

تجمیع پلاک با مالکین مشاعی

هرگاه پلاک های مورد تجمیع دارای مالکین مشاعی باشند مالکین باید سهام مشاعی برابر در پلاک‌های مورد تجمیع داشته باشند. به طور مثال آقای سعید و خانم سمیرا قصد تجمیع سه پلاک 70/26 و 70/114 و 70/921 مورد مالکیت خود را دارند اگر سعید در پلاک 70/26 دو دانگ و نیم مشاع مالک است بایستی در هر یک از پلاک های 70/114 و 70/921 نیز دو دانگ و نیم مشاع مالکیت داشته باشد. همینطور اگر سهم سمیرا در پلاک 70/26 سه دانگ و نیم مشاع است بایستی در هر یک از پلاک های 70/114 و 70/921 نیز سه دانگ و نیم مشاع مالکیت داشته باشد. یعنی در واقع سهم هر مالک مشاع در تمامی پلاک های مورد تجمیع یکسان باشد.

اسناد رهنی

هیچ یک از پلاک های مورد تجمیع در قید اسناد شرطی و یا رهنی نباشند.

در قید باز داشت بودن

هیچ یک از پلاک های مورد تجمیع در قید باز داشت نباشند.

تطابق مساحت با پلاک مورد نظر

اسناد مالکیت پلاک های مورد تجمیع از نظر مساحت و حدود مطابق دفتر املاک باشند.

بدین معنی چنانکه به دلایلی از قبیل طرح تعریض گذر یا اشتباه در مساحی اولیه و یا وجود اضافه مساحت در پلاک و یا عدم تطبیق با مجاورین و یا هر علت دیگر سند مالکیت با محل تطبیق نکند بدو بایستی با رعایت مقررات مربوط در خصوص هر مورد نسبت به اصلاح سند مالکیت اقدام و پس از اصلاح و تطبیق کامل اسناد مالکیت صادره با محل و مجاورین،

نقشه بردار و نماینده ثبت نسبت به تهیه کروکی تجمیع حدود و گزارش اقدام نمایند و در مواردی که اسناد مالکیت صادره فاقد مساحت و طول ابعاد است دقت کافی به عمل آید و با کنترل دقیق مجاورین و توجه به طول ابعاد آنها و حصول اطمینان از عدم تجاوز و تضییع حق مجاورین و شوارع مساحت و طول ابعاد برای سند مالکیتی که فاقد مساحت و طول ابعاد بوده است تعیین گردد،

سپس نسبت به تجمیع حدود با سایر پلاک ها اقدام شود به همین دلیل در مواردی که حدود پلاک به مسیل یا کوه یا ابریز کوه یا اراضی ملی یا اراضی دولتی محدود است از شمول این دستور خارج و برای تجمیع حدود چنین پلاک‌هایی باید مراتب به اداره کل ثبت استان گزارش و طبق دستور عمل شود.

در چنین حالت های خاصی تعیین مرز بین اراضی ملی و دولتی و یا تعیین حد مسیل ها و بسترها با اراضی مورد مالکیت اشخاص باید با حضور نمایندگان دستگاه مربوط و با بررسی نقشه های هوایی و سوابق موجود در ثبت و مدارک و مستندات قانونی باشد به طوری که بیم هیچگونه تعدی و تجاوز به اراض ملی و دولتی فراهم نباشد.

کاربری پلاک

پلاک های مورد تجمیع کاربری یکسان داشته باشند لذا چنانکه قطعه زمینی با کاربری مسکونی در مجاورت پلاک دیگری قرار گیرد که کاربری مسکونی ندارد با وجود تمام شرایط دیگر باهم قابل تجمیع نخواهند بود.

مکان پلاک

وضعیت مکانی پلاک های مورد تجمیع به نحوی باشد که بتوان بدون در بر گرفتن پلاک‌های مجاور و معابر آنها در یک محدوده کادر کرده و یا اصطلاحاً پلاک‌های مورد تجمیع بتوانند باهم کاملاً موزاییک شده و فاصله‌ای بین آنها نباشد.

رعایت مفاد ماده 106

تجمیع حدود با رعایت مفاد ماده 106 قانون مدنی و حفظ حقوق ارتفاقیه که برای ملک در املاک مجاور و یا برای املاک مجاور در ملک مورد تجمیع وجود دارد صورت می‌گیرد.



تجمیع پلاک ثبتی و حدود

گروه کارشناسان رسمی مفروز

تجمیع پلاک های ثبتی

یکی از موضوعات ثبتی که کارشناسان رسمی دادگستری رشته امور ثبتی بدان می پردازند، موضوع تجمیع پلاک های ثبتی می باشد. این موضوع بیشتر بدلیل اخذ تراکم بیشتر و سایر مزایای تشویقی شهرداری ها تجمیع اتفاق می افتد. دو نکته را باید مورد توجه قرار داد: 1- تجمیع زمانی اتفاق می افتد که هیچ یک از اسناد مالکیت محدودیت بازداشتی و ... نداشته باشد. 2- سهم تمامی مالکین در هر پلاک ثبتی یکی باشد. مثلاً اگر آقای A در پلاک ثبتی 125 مالک دو دانگ می باشد و پلاک های 125 و 126 قصد تجمیع دارند، آقای A در پلاک 126 نیز باید مالک دو دانگ باشد. یک مثال پیچیده و بسیار کاربردی رو مورد بررسی قرار می دهیم.

