

روش افراز املاک

چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی بطور مشاع مالکیت داشته باشند هر یک از آنها می توانند نسبت به افراز سهمی خود از سایر مالکین دیگر اقدام نمایند این عمل را در اصطلاح حقوقی و ثبتی افراز گویند. در افراز حتماً باید تعداد مالکین دو نفر یا بیشتر باشند یا به عبارت دیگر وجود حالت اشاعه در افراز ضروری است.

متقاضی یا متقاضیان باسیتی تقاضای خود مبنی بر افراز را ضمن تعیین مشخصات کامل و آدرس سایر مالکین مشاعی ملک به ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند.

مسئول اداره دستور ثبت تقاضا را در دفتر اندیکاتور صادر و آن را جهت ضمیمه شدن به پرونده و رسیدگی به ترتیب به بایگانی و یکی از نمایندگان ثبت ارجاع می نماید.

تقاضای متقاضی پس از ثبت در دفتر اندیکاتور به بایگانی ارسال متصدی بایگانی پرونده مربوطه را از ردیف خود خارج و همراه با تقاضا نزد نماینده تعیین شده ارسال می دارد.

نماینده ثبت پرونده و وضعیت ثبتی آن را بررسی و مراتب را طی گزارشی مبنی بر چگونگی جریان ثبتی پرونده و اینکه آیا نسبت به آن سند مالکیت صادر شده یا خیر ضمن اظهار نظر صریح در خصوص امکان یا عدم امکان افراز به اطلاع مسئول اداره می رساند.

مسئول اداره پس از ملاحظه گزارش نماینده و بررسی پرونده تصمیم لازم مبنی بر قبول یا رد درخواست افراز را اتخاذ و در صورت قبول درخواست افراز روز معاینه محل را نیز تعیین و به متقاضی اعلام و پرونده را جهت تهیه اخطار لازم و دعوت از مالکین و شرکاء ملک به نقشه بردار ارجاع می نماید.

تذکره ۱: در صورتیکه تصمیم مسئول اداره مبنی بر رد درخواست افراز اتخاذ شده مراتب بایستی به متقاضی یا متقاضیان و کلیه شرکاء ابلاغ گردد.

نقشه بردار روز معاینه محل را طی اخطاری به کلیه مالکین مشاعی ابلاغ و از آنها دعوت می نماید که در روز و ساعت تعیین شده در محل وقوع ملک حضور یابند و تاکید می نماید که عدم حضور سایر مالکین مانع از انجام عملیات افراز نخواهد بود.

اخطارهای تهیه شده پس از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آنها وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به متقاضی و سایر مالکین مشاعی به مامور ابلاغ تسلیم می گردد، بدیهی چنانچه محل وقوع ملک و اقامت مالکین مشاعی و شرکاء در حوزه استحفاظی ژاندارمری باشد اخطارهای دعوت بایستی از طریق ژاندارمری به آنها ابلاغ شود.

مامور ابلاغ یا پاسگاه ژاندارمری اخطارها را به موقع به مالکین مشاعی ابلاغ و ضمن گواهی به ثبت محل تحویل یا ارسال می دارند و مسئول اداره پس از ملاحظه آنها حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور ضبط آنها را در پرونده تا روز معاینه محل

صادر می نماید.

در روز معاینه محل نماینده و نقشه بردار مربوطه به اتفاق متقاضی جهت انجام عملیات افراز به محل وقوع ملک عزیمت می نمایند.

تذکره ۲: چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد و فوق العاده ماموریت وهزینه سفر به نماینده و نقشه بردار تعلق گیرد متقاضی مکلف است بشرحی که در مباحث قبل گفته شد آن را به حساب سپرده ثبت واریز نماید.

پس از حضور در محل و معرفی ملک وسیله متقاضی نماینده حدود آن را با مجاورین و مندرجات پرونده ثبتی تطبیق و نقشه بردار نقشه قطعات مورد افراز با توجه به میزان مالکیت و تصرفات و رعایت حقوق مالکین برداشت و ترسیم نموده و قطعات مفروض را به نرخ منطقه ای ارزیابی سپس مراتب را طی گزارشی همراه با نقشه به مسئول اداره گزارش می نماید.

در صورتی که محل وقوع ملک داخل در محدوده خدمات شهری باشد نقشه افراز حسب دستور مسئول اداره عنداللزوم جهت تایید و اظهار نظر به شهرداری و در صورتی که خارج از محدوده خدمات شهری باشد به مراجع ذیربط ارسال می گردد و پرونده تا برگشت نقشه از شهرداری یا مراجع دیگر جهت ضبط به بایگانی ارسال می شود.

بعد از برگشت نقشه از مراجع یا شده نماینده با توجه به نقشه ترسیمی و بنحوی که در تفکیک معمول است صورت جلسه افراز را تنظیم و هر یک از قطعات افراز شده را در سهم مالک مربوطه قرار داده و پس از امضاء خود و نقشه بردار در صورت امکان به امضاء متقاضی و سایر شرکاء رسانیده و جهت اتخاذ تصمیم نزد مسئول اداره ارسال می دارد.

