

نگاهی تحلیلی به ماهیت حقوقی تفکیک و افراز

(تاریخ دریافت ۱۴۰۴/۰۷/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۴/۱۲/۰۳)

محمد مظفری شهپر^۱

مهدی سوار

چکیده

تفکیک و افراز، دو نهاد پرکاربرد در حوزه حقوق املاک و ثبت هستند که اگرچه در عمل هر دو به نوعی «جداکردن» و «مرزبندی» می‌انجامند، اما از حیث ماهیت حقوقی، مبانی، آثار، و مرجع تصمیم‌گیر تفاوت‌های بنیادین دارند. تفکیک غالباً عملیاتی اداری و ثبتی است که هدف آن تعیین قطعات مستقل از یک ملک و فراهم‌سازی امکان صدور اسناد تفکیکی یا اقدامات بعدی است؛ در حالی که افراز ناظر به پایان‌دادن به اشاعه و تعیین سهم اختصاصی شرکا از مال مشاع است و در دل خود «تشخیص حق» و «رفع حالت اشاعه» را حمل می‌کند. ابهام در مرز این دو نهاد، سبب تداخل صلاحیت‌ها، اطاله فرایندها، افزایش دعاوی ملکی، و صدور تصمیم‌های متعارض می‌شود. این مقاله با رویکرد تحلیلی و با اتکا به مبانی حقوق مدنی، قواعد ثبتی، و تجربه رویه‌ای، به واکاوی ماهیت حقوقی تفکیک و افراز می‌پردازد و کوشش می‌کند معیارهای تمایز، سازوکارها، و آثار هر یک را به صورت منسجم تبیین کند. همچنین با نگاهی تطبیقی به «Partition» در حقوق کامن‌لا، نسبت این نهاد با افراز و جایگاه فروش اجباری در حل تعارضات شرکا بررسی می‌شود. نتیجه مقاله نشان می‌دهد تفکیک را باید در زمره اعمال اداری - ثبتی «تغییر در شکل فیزیکی و انتظام ثبتی ملک» دانست، در حالی که افراز ماهیتی نزدیک به «تقسیم حقوقی» دارد و می‌تواند رنگ قضایی یا شبه‌قضایی بگیرد؛ و همین تفاوت ماهوی، نقطه آغاز سامان‌دهی صحیح صلاحیت‌ها و کاهش اختلافات است.

واژگان کلیدی: تفکیک، افراز، مال مشاع، ثبت املاک، تقسیم، اشاعه، صلاحیت، ماهیت حقوقی



مقدمه

نهاد اشاعه در حقوق اموال، در عین آن که راه‌حلی طبیعی برای مالکیت‌های مشترک ناشی از ارث، مشارکت اقتصادی یا تجمع سرمایه است، در عمل می‌تواند منشأ تعارضات گسترده باشد. مالکیت مشاع در بسیاری از پرونده‌های ملکی، نه یک وضعیت پایدار، بلکه مرحله‌ای گذرا تلقی می‌شود که دیر یا زود یکی از شرکا خواهان خروج از آن خواهد شد. ابزارهای حقوقی برای عبور از اشاعه متنوع‌اند؛ گاه توافقی و تراضی‌محور و گاه مبتنی بر تصمیم مرجع صالح. در این میان، دو عنوان «تفکیک» و «افراز» بیش از همه در ادبیات ثبتی و قضایی تکرار می‌شوند و به همان اندازه نیز محل سوءبرداشت و خلط مفهومی‌اند.

در نگاه نخست، هر دو واژه حامل معنای جداسازی و قطعه‌بندی هستند. همین شباهت ظاهری باعث شده است که در عرف معاملات، در مکاتبات اداری، و حتی در برخی دعاوی، تفکیک و افراز به جای یکدیگر به کار روند یا آثار یکدیگر را بر دوش بکشند. در حالی که تفکیک می‌تواند بر ملکی واقع شود که اساساً مشاع نیست و هدف آن صرفاً ایجاد قطعات مشخص و قابل ثبت است، افراز مفهوماً به وجود اشاعه و تعدد مالک وابسته است و نتیجه آن تبدیل سهم مشاع به سهم مفروز است. این تفاوت ساده، وقتی پای صلاحیت واحد ثبتی یا دادگاه، امکان صدور سند مالکیت مستقل، حقوق اشخاص ثالث، مقررات شهری و هزینه‌های قانونی به میان می‌آید، به اختلافات جدی تبدیل می‌شود.

