

روش اجرای ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت

با تصویب طرح های هادی و جامع شهر ها و نیز در اثر توسعه و تعریض و ایجاد و احداث معابر و خیابانهای جدید بسیاری از املاک در مسیر معابر و خیابانهای جدیدالاحداث واقع و گاهی کل ملک و یا در بعضی از موارد قسمتی از آن در مسیر معابر مذکور واقع می گردند که در این هنگام ادارات ثبت حسب اطلاع خودشان یا اعلام شهرداری و یا مراجعه مالک موظف به اجرای ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت بشرح زیر می باشد:

الف- چنانچه کل ملک قبل از در خواست ثبت در اثر موارد یاد شده از بین برود پس از اطلاع واصله که بیکی از طرق فوق الذکر صورت می پذیرد بایستی از پس از رسیدگی موضوع و معاینه محل توسط نماینده و نقشه بردار و احراز واقعیت مراتب از بین رفتن ملک در دفتر توزیع اظهار نامه قید شود.

ب- چنانچه ملک ثبت و آگهی های نوبتی و تحدیدی آن منتشر و تحدید حدود هم شده باشد ولی سند مالکیت نسبت به آن صادر نشده باشد پس از معاینه محل و تنظیم صورت مجلس مراتب از بین رفتن ملک در اظهار نامه و صورت جلسه تحدیدی قید و به امضاء نماینده و نقشه بردار و مسئول اداره می رسد.

ج- چنانچه ملک ثبت دفتر املاک هم شده باشد پس از انجام معاینه محل و تنظیم صورت جلسه لازم مراتب از بین رفتن ملک در ستون ملاحظات دفتر املاک نیز قید و سند مالکیت هم در صورت ارائه اخذ و باطل و ضمیمه پرونده می شود.

د- در صورتیکه قسمتی از ملک در اثر اصلاحات از بین برود و ملک هم ثبت شده و تحدید حدود آن هم به عمل آمده باشد اعم از اینکه نسبت به آن سند مالکیت صادر شده یا نشده باشد متقاضی هم تقاضا نماید بدین ترتیب بایستی اقدام گردد:

پس از وصول در خواست کتبی مالک ضمن دستور ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور و تعیین وقت مراجعه بعدی و اعلام آن به متقاضی وسیله مسئول اداره موضوع برای اقدام به یکی از نمایندگان و نقشه برداران ارجاع می گردد.

تقاضا در دفتر اندیکاتور ثبت می شود و جهت ضمیمه نمودن به پرونده به بایگانی ارسال می گردد در بایگانی پرونده از ردیف مربوطه استخراج و همراه با تقاضا نزد نماینده و نقشه بردار تعیین شده ارسال می شود. نماینده پرونده را بررسی و در صورتیکه ملک داخل در محدوده شهر باشد نامه ای به شهرداری می نویسد که در آن ضمن توضیح موضوع نماینده ای جهت عزیمت به محل و حضور در روز مقرر از شهرداری در خواست می نماید و در نامه خاطر نشان می سازد که عدم مراجعه و حضور نماینده شهرداری مانع از انجام کار ثبت نخواهد بود.

بدیهی است در مورد املاکی که خارج از محدوده شهر هستند در خواست نماینده مراجع ذیربط از قبیل منابع طبیعی یا هیئت واگذاری زمین حسب مورد به شرح فوق انجام می شود و نیز چنانچه ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد متقاضی موظف به تودیع فوق العاده ماموریت و هزینه سفر نماینده و نقشه بردار به میزان مدتی که از طرف مسئول اداره تعیین می شود می

باشد که می بایستی پرونده جهت محاسبه فوق العاده و هزینه سفر متعلقه به حسابداری ارسال شود و در آنجا متصدی حسابداری فوق العاده متعلقه را محاسبه و فیش مخصوص را تنظیم و به متقاضی تسلیم می دارد تا ضمیمه پرونده شود. سپس نماینده و نقشه بردار در روز مقرر به اتفاق نماینده مراجع ذیربط در صورت مراجعه به همراه متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت می نمایند.

پس از حضور در محل ملک وسیله مالک معرفی و نماینده حدود را با پرونده ثبتی تطبیق و نقشه بردار کروکی وضع موجود را برداشت و تاریخ مراجعه بعدی را به متقاضی اعلام میدارد.

