

نحوه اجرا عقب نشینی ملک و اصلاح مساحت در آییننامه قانون ثبت...

نحوه اجرا در خصوص اصلاح مساحت و حدود ملک با توجه به عقب نشینی در ماده 45 آییننامه قانون ثبت پیش‌بینی شده است.

ماده مذکور اداره ثبت را با اطلاع از تخریب ملک موظف به رسیدگی نموده ولی در عمل اصلاح مساحت و حدود ملک حسب درخواست مالک صورت می‌گیرد و موردی را که ماده مذکور به آن اشاره دارد (اگر قبل از درخواست ثبت و آگهی به وسیله اصلاحات خراب می‌شود...) مراتب در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده ثبتی قید می‌گردد.

در مواقعی است که تمام ملک جزو گذر یا میدان شده و باقیمانده‌ای وجود نداشته باشد که برای اطلاع و آگاهی در دفتر توزیع اظهارنامه می‌نویسند که تمامی مورد درخواست در طرح شهرداری قرار گرفته است.

تعریض و تخریب در قسمتی از ملک:

و اگر تعریض و تخریب شامل قسمتی از ملک بوده و باقیمانده‌ای وجود داشته باشد چون در ادامه عملیات ثبتی و پس از قبول درخواست ثبت مأمورین از محل معاینه به عمل آورده، نظر شهرداری را در خصوص پر و کف و رعایت طرح‌های تفصیلی استعلام می‌دارند لذا همه جوانب در مراحل صدور سند ملحوظ شده و سند مالکیت مطابق وضع وجودی ملک صادر خواهد شد.

در مواقعی که ملک ثبت شده و سند مالکیت دارد حسب تقاضای مالک برای اصلاح مساحت و حدود ملک، نماینده و نقشه بردار به محل مراجعه می‌کنند و پس از تطبیق موقعیت ملک با سند مالکیت، نقشه بردار اقدام به ترسیم نقشه کرده است.

همینطور نماینده ثبت با تنظیم گزارش جامعی که حاکی از وضعیت ملک طبق سند مالکیت و وضع فعلی می‌باشد و با گواهی کردن استقرار ملک در جای خود و عدم جابجایی و تجاوز به مجاورین و خیابان و اعلام مساحت و حدود باقیمانده ضمن مشخص نمودن قسمتی که جزو گذر شده است،

پس از دستور رئیس ثبت یا معاون اداره نسبت به اقدام وفق مقررات ماده 45 آیین نامه، نماینده پیش‌نویس سند مالکیت را مطابق وضع موجود مستند به گزارش تهیه نموده و پس از طی مراحل «دستور ثبت پیش‌نویس و ثبت در دفتر املاک» سند اولیه ابطال و در پرونده ضبط و سند مالکیت جدید مطابق وضع موجود صادر می‌شود.

در بعضی از واحدهای ثبتی اگر کسر مساحت جزئی باشد مساحت و حدود اصلاحی را در صفحه ملاحظات قید می‌نمایند، به هر صورت ماده 45 در مورد ابطال سند مالکیت اولیه و صدور سند مالکیت با مساحت و حدود واقعی صراحت دارد.

توجه داشته باشیم چنانچه ملک در قید اسناد شرطی و یا رهنی و وثیقه باشد، بدواً موافقت بستانکار در خصوص کسر مساحت و اصلاح حدود باید جلب شود.

هرگاه لزوم عقب نشینی ملک و اصلاح از نظر شهرداری مسلم و محرز باشد ولی مالک اقدامی در جهت تخریب انجام نداده و عقب نشینی ملک در محل عملاً صورت نگرفته باشد آیا می‌توان نسبت به اصلاح مساحت و حدود ملک اقدام نمود؟

به نظر می‌رسد با توجه به تقاضای مالک و ارائه مدارک که دلالت بر الزام عقب نشینی و به مقدار معلوم داشته و اینکه اقدام در جهت منافع مالک نیست با انجام گواهی های لازم، اصلاح مساحت و حدود و نهایتاً صدور سند مالکیت جدید اشکالی نداشته باشد.

