

آموزش سند خوانی و سند شناسی

- آموزش سند خوانی و سند شناسی
- معرفی و توضیح انواع سندهای ملکی
- معرفی و توضیح کامل همه اجزای سند
- تاریخچه اسناد ملکی
- آشنایی با سندهای اوقافی. تعاونی. شخصی. و...
- و...

مقدمه:

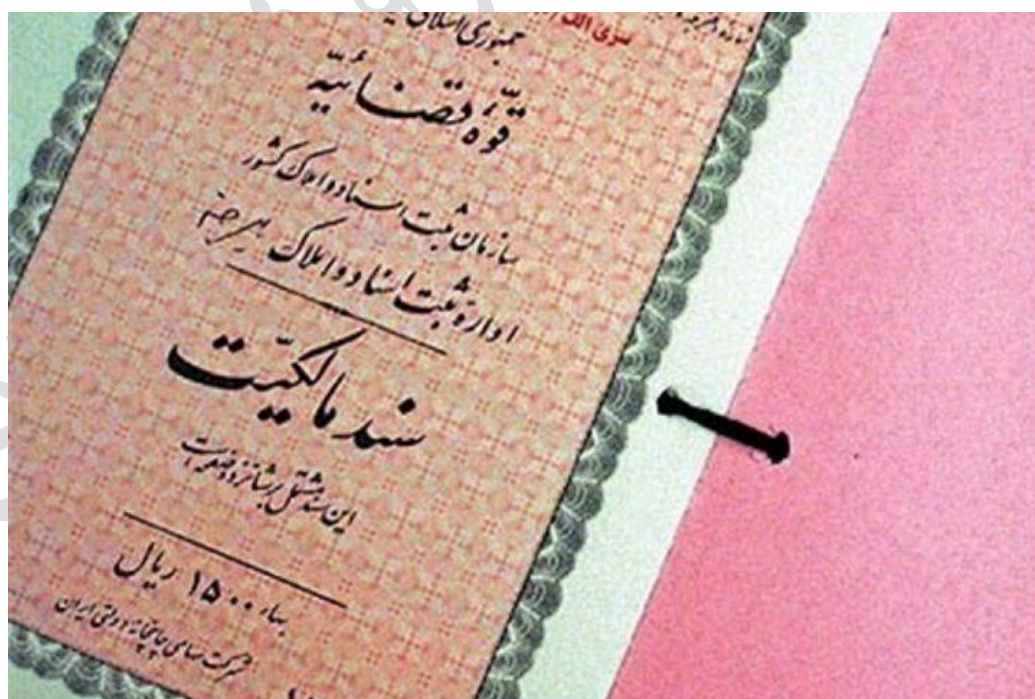
در این دوره آموزشی قصد داریم به صورت تخصصی راجع به موضوع مهم سند با شما صحبت کنیم. امیدوارم که در پایان این کتاب به خوبی با انواع سند و شرایط و ویژگی‌های هر کدام و حتی خواندن سند به طور کامل آشنا شده باشید.

سند از دیدگاه قانون مدنی:**-خب اول اجازه بدید ببینیم سند از دیدگاه قانون به چه معناست؟**

به تعبیر قانون مدنی ماده ۱۲۴۸ سند به این گونه تعبیر شده: سند نوشته‌ای است که قابل استناد است خب اگر دقت کنید ذکر به نوشته شدن آن است. بس در قدم صفر این تعریف متوجه می‌شویم که چیزی که نوشته نشده باشد و به صورت حرفی و کلامی باشد سند نیست و نمی‌توانیم بهش استنادی داشته باشیم

حالا که متوجه شدید اصلاً معنای سند چیست بپردازیم به گروه‌بندی اسناد از دیدگاه قانون دقت کنید از دیدگاه قانون مدنی کشور ما کلاً ۲ گروه سند داریم گروه اول اسناد رسمی هستند و گروه دوم اسناد غیررسمی و یا عادی

حالا اجازه بدید بامعنا و مفهوم این ۲ گروه آشنا بشویم.



انواع سند:

گروه اول اسناد رسمی:

سند رسمی به سندی گفته می‌شود که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأموران رسمی البته در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد هر سندی که به‌غیر از روشی که به شما گفته شد تنظیم شود غیررسمی و عادی است.