سپس در صورتیکه قسمتی از ملک در مسیر واقع و از بین رفته باشد حدود باقیمانده وسیله نقشه بردار ترسیم و صورت جلسه اصلاحی که نماینگر حدود جدید است وسیله نماینده تنظیم می گردد.

این صورت جلسه که نماینده آن را با عنوان صورت جلسه اصلاحی موضوع ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت تنظیم می نماید می بایستی دارای مشخصات زیر باشد:

ه- چگونگی از بین رفتن مقداری از ملک با ذکر علت بطور مشروح و مستدل در آن قید شود.

و- حدود اولیه ملک در آن مرقوم و سپس حدود جدید با توضیح لازم و چگونگی تغییر حاصله در وضعیت ملک در آن نوشته می شود .

ز- صورت جلسه به امضاء نماینده و نقشه بردار و نیز نمایندگان مراجع ذیربط در صورت حضور در جلسه برسد و نیز متقاضی آن را امضاء نماید.

بعد از تنظیم صورت جلسه بشرح فوق چنانچه ملک دارای سند مالکیت باشد پیش نویس سند جدید را نیز نماینده با حدود اصلاحی تهیه و مراتب را همراه با صورت جلسه و نقشه ضمن گزارشی باستحضار مسئول اداره می رساند.

مسئول اداره پس از بررسی سوابق پرونده ثبتی و ملاحظه نقشه ترسیمی و تطبیق آن با حدود مندرج در صورت جلسه اصلاحی در صورتیکه اشکالی متصور نباشد دستور ثبت گزارش را در دفتر اندیکاتور می دهد پیش نویس سند مالکیت را امضاء می نماید و نیز دستور پرداخت فوق العاده نماینده و نقشه بردار وسیله حسابداری پرونده را جهت انجام اقدامات بعدی به دفتر املاک ارجاع می نماید .

آنگاه گزارش نماینده ثبت دفتر اندیکاتور می شود و پس از پرداخت فوق العاده نماینده و نقشه بردار وسیله حسابداری پرونده برای اقدام بعدی به دفتر املاک ارسال می شود.

متصدی دفتر املاک مراتب اصلاح حدود را در ملاحظات دفتر املاک قید و حدود اصلاحی جدید را ذیل همان ثبت و صفحه

اولیه ثبت می نماید و پس از گواهی دفتر بازداشتی و ابطال سند مالکیت اولیه مالکیت جدید را تحریر می نماید سپس دفتر املاک پرونده را برای امضاء نزد مسئول مربوطه ارسال می دارد. مسئول مربوطه پس از کنترل سند مالکیت جدید تحریر شده و ثبت دفتر املاک آن را امضاء می نماید و پرونده تا مراجعه متقاضی به بایگانی ارسال می شود. پس از مراجعه متقاضی پرونده به حسابداری فرستاده می شود تا بهاء دفترچه سند مالکیت از او اخذ گردد و پس از پرداخت بهاء دفترچه سند مالکیت وسیله متقاضی و ضمیمه نمودن فیش پرداخت به سابقه پرونده جهت تسلیم سند به متقاضی مجدداً به بایگانی اعاده می شود. در بایگانی سند مالکیت پس از نخ کشی و پلمپ در دفتر تسلیم سند ثبت می شود و پس از احراز هویت مالک که معمولاً با ملاحظه شناسنامه صورت می گیرد در قبال اخذ رسید در بایگانی سند مالکیت پس از نخ کشی و پلمپ در دفتر تسلیم سند ثبت می شود و پس از احراز هویت مالک که معمولاً با ملاحظه شناسنامه صورت می گیرد در قبال اخذ رسید در بایگانی سند مالکیت پس از نخ کشی و پلمپ در دفتر تسلیم سند ثبت می شود و پس از احراز هویت مالک که معمولاً با ملاحظه شناسنامه صورت می گیرد در قبال اخذ رسید در بایگانی سند مالکیت پس از نخ کشی و پلمپ در دفتر تسلیم سند و ستون ملاحظات پیش نویس سند مالکیت به او تسلیم می گردد و در خاتمه پرونده در ردیف مربوطه در بایگانی ضبط میشود.

شایان ذکر است چنانچه ملکی که در اثر اصلاحات از بین رفته تعیین حدود شده و زمان واخواهی آن هم بلاعارض سپری گشته ولی سند مالکیت نسبت به آن صادر نشده باشد مراتب صورت جلسه اصلاحی در برگ تعیین حدود قید و به امضاء نماینده و نقشه بردار و متقاضی می رسد.