

اسناد مالکیت چیست؟

اسناد مالکیت در واقع نشان دهنده مالکیت یک فرد بر مندرجات داخل سند می باشد.

در گذشته سند مالکیت اراضی و آپارتمان ها بصورت دفترچه ای بود که به آنها اسناد منگوله دار نیز می گفتند.

چرا که قسمت شیرازه سند را با پانچ سوراخ کرده و آن را پلمپ می کردند تا کسی نتواند بسادگی تغییری در صفحات سند انجام دهد یا احیاناً مرتکب جعل شود.

یکی از ایرادات بزرگ این اسناد مالکیت این بود که یک فرد عادی یا در برخی موارد حتی یک کارشناس با داشتن یک سند مالکیت نمی توانست آن پلاک ثبتی را جانمایی کند.

زیرا در این سند صرفاً پلاک ثبتی و حدود و ثغور و حقوق ذکر می شد.

اما با گذشت زمان و پیشرفت تکنولوژی و علوم نقشه برداری و ثبتی، نوع جدید از اسناد مالکیت معرفی شد به نام اسناد تک برگ. [کارشناس رسمی دادگستری](#)

سند تک برگ همانطور که از اسمش پیداست یک برگ می باشد!

در روی برگه اطلاعات مالک، پلاک ثبتی و اطلاعات کاداستری درج شده و در پشت آن حدود اربعه و حقوق، مشخصات پارکینگ و انباری و ... درج می گردد.

مهمترین مزیت این اسناد درج شناسه جام در پائین صفحه اول می باشد.

شناسه جام در واقع موقعیت جغرافیایی ملک مزبور را نشان می دهد. با این ایده خیلی از مشکلات نظیر اشتباه در جانمایی، تجاوز به مجاورین و خیلی موارد ثبتی دیگر بسادگی قابل حل خواهد بود.

هر فردی با داشتن شناسه جام سند می تواند موقعیت آن را بر روی تصاویر ماهواره ای مشاهده نماید. [مشاهده اطلاعات بیشتر](#)

تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد

انجام معاملات قطعی و شرطی متعدد بر روی املاک خواه به صورت مشاع یا مفروز باعث پر شدن ستون انتقالات سند مالکیت و بی توجهی در نگهداری نیز موجب فرسودگی سند مالکیت خواهد شد و اشخاص با انجام معامله روحاً رغبت زیادی به تعویض و اخذ سند مالکیت جدید نشان می دهند.

هرچند در توضیحات گذشته مزایای اسناد مالکیت اولیه را که تمامی سوابق در آن قید شده و نشانگر همه تغییر و تحول ملک یا مالکین آن می باشد بر شمرديم و مجوز ابطال سند مالکیت را در شرایط و مواردی که قانون پیش بینی شده بیان داشته ایم.

مع الوصف عده زیادی از متقاضیان بدون توجه و دلیل و ناخودآگاه، بی عیب بودن و ایراد نداشتن ملک خود را و شاید مرغوبیت آن را در این می دانند که سند مالکیت جدید نیز برای آن صادر گردد.

با اینکه قانونگذار به همه مواردی که به دلایل حقوقی و ثبتی ابطال سند مالکیت و صدور سند مالکیت جدید به نام مالک ضرورت پیدا می کند توجه و تأکید داشته و حتی قید معاملات را از جانب سردفتران در چنین اسنادی منع نموده است حسب بند 55 مجموعه بخشنامه ها موقع انتقال قسمت مفروز و باقیمانده اسناد مالکیت به يد متعامل داده نشده و سر دفتر آن را به اداره ثبت ارسال تا به نام خریدار سند مالکیت جدید صادر شود.