گروه دوم اسناد غیررسمی:

حالا که با تعریف اسناد رسمی آشنا شدید می‌پردازیم به اسناد غیررسمی یا عادی جالب است که بدانید که در قانون هیچ‌گونه تعریفی بابت سند غیررسمی و عادی آورده نشده و ما صرفاً با توجه به جمله‌ای که در ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی آمده است تحت عنوان غیر از اسناد مذکور که قبل‌تر توضیح دادیم سایر اسناد عادی و غیررسمی هستند

بس نتیجه می‌گیریم که سند عادی سندی است که بدون دخالت مأمور رسمی یا دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده است و صرفاً خود اشخاص یا فرد ثالثی آن را تنظیم و به امضا طرفین رسانده است.

مثال:

شما به یک فروشگاه موبایل مراجعه می‌کنید و یک موبایل می‌خرید و رسیدی هم از سمت فروشگاه دریافت می‌کنید. دقیقاً این رسید یک سند غیررسمی و عادی محسوب می‌شود حتی اجاره‌نامه و مبایعه‌نامه و قرارداد مشارکت در ساخت هم اسناد عادی و غیررسمی هستند هرچند که توسط املاک تنظیم شده باشند

اسناد رسمی در هیچ‌یک از مراجع قضایی نیازی به اثبات شدن نسبت به صحت و اصالتش ندارد ولی اسناد غیررسمی ولی اسناد عادی و غیررسمی این‌گونه نیستند و ممکن است نیاز به اعتبار سنجی صحت و اصالتش به وجود بیاید.

در هرکدام از قراردادهای ملکی مثل اجاره‌نامه، مبایعه‌نامه و مشارکت در ساخت زمانی که مهر مشاور املاک دارای پروانه کسب هم می‌خورد این سند همچنان عادی است اما خب در وضعیت بهتری نسبت به زمانی که هیچ مهری وجود ندارد قرار می‌گیرد.

مأمور رسمی چه کسی است؟

قبلتر از مأمور رسمی نام بردیم مأمور رسمی دقیقاً شخصی است که مأموریت آن در قانون بیش بینی شده است به عنوان مثال:

۱- کارکنان وزارتخانه‌ها

۲- اعضای هیئت مدیره کانون وکلا

۳- شهرداری (در صورت صدور پروانه ساخت)

همه این نامبردگان جز اسناد رسمی محسوب می‌شوند

تاریخچه اسناد ملکی:

در زمان‌های خیلی دور و قدیم که نظام مدیریت ثبت اسناد اصلاً وجود نداشت یا اگر هم بود مثل زمان حال به صورت یکپارچه و البته الکترونیکی نبود مردم برای توافقات خودشان بین هم نوشته‌ای را امضا می‌کردند و در مرحله بعد آن را نزد علما یا کدخدا و یا افراد سرشناس آن محل می‌بردند تا آن‌ها مهر و امضا کنند از آنجایی هم که این افراد قطعاً چهره‌های موجه و قابل قبولی داشتند امضای آن‌ها بیش همه قابل قبول بود که البته امروزه مثل سابق و گذشته رواجی ندارد اما کماکان اعتبار آن می‌تواند با تأیید صحت آن در مراجع قضایی و قانونی پذیرفته شود.

با گذشت زمان و ساماندهی داده شدن هرچه بیشتر این روند سندهایی به وجود آمدند تحت عنوان سند منگوله‌دار که اداره ثبت اسناد صادر کرده است که جز اسناد رسمی قرار گرفتند

موضوع مهمی که امروزه چه مشاورین املاک مدیران قرارداد املاک و خریداران و فروشندگان و همه کسانی که به نوعی با ملک سروکار دارند و حتماً باید اطلاعات و نکات آن را بدانند تا دچار ضرر و زیان و مشکلات نشوند سند و وضعیت‌های مختلف آن است.



انواع سندهای ملکی:

اولین سند. سند شخصی است که به ۲ صورت وجود دارد

۱- سند دفترچه‌ای

۲- سند تک‌برگی (کاداستری)

سند منگوله‌دار: همان‌طور که از اسم قشنگ آن‌هم معلوم است سندی است که یک منگوله است سندهای دفترچه‌ای با یک نخ و یک‌تکه سرب بلمب شده است این بلمب نیز توسط اداره ثبت و اسناد بر روی اسناد ایجاد شده است که صحت آن را تأیید کند



سند تکبرگی یا کاداستری: طبق قانون جمهوری اسلامی ایران و مصوبات بوروکراتیک قرار بر این شده است که دیگر سند دفترچه‌ای صادر نشود و وجود نداشته باشد و همه اسناد ملکی باید تکبرگی (کاداستری) بشود



همه سندهای ملکی بعد از سال ۱۳۹۰ به صورت تکبرگی صادر شده است.

