نموده اند و نتیجتاً قسمتی از مورد سند مالکیت صادره خارج از محدوده ثبتی بوده و به مجاورین یا اموال عمومی تجاوز شده است لذا خاطر نشان می‌نماید در موقع اجرای احکام قطعی افراز دادگاه ها باید قبل از هر اقدام مفاد حکم و یا نقشه کارشناسی که ملاک حکم افراز بوده به دقت با وضع محل و محدوده سند مالکیت تطبیق و پس از اطمینان به اینکه کلیه قطعات مورد حکم داخل محدوده ثبتی و یا سند مالکیت است مبادرت به صدور سند مالکیت و یا اقدام بعدی گردد».

## ماده 1 قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب 1357/8/22 مقرر می‌دارد:

**ماده 1:** افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است.

واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می‌نماید. با تصویب این قانون مفاد بند مذکور جنبه اجرایی خود را عملاً از دست داده است و فقط در خصوص اجرای حکم افراز که قبل از تصویب قانون افراز و فروش املاک مشاع از مراجع قضایی صادر و قطعیت یافته و به ادارات ثبت ارائه شده یا می‌شود باید موارد بخشنامه رعایت و سپس نسبت به صدور اسناد مالکیت قطعات افرازی اقدام شود.

قبل از اینکه اختیار افراز مشاع به واحدهای ثبتی که ملک در حوزه آن واقع است داده شود دادگاه با ارجاع امر به کارشناس رسمی و ترسیم کروکی محل مورد افراز و تعیین حدود برای قطعات نسبت به افراز املاک اقدام و حکم افراز صادر می نمود و مالکین مشاع با تسلیم حکم تقاضای صدور سند مالکیت قطعه یا قطعاتی را که در ازاء سهم مشاع به آنها تعلق یافته بود می کردند.

### تنظیم صورت مجلس

تنظیم صورت مجلس افراز و بررسی حدود و مساحت ملک در محل و تطبیق آن با پلاک های مجاور و اطمینان به عدم تجاوز به مجاورین و گواهی تثبیت مورد افراز در موقعیت مکانی خود مستلزم مطالعه و بررسی پرونده های ثبتی مجاور و کنترل آنهاست که مأمورین اداره ثبت صلاحیت این امر را دارند.

سابقاً این اقدام به وسیله کارشناسان رسمی صورت می گرفت که اکثراً از کارشناسانی بوده اند که رشته تخصصی و تحصیلات آنان مهندسی نقشه برداری بوده که تبحر و تجارب آنان جای هیچ سوالی را در اقدامات نقشه برداری باقی نمی گذارند اما تطبیق کروکی ها با محل و تعیین و توصیف حدود و یافتن علل مغایرت موقعیت ملک با سوابق ثبتی و سند مالکیت و لغزش و جابجایی و همچنین گواهی استقرار ملک در جای خود بیشتر با رشته و تجارب کارشناس امور ثبتی هماهنگ است،

لذا ادارات ثبت موظف بودند قبل از هر اقدام در خصوص حکم افراز دادگاه اقدامات ذیل را معمول دارند:

### اقدامات پیش از حکم افراز

1. وضع محل و محدوده مورد افراز را با سند مالکیت تطبیق داده و گواهی شود که جابجایی صورت نگرفته است.
  2. گواهی گردد که قطعات مورد افراز داخل در محدوده ثبتی (اگر ملک منجر به ثبت در دفتر املاک نشده) و یا داخل در محدوده سند مالکیت است.
  3. گواهی گردد که تعاریف حدود قطعات افرازی مطابق وضع محل و نقشه افرازی است.
- پس از احراز و گواهی موارد فوق که اصطلاحاً تطبیق حکم افراز دادگاه با محل نام دارد اداره ثبت می تواند نسبت به صدور اسناد مالکیت مفروزی مالکین مشاع اقدام نماید
- در غیر این صورت با مشاهده موارد نقض و عدم تطبیق مورد افراز با حکم و یا تجاوز و تداخل محدوده مورد حکم با املاک مجاور بایستی جهت رفع نقص مراتب به مرجع صادر کننده حکم اعلام شود.