• فرض کنید پلاک ثبتی 100 بصورت خانه ویلایی بوده و مساحت آن حدوداً 189.12 متر مربع می باشد و دارای سند عرصه (زمین) می باشد. مالکین عبارتند از:

- S مالک 2.4 دانگ مشاع از شش دانگ
- N مالک 1.8 دانگ مشاع از شش دانگ
- M مالک 1.8 دانگ مشاع از شش دانگ

- پلاک ثبتی 101 عبارت است از سه دستگاه آپارتمان شامل همکف، اول و دوم. مساحت عرصه 271.86 متر مربع می باشد. مشخصات واحد ها و مالکین به شرح ذیل می باشد:

- طبقه همکف به مساحت 184.42 متر مربع

- Sمالک 6 دانگ

- طبقه اول بمساحت 192.79 متر مربع

- Gمالک 1.2 دانگ مشاع از شش دانگ

- Aمالک 1.2 دانگ مشاع از شش دانگ

- Rمالک 1.2 دانگ مشاع از شش دانگ

- Sمالک 2.4 دانگ مشاع از شش دانگ

- طبقه دوم به مساحت 192.79 متر مربع

- MRمالک 3.6 دانگ مشاع از شش دانگ

- Sمالک 2.4 دانگ مشاع از شش دانگ

این سوال می تواند چالش برانگیز باشد. چرا که پلاک ثبتی 100 بصورت عرصه می باشد و پلاک ثبتی 101 بصورت اعیانی می باشد. در مورد اول تکلیف روشن است. ولی در حالت دوم باید قدرالسهم هر یک از مالکین در عرصه محاسبه گردد تا میزان مالکیت آنها مشخص گردد. سپس طوری بایستی تقسیمات انجام پذیرد تا تمامی مالکین در هر یک از پلاک های 100 و 101، در هر دو پلاک سهم داشته باشند و آنها سهمشان در هر دو پلاک یکسان باشد.

این موضوع می تواند در حالت های بسیار پیچیده تر هم مطرح گردد. پیشنهاد می گردد در این موارد برای جلوگیری از خطاهای احتمالی و ضایع شدن حقوق ذینفعان، از کارشناسان دادگستری رشته امور ثبتی و با تجربه کافی استفاده نمایند. تیم کارشناسان رسمی دادگستری مجموعه مفروز کلیه خدمات تجمیع پلاک های ثبتی را ارائه می نماید.

روش تجمیع حدود املاکی که دارای سند مالکیت می باشند

تجمیع پلاک های ثبتی با هدف پیشبرد چشم اندازها و اصول شهرسازی و زیباسازی شهر و جلوگیری از خرد شدن زمین توسط [کارشناس رسمی دادگستری](#) انجام می شود. برای همین موضوع در صورتیکه دو یا چند پلاک ثبتی با هم تجمیع شوند، معمولاً شهرداری ها به مالیکن یا سازندگان یک طبقه تشویقی پیشنهاد می دهند (بدون دریافت هزینه). این موضوع سبب شده تا مالکین خانه های کلنگی در مجاورت هم، که معمولاً مساحت قطعانشان 100 متر مربع یا کمتر هم می باشد برای استفاده از حداکثر بهره وری، ارزشمند شدن واحدها، نقشه های مناسب و ... از تجمیع پلاک های ثبتی استفاده نمایند.

همانطور که در سایر مقالات نیز بیان کردیم، برای تجمیع باید سهم تمامی مالکین در کلیه قطعات یکسان باشد.

نحوه تجمیع پلاک های ثبتی

یکی از سیاست های کلی شهرداری ها، سوق دادن مالکین به تجمیع پلاک های کوچک می باشد تا اولاً ساختار شهری و ساخت واحدها نظم مناسبی بخود بگیرد، ثانیاً در خصوص تامین پارکینگ ها نیز مشکل حادث نشود. در صورتیکه دو یا چند پلاک مجاور با هم تجمیع نمایند، شهرداری ها معمولاً طرح تشویقی (مازاد تراکم) به آنها می دهند.

این موضوع هم برای شهرداری و هم مالکین به صرفه می باشد. اما تجمیع پلاک های ثبتی چطور انجام می شود. تجمیع پلاک های ثبتی از طریق اداره ثبت اسناد و املاک محل صورت می پذیرد. مالکین باید طی تقسیم نامه ای هر یک در هر قطعه زمین (فارغ از ارزش آن) سهم مساوی داشته باشند تا بتوان تجمیع نمود.

در صورتیکه تعداد مالکین زیاد باشد و متراژ قطعات هم متفاوت، محاسبات قدری پیچیده خواهد شد که در اینصورت پیشنهاد می شود حتماً از [کارشناس رسمی امور ثبتی](#) جهت محاسبات مربوطه کمک بخواهید زیرا اگر محاسبات به درستی انجام نشود، در ادامه پروسه تجمیع، وقتی سند جدید صادر شود ممکن است حقوق افراد زایل شده و قطعاً تصحیح آن بسادگی امکانپذیر نبوده و زمانبر می باشد.