مزایای سند های تک برگ یا کاداستری:

سندهای تکبرگی دارای مزایای فراوان و خاصی هستند که مواردی از آن اشاره می‌کنیم:

- ۱- ضریب امنیت بالاتر و تعویض آن بعد از هر بار انتقال
 - ۲- درج نام و نام خانوادگی و شماره ملی مالک
 - ۳- درج نوع کاربری ملک
 - ۴- هر مالک در املاک شریکی یک سند مجزا دارد
 - ۵- بسیار خوانا و قابل خواندن است
 - ۶- دارای کروکی است و نشانی ملک. موقعیت جغرافیایی؛ و کد بستی در آن درج شده است
 - ۷- کاملاً نوشتارهای دستی از آن حذف شده است
 - ۸- استفاده از جوهرهای مخصوص و کاغذ مخصوص واتر مارک ضد جعل
 - ۹- درج بارکد و الصاق هولوگرام
- این‌ها ازجمله قابلیت‌ها و ویژگی‌های سندهای تکبرگی یا کاداستری است

یک نکته بسیار مهم:

مفهوم اصلی از سند شخصی این نیست که سند منگوله‌دار یا تکبرگی داشته باشد مفهوم از سند شخصی این است که یعنی هیچ معارضی ندارد و از ابتدا دست‌به‌دست و شخص به شخص چرخیده و انتقال پیدا کرده است (و هیچ ارگانی مثل بنیاد یا اوقاف و...) تابعه حال دخل و تصرفی در آن نداشته‌اند.

فراموش نکنید اسناد تکبرگی یا منگوله‌دار نیز می‌توانند ریشه بنیادی و اوقافی داشته باشند که در فصل‌های بعدی نحوه تشخیص آن را به صورت کامل آموزش می‌دهیم

بنچاق:

یک توضیح بسیار مهم و اساسی در مبحث سند خوانی و سند شناسی بنچاق است
بنچاق چیست؛ بنچاق هم یک نوع سند است که کلیه اطلاعات از جمله اطلاعات خریدار، فروشنده،
قیمت معامله و توضیحات کلی و جزئی معامله در آن نوشته می‌شود



شماره سند: ۱۳۹۸/۳۵۱۳۰۰۰۱۰۳

با اجراء هیئت امضاء کننده امضاء کنندگان ذیل سند تمام مراتب مسطور در این سند نزد اینجانب واقع شد.

سردفتر: تهران -
محل امضا و مهر دفترخانه

سند رسمی

سند قطعی غیر منقول

دفترخانه اسناد رسمی: تهران
تلفن دفترخانه: ۰۲۱-۶۶۰۰۰۰۰۰ (ازادیه) - ۰۲۱-۶۶۰۰۰۰۰۰ (تلفن: ۶۶۰۰۰۰۰۰)

رمز تصدیق: ۸۲ ۸۲۰

این سند در دفتر الکترونیک دفترخانه اسناد رسمی: تهران تحت شماره ۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۰ ثبت شده است.

QR Code

فروشنده			
۱	آقای محمد	نام: محمد	نام خانوادگی: محمد
شماره ملی:	۱۳	نام پدر: محمد	
تاریخ تولد:	۱۳۳۶	شماره شناسنامه:	۸
نشانی:	تهران	محل صدور شناسنامه:	شهر
کد پستی:	۴۴۴	شماره تلفن:	---
مالک ۶ سهم از ۶ سهم و فروشنده ۳ سهم از ۶ سهم			
خریدار			
۱	آقای علیرضا	نام: علیرضا	نام خانوادگی: علیرضا
شماره ملی:	۷۲۶	نام پدر: علیرضا	
تاریخ تولد:	۱۳۸۸	شماره شناسنامه:	۶
نشانی:	تهران	محل صدور شناسنامه:	تهران
کد پستی:	۳۴۱	شماره تلفن:	---
خریدار ۳ سهم از ۶ سهم متن شرط: ۱. یا حفظ حقوق سند رهنی			
مشخصات مورد معامله			
مورد معامله: آپارتمان			
پلاک اصلی:	۹۵	پلاک فرعی:	۲۳
مفروز و مجزی از اصلی:	مذکور	مفروز و مجزی از فرعی:	۱۳
ساحت:	جنوب	بخش:	۱۰
شهر:	تهران	نوع ملک:	طبق
مساحت شش دانگ:	۶۱ مترمربع	کد پستی:	۴۱
توضیحات مساحت:	۷ مترمربع آن پلکان است.	ناحیه:	یک
حقوق ارتفاقی: طبق سند مالکیت			
مشتراکات و مشاعات: طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرائی آن			
پایان کار شهرداری:	شماره ۱۵	مورخ:	۱۳۸۵
سلسله انتقالات: انتقال قطعی ۶ - ۰ - ۹۶ دفتر: تهران			
مستندات مالکیت			
۱	سند مالکیت کاداستری با شماره صفحه دفتر الکترونیک املاک:	۱۳۹۸	
مبلغ مورد معامله			
مبلغ مورد معامله: ۴۰			
نحوه پرداخت: نقداً			
شرایط و متون حقوقی			

علیرضا محمد

۸ شماره سند و اطلاعات اصلی این برگه پس از امضای الکترونیک توسط سردفتر از طریق درگاه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به نشانی WWW.SSDB.IR قابل تصدیق است.

