

حد به کوچه

«بند 306- چنانچه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود، پس از معاینه محل و احراز وجود کوچه اصلاح حد سند مالکیت با رعایت ضوابط مقرر فراز یک در بند ز امور متفرقه اختیارات تفویضی هیئت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی مانعی ندارد.» البته پیشنهاد میشود حتماً در خصوص کسب اطلاعات بیشتر با یک کارشناس رسمی دادگستری مشورت نمایید.

قبل از هرگونه شرحی راجع به این بند فراز یک از «بند ز» امور متفرقه مجموعه بخشنامه ها را که شرایط اصلاح حد ملک به کوچه را بیان داشته در ذیل می‌آوریم:

بند (ز) امور متفرقه

1. «هرگاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود در صورتی که کوچه مورد بحث بن‌بست نباشد و شهرداری نیز عمومی بودن کوچه را تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت از این جهت مانعی نخواهد داشت.»

طرح تعریض شهرداری در آیین نامه قانون حد کوچه

شهرداری در طرح تعریض گذر و معابر قدیمی، تفکیک باغات داخل محدوده شهرها و زمین‌های بزرگ، در نقشه مصوبه برای دسترسی همه قطعات مفروزی قسمتی از ملک را برای معابر عمومی و احتمالاً فضاهایی با کاربری خدماتی و تفریحی و از این قبیل اختصاص می‌دهد. **تبدیل حد به کوچه**

(تبصره 3 ماده 101 قانون شهرداری در این خصوص اعلام نموده که «در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است)

شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (25%) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزاز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای ملک، تا بیست و پنج درصد (25%) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. حد کوچه

تبدیل حد به کوچه - شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.»

این تفکیک و تغییر وضعیت گاه در املاک مجاور اثر گذاشته و حد ملکی که قبلاً به پلاک محدود می‌شاهده به این تغییرات قسمتی یا کلاً حدی از ملک به گذر ایجاد شده محدود گشته و به آن دسترسی پیدا می‌کند.

تبدیل حد به کوچه

اگر گذر به وجود آمده برای استفاده و عبور و مرور و تردد مالکین قطعات مفروز شده از پلاک مورد تفکیک باشد، گذر اختصاصی محسوب و حق برای استفاده دیگران و دستیابی پلاک‌های مجاور ایجاد نمی‌شود.

چنانکه گذر احدائی به ترتیبی باشد که در حدی به گذر دیگر متصل و راه یافته و حالت بن باز داشته و یا اساساً کوچه بن باز در ملکی به وجود آید و کیفیت و موقعیت مکانی پلاک‌های مجار طوری باشد که به آن دسترسی پیدا نمایند با دارا بودن دو شرط می‌توان نسبت به اصلاح حد پلاک به کوچه احدائی از پلاک مجاور اقدام نمود.

شرط اول: کوچه بن‌بست نباشد.

شرط اول با توجه به عینیت وجود به راحتی قابل تشخیص و گواهی است و در مورد عمومی بودن کوچه اتفاق می‌افتد کوچه بن‌بست نیست ولی با توجه به وضعیت و موقعیت خاصی که دارد نمی‌توان آن را شارع عمومی دانست.

مثلاً کوچه بن باز با عرض کم که فقط به منظور عبور و مرور ایجاد شده و قابل تردد با وسایل نقلیه نیست و با اینکه بن‌بست هم نیست مورد استفاده اختصاصی داشته و فقط یک یا دو پلاک به آن دسترسی پیدا کرده اند و عمومیت ندارد.

در اینجا مرجع تشخیص شهرداری است و اداره ثبت الزاماً بایستی نظر شهرداری را در خصوص موضوع استعلام نماید چنانکه عمومی بودن کوچه احداثی را شهرداری تأیید کند و شرط اول هم فراهم باشد اصلاح حد پلاک به کوچه احداثی از پلاک مجاور از اختیارات تفویضی به رؤسای واحدهای ثبتی است و رأساً می‌توانند در خصوص اصلاح دستور اقدام صادر نمایند.

