

وقتی که یک قطعه زمین به قطعات عبیده‌ای تفکیک می‌شود و قطعات تفکیکی به اشخاص انتقال می‌یابد به علت محصور نبودن و گذشت زمان طولانی و گاه یک اندازه بودن مساحت قطعات و عدم شناخت خریداران از موقعیت قطعه مورد معامله هر خریدار قطعه زمین متعلق به دیگری را متصرف شده و در آن احداث ساختمان می‌کنند.

به فرض شخص الف و ب که به ترتیب خریداران قطعه 19 و 20 بوده‌اند در تصرف اشتباه کرده شخص الف قطعه 20 و شخص ب قطعه 19 را در اختیار گرفته و در آن احداث ساختمان نموده‌اند، در این حالت چون اشتباه ثبتی رخ نداده است، هیچ اقدامی در جهت رفع آن متوجه ادارات ثبت نیست و به عبارت دیگر اداره ثبت تکلیفی ندارد.

تنظیم اقرارنامه رسمی

عده ای بر این عقیده‌اند که با تنظیم اقرارنامه رسمی و انعکاس آن به دفتر املاک و سوابق ثبتی می‌توان مالکین را جابجا کرد و در واقع اصلاح سند مالکیت با اقرارنامه ممکن است.

ولی اقرارنامه مملک نیست و با تنظیم اقرارنامه نمی‌توان آثار مالکیت شخص را در یک سند قطعی که صحیحاً تنظیم یافته و منجر به صدور سند مالکیت شده است زایل و به دیگری منتسب نموده و شخص دیگر را جایگزین او کرد بلکه اصلاح این است، با رعایت تمام تشریفات و با انتقال رسمی شخص الف قطعه 20 را به شخص ب و شخص ب هم قطعه (19) را به شخص الف انتقال دهد.

اصلاح و تملک آپارتمان

موارد مشابه در قطعات آپارتمانی نیز دیده شده است در اینجا اگر قطعات آپارتمانی منجر به صدور سند مالکیت به نام خریداران شده باشد تنها راه اصلاح و تملک آپارتمان مورد نظر هر یک انتقال مجدد به یکدیگر می‌باشد.

اما چنانچه دفترخانه تنظیم کننده اسناد انتقال و یا خریداران قبل از صدور اسناد مالکیت قطعات مورد معامله متوجه اشتباه شوند با توضیح مراتب در حاشیه تمام مدارک انتقال، اصل بنچاق و هر دو نسخه خلاصه معامله و دفاتر ثبت اسناد و تنظیم اقرارنامه رسمی با موافقت و حضور و امضاء متعاملین می‌توان نسبت به اصلاح مشخصات خریداران یعنی در واقع تعویض و جایگزین نمودن هر خریدار در سند انتقال دیگری اقدام و رفع اشتباه نمود.

کارشناس رسمی دادگستری با توجه به دانش خود میتواند تمام مشکلاتی که در این زمینه برای مالکان پیش می‌آید را برطرف سازد. شما عزیزان میتوانید برای دریافت مشاوره با گروه کارشناسان رسمی مفروز با شماره های 09123205180 و 021 460 45 278 تماس حاصل کنید.