۸ هرگونه جعل در اسناد رسمی مشمول مواد ۵۲۲ و ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی خواهد بود.

صفحه ۱ از ۴

بنچاق در چه زمانی تنظیم می‌گردد:

بنچاق دقیقاً در زمان که طرفین در دفترخانه اقدام به انتقال سند به نام یکدیگر اقدام می‌کنند تنظیم می‌شود دقت کنید که این بنچاق برای انتقال بعدی سند کاملاً لازم است.

سند اوقافی:

یکی دیگر از انواع اسناد. سند اوقافی است این نوع از اسناد ۹۹ درصد از نظر ظاهری همانند سند شخصی هستند و تقریباً از نظر شکل و شمایل تشابه فراوانی دارند

معنا و مفهوم اسناد اوقافی چیست: با مثالی این را توضیح می‌دهم. تصور کنید در گذشته شخصی یک قطعه زمین داشته است و آن شخص کل این زمین را به دلایل مختلف وقف کرده است

معمولاً در زمان وقف آن قطعه زمین جزع اراضی شهری نبوده است و مثل زمان حال خیابان‌کشی‌ها انجام نشده بود و مسئله شهرسازی به وجود نیامده بود و مالک و صاحب آن زمین به اصطلاح با وقف کردن کار خیری انجام داده است به عنوان مثال وقف مسجد ساختن؛ اما این موقوفه در آن زمان به دلایل مختلفی قابل اجرا نبوده است همان طور میدانید متولی وقف در کشورمان اداره اوقاف و امور خیریه است حال فرض کنید می‌خواهید آپارتمانی را معامله کنید ولی سند آنجا اوقافی است این به دان معنی است که طرف مقابل شما یا همان فروشنده مالک عرصه یا زمین نیست و صرفاً مالک اعیان یا بنا است پس ملک اوقافی به دان معنی است که زمین متعلق به کسی نیست جز اداره اوقاف و صرفاً فروشنده مالک بنا است و حتی یک اجاره‌بها سالیانه اندک هم به اداره اوقاف پرداخت می‌کند

نکته بسیار مهم:

در سندهای جدید تک‌برگی یا کاداستری اوقافی در سند فقط کلمه عرصه وجود ندارد و دیگر هیچ تفاوتی جز این وجود ندارد

در سندهای شخصی می‌نویسد که شش‌دانگ عرصه و اعیان ولی در سندهای اوقافی فقط شش‌دانگ اعیان نوشته می‌شود.

یعنی به هیچ عنوان در سند اسمی از کلمه اوقافی برده نمی‌شود و تنها همین تفاوت کوچک است که سند اوقافی را از شخصی متمایز می‌نماید

خب قطعاً خیلی از شما که در حال مطالعه این کتاب هستید اطلاعی از این قضیه نداشتید و حتی خیلی از مشاورین املاک هم اطلاع دقیقی از این موضوع ندارند و عدم وجود این اطلاعات باعث بروز کلاهبرداری‌ها و ضررهای بسیار سنگین نیز می‌شود. خیلی از کسانی که آپارتمانی را خریداری می‌کنند ممکن است تا سال‌ها بعد هم متوجه این موضوع نشوند که آپارتمانی را که خریداری کردند شخصی نیست و اوقافی است



تفاوت سند شخصی با سند اوقافی

تفاوت اصلی در نوع سند است و البته ما به تفاوت بزرگ قیمتی مثلاً اگر در منطقه‌ای مثل نیاوران امروز قیمت هر متر ابارتمان بیست میلیون تومان باشد قیمت ابارتمان اوقافی ۲۰ تا ۳۰ درصد ارزان‌تر است

آیا اداره اوقاف می‌تواند ابارتمان اوقافی سنددار را از ما بگیرد؟

قطعاً خیر چراکه شما مالک بنا (اعیان) هستید

تفاوت اوقاف عام و خاص در چیست

نکته‌ای که به شدت در سندهای اوقافی مهم است و قطعