تفاوت تفکیک و افراز

پیش از پرداختن به این موضوع که افراز چیست، لازم است معنای برخی از اصطلاحات شرح داده شود.

مال مشاع :مالی که چند نفر مالک آن باشند بدون آن که سهم هرکدام از آنها به تفکیک مشخص باشد. جزء جزءِ مال مشاع در تملک مالکین آن است و نمی‌توان سهم اختصاصی هرکدام را مشخص کرد.

مال غیرمنقول :مال غیرمنقول در مقابل مال منقول قرار دارد و منظور از آن مالی است که قابل جابه جایی نبوده یا در صورت جابه جایی خسارت زیادی ببینند. زمین و ساختمان از جمله مهم‌ترین اموال غیر منقول اند.

مال منقول :عبارت از مالی است که بر خلاف مال غیرمنقول، قابل جابه‌جایی است و این جابه جایی خسارتی به آن وارد نمی‌کند.

حالا باید دید افراز چیست و چه تفاوتی با تفکیک و تقسیم دارد.

تفکیک چیست

تفکیک در لغت به معنای جدا کردن و جزء جزء کردن و در اصطلاح حقوق ثبت، عبارت است از تجزیه کردن مال غیرمنقول به قطعات کوچک تر است. به عبارت دیگر تفکیک یعنی شخصی که دارای یک قطعه زمین ۳۰۰ متری است، آن را به سه قطعه‌ی ۱۰۰ متری تقسیم کند. حال اگر مالک این زمین دو نفر هم بوده باشد پس از تفکیک هر یک به نسبت حصه مشاعی در سه قطع جدید مالکیت خواهند داشت.

افراز چیست

افراز عبارت است از جدا نمودن سهم مشاع شرکا از یکدیگر، به عبارت دیگر تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکا به نسبت سهم آنها. برای نمونه، شخص الف ۲ دانگ و شخص ب ۴ دانگ از یک قطعه زمین را در مالکیت دارند. حال اگر شخص الف بخواهد سهم دو دانگ خود را از زمین جدا کند و سهم خود را در تصرف داشته باشد و سهم وی از حال اشاعه خارج شود، به این عمل، افراز می‌گویند.

افراز را به دو دسته تقسیم نموده‌اند:

۱. **افراز اجباری** یعنی افراز مال به موجب حکم دادگاه (یا تصمیم اداره‌ی ثبت) که شرکا را مجبور به قبول قسمت مال مشاع می‌کند.

۲. **افراز به تراضی**، افرازی است که شرکا به دلخواه خود انجام می‌دهند .

دعوی افراز به وسیله یک یا چند مالک مشاعی علیه یک یا چند مالک مشاعی دیگر، به عمل می‌آید. نکته مهم این که در عمل افراز، کلیه‌ی مالکین مشاعی باید به صورت خواهان یا خوانده دخالت داشته باشند و در جریان خواسته و عملیات اجرایی قرار گیرند.

تقسیم چیست

تقسیم اعم از تفکیک و افراز و غیر آن است، مثل تَرکه متوفی (اموالی که فرد فوت شده از خود باقی می‌گذارد) که بین ورثه تقسیم می‌شود و می‌تواند شامل اموال منقول و غیرمنقول باشد. در اصطلاح حقوق مدنی، تقسیم عبارت است از جداسازی سهم شرکا در مال. تقسیم‌نامه نیز سند رسمی یا عادی است که بیان کننده‌ی تقسیم مال مشاع است. بدین ترتیب رابطه‌ی تقسیم با تفکیک و افراز، رابطه‌ی عموم و خصوص مطلق است. بدین معنا که تفکیک و افراز نوعی تقسیم هستند ولی تقسیم لزوما به این دو مورد محدود نمی‌شود.

Naghsh
Council rules and regulations

پس تفاوت تفکیک و افراز عبارتند از:

۱. تفکیک شامل اموال غیرمشاعی و مشاعی می شود و اگر مال مشاعی باشد پس از قطعه قطعه شدن،سهم هر کس در قطعه های جدید هم تثبیت است. ولی افراز خارج کردن سهم مشاعی و دادن آن به مالک آن است. مثلا فردی که مالک ۱۰ سهم از یک زمین است پس از افراز میزان زمینی برابر ۱۰ سهم از کل زمین به او داده می‌شود.

۲. تفکیک، در حالت رضایت و تفاهم شرکا است اما افراز در حالت عدم تفاهم و رضایت شرکا واقع می شود و قصد آنها، قطع حالت اشتراک است.

۳. سن مالک یا مالکان، دخالتی در امر تفکیک ندارد؛ اما، به صراحت ماده‌ی ۳۱۳ قانون امور حسبی اگر میان مالکان شخصی محجور یا غایب باشد، تقسیم با دادگاه خواهد بود.

٤. تفکیک فقط تقسیم ملک است؛ اما افراز تقسیم ملک توام با تعیین سهام مالکان مشاعی است و قطعات افرازی به نسبت سهم مالک مشاع به آنان اختصاص می‌یابد. به همین دلیل حالت اشاعه در افراز ضرورت دارد؛ولی در تفکیک این ضرورت نیست و مالک می‌تواند ملک خود را با رعایت مقررات حاکم بر تفکیک (ضوابط و مقررات شهرداری) به هر ترتیبی که می‌خواهد تفکیک کند.

۵. در صورت اعتراض به تفکیک از طرف یکی از شرکا، ادامه عملیات تفکیک، متوقف می‌شود و با رضایت معترض می‌توان ادامه اقدام را انجام داد ولی اعتراض به افراز در حین اقدام از شرکای دیگر پذیرفته نیست و پس از اتمام می‌توانند اعتراض نمایند و رسیدگی به اعتراض نسبت به افراز ملک، در صلاحیت مراجع قضایی است.

٦. افراز یا عدم افراز، همانند رأی مراجع قضایی است و با افراز ملک و عدم اعتراض در مهلت مقرر، هر مالک مشاع می‌تواند بر سهم خود تسلط پیدا کند و با تسلیم سند مالکیت مشاع به واحد ثبت، سند مالکیت ۶ دانگ قطعه‌ی اختصاصی را تقاضا و دریافت نماید.

۷. تفکیک در اداره ثبت انجام می‌گیرد؛اما افراز هم در اداره ثبت و هم در دادگاه

۸. در افراز رای صادر می‌شود؛ولی در تفکیک صورت جلسه تفکیکی

۹. در تفکیک سهم تمامی افراد جدا و ملک از حالت مشاع خارج می‌شود یا اگر مالک یک نفر باشد، ملک به قطعات کوچک‌تر تقسیم می‌گردد؛ اما در افراز فقط سهم خواهان جدا می‌شود و بقیه ملک مشاع باقی می‌ماند.

۱۰. در صورتی که بر تفکیک اعتراض شود، موضوع اعتراض در اداره ثبت رسیدگی می‌شود؛ اما اگر بر افراز اعتراض شود در دادگاه رسیدگی می‌شود.

Naghsh
Council rules and regulations