بند 301

«در مواردی که مالک یک قسمت از ملک مورد ثبت اسناد مالکیت خود را مشاعاً یا مفروزاً قبلاً به یک نفر انتقال داده و می خواهد باقیمانده مورد ثبت را به همان شخص انتقال دهد لازم است سردفتر تنظیم کننده سند معامله اخیر، اصل سند مالکیت را با خلاصه معامله به ثبت محل ارسال دارد که سند مالکیت جدید طبق مقررات صادر شود. چون در این بخشنامه تکلیف اشخاصی که دارای اسناد مالکیت مشاعی متعدد می باشند تعیین نگردیده لزوماً تذکر می دهد که تبدیل اسناد مالکیت مشاعی متعدد به یک جلد اشکال ندارد.»

بنابراین با درخواست مالک اسناد مالکیت مشاع را اخذ و در پرنده بایگانی نموده و با رعایت مقررات یک جلد سند مالکیت به مقدار مجموع اسناد مالکیت مشاعی ابطال شده صادر و به مالک تسلیم نمایید».

نحوه انجام کار در دفاتر اسناد رسمی

بعضی دفاتر اسناد رسمی به صورتی که در صدر این بخشنامه آمده عمل نکرده و با انتقال آخرین قسمت ملک به شخصی که مالک بقیه ملک نیز باشد – خواه مشاع یا مفروز – اسناد مالکیت را به اداره ثبت نفرستاده و آن را به خریدار تسلیم نموده و نامبرده نیز با همان سند مالکیت می‌توان هر نوع معامله‌ای اعم از قطعی یا شرطی و... بر روی آن انجام دهد و

منعی برای آن متصور نیست و واحدهای ثبتی نیز در مواقعی که شخص در دو یا چند مرحله به صورت سهم مشاع اقدام به معامله نموده و اکنون مالک شش دانگ شده است

تعویض سند مالکیت را لازم و موجه نمی‌دانند و هرگاه انتقال مفروز باشد هر چند قطعه که مورد انتقال واقع شده باشد خریدار می‌تواند اسناد مالکیت آن را با استناد به مدارک خریداری درخواست نماید که با توجه به مدارک ابرازی و صورت‌مجلس تفکیکی برای هر قطعه سند مالکیت جداگانه به نام آنان صادر خواهد شد.

استنتاج نهایی

مطلب اساسی و قابل توجه بند 301 همان است که تبدیل سند مالکیت مشاعی به یک جلد با درخواست مالک به مقدار مجموع اسناد مالکیت مشاعی را دستور داده و عملاً نیز اجرا می‌شود

اما نکته ظریفی وجود دارد که بدان توجه نشده و آن این است که مالک چند جلد اسناد مالکیت مشاعی را به اداره ثبت تسلیم و تقاضای صدور یک جلد سند مالکیت مجموع را می‌نماید در صورتی که یک جلد سند مالکیت در بدو امر به نام متقاضی صادر شده و هیچگونه انتقالی بر روی آن صورت نگرفته.

به طور مثال علی و سعید و سمیرا، بالسویه ملکی را خریداری نموده و سه جلد سند مالکیت دودانگی به نام هر یک صادر شده سپس علی و سمیرا چهار دانگ مشاع ملکیت خود را به شریک انتقال داده و سعید مالک شش دانگ خواهد شد.

با عنایت به اینکه سابقه ثبت (پیش‌نویس، ثبت دفتر املاک، سند مالکیت) دو دانگ مشاع سعید هیچ تغییری نداشته مجوز ابطال سند مالکیت نامبرده چیست؟

به نظر می‌رسد حداقل بخشنامه در این قسمت برخلاف مدلول بند 3 ماده 104 آیین‌نامه قانون ثبت باشد اگر حسب دستور همه اسناد مالکیت سهام مشاعی خریداری یک نفر را باطل نموده و مقدار مالکیت آن را در یک اسناد مالکیت جمع کنیم، سند مالکیتی را که ابتدا به نام خریدار است باید مستثنی از این قاعده دانست و از ابطال آن خودداری و فقط به جمع سهام مشاعی مورد انتقال در یک جلد اکتفا کرد.

تیم مفروز، با اتکا به کارشناسان رسمی دادگستری بسیار با تجربه در رشته امور ثبتی، آمادگی کامل خود را در تمامی زمینه های ملکی و ثبتی اعلام می‌دارد.