

قانون افراز و فروش املاک مشاع

با گسترش آپارتمان نشینی و واحدهای چندمالکیتی طی سال ها و دهه های اخیر، چالش های بین مالکان یک ساختمان هنگام خرید، فروش و استفاده عمومی یا شخصی از بخش های مختلف آن، افزایش یافته و بر همین اساس، موضوعات حقوقی مرتبط در حوزه ساخت و ساز اهمیت بیشتری پیدا کرده است. افراز و مشاع در ساختمان یا افراز ملک مشاع، از جمله اصطلاحات حقوقی هستند که امروزه مالکان و ساکنان واحدهای مسکونی و نیز اداری و تجاری باید درباره آن اطلاعات لازم را داشته باشند تا با سهولت و سرعت بیشتری، بر چالش ها و مشکلات حاصل از آن غلبه کنند. هر چند درباره ملک مشاع، زیاد شنیده یا گفته شده اما با مطالعه این مقاله، ضمن آشنایی بیشتر با افراز، مشاع، تفکیک ملک و سوالات مرتبط در این حوزه، میتوانید قبل از هرگونه وکالت دادن به دیگران، وکیل ملک خودتان باشید!



قانون افراز و فروش املاک مشاع جدید

[افراز و مشاع در حوزه ملک و ساختمان](#) ، از جمله موضوعات مهمی است که پیشینه حقوقی آن در قالب قانون گذاری به قبل از انقلاب بر میگردد. نکته قابل توجه، تصویب «قانون افراز و فروش املاک مشاع» در آستانه پیروزی انقلاب اسلامی است. این قانون با شش ماده و یک تبصره پس از تصویب مجلس شورای ملی در یازدهم دی ماه ۱۳۵۶، حدود یک سال بعد، در ۲۲ آبان ماه ۱۳۵۷ به تصویب مجلس سنا رسید. همچنین آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع بعد از انقلاب اسلامی، در تاریخ ۲۰ اردیبهشت ۱۳۵۸ توسط شورای انقلاب مصوب شد.

در ماده نخست قانون افراز و فروش املاک مشاع آمده است: «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 می نماید.» برای درک بهتر این موضوع، ابتدا باید مفهوم مشاع، افراز و تفاوت آنها را با یکدیگر مورد توجه قرار داد.

• زمین مشاع چیست ؟

مشاع به معنای مشترک و تقسیم نشده است. بنابراین از نظر حقوقی، ملک مشاع، اصطلاحاً حاکی است که تقسیم نشده و بین چند نفر مشترک باشد و مالکان مختلفی در آن شریک باشند اما حدود متصرفات آنها معلوم نیست؛ یعنی هر کدام از مالکان، صاحب بخشی هستند که از نظر جغرافیایی، قابلیت تفکیک ندارد. در این رابطه، مشاعات، بخش هایی مانند زمین ساختمان، ورودی پارکینگ، پارکینگ اضافی، درب ورودی، پشت بام، راهرو و پنجره های آن، آسانسور، پله ها، حیاط، لابی، باغچه، شوقاژخانه، تاسیسات مشترک و انشعابات را شامل می شوند.

شرایط حقوقی ملک مشاع، بیانگر این است که در خصوص تصرفات حقوقی، نیاز به اجازه شریک دیگر نیست. با توجه به این نکته که اگر حق مالکیت برای افراد شناخته شود، حق بهره برداری نیز میسر است. ماده ۵۸۳ قانون مدنی میگوید: «هر یک از شرکا می تواند بدون رضایت شرکای دیگر سهم خود را جزئاً یا کلاً به شخص ثالثی منتقل کند.» همچنین در ماده ۴۷۵ این قانون، اجاره مال مشاع، جایز شمرده شده است.

• افراز چیست ؟

افراز، در مقابل مشاع است و اصطلاحاً مالی که به صورت غیرمشاع باشد، قَرَز می گویند. ملک مفروز، به زبان ساده، بخشی از خاک است که هم مالک آن، مشخص است و هم حدود آن. افراز در فقه و حقوق ایران به معنای تقسیم کردن مال غیر منقول مشاعی بین دو یا چند شریک یا جدا کردن سهم مشاع شرکا از یکدیگر است. اگر چه معمولاً افراز را به معنای تفکیک شده به کار میبرند اما نباید افراز را با تفکیک یکسان دانست.