زیرا ماهیتاً مقداری از پلاک را که شهرداری به عنوان عقب نشینی ملک و کسر از سند مالکیت اعلام می‌دارد در مالکیت مالک باقی نخواهد بود و حتی وجهی نیز از این بابت به صاحب آن پرداخت نمی‌شود (ماده 101 قانون شهرداری).

بدانیم درباره حد در کوچه

اجرای ماده 45 در خصوص عقب نشینی ملک و اصلاح مساحت:

در خصوص اجرای ماده 45 آیین‌نامه موافقی ملک به قطعاتی تفکیک شده است.

پس از خاتمه عمل تفکیک و ارسال صورت مجلس تفکیکی به دفترخانه اسناد رسمی

تغییراتی در عرض گذر ایجاد می‌شود و یا بعضی از قطعات الزام به اجرای پخ خواهند شد.

در این حالت چنانچه نسبت به قطعات تفکیکی که تعریض گذر و اجرای پخ، مساحت و

حدود آنها را تغییر می‌دهد معامله های انجام نشده باشد.

با استعلام از دفترخانه و ملاحظه سند مالکیت و حصول اطمینان به عدم انجام معامله؛

بایستی مراتب اصلاحات جدید ضمن تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی به دفترخانه اعلام

گردد، و اجرای ماده 45 آیین نامه مصداق ندارد و چنانچه این قطعات منجر به صدور سند

انتقال شده باشند می‌باید خریداران پس از صدور سند مالکیت وفق مقررات ماده مذکور

تقاضای اصلاح نمایند. اما هرگاه در نقشه و یا تنظیم صورت مجلس اشتباهی رخ داده و

گذرها در نقشه مطابق وضع محل نبوده و یا پخ بعضی از قطعات در نقشه مشخص

نشده ولی در محل پخ وجود داشته باشد و سند رسمی تنظیم شده باشد مورد،

مشمول بند 6 ماده 25 قانون ثبت است.

عقب نشینی در هنگام نو سازی

هنگامی که برای نو سازی و یا بازسازی یک بنا اقدام میکنیم و از شهرداری پروانه ساخت می‌خواهیم دریافت کنیم با دستور عقب نشینی ملک موشاجه میشویم این موضوع به این دلیل است که شهرداری در آینده قصد دارد آن قسمت را به معابر عمومی تبدیل کند. و شما قبل از آنکه شهرداری بخواند اقدامی کند تصمیم به نوسازی کرده اید. این اتفاق بیشتر برای کسانی رخ میدهد که در کوچه‌های باریک سکونت دارند.

معرفی...

در صورتیکه املاک و اراضی در اختیار دارید و می‌خواهید بدانید که چه مقدار از ملک در طرح (عقب نشینی ملک و اصلاح مساحت) قرار می‌گیرد، کفایت با کارشناسان رسمی دادگستری مفروز [تماس](#) حاصل نمایند.

پس از برقراری ارتباط، کارشناسان ما با دریافت اطلاعات کلی از موقعیت ملک و بررسی نقشه های موجود در آرشیو گروه مفروز، با شما تماس گرفته و مشورت های لازم را ارائه خواهند داد.

در صورتیکه شما تمایل داشته باشید، تیم کارشناسان ما با اعزام اکیب نقشه برداری به محل؛ شروع به برداشت وضع موجود ملک شما به همراه کلیه عوارض موجود منجمله عرض گذر و ... خواهند نمود.

در ادامه پس از ترسیم **نقشه UTM** و همینطور ادغام آن با بروزترین نقشه طرح تفصیلی (یا طرح تفصیلی ارائه شده توسط متقاضی) میزان اصلاحی و همینطور ابعاد باقیمانده را طی نقشه ای که به مهر و امضای **کارشناس رسمی دادگستری رشته امور ثبتی** رسیده تقدیم خواهد نمود.

این نقشه می تواند مسیر درست تصمیم گیری شما در آینده را بهبود بخشد.

ذکر این نکته نیز الزامی بنظر می رسد که، قبل از انجام هرگونه معاملات ملکی، بهتر است از وضعیت ملک مورد معامله از حیث قرارگیری در طرح های شهرداری، میزان اصلاحی و ... اطمینان حاصل نمایید تا مبادا متحمل ضرر و زیان های مالی جبران ناپذیر نشوید.