اهمیت پژوهش حاضر از دو جهت است. نخست از حیث نظری، زیرا تعیین ماهیت حقوقی هر نهاد، مبنای تحلیل آثار و حدود آن است. دوم از حیث عملی، چون رویه ثبت و دادگاه‌ها بدون تبیین دقیق ماهیت، ناچار به تصمیم‌گیری‌های موردی و گاه متعارض می‌شود. مقاله



حاضر می‌کوشد با زبانی تحلیلی و مستند، تفکیک و افراز را در چهارچوب حقوق اموال و ثبت بازخوانی کند و در نهایت معیارهایی کاربردی برای تمایز و انتخاب مسیر صحیح ارائه دهد.

بخش اول: چارچوب مفهومی و مبانی نظری تفکیک و افراز

تفکیک و افراز پیش از آن که دو واژه ثبتي باشند، دو پاسخ متفاوت به دو نیاز متفاوت‌اند. تفکیک پاسخی است به نیاز «نظم‌دهی فیزیکی و ثبتي» یک ملک؛ افراز پاسخی است به نیاز «نظم‌دهی حقوقی مالکیت مشترک». برای همین، تفکیک می‌تواند حتی در غیاب اختلاف و بدون وجود اشاعه موضوعیت داشته باشد، اما افراز بدون فرض اشاعه معنا ندارد.

برای فهم دقیق‌تر، باید میان چند مفهوم نزدیک مرزبندی کرد. تقسیم، عنوانی عام است که می‌تواند هم تراضی شرکا را دربرگیرد و هم تقسیم اجباری را. افراز در بسیاری از تحلیل‌ها، صورت خاصی از تقسیم است که نه صرفاً یک توافق خصوصی، بلکه فرایندی مبتنی بر تصمیم مرجع صالح برای رفع اشاعه است. تفکیک اما لزوماً تقسیم به معنای حقوقی نیست؛ زیرا ممکن است مالک واحد، ملک خود را تفکیک کند بی‌آن که موضوع تقسیم حق بین چند نفر مطرح باشد. بنابراین، اگر تقسیم را ناظر به «توزیع حق» بدانیم، تفکیک بیشتر ناظر به «تقسیم عین به قطعات» است بدون آن که الزاماً توزیع حق میان چند مالک را محقق کند. همچنین باید میان «تغییر در موضوع حق» و «تغییر در صاحب حق» فرق گذاشت. تفکیک غالباً موضوع حق را به قطعات تبدیل می‌کند و در نظام ثبتي، آن را قابل شماره‌گذاری و ثبت جداگانه می‌سازد. اما افراز، در کنار آن که ممکن است به جداسازی فیزیکی منجر شود، در اصل صاحب حق را از حالت اشتراک خارج می‌کند و برای هر شریک، یک موضوع مستقل و اختصاصی تعریف



می‌نماید. در افراز، مسئله فقط ترسیم نقشه نیست؛ مسئله این است که سهم مشاع هر شریک به گونه‌ای تعیین شود که هم ارزش حقوقی سهم پیشین باشد و تعادل حقوقی میان شرکا حفظ گردد. یکی از دشوارترین نقاط نظری، تعیین جایگاه تفکیک و افراز در طبقه‌بندی اعمال حقوقی است. تفکیک معمولاً به عنوان «عمل اداری» یا «عمل فنی - ثبتی» دیده می‌شود که آثار آن در قلمرو ثبت و انتظام املاک آشکار می‌گردد. اما افراز، به دلیل آن که با تعارض اراده‌ها، تشخیص امکان تقسیم، سنجش ضرر و عدم امکان، و نهایتاً پایان دادن به اشاعه سروکار دارد، واجد خصیصه شبه قضایی است. همین ویژگی، توضیح می‌دهد چرا افراز در برخی نظام‌ها یا در برخی شرایط به دادگاه سپرده می‌شود و در برخی دیگر به واحد ثبتی.

