

## افراز ملک چیست؟

افراز ملک به معنای جدا کردن سهم مشاع هر یک از شرکای ملک مشاع است. این عملیات زمانی انجام می‌شود که مالکین ملک تصمیم به تقسیم ملک مشاع بگیرند و در نتیجه سهم هر کدام از مالکین، مفروز خواهد بود.

زمانی که مالکین ملک تصمیم به تقسیم ملک مشترک خود بگیرند، فرآیندی به نام **افراز** صورت می‌گیرد. در این فرآیند، مالکین ملک مشترک به توافق می‌رسند که هر فرد چه مقداری از ملک را می‌تواند به مالکیت خود اختصاص دهد. سپس، ملک بر اساس این تقسیم به شکل مناسب و بلا مانع بین مالکین تقسیم می‌شود.

## انواع افراز ملک در حقوق ایران

در حقوق ایران، افراز ملک به دو نوع اصلی تقسیم می‌شود:

۱. **افراز داوطلبانه:** در این نوع افراز، تمامی مالکان ملک به توافق می‌رسند که ملک را به بخش‌های جداگانه تقسیم کنند.
۲. **افراز اجباری:** در صورتی که مالکان نتوانند به توافق برسند و ده‌ایت به افراز ملک نداشته باشند، می‌توانند به دادگاه مراجعه کرده و درخواست افراز اجباری کنند.

## تفاوت افراز ملک با تفکیک ملک

در حقوق ایران، افراز و تفکیک ملک دو عملیات متفاوت هستند:

- **افراز ملک:** افراز به معنای تقسیم یک واحد ملکی به بخش‌های جداگانه است. در این فرآیند، سهم هر مالک مشاع مشخص شده و به آن‌ها داده می‌شود. بنابراین، حالت مشاع بودن ملک از بین می‌رود و مالکیت بخش هر کس به خودش سپرده می‌شود.

- **تفکیک ملک:** تفکیک به معنای تقسیم ملک به قطعات کوچک‌تر است. در این فرآیند، ملک به قطعات کوچک‌تر تقسیم می‌شود ولی سهم هر مالک مشاع تغییر نمی‌کند.

به عبارت دیگر، تفکیک فقط تقسیم ملک است؛ اما، افراز، تقسیم ملک توأم با تعیین سهام مالکان مشاعی است.

## افراز ملک مشاع چیست؟

اقدام به **افراز ملک مشترک** به معنای تقسیم یک ملک بین چند نفر است، به طریقی که هر فرد بتواند به صورت مستقل مالک یک قسمت از این ملک مشترک باشد. این اقدام باعث پایان مالکیت مشترک می‌شود و به هر فرد سهم معینی در ملک تعلق می‌گیرد. برای این کار، باید از قبل توافقی بین فردانصیبان بر سر شیوه تقسیم مالکیت صورت گرفته باشد. افراز ملک مشاع بر دو نوع است: افراز اجباری و افراز تراضی. در افراز اجباری دادگاه یا اداره ثبت سهم مالکیت هر یک از شرکاء را تعیین می‌کنند و رأی و نظر شرکاء تأثیری در این تصمیم ندارد.

## هزینه افراز ملک مشاع

هزینه افراز ملک مشاع بر اساس ماده ۱۵۰ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در موقع اجرای تصمیم قطعی بر افراز، به وسیله واحد ثبتی دریافت خواهد شد.

## مراجع صالح دعوا افراز ملک مشاع

در حال حاضر، دو مرجع در رسیدگی به درخواست افراز صلاحیت دارند:

۱. **محاکم دادگستری:** محاکم دادگستری در سه مورد زیر صلاحیت رسیدگی به دعوی افراز را دارند:
  - \* زمانی که عملیات ثبتی یک ملک خاتمه پیدا نکرده باشد.
  - \* اگر بین مالکین محجور یا غایبی باشد.
  - \* اگر در صدی از ملک مشاعی از یک پلاک مشاعی مجهول المالك باشد.

2. ادارات ثبت: در صورتی که عملیات ثبتی ملک خاتمه یافته باشد، مرجع صالح جهت رسیدگی به درخواست افراز، اداره ثبت می باشد.

## مدارک لازم برای افراز ملک مشاع

برای افراز ملک مشاع، مدارک زیر لازم است:

1. شناسنامه
2. کارت ملی
3. اسامی مالکین
4. سند مالکیت
5. کپی سند مالکیت
6. برگه اوله درخواست افراز (از اداره ثبت تهیه شود)
7. اطلاعات تمام مالکان مشاع
8. استعلامات ثبتی مربوط به ملک

## شرایط افراز ملک مشاع

برای افراز ملک مشاع، شرایط زیر باید برقرار باشد:

1. وجود ملک مشاع: ملکی که قرار است افراز شود، باید به دو یا چند نفر به طور مشاع تعلق داشته باشد.
2. تقاضای افراز از سوی یکی از شرکا: یکی از شرکا باید تقاضای افراز ملک را به دادگاه یا اداره ثبت ارائه دهد.
3. امکان افراز ملک: ملک مشاع باید قابل افراز باشد. به عبارت دیگر، ملک باید به قطعات مجزا قابل تقسیم باشد.
4. جریان ثبتی ملک: برای افراز ملک مشاع توسط اداره ثبت، جریان ثبتی ملک باید به پایان رسیده باشد.
5. عدم وجود مالک مهجور یا ناتوان: در صورتی که یک یا چند نفر از مالکین مهجور یا ناتوان باشند، افراز ملک مشاع از طریق دادگاه انجام می‌شود.
6. عدم وجود شریک غایب یا مفقود الاثر: اگر حداقل یکی از شرکا غایب یا مفقود الاثر باشد، افراز ملک مشاع از طریق دادگاه انجام می‌شود.

## مدت زمان افراز

مدت زمان افراز ملک مشاع می‌تواند بسته به شرایط خاص هر پرونده متفاوت باشد. اما به طور کلی، پس از تقدیم درخواست افراز به دادگاه یا اداره ثبت، کارشناس ثبتی وارد عمل می‌شود تا از ملک بازدید کند و نظر خود را درباره افراز ملک به دادگاه یا اداره ثبت اعلام کند. همچنین، شهرداری‌ها مکلفند که ظرف دو ماه نسبت به نقشه ارسالی از سوی دادگاه یا اداره ثبت، نظریه کتبی خود را اعلام کنند. بنابراین، می‌توان گفت که فرآیند افراز ملک مشاع ممکن است چندین ماه به طول بیانجامد.

## هزینه افراز در اداره ثبت

هزینه افراز ملک مشاع در ماده ۱۵۰ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در موقع اجرای تصمیم قطعی بر افراز توسط واحد ثبتی دریافت می‌شود. همچنین، بر اساس این قانون، به ازای هر ده هزار ریال ارزش ملک، دویست ریال از طرف مالک یا مالکان پرداخت می‌شود. لطفاً توجه داشته باشید که این هزینه‌ها ممکن است بسته به شرایط خاص هر پرونده تغییر کنند.

## مدارک لازم برای درخواست افراز

برای انجام افراز در اداره ثبت، مدارک زیر لازم است:

۱. برگه اوله درخواست افراز (که از اداره ثبت تهیه می‌شود)
۲. سند رسمی ثبتی یا برگه استعلام اتمام جریان ثبتی
۳. مدارک شناسایی درخواست دهنده
۴. مشخصات مالکین مشاع
۵. تقسیم‌نامه در صورت توافق مالکین مشاع