

روش اجرای ماده ۱۴۹ الحاقی قانون ثبت نسبت به املاکی که دارای سند مالکیت میباشد

بسیار اتفاق افتاده املاکی در گذشته با مساحت معینی مورد معامله واقع شده ولی بعداً معلوم گردیده که دارای اضافه مساحت می باشد. چنانچه اضافه مساحت حاصله ناشی از تجاوز به مجاورین و شوارع و اموال عمومی نباشد و به تأیید نماینده ثبت و تشخیص رئیس اداره داخل در محدوده سند مالکیت باشد و به اصطلاح آن حقی از کسی تزییع نشود مالک می تواند در خواست اصلاح سند مالکیت خود را از ثبت محلی که ملک در حوزه آن واقع شده است بنماید. (موضوع ماده ۱۴۹ الحاقی قانون ثبت و بند ۳۹۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی) در این صورت مالک بایستی تقاضای خود را مبنی بر اصلاح سند نسبت به اضافه مساحت به ضمیمه بنچاق معامله اولیه به ثبت محل تسلیم دارد.

رئیس ثبت دستور ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور را می دهد و روز معاینه محل را تعیین و به متقاضی اعلام می دارد. سپس تقاضا در دفتر اندیکاتور ثبت و جهت ضبط در پرونده مربوطه تا روز مراجعه متقاضی به بایگانی ارسال می شود. بدیهی است چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد فوق العاده ماموریت و هزینه سفر نماینده و نقشه بردار به میزان مدتی که از طرف رئیس ثبت تعیین می شود باید وسیله متقاضی به حساب سپرده ثبت واریز گردد.

بعد از تودیع فوق العاده ماموریت و هزینه سفر نماینده و نقشه بردار وسیله متقاضی بنحویکه شرح آن در قبل بیان شد نماینده و نقشه بردار در روز مقرر همراه متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت می نمایند. بعد از حضور در محل مالک ملک را معرفی و و نماینده حدود آن را با سوابق موجود در پرونده ثبتی تطبیق و با مجاورین کنترل و در مورد اینکه آیا اضافه مساحت داخل در محدوده سند مالکیت می باشد یا خیر بررسی های لازم را با همکاری نقشه بردار در محل انجام می دهد.

نقشه بردار نقشه وضع موجود ملک را برداشت و سپس نقشه ای که نمودار وضع گذشته و حال ملک باشد ترسیم می نماید آنگاه نماینده صورت جلسه معاینه محل را تنظیم می نماید.

در این صورت جلسه که نماینده آن را با عنوان صورت جلسه اجرای ماده ۱۴۹ الحاقی قانون ثبت نسبت به پلاک مورد نظر تنظیم می نماید بایستی جریان ثبت ملک را در مقدمه آن بطور مشروح توضیح و نام مالک را قید سپس با اشاره به تقاضای مالک مبنی بر وجود اضافه مساحت مشاهدات خود را در محل در صورت جلسه مرقوم داشته و چگونگی ایجاد مساحت را بیان نموده و گواهی و گواهی لازم مبنی بر عدم تجاوز به مجاورین و شوارع و اموال عمومی را بنماید و در نهایت ضمن تعیین میزان اضافه مساحت که وسیله نقشه بردار محاسبه می شود صریحاً اظهار نظر نماید که اضافه مساحت داخل در محدوده سند مالکیت می باشد و با اصلاح آن حقی از کسی و یا مجاورین تزییع نمی گردد. سپس صورت جلسه را خود امضاء نموده و به امضاء نقشه بردار و مالک رسانیده و همراه با گزارشی به ضمیمه پرونده ثبتی مراتب را به استحضار رئیس اداره می رساند. رئیس اداره صورت جلسه را بررسی و با ملاحظه نقشه های سابق و لاحق ملک و پرونده ثبتی مربوطه چنانچه تشخیص داد اظهارات نماینده و نقشه بردار صحیح بوده و موجبات تزییع حق از کسی با اصلاح سند مالکیت ایجاد نمی گردد و موضوع از مصادیق ماده ۱۴۹ الحاقی قانون ثبت می باشد ضمن صدور دستور اصلاح سند پرونده را جهت محاسبه بهاء اضافه مساحت طبق بهاء مندرج در اولین سند انتقال در صورتیکه شرط یا قراری در این خصوص در سند انتقال اولیه قید نشده باشد به حسابداری ارجاع می نماید. در صورتیکه تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله وسیله نقشه بردار و

ارزیاب تعیین خواهد شد (تبصره ذیل ماده ۱۴۹ الحاقی)

پرونده برای محاسبه اضافه مساحت و نیز سایر حقوق ثبتی متعلقه و پرداخت فوق العاده نماینده و نقشه بردار به حسابداری ارسال می شود. حسابداری بهاء اضافه مساحت را بشرح فوق تعیین و سایر حقوق ثبتی متعلقه را محاسبه و فیشهای مربوط را تنظیم و جهت تودیع به حساب سپرده و واریز به حساب در آمد ثبت به متقاضی تسلیم می دارد و فوق العاده نماینده و نقشه بردار را طبق روالی که شرح آن گذشت به آنان پرداخت می نماید متقاضی بهاء اضافه مساحت را در حساب سپرده تودیع و حقوق دولتی متعلقه را به حساب در آمد ثبت نزد بانک ملی مربوطه واریز و فیش های لازم را به حسابداری ثبت تسلیم میدارد تا ضمیمه پرونده شود.

بعد از تودیع وجوه یاد شده وسیله متقاضی پرونده نزد نماینده مربوطه ارسال می گردد تا مراتب اصلاح را در پیش نویس سند مالکیت قید نموده و به مالک اولیه اخطار نماید که جهت دریافت بهاء اضافه مساحت به ثبت مراجعه نماید. آنگاه پیش نویس اصلاح شده و اخطارهای تهیه شده و اخطارهای تهیه شده را به امضاء مسئول اداره می رساند. اخطارها پس از صدور از دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به مامور مربوطه تسلیم می گردد و مامور پس از ابلاغ نسخه دیدار شده را با قید امضاء و گواهی لازم پس از ملاحظه مسئول اداره و اطمینان از صحت ابلاغ جهت ضبط در پرونده به بایگانی تحویل می دهد. سپس پرونده جهت توضیح مراتب اصلاحی و میزان اضافه مساحت را در ستون ملاحظات ثبت دفتر املاک و صفحه ملاحظات سند مالکیت که در این مرحله وسیله متقاضی ارائه می شود توضیح داده و به امضاء مسئول اداره می رساند. سپس پرونده جهت تسلیم سند به متقاضی به بایگانی ارسال می شود و پس از اخذ رسید در ذیل تقاضای اولیه به متقاضی تسلیم می گردد و پرونده در ردیف مربوطه ضبط می شود. شایان ذکر است چنانچه ملک مورد اصلاح در رهن یا بیع شرط باشد اصلاح آن موکول به کسب موافقت خریدار اسناد مذکور می باشد.