تفاوت تفکیک و افراز

درباره تمایز افراز و تفکیک، تفاوت های متعددی از جنبه های مختلف ذکر شده است. دو تفاوت شاخص آنها عبارتند از:

اول اینکه تفکیک در عرف ثبت، تقسیم مال غیرمنقول حداقل یک نفر به قطعات کوچک تر است اما در افراز باید مالکیت در اختیار بیش از یک نفر باشد. به طور مثال، شخصی ۳۶۰ متر زمین دارد و میتواند آن را به چهار قطعه زمین ۹۰ متری تقسیم نماید. چنانچه مالک این زمین دو نفر باشند، پس از تفکیک، هر کدام به نسبت سهم مشاع در چهار قطع جدید مالکیت دارند.

دوم اینکه تفکیک با رضایت و تفاهم مالکان مشاع، میسر می شود اما افراز، با اختلاف نسبت به سهم یکدیگر، عدم تفاهم و رضایت، همراه است؛ بدین معنی که افراز، با خاتمه شراکت، مفهوم می یابد و بعد از آن، هر کدام از شرکا، مالک قطعه زمین خود هستند در حالی که پس از تفکیک در املاک، حالت اشاعه باقی است. اشاعه یعنی از نظر قانونی سهم شرکا، معلوم است اما از نظر جغرافیا خیر و افراد با یکدیگر شریک هستند. در مجموع، تفاوت های تفکیک و افراز به طور خلاصه در جدول زیر ذکر شده است.

جدول اهم تفاوت های افراز و تفکیک

ردیف	تفکیک	افراز
1	در اداره ثبت انجام می-شود و اعتراض نیز در همین اداره است	هم در اداره ثبت و هم در دادگاه قابل پیگیری است
2	تنها صورت-جلسه تفکیکی تنظیم می-شود	رای صادر می-شود
3	فقط تقسیم ملک است	علاوه بر تقسیم ملک، سهام مالکان مشاع تعیین می-شود
4	سن مالک، در آن دخالتی ندارد	اگر مالک یا بین مالکان، محجور (صغیر، سفیه، مجنون) یا غایب باشد، دادگاه تصمیم می-گیرد
5	در صورت اعتراض، ادامه تفکیک متوقف می-شود و با رضایت معترض، ادامه می-یابد	اعتراض در حین اقدام از سوی شرکا پذیرفته نیست و بعد از اتمام کار، امکان-پذیر است
6	سهم افراد، جدا و ملک از حالت مشاع خارج و چنانچه مالک یک نفر باشد، ملک به قطعات کوچک-تر تقسیم می-شود	فقط سهم خواهان جدا می-شود و باقی ملک، مشاع می-ماند
7	ملک یا داشتن یک مالک نیز قابل تفکیک است	حتما باید بیش از یک مالک وجود داشته باشد
8	با رضایت و تفاهم مالکان مشاع همراه است	هدف، قطع اشتراک و مبنای آن بر اساس عدم تفاهم و رضایت است

تفاوت تفکیک و افراز و تقسیم

همچنین علاوه بر تفکیک، بعضاً از «تقسیم» در مفاهیم مربوط به ملک مشاع و مفروز نیز نام برده می شود با این وجود، تقسیم، مفهومی فراتر از تفکیک، افراز یا مانند آن است. حقوق مدنی، تقسیم را جداسازی سهم شرکا در مال تعریف می کند و تقسیم نامه نیز یک سند رسمی یا عادی، بیانگر تقسیم مال مشاع است. بنابراین افراز و تفکیک را میتوان بخشی از تقسیم دانست.

