



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

الافراز بأنواعه

❖ معاملة الافراز الرضائي

في هذه الحالة إذا اتفق جميع الشركاء على الافراز يتم فتح صفقة افراز شريطة ان لا يكون بين المتقارزين قاصرا والا في هذه الحالة يجب ان يتم الافراز من خلال محكمة الصلح.

✓ الاوراق والوثائق المطلوبة:

1. خمسة نسخ من المخططات الخاصة لقطعة الأرض المراد افرازها مصدقة حسب الاصول.
2. طلب افراز (نموذج لدى الدائرة) موقع من اصحاب العلاقة او وكلائهم بحيث اذا كان وكيلاً يجب ان تنص وكالته على الافراز صراحة ويجب ان تستوفي كافة التصديقات حسب الاصول.
3. صور هويات جميع المتقارزين.
4. اذا كان احد المتقارزين شخصية اعتبارية (شركة) يجب احضار كتاب تفويض للشخص المكلف بذلك وضرورة احضار اوراق الشركة كاملة من النظام الداخلي وعقد التأسيس وشهادة التسجيل .
5. اذا كانت القطعة المراد افرازها موضوعة تأميناً لدين يجب اخذ الموافقة الخطية من الجهة الدائنة ومن ثم تثبيت هذا التأمين على كافة القسائم او القطع الناتجة عن الافراز اما اذا كانت حصص احد الشركاء هي



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

الموضوعة تأميناً للدين في هذه الحالة يجب تثبيت الدين على القطعة
المفرزة فقط.

6. اذا كان احدى القسائم يملكها اكثر من شريك فيجوز ان يتم توكيل شخص
واحد لكل الشركاء في القسيمة لانتفاء عنصر المحاباة.

7. تقرير كشف من مساح مرخص وتقرير معاملة.

8. شهادة براءة ذمة عن كامل العقار.

9. يجب على الموظف المختص بفتح المعاملة افهام كل متفازز بالرقم المؤقت
لقطعته وان يطلعها عليها من خلال المخطط.

10. قسمية المرافق العامة تسجل باسم الشركاء كلا حسب حصته ويتم
ادراج عبارة تفيد بانها مرافق عامة.



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

❖ معاملة التجزئة

في حال رغب صاحب قطعة الارض تجزئتها الى قطع او رغب الشركاء إذا كانت القطعة يمتلكها أكثر من شخص بحيث تبقى حصصهم في القسائم الجديدة بنفس النسب.

✓ الاوراق والوثائق المطلوبة:

1. خمسة نسخ من المخططات مصدقة حسب الاصول من الجهات المختصة.
2. طلب تجزئة (نموذج لدى الدائرة).
3. براءة ذمة للقطعة موضوع التجزئة.
4. هوية طالب التجزئة او طالبي التجزئة.
5. تقرير كشف مساح وتقرير معاملة.



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

❖ معاملة افراز بقصد البيع

هو افراز قسيمة او أكثر من حصص المالك او المالكين لغاية بيعها لشخص او أكثر ويبقى المالكين شركاء في القسيمة المتبقية بنفس النسب الاصلية من الحصص قبل الافراز.

وقد يكون افراز بقصد البيع على شكل افراز قسيمة او قسائم من حصص شريك واحد او اكثر من شريك بأخذ نسب مختلفة من حصصهم في القطعة المراد افرازها في هذه الحالة يجب اخذ موافقة باقي الشركاء وتوقيعهم على طلب الافراز مثال - اذا كانت قطعة الارض مسجلة باسم محمد - محمود- عمر - وأراد محمد ان يبيع جزء من حصته مفرزا لاحد الاشخاص يتم عمل مخطط افراز بحيث يبيع القسيمة من حصته وما يتبقى له يكون مشاعا مع عمر ومحمود فاذا كان في القطعة الاصلية يملك الثلث وباع نصف هذا الثلث يبقى له تبديلا مع عمر ومحمود السدس هذا على سبيل المثال .



