

روش اجرای احکام افراز صادره از مراجع قضائی صالحه (موضوع قانون افراز مصوب سال ۵۷)

گر چه به موجب قانون آبان ۱۳۵۷ اختیار افراز املاک مشاع به ادارات ثبت اسناد و املاک تفویض گردیده و ادارات ثبت مجاز به انجام افراز املاک مشاع حسب تقاضای احد یا تعدادی از مالکین مشاعی می باشند ولی به موجب ماده دوم قانون مذکور هر یک از شرکاء می توانند به تصمیم واحد ثبتی مربوطه مبنی بر افراز ملک در مهلت مقرر در ماده ۲ قانون یاد شده به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک (دادگاه حقوقی) اعتراض نمایند که در این صورت ادارات ثبت سوابق افرازی و عنداللزوم پرونده ثبتی را حسب تقاضای مرجع یاد شده جهت رسیدگی نهایی به دادگاه حقوقی مربوطه ارسال می دارند. بدیهی است دادگاه حقوقی پس از رسیدگی نهائی و تصمیم افراز متخذه از طرف اداره ثبت را تأیید یا خود مبادرت به صدور حکم دیگری می نماید که در هر صورت حکم صادره از مرجع یاد شده جهت ارجاء به ثبت محل ارسال می گردد که روش عملی اجرای احکام افراز صادره از مراجع قضائی بدین شرح است:

متقاضی باید تقاضای خود را همراه با اصل یا رو نوشت مصدق حکم قطعی افراز به ثبت محل تسلیم نماید. منظور از رونوشت مصدق این است که مطابقت رونوشت حکم افراز با اصل آن باید به تأیید دفتر دادگاه محل برسد و به آن تمبر الصاق شود. رئیس ثبت دستور ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور را صادر می نماید و به متقاضی تاریخ وقت مراجعه بعدی را اعلام می دارد. تقاضای متقاضی ثبت دفتر اندیکاتور می شود و همراه با ضمائهم به بایگانی ارسال می گردد تا در پرونده ثبتی مربوطه ضبط شود.

در روز مراجعه متقاضی که قبلاً تعیین شده بایگانی پرونده را جهت تعیین نماینده و نقشه بردار نزد مسئول اداره ارسال می دارد و او با توجه به دفتر اوقات خود نماینده و نقشه برداری را جهت انجام اقدامات بعدی تعیین می نماید. ضمناً چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد فوق العاده ماموریت و هزینه سفر نماینده و نقشه بردار به میزان مدتی که توسط مسئول اداره تعیین می شود و به شرحیکه قبلاً توضیح داده شد بایستی وسیله متقاضی به حساب سپرده ثبت نزد بانک ملی مربوطه تودیع و فیش آن جهت ضبط در پرونده به ثبت ارائه شود.

سپس نماینده و نقشه بردار همراه با متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت می نمایند و بعد از حضور در محل متقاضی بایستی ملک را معرفی و نماینده حدود آن را با سوابق پرونده ثبتی تطبیق و بعد حدود قطعات افراز شده مندرج در حکم را با محل مقایسه و تطبیق و کنترل و نقشه بردار حدود کل ملک و قطعات افراز شده را برداشت نموده و قطعات افرازی را برابر قیمت منطقه ای ارزیابی نماید. (بند ۳۷۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی)

بعد از ترسیم نقشه ملک وسیله نقشه بردار که بایستی نماینگر حدود و مشخصات قطعات افرازی باشد نماینده صورت جلسه افراز را با ملاحظه پرونده ثبتی و مشاهدات خود در محل و توجه به حکم صادره از دادگاه و رعایت حدود و مشخصات ملک بر

اساس سوابق پرونده ثبتی و موقعیت محل و حکم صادره تنظیم می نماید.

این صورت جلسه که با عنوان صورت جلسه افراز تهیه می شود نماینده بایستی بعد از توضیح کامل جریان ثبتی ملک در مقدمه و ذکر حدود اولیه ملک و اسامی مالکین مشاعی چگونگی افراز را با اشاره به حکم صادره دادگاه توضیح داده و حدود و مشخصات و مساحت قطعات افراز شده را با تعیین شمارات فرعی از اصلی مربوطه به ترتیب قید نماید و هر قطعه را در سهم همان فردی که در حکم افراز به او تعلق گرفته قرار دهد و پیش نویس سند مالکیت قطعات مفروض شده را به نام مالکین مربوطه تهیه و به گواهی دفتر املاک بازداشتی برساند.

نماینده صورت جلسه افراز را خود امضاء و پس از امضاء نقشه بردار همراه با نقشه تر سیمی و برگ ارزیابی تنظیم شده که به قیمت منطقه ای خواهد بود و به امضاء نقشه بردار و ارزیاب و متقاضی هم باید برسد همراه با پرونده و پیش نویس اسناد مالکیت تهیه شده طی گزارشی به استحضار مسئول اداره می رساند.

رئیس اداره پس از بررسی صورت جلسه و تطبیق مفاد آن با پرونده ثبتی و حکم صادره دادگاه و کنترل پیش نویس اسناد مالکیت تهیه شده چنانچه اشکالی را ملاحظه نماید پیش نویس اسناد را امضاء و دستور ثبت صورت جلسه افراز را در دفتر املاک صادر می نماید و به حسابداری اجازه می دهد که فوق العاده ماموریت و هزینه سفر نماینده و نقشه بردار را در صورت تعلق بشرحیکه قبلاً توضیح داده شده پرداخت نماید.

در این مرحله از اقدام متقاضی مکلف است هزینه افراز و سایر حقوق ثبتی متعلقه سهم خود را همراه با بهاء دفترچه سند مالکیت حسب محاسبه حسابداری در بانک تودیع و فیش آن را جهت ضمیمه نمودن پرونده به حسابداری ارائه نماید. بعد از تودیع هزینه افراز و سایر حقوق ثبتی متعلقه و بهاء دفترچه سند مالکیت پرونده جهت اقدام بعدی به دفتر املاک ارسال می شود متصدی دفتر املاک با توجه به دستور صادره از طرف رئیس اداره مراتب صورت جلسه افراز را در ستون ملاحظات ثبت و صفحه دفتر املاکی که سهام مشاعی هر ملک در آن ثبت شده قید می نماید و با توضیح موضوع خروجی زده و حدود و مشخصات هر کدام از قطعه و قطعات افرازی را در دفتر جاری املاک ثبت نموده و شماره ثبت صفحه جدید را در ستون ملاحظات ثبت و صفحه مشاعی مربوطه قید می نماید سپس سند مالکیت مشاعی اولیه را باطل و سند جدید را تحریر می کند.

آنگاه ثبت دفتر املاک و سند مالکیت تحریر شده را به امضاء مسئول اداره می رساند و پرونده را جهت تسلیم سند به متقاضی به بایگانی ارسال می دارد. در بایگانی ابتدا سند نخ کشی و پلمپ می شود بعد در دفتر تسلیم سند ثبت می گردد و پس از احراز هویت متقاضی که معمولاً با ملاحظه شناسنامه آن تحقق می پذیرد در قبال اخذ رسید در دفتر تسلیم سند و ستون ملاحظات پیش نویس سند مالکیت به او تسلیم می گردد و پرونده در ردیف مربوطه ضبط می شود. لازم به ذکر است چنانچه ملکی به موجب تصمیم قطعی غیر قابل افراز تشخیص داده شود با تقاضای هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان

(دادگاه حقوقی) فروخته می شود (ماده ۴ قانون افراز) که در این صورت وجوه حاصله از فروش ملک غیر قابل افراز پس از کسر هزینه عملیات اجرائی طبق دستور دادگاه بین شرکاء به میزان سهام و مالکیت آنها تقسیم خواهد شد (ماده ۱۰ آئین نامه قانون افراز).