مراحل تفکیک سند مشاع و افراز

هر ملک مشاع در ابتدا فقط یک سند ملکی دارد و اگر شرکا تمایل به داشتن سند ملکی جداگانه دارند، باید برای افراز ملک یا تفکیک سند مشاع اقدام کنند. سند ملک که معمولاً با عبارت شش دانگ عجین شده، ممکن است مشاع باشد، بنابراین بین سند شش دانگ و مشاع تفاوت وجود دارد. در سند شش دانگ، تمام ملک به یک شخص تعلق دارد اما در سند مشاع، چند مالک وجود دارد و مالکیت هر کدام نیز مشخص نیست و فقط مالک بودن در سند قید شده است. همچنین سند ملک مشاع را نباید با سند تفکیک یکسان دانست. با توجه به تفاوت هایی که بین افراز و تفکیک برشمرده شد، میتوان گفت چون دو یا چند مالک در ملک، سهمیم هستند، ظاهراً سند تفکیکی شبیه سند مشاع است اما در این سند، ملک بین افرادی که در آن سهمیم هستند، تقسیم شده و هر قسمت، یک سند مجزا دارد. بنابراین مالکان حق دخل و تصرف در ملک مشاع را ندارند و برای دخل و تصرف در مورد ملک و مشخص کردن سهم خود از ملک مشاع، برای دریافت سند مجزا اقدام می کنند.

8 مرحله درخواست افراز ملک مشاع



مراحل درخواست افراز ملک مشاع

افراز ملک مشاع از زمان اتمام جریان ثبتی یک ملک تا پایان آن، نیازمند سپری کردن مراحل مختلفی است. این مراحل با توجه به دیدگاه حقوقدانان، با توجه به ذکر کلیات یا جزئیات اقدامات، متفاوت است. برخی آن را در چهار مرحله، برشمرده اند و برخی دیگر تا ۱۰ مرحله نیز برای آن ذکر کرده اند. برای این منظور، پیش شرط اصلی شروع مراحل افراز این است که عملیات ثبت ملک تمام شده باشد و آگهی آن از طرف دفاتر ثبتی منتشر شده و اعتراضی درباره آن مطرح نباشد.

بدون سند مالکیت و تعیین حدود، افراز، میسر نخواهد بود. با این وجود، برخی حقوقدانان معتقدند نداشتن سند مالکیت، مانع از افراز املاک مشاع نیست و مالکیت مشاعی به هر ترتیبی که احراز شود، برای درخواست افراز کفایت می کند. همچنین ملکی که غیر قابل افراز تشخیص شود، به دستور دادگاه فروخته می شود.

در مجموع میتوان مراحل افراز ملک مشاع را در موارد زیر خلاصه کرد:

۱. تحویل اطلاعات شخصی، هویتی و نشانی دقیق مالکان به اداره ثبت
۲. بررسی وضعیت سند مالکیت و محدودیت های قانونی توسط اداره ثبت و ارائه گزارش به رئیس اداره برای تصمیم گیری لازم
۳. ارسال پرونده به نقشه بردار ثبت برای معاينه محلی و نقشه برداری در صورت دارا بودن شرایط لازم برای افراز
۴. حضور نقشه بردار و نماینده اداره ثبت در محل مورد نظر و درخواست از شرکای خواهان افراز برای حضور و امضای صورت مجلس توسط مالکان و نماینده اداره ثبت و نیز تحویل فرم به مسئول واحد ثبتی برای تطبیق درخواست با قوانین و مقررات
۵. ارائه یک نسخه از صورت مجلس و کپی نقشه افراز به شرکا در صورت دارا بودن شرایط افراز و مهلت ثبت اعتراض توسط شرکا درخصوص صورت مجلس و نقشه افراز تا ۱۰ روز بعد از ابلاغ در دادگاه حقوقی (در صورت اعتراض)
۶. رسیدگی درباره سند مالکیت و سایر مدارک برای تطبیق اسناد و ارسال موضوع به ماده ۸ قانون افراز و فروش املاک مشاع در صورت قابل افراز بودن ملک مشاع
۷. تهیه پیش نویس قطعات مفروزی توسط نماینده ثبت و ابطال سند مالکیت قبلی از سوی دفتر املاک با ارسال بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی و نیز انجام اقدامات لازم برای سند جدید و امکان فروش ملک در صورت غیر قابل افراز بودن آن شرکا از طریق دادگاه: با فروش ملک، بر اساس ماده ۱۰ قانون افراز املاک مشاع، دادگاه هزینه عملیات اجرایی را از فروش کسر و باقی مانده را بین شرکا تقسیم می کند.
۸. استعلام جواز و پایان کار ساختمان برای ملک مشاع قابل افراز از شهرداری