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

✓ الاوراق والوثائق المطلوبة:

1. خمسة نسخ من المخططات المصدقة تصديقا حسب الاصول.
2. لا يجوز افراز قسيمة بقصد البيع مع بقاء البائع شريكا فيها لتنافي ذلك مع طبيعة الافراز الذي يعني التمليك على سبيل الاستقلال.
3. إذا كانت القطعة المراد افرازها محجوزة او مرهونة لأفراد او مؤسسات يجب اخذ موافقة هذه الجهات بكتاب خطي على الافراز ويجب فك الرهن والدين عن القسيمة المباعة.
4. إذا كان الافراز بقصد البيع من حصص قاصر يجب احضار اذن من المحكمة الشرعية.



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

❖ معاملة الافراز القضائي

يتم اللجوء الى الافراز القضائي في حالتين:

1. في حال امتنع أحد الشركاء او أكثر عن الإفراز و رغب أحد الشركاء بالإفراز يقوم هذا الشريك باللجوء الى المحكمة المختصة من اجل الافراز.
2. في حال كان احد الشركاء قاصرا هنا يجب اللجوء الى المحكمة المختصة (محكمة الصلح) وليس المحكمة الشرعية.

✓ الاوراق المطلوبة:

1. سند تسجيل للقطعة المذكورة.
2. قرار الافراز منفذ اجرائيا.
3. كافة الاوراق المذكورة في القرار من وكالات وحصورات ارث وغيرها
4. مخططات الافراز التي تمت بناءً عليها الدعوى.
5. استدعاء مقدم من صاحب العلاقة و ابراز هويته الشخصية.
6. براءة ذمة للقطعة موضوع الافراز.
7. في حال رفض اصحاب القطع المفروزة دفع الرسوم يجب حجز القطع وتثبيت الحجز على الصحائف بعد اعطاء الحجز رقم متسلسل على دفتر الحجوزات ولا يجوز اعطاء اي اخراج قيد او عمل اي اجراء اخر من بيع او نقل ارث الا بعد دفع قيمة الحجز، ويجب في كل الأحوال ان يقوم مقدم معاملة الإفراز بالدفع الرسوم المترتبة على حصته.



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

8. تقبل وكالة المحامي المبرزة في ملف الدعوى والمختومة من قبل المحكمة لفتح ملف الإفراز القضائي.

❖ معاملة تصحيح قيد عقاري (افراز شقق / تجزئة شقق)

✓ الاوراق المطلوبة

1. سند تسجيل للقطعة موضوع الملف صالح مدة عام.
2. طلب تصحيح قيد عقاري موقع من صاحب العلاقة / طلب افراز / تجزئة.
3. براءة ذمة للعقار.
4. صورة هوية الطالب.
5. النظام الداخلي لإدارة الطوابق والشقق لأكثر من اربع وحدات.
6. أربع نسخ من مخططات افراز الشقق / تجزئة الشقق / مصدقة حسب الاصول.
7. تقرير كشف مساح موضح ارقام ومساحة الشقق (تقرير معاملة).
8. نموذج بيان تغيير.
9. مخططات موقع وترسيم.
10. رخصة البناء – وشهادة من البلدية ان البناء مكتمل او غير مكتمل وغير مخالف للقانون.
11. اقرار عدلي ان الارض غير مرهونة ولا محجوزة ولا مباعه.
12. صور هويات اصحاب العلاقة.



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

❖ معاملات التوحيد:

وهي ضم عدة قطع للمالك واحد او عدة مالكين لتصبح قطعة واحدة

✓ الأوراق المطلوبة

- 1- مخططات مصدقة حسب الاصول
- 2- استدعاء من اصحاب العلاقة
- 3- سندات لقطع الاراضي المطلوب توحيدها ويشترط في حال كان التوحيد لعدة مالكين ان يكون كل المالكين شركاء في كل القطع
- 4- براء الذمة