در سطح مبانی، اشاعه بر ایده «مالکیت هم‌زمان چند نفر بر جزء جزء مال» استوار است. هر شریک در جزء جزء مال حق دارد، نه در قطعه معینی از آن. افراز، این ساختار را دگرگون می‌کند: هر شریک از «حق منتشر» به «حق متمرکز و عینی شده بر قطعه مشخص» منتقل می‌شود. تفکیک، چنین انتقالی را به خودی خود تضمین نمی‌کند. تفکیک حتی می‌تواند تنها نظم قطعات را ایجاد کند تا در گام بعد، انتقال یا تقسیم یا افراز تحقق یابد. به بیان دیگر، تفکیک گاه مقدمه است و افراز نتیجه.

بخش دوم: ماهیت حقوقی تفکیک در نظام ثبت املاک

تفکیک را می‌توان عملیاتی دانست که یک ملک را به قطعات متعدد با حدود و مشخصات معلوم تبدیل می‌کند تا هر قطعه قابلیت شناسایی ثبتی و معاملاتی داشته باشد. محور اصلی تفکیک، «عین ملک» است و نه «حق شرکا». همین تمایز نشان می‌دهد چرا تفکیک در عمل،



بیش از آن که یک تصمیم حقوقی به معنای قضایی باشد، تصمیمی فنی و اداری است که بر پایه نقشه‌برداری، رعایت ضوابط شهرسازی، و انطباق با مقررات ثبتی انجام می‌شود.

در تفکیک، عنصر اراده معمولاً نقش آغازگر دارد: مالک یا مالکان تقاضای تفکیک می‌کنند و مرجع اداری، پس از بررسی شرایط، اقدام می‌نماید. اما این اراده، به معنای توافق بر توزیع حق نیست. حتی اگر ملک مشاع باشد و همه شرکا تقاضای تفکیک کنند، نتیجه تفکیک الزاماً به معنای اختصاص قطعات به شرکا نیست؛ بلکه صرفاً قطعات را از حیث ثبتی تعریف می‌کند. پس تفکیک می‌تواند بر مال مشاع نیز واقع شود، اما اشاعه را از بین نمی‌برد مگر آن‌که فرایند دیگری برای تخصیص حقوق انجام شود.

از نظر اثر نسبت به اشخاص ثالث، تفکیک می‌تواند شفافیت را افزایش دهد زیرا حدود قطعات و مشخصات آن‌ها دقیق‌تر می‌شود. ولی همین شفافیت اگر با تصور نادرست پایان اشاعه همراه گردد، زمینه‌ساز خطا در معامله است. ممکن است قطعه‌ای تفکیک شده باشد، اما مالکیت آن همچنان مشاع باقی مانده باشد؛ در نتیجه، انتقال «تمام یک قطعه» به عنوان ملک مفروز، با مشکل حقوقی مواجه خواهد شد. بنابراین، تفکیک باید همواره با این هشدار همراه باشد که «تفکیک، لزوماً افراز نیست. از زاویه دیگر، تفکیک در تعامل مستقیم با مقررات شهری و خدمات عمومی قرار می‌گیرد. ضوابط مربوط به عرض معبر، کاربری، حد نصاب تفکیک، تأمین سرانه‌های خدماتی، و مقررات شهرداری، در عمل می‌تواند تعیین‌کننده امکان یا عدم امکان تفکیک باشد. این ویژگی در افراز نیز اثرگذار است، اما در تفکیک برجسته‌تر است؛ زیرا تفکیک در مرحله «پیش از تخصیص حق» رخ می‌دهد و هدف آن ایجاد قطعاتی است که



قابلیت بهره‌برداری مستقل داشته باشند. بدین ترتیب، تفکیک هم‌زمان عملی حقوقی و فنی است، اما جنبه فنی و اداری در آن غالب است.

بخش سوم: ماهیت حقوقی افراز و نسبت آن با تقسیم و اشاعه

افراز، قلب بحث حاضر است؛ زیرا افراز جایی است که نظم حقوقی از سطح نقشه و قطعه فراتر می‌رود و وارد قلمرو تعیین حق و پایان دادن به مالکیت مشترک می‌شود. افراز به طور خلاصه، جداسازی سهم هر شریک از مال مشاع است به گونه‌ای که هر شریک مالک بخش اختصاصی خود شود و اشاعه زایل گردد. این تعریف، چند عنصر اساسی دارد: وجود مال مشاع، وجود شرکا، امکان یا عدم امکان تقسیم، و تصمیم مرجع صالح برای تعیین قطعه معادل سهم.

برخلاف تفکیک، افراز بدون تصور «تزامم اراده‌ها» قابل فهم نیست. حتی اگر همه شرکا با افراز موافق باشند، افراز از آن جهت مطرح می‌شود که سهم‌ها در هم تنیده‌اند و باید به صورت عینی تفکیک شوند. با این حال، در بسیاری از موارد، اختلاف بین شرکا، افراز را به فرایندی توافقی تبدیل می‌کند. همین ویژگی توافقی، افراز را از «تقسیم تراضی» جدا می‌سازد. تقسیم تراضی، محصول قرارداد و توافق است و قواعد عمومی قراردادها بر آن حاکم می‌شود. اما افراز، تصمیمی است که می‌تواند برخلاف میل برخی شرکا نیز تحقق یابد، زیرا اصل خروج از اشاعه به عنوان یک حق شناخته می‌شود و شرکا نمی‌توانند جز در موارد محدود، دیگری را برای همیشه در اشاعه نگه دارند.

ماهیت حقوقی افراز را می‌توان در مرز میان «عمل قضایی» و «عمل اداری واجد آثار قضایی» دید. از یک سو، افراز نیازمند تشخیص است: آیا ملک قابل افراز هست یا نه، آیا افراز موجب



ضرر فاحش یا از بین رفتن کاربری اقتصادی ملک می شود یا نه، و چگونه می توان قطعاتی هم‌ارز سهم‌ها ساخت. از سوی دیگر، در نظام ثبت، گاه این تشخیص در واحد ثبتی صورت می‌گیرد و تصمیم به افراز صادر می‌شود. همین امر پرسش ماهیت را تشدید می‌کند: اگر تصمیم را واحد ثبتی بگیرد، آیا همچنان تصمیمی حقوقی و شبه قضایی است یا صرفاً اداری؟ پاسخ دقیق معمولاً این است که افراز از حیث موضوع، حقوقی و مرتبط با رفع اشاعه است، اما از حیث شیوه اجرا، می‌تواند اداری شود. در نتیجه، افراز یک نهاد «دوچهره» است: چهره حقوقی آن به تقسیم حق و پایان اشاعه مربوط است، و چهره اجرایی آن به عملیات ثبتی، کارشناسی و نقشه‌برداری.

اثر افراز نسبت به حق شرکا، بنیادی است. پس از افراز، هر شریک نسبت به قطعه اختصاصی خود، مالکیت مفروز پیدا می‌کند و می‌تواند مستقل از دیگران تصرف و انتقال کند. همچنین، دعاوی و تعهداتی که متوجه سهم مشاع بوده‌اند، ممکن است نسبت به قطعه مفروز بازتعریف شوند. این جا اهمیت دقت در هم‌ارزی سهم‌ها روشن می‌شود: اگر در افراز، ارزش قطعه اختصاصی با سهم واقعی شریک هم‌خوان نباشد، افراز از حیث عدالت توزیعی زیر سؤال می‌رود و زمینه اعتراض و ابطال فراهم می‌شود.

افراز همچنین نسبت پیچیده‌ای با «فروش به جای افراز» دارد. هرگاه افراز عینی ممکن نباشد یا موجب ضرر گردد، راه حل عملی معمولاً فروش کل ملک و تقسیم حاصل میان شرکا است. این راه حل، از نظر ماهوی با افراز عینی متفاوت است: افراز عینی، حق را در قالب عین حفظ می‌کند، اما فروش، حق را به ثمن تبدیل می‌سازد. این تبدیل، پیامدهای اقتصادی و عاطفی دارد؛ به ویژه در املاکی که ارزش خانوادگی یا محل سکونت دارند. از منظر ماهیت حقوقی،



فروش اجباری را می‌توان «جانشین افراز» دانست که هدف آن همان خروج از اشاعه است، اما ابزار آن دگرگون می‌شود.

بخش چهارم: معیارهای تمایز تفکیک و افراز در عمل و آثار آن بر صلاحیت‌ها

یکی از کارآمدترین راه‌ها برای کاهش خلط مفهومی، ارائه معیارهای روشن برای تمایز است. معیار نخست، وجود یا عدم وجود اشاعه است. افراز بدون اشاعه تصور نمی‌شود؛ تفکیک می‌تواند در ملک مفروز یا مشاع رخ دهد. معیار دوم، هدف فرایند است. اگر هدف صرفاً ایجاد قطعات قابل شناسایی و ثبت باشد، تفکیک مطرح است؛ اگر هدف تعیین سهم اختصاصی و پایان دادن به مالکیت مشترک باشد، افراز مطرح می‌شود. معیار سوم، اثر نهایی است. تفکیک به خودی خود اشاعه را زایل نمی‌کند، اما افراز دقیقاً برای زوال اشاعه است.

معیار چهارم، نقش اراده و اختلاف است. تفکیک غالباً با درخواست مالک یا مالکان و با ماهیت غیرترافعی آغاز می‌شود. افراز ممکن است کاملاً ترافعی شود و نیازمند رسیدگی به اعتراضات، ارزیابی امکان افراز، و رعایت انصاف باشد. معیار پنجم، نسبت با حقوق اشخاص ثالث است. در تفکیک، موضوع اصلی شفاف‌سازی وضعیت ملک است و اثر نسبت به ثالث عمدتاً از جنس اعلامی و انتظامی است. در افراز، چون حق هر شریک عینی می‌شود، اثر نسبت به ثالث می‌تواند عمیق‌تر باشد و بر معاملات، توقیف‌ها، و حقوق تبعی اثر بگذارد.

این معیارها مستقیماً به بحث صلاحیت منجر می‌شوند. اگر موضوع صرفاً تفکیک و امور فنی و ثبتی باشد، مرجع اداری و واحد ثبتی در کانون قرار می‌گیرد. اما اگر بحث، رفع اشاعه، اختلاف بین شرکا، یا عدم امکان افراز و تصمیم درباره فروش باشد، نقش دادگاه و رسیدگی



قضایی پررنگ می‌شود. تبیین ماهیت حقوقی، در واقع معیار تعیین مرجع صالح است؛ و هر جا ماهیت مخدوش شود، اختلاف صلاحیت و اطاله دادرسی پدید می‌آید.

از نظر آثار عملی، تشخیص صحیح مسیر می‌تواند در هزینه‌ها، زمان، و نتیجه نهایی تعیین‌کننده باشد. فردی که ملک مشاع دارد و گمان می‌کند با تفکیک می‌تواند سهم خود را مستقل کند، ممکن است پس از طی مسیر تفکیک، متوجه شود که هنوز برای انتقال مستقل یا تصرف اختصاصی نیازمند افراز است. برعکس، گاهی شرکا می‌خواهند تنها قطعات را برای تنظیم سند های بعدی مشخص کنند و اختلافی درباره تخصیص ندارند؛ در این جا ورود زودهنگام به مسیر افراز می‌تواند غیر ضروری و پرهزینه باشد.

همچنین، تمایز صحیح بر امنیت معاملات اثر دارد. وقتی اشاعه باقی است اما قطعه‌بندی رخ داده، معامله گران ممکن است تصور کنند هر قطعه مالک مستقل دارد. این تصور، منشأ قراردادهای معیوب، دعاوی ابطال، و تعارض با حقوق شرکای دیگر می‌شود. بنابراین، لازم است در رویه اداری و حتی در عرف دفاتر معاملات، میان «قطعه تفکیکی» و «سهم مفروز» تفاوت به روشنی منعکس شود.

بخش پنجم: بررسی تطبیقی با Partition در حقوق کامن‌لا و دلالت‌های آن برای تحلیل افراز

در حقوق کامن‌لا، خروج از مالکیت مشترک از طریق Partition یکی از ابزارهای شناخته‌شده است. Partition معمولاً دو مسیر اصلی دارد: تقسیم عینی و تقسیم از طریق فروش. اختلافات نظری و عملی در این حوزه، شباهت معناداری با مسئله افراز و فروش در



حقوق ایران دارد. پرسش اصلی آن جاست که آیا باید اصل را بر حفظ عین گذاشت یا بر کارآمدی اقتصادی و فروش.

تقسیم عینی در نگاه سنتی، راه‌حلی مطلوب تلقی می‌شود زیرا مالکیت را در قالب عین حفظ می‌کند و به هر شریک امکان می‌دهد بخش اختصاصی خود را داشته باشد. اما در املاک کوچک، املاک دارای کاربری خاص، یا املاکی که ارزش آن‌ها در یکپارچگی است، تقسیم عینی می‌تواند موجب افت ارزش یا ناکارآمدی بهره‌برداری شود. در چنین مواردی، تقسیم از طریق فروش مطرح می‌شود. این راه‌حل در عین آن که اختلاف را پایان می‌دهد، می‌تواند برای برخی شرکا ناعادلانه باشد؛ به ویژه وقتی یک شریک به دلیل نیاز مالی یا فشار، دیگران را به فروش ناخواسته سوق دهد.

در برخی تجربه‌های قانون‌گذاری تطبیقی، تلاش شده است تعادل میان این دو رویکرد برقرار شود. به طور کلی، سه ایده در این تجربه‌ها قابل توجه است. ایده نخست، تقویت معیارهای عادلانه برای تشخیص «عدم امکان تقسیم عینی». ایده دوم، ایجاد سازوکارهایی برای خرید سهم شریک متقاضی فروش توسط سایر شرکا تا از فروش کل ملک جلوگیری شود. ایده سوم، توجه به مالکیت‌های خانوادگی و بین‌نسلی و جلوگیری از نابودی دارایی‌های مشترک به واسطه تقسیم‌های اجباری. این ایده‌ها از حیث نظری، می‌تواند در تحلیل افراز و فروش در حقوق ایران نیز الهام‌بخش باشد، البته با ملاحظه تفاوت‌های نظام ثبت، ساختار مالکیت رسمی، و مقررات خاص داخلی.

نکته مهم در تطبیق آن است که Partition در کامن‌لا غالباً یک نهاد قضایی با پشتوانه تاریخی انصاف و رویه است. در ایران، افراز ممکن است در واحد ثبتی نیز انجام شود. این



تفاوت ساختاری سبب می شود معیارهای تصمیم گیری و سازوکارهای اعتراض و کنترل نیز متفاوت باشد. با این حال، پرسش مشترک باقی است: چگونه می توان میان حق هر شریک برای خروج از اشاعه و حق دیگر شرکا برای حفظ ارزش و کارکرد ملک تعادل برقرار کرد.

نتیجه گیری

تحلیل ماهیت حقوقی تفکیک و افراز نشان می دهد که این دو نهاد، اگرچه در ظاهر به «جداکردن» منتهی می شوند، اما در بنیان نظری و آثار حقوقی از دو جنس متفاوت اند. تفکیک را باید عملیاتی اداری - ثبتي دانست که موضوع آن «سامان دهی عین ملک» و ایجاد قطعات قابل شناسایی و ثبت است. تفکیک می تواند مقدمه ای برای انتقال، تنظیم سند، یا حتی افراز باشد، اما به خودی خود اشاعه را از بین نمی برد و متضمن تعیین حق میان چند مالک نیست.