در صورت جلسه افراز بایستی ابتدا حدود کل ملک و سپس حدود قطعات افراز شده به ترتیب و با تعیین شماره وبا ذکر طول ابعاد و مساحت نوشته شده و هر قطعه در سهم فرد مورد نظر قرار داده شود. آنگاه مسئول اداره ضمن بررسی کامل و تطبیق حدود و مشخصات قطعات مفروض مندرج در صورت جلسه و نقشه افراز و سایر مکاتبات انجام شده در صورتیکه اقدامات معموله را کافی تشخیص دهد تصمیم خود مبنی بر افراز ملک را بنحویکه انجام شده ذیل صورت جلسه مرقوم می دارد.

سپس تصمیم مسئول اداره همراه با یک نسخه فتوکپی از نقشه و صورت جلسه افراز طی اخطاری به کلیه مالکین مشاعی ابلاغ می شود تا چنانچه به تصمیم مذکور و نحوه افراز اعتراضی دارند مراتب را ظرف ده روز از تاریخ رویت اخطار کتباً به دادگاه صالحه محل وقوع ملک تسلیم دارند.

اخطار مذکور پس از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به مالکین مشاعی به مامور ابلاغ یا حسب مورد ژاندارمری تسلیم و ارسال و پرونده تا برگشت اخطارهای ابلاغ شده جهت ضبط به بایگانی اعاده می شود.

پس از بازگشت اخطارها و انقضاء زمان اعتراض متقاضی یا متقاضیان می تواند با ارائه گواهی لازم از مراجع قضائی صالحه

مبنی بر عدم تقدیم اعتراض در مهلت مقرر تقاضای صدور سند مالکیت سهمی خود به طور مفروض را از اداره ثبت بنمایند.

مسئول اداره دستور ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور را صادر و آن را جهت ضمیمه شدن به پرونده و اقدام به ترتیب به بایگانی و یکی از نمایندگان ثبت ارجاع می نماید.

بایگانی پرونده مربوطه را ضمیمه تقاضا نموده و جهت اقدام نزد نماینده ثبت ارسال میدارد. سپس نماینده با توجه به صورت جلسه افراز پیش نویس سند مالکیت قطعه یا قطعات مفروض مورد نظر را تهیه و پرونده را جهت گواهی عدم بازداشت به دفتر بازداشتی می فرستد. متصدی دفتر بازداشتی پس از گواهی عدم بازداشت آن را اعاده و سپس پرونده جهت وصول هزینه افراز و سایر حقوق دولتی متعلقه نسبت به سهم متقاضی یا متقاضیان و بهاء دفترچه سند مالکیت به حسابداری فرستاده می شود.

متصدی حسابداری هزینه افراز را با توجه به برگ ارزیابی تنظیم شده وسیله نقشه بردار و نیز سایر حقوق ثبتی متعلقه را محاسبه و بهاء دفترچه سند مالکیت را منظور و فیش لازم را صادر و جهت پرداخت به متقاضی تسلیم می دارد.

متقاضی پس از واریز وجوه مندرج در فیش نزد بانک ملی که حساب ثبت در آن مفتوح است نسخ لازم را جهت ضمیمه شدن به پرونده به حسابداری اعاده می دهد.

متصدی حسابداری پس از ضمیمه نمودن قبض مربوطه و گواهی وصول حقوق دولتی و هزینه افراز پرونده را جهت اقدامات بعدی به دفتر املاک ارسال میدارد.

متصدی دفتر املاک صورت جلسه افراز و پیش نویس سند مالکیت را ثبت دفتر املاک نموده و سند مالکیت اولیه متقاضی یا متقاضیان را ابطال و سند جدید را تحریر و مراتب ابطال اسناد مالکیت مشاعی را طی بخشنامه ای به دفاتر اسناد رسمی تابعه ابلاغ می نماید.

مسئول اداره پس از بررسی اقدامات انجام شده ثبت دفتر املاک و سند مالکیت تحریر شده و بخشنامه تنظیمی را امضاء می نماید.

بخشنامه پس از درج شماره بر آن وسیله دفتر اندیکاتور به دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال می گردد و پرونده جهت تسلیم سند به متقاضی به بایگانی فرستاده می شود.

در بایگانی ابتدا سند نخ کشی و پلمپ سپس در دفتر تسلیم اسناد ثبت آنگاه پس از احراز هویت متقاضی یا متقاضیان به نحوی که در مباحث قبل توضیح داده شد در قبال اخذ رسید به آنان تسلیم و پرونده در ردیف خود ضبط می شود.

تذکره ۳: چنانچه متقاضی یا متقاضیان نتوانند آدرس محل سکونت سایر شرکاء را تعیین و اعلام نمایند ابلاغ هر گونه اخطار به آنها برابر مقررات آئین نامه اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا و از طریق درج در روزنامه انجام پذیر خواهد بود.