

## قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷

**ماده ۱** (افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آن ها 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.

تبصره -نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده، تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد.

**ماده ۲** (تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هریک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است مهلت اعتراض ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض می باشد. دادگاه شهرستان به دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی صادر خواهد نمود، حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است.

**ماده ۳** (هزینه تفکیک مقرر در ماده ۱۵۰ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در موقع اجراء تصمیم قطعی بر افراز به وسیله واحد ثبتی دریافت خواهد شد.

**ماده ۴** (ملکی که به موجب تصمیم قطعی غیر قابل افراز تشخیص شود با تقاضای هریک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان فروخته می شود.

**ماده ۵** (ترتیب رسیدگی واحد ثبتی و ابلاغ اوراق و ترتیب فروش املاک غیر قابل افراز و تقسیم وجوه حاصل بین شرکاء و به طور کلی مقررات اجرائی این قانون طبق آئین نامه ای خواهد بود که به تصویب وزارت دادگستری می رسد.

**ماده ۶** (پرونده های افراز که در تاریخ اجراء این قانون در دادگاه ها مطرح می باشد کماکان مورد رسیدگی و صدور حکم قرار می گیرد ولی اگر خواهان افراز بخواهد دعوی خود را در واحد ثبتی مطرح کند باید دعوی سابق را از دادگاه استرداد نماید.

قانون فوق مشتمل بر شش ماده و یک تبصره پس از تصویب مجلس شورای ملی در جلسه روز یک شنبه یازدهم دی ماه ۱۳۵۶ در جلسه روز دوشنبه بیست و دوم آبان ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و هفت شمسی به تصویب مجلس سنا رسید. رییس مجلس سنا - دکتر سید محمد سجادی

## آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب بیستم اردیبهشت ۱۳۵۸

**ماده ۱** (مسئول هر واحد ثبتی با وصول درخواست افراز از طرف یک یا چند از شرکاء ملک مشاعی که در حوزه ثبتی مزبور واقع شده رسیدگی به آن را به نماینده ثبت ارجاع می نماید.

**ماده ۲** (نماینده ثبت با مراجعه به پرونده ملک وضعیت ثبتی پلاک مزبور را ملاحظه و نسبت به خاتمه یافتن جریان ثبتی آن اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نه و دارای سند مالکیت معارض می باشد یا خیر اعلام نظر نموده پرونده را به نظر مسئول واحد ثبتی می رساند.

**ماده ۳** (پس از تأیید این که جریان ثبتی خاتمه یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نمی باشد مسئول واحد ثبتی به نقشه بردار ثبت مأموریت می دهد که با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکاء و نماینده ثبت محل را معاینه و با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان نقشه ملک مورد افراز را ترسیم و به امضاء نماینده ثبت و کلیه شرکاء حاضر می رساند.

**ماده ۴** (نقشه بردار مکلف است پس از ترسیم نقشه به طوری که در تفکیک معمول است حدود و مساحت و مشخصات هر یک از قطعات تفکیکی را نیز تعیین و در صورت مجلس منعکس و به امضاء نماینده ثبت و شرکاء حاضر رسانیده و به مسئول واحد ثبتی تسلیم نماید.

**ماده ۵** (مسئول واحد ثبتی پس از رسیدگی و تطبیق درخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت مجلس تنظیمی و نقشه افرازی و مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی تصمیم خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می نماید.

**ماده ۶** (تصمیم مسئول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکپی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند. طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء می باشد.

**ماده ۷** (رسیدگی به اعتراضات واصله نسبت به تصمیمات متخذ از طرف واحد ثبتی در دادگاه شهرستان تابع مقررات دادرسی اختصاری است.

**ماده ۸ )** اجرای حکم قطعی افراز تابع مقررات اجرای احکام مدنی خواهد بود.

**ماده ۹ )** در صورت صدور حکم قطعی بر غیر قابل تقسیم بودن ملک دادگاه شهرستان بر حسب درخواست یک یا چند نفر از شرکاء دستور فروش آن را به دایره اجراء دادگاه خواهد داد. مدیر اجراء نسبت به فروش ملک بر وفق مقررات قانون اجرای احکام مدنی مربوط به فروش اموال غیر منقول اقدام می نماید.

**ماده ۱۰ )** وجوه حاصله از فروش ملک غیر قابل افراز پس از کسر هزینه عملیات اجرایی طبق دستور دادگاه شهرستان بین شرکاء به نسبت سهام تقسیم خواهد شد.