سوالات مهم درباره افراز، مشاع و تفکیک

درباره سند مالکیت و طرح دعوی افراز ملک مشاع، سوالات و ابهامات بسیاری مطرح است که با توجه به قوانین و مقررات موجود به آن پاسخ داده شده است. در زیر برخی از مهمترین سوالات به همراه پاسخ ها، ذکر شده است:

سوال: یک نکته، درباره املاک مشاعی است که بخشی از آن، سند مالکیت دارد و بخش دیگر فاقد آن است. در این رابطه، آیا می توان نسبت به ملک مشاعی که بخشی از آن دارای سند و بخشی دیگر فاقد سند مالکیت است، افراز انجام داد؟ **پاسخ:** وقتی هیچ درخواست ثبتی ارائه نشده باشد، نمی توان نسبت به افراز ملک اقدام کرد زیرا برای اتمام جریان ثبتی به کل ملک مشاع، نیاز است و نمیتوان تنها فقط بخشی از آن را که سند مالکیت دارد، لحاظ کرد.

سوال: اگر سند مالکیت برای یک ملک صادر نشده باشد و درباره حدود ملک، بین مجاورین اختلاف باشد، حکم آن چیست؟ **پاسخ:** تا زمان حل اختلاف نسبت به حدود، افراز اموال مشاع میسر نیست.

سوال: عملیات ثبت چه زمانی تمام شده تلقی می شود؟ **پاسخ:** زمانی که سند مالکیت ملک، صادر و توسط دفاتر املاک ثبت شود. در این رابطه، چنانچه درخواست، ثبت و آگهی نوبتی آن منتشر شود و حدود قانونی ملک نیز مشخص شده و نسبت به مهلت واخواهی اعتراضی نباشد و امکان ثبت ملک در دفاتر املاک میسر باشد، میتوان گفت عملیات ثبتی تمام شده است.

سوال: در صورت مجهول بودن مالک، حتی در حد یک درصد، چه باید کرد؟ **پاسخ:** مراجعه به دادگاه عمومی لازم است تا به افراز رسیدگی شود. در این حالت، چنانچه مالکان قصد اقامه دعوی افراز داشته باشند، باید به دادگاه، دادخواست ارائه کنند. برای اقامه این دعوی، ظرفیت تمام مالکان نیاز است در غیر این صورت، دعوا رد می شود و نیازمند ارائه دعوی از طرف تمام شرکاست.

سوال: آیا افراز ملک مشاع، همواره امکان پذیر است؟ اگر اینگونه نیست، موارد عدم امکان افراز کدامند؟ **پاسخ:** خیر. در پنج مورد زیر افراز ملک مشاع، میسر نیست: اول اینکه تقسیم، منع قانونی داشته باشد. دوم اینکه شرکا حین قرارداد شرط عدم تقسیم کرده باشند. سوم، تقسیم موجب از مالیت افتادن مال یک یا چند نفر از شرکا و مشتمل بر ضرر باشد. چهارم، در خصوص ملک، سند مالکیت معارض وجود نداشته باشد. تا زمانی که نسبت به این ملک، رفع تعارض نشده، افراز، ممنوع است و در نهایت هر چند تقسیم ملک از وقف جایز است ولی تقسیم موقوفه بین موقوف علیهم جایز نیست.

سوال: اگر املاک دولتی با اشخاص ثالث به صورت مشاع، مالک باشند، تکلیف چیست؟ **پاسخ:** در این حالت، راه و شهرسازی بدون تشریفات قانونی، از اداره ثبت، درخواست افراز می کند. همچنین اداره ثبت در زمینه منازل سازمانی نیز موظف است صرفاً با درخواست راه و شهرسازی، افراز و تفکیک را مد نظر قرار دهد.

آگاهی از مفهوم افراز ملک مشاع، تفاوت آن با تفکیک و مراحل افراز، با توجه به حقوقی بودن مسئله و نیز نوع ارتباط مالکان ساختمان با یکدیگر، کمک می کند تا اختلافات در این عرصه، قبل از مراجعه به دادگاه، مرتفع شده یا کاهش یابد و در مواردی که برای افراز، اقدام می شود، علاوه بر نقشه برداران و مهندسان ساخت و ساز، در صورت وجود مشکل، از تجربیات مشاوران حقوقی استفاده شود.