شرط دوم: شهرداری عمومی بودن کوچه را تأیید نماید.

چنانچه شرط دوم موجود بوده و شهرداری عمومی بودن کوچه را تأیید کرده باشد، ولی شرط اول موجود نباشد یعنی کوچه عمومی و بن‌بست باشد

در این حالت اقدام به اصلاح حد کوچه و ملک به کوچه خارج از اختیارات تفویضی به رؤسای واحدهای ثبتی بوده و مورد مستلزم گزارش مستند

به پیوست کروکی موقعیت پلاک‌ها و گویا نمودن کوچه احداثی و تصویر تأییدیه شهرداری مبنی بر عمومی بودن کوچه جهت کسب تکلیف به اداره کل ثبت استان و طرح موضوع در هیئت نظارت می‌باشد که باید وفق مفاد رأی صادره اقدام گردد.

آیین نامه اصلاح ماده 45 آیین نامه قانون ثبت در مورد تبدیل حد به کوچه

متن بند «ز» امور متفرقه با حذف جمله (کوچه مورد بحث بن‌بست نباشد) و کمی تغییر در روزنامه رسمی شماره 15675-1377/9/7 به شماره 13/1543 به عنوان آیین نامه اصلاح ماده 45 آیین‌نامه قانون ثبت به این شرح: «و نیز هرگاه در نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور فعلاً به کوچه محدود است تقاضا می‌شود در صورتی که شهرداری عمومی بودن کوچه را اعم از بن‌بست یا غیر بن‌بست تأیید نماید. اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت توسط اداره ثبت مربوط با رعایت حقوق مجاورین انجام خواهد شد.» **تبدیل حد به کوچه**

به ماده 45 آیین‌نامه قانون ثبت مصوب 1317 با اصلاحات بعدی اضافه شده که با توجه به آن شرط اول «بن‌بست نبودن کوچه» از شرایط اصلاح حد ملک به کوچه حذف شده است و با تأیید عمومی بودن کوچه از جانب شهرداری اصلاح حد در واحد ثبتی صورت می‌گیرد مگر احتمال تضییع حق مجاورین مطرح باشد که در مورد مذکور باید از ثبت استان کسب تکلیف شود.

مفهوم اصلاح حد به کوچه

مفهوم اصلاح حد کوچه به این معناست، ملکی که حد آن به کوچه اصلاح می‌شود راه عبور

و مرور به کوچه احداثی پیدا نموده یعنی ملک در آن حد به کوچه درب باز نماید.

نکته قابل توجه این است بعضی مواقع حد ملکی از قبل به کوچه محدود شده ولی در آن

حد برای عبور و تردد درب ندارد و با اقدام مالک برای باز نمودن درب از جانب مالکین مجاور

و روبرو به علت عدم ذکر درب در آن حد ممانعت به عمل می‌آید. در اینگونه مواقع چون حد

ملک در سوابق و سند مالکیت به کوچه محدود شده و اصلاح حد به کوچه مطرح نیست

واحد ثبتی تکلیفی ندارد و رفع مانع با دادگاه خواهد بود.

روش اصلاح حد به کوچه

برای ثبت اصلاح حد به کوچه باید چند اقدام انجام دهید مثل:

- ثبت و ارسال تقاضا به بایگانی جهت ضمیمه شدن در پرونده
- ارائه پرونده تکمیل شده به مسئول اداره
- ارجاع پرونده به نماینده برای دریافت استعلام از شهرداری و بررسی آن بر اساس عام بودن وضع کوچه
- امضا نامه مسئول اداره برای شهرداری

- دریافت نامه شهرداری
- دریافت دستور ثبت نامه شهرداری در پرونده از مسئول اداره
- فرستادن نماینده و نقشه بردار به محل همراه با متقاضی
- تشخیص حدود ملک توسط نمایندگان
- ارائه گزارش به اداره توسط نماینده
- ثبت گزارش در پرونده و ارسال آن به دفتر املاک
- ثبت صورت جلسه و اصلاح سند پیش نویس مالکیت