در مقابل، افراز نهاد حقوقی ناظر به «پایان دادن به اشاعه» است و به همین دلیل، عنصر تشخیص حق و برقراری تعادل میان سهم ها در آن برجسته است. افراز می تواند مسیر اداری داشته باشد، اما ماهیت آن به لحاظ آثار، نزدیک به تصمیمی شبه قضایی است؛ زیرا نتیجه آن تغییر بنیادی وضعیت حقوقی شرکا از مالکیت مشاع به مالکیت مفروز است. وقتی افراز ممکن نباشد، فروش به عنوان جانشین افراز مطرح می شود و در این مرحله، عدالت توزیعی و حمایت از منافع شرکا حساس تر می گردد. دستاورد عملی این نتیجه گیری آن است که برای کاهش اختلافات، باید از ابتدا معیارهای تمایز در درخواست ها، مکاتبات و تصمیم ها رعایت شود. تفکیک نباید به عنوان جایگزین افراز معرفی گردد و افراز نیز نباید در قالب تفکیک فروکاسته شود. همچنین، در مواجهه با عدم امکان افراز، شفافیت در معیارهای تصمیم و امکان کنترل مؤثر اعتراض ها می تواند از احساس بی عدالتی بکاهد. در نهایت، نگاه تطبیقی نشان می دهد که



ترکیب حق خروج از اشاعه با سازوکارهای منصفانه برای جلوگیری از فروش‌های زیان‌بار، می‌تواند افق اصلاح و بهبود رویه را تقویت کند.



منابع و مآخذ

۱. کاتوزیان، ناصر. اموال و مالکیت. تهران: نشر میزان، چاپ شصتم، ۱۴۰۴.
۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. حقوق ثبت: ثبت املاک. تهران: انتشارات گنج دانش، چاپ پنجم، ۱۳۹۳.
۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. ترمینولوژی حقوق. تهران: انتشارات گنج دانش، چاپ هفتم، ۱۳۷۴.
۴. امامی، سید حسن. حقوق مدنی، جلد اول. تهران: انتشارات اسلامی، چاپ چهل و یکم، ۱۴۰۱.
۵. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶/۱۲/۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی.
۶. قانون افراز و فروش املاک مشاع، مشتمل بر شش ماده و یک تبصره، مصوب ۲۲/۰۸/۱۳۵۷.
۷. آیین نامه اجرایی قانون افراز و فروش املاک مشاع، مصوب ۲۰/۰۲/۱۳۵۸ و وزیر دادگستری.
۸. حیدری، حسین. بررسی مسائل پیرامون افراز و تفکیک املاک در شهرداری‌ها. مطالعات حقوق و علوم قضایی، بهار ۱۴۰۴، شماره ۳، صفحات ۱۳۴ تا ۱۴۳.
۹. Garner, Bryan A. ed. *Black's Law Dictionary*. 1st ed. St. Paul, MN: Thomson Reuters, ۲۰۱۹.
۱۰. Dukeminier, Jesse, James E. Krier, Gregory S. Alexander, Michael H. Schill, and Lior J. Strahilevitz. *Property*. 1st ed. New York: Wolters Kluwer, ۲۰۲۲.
۱۱. Merrill, Thomas W., and Henry E. Smith. *Property: Principles and Policies*. 3rd ed. St. Paul, MN: West Academic Publishing, ۲۰۱۶.



۱۲. Thomas, David A. ed.-in-chief. *Thompson on Real Property, Thomas Edition*. ۲nd Thomas ed. Charlottesville, VA: Lexis Law Publishing, ۲۰۰۵.
۱۳. Uniform Law Commission. *Uniform Partition of Heirs Property Act. Final Act (as promulgated)*. Chicago: Uniform Law Commission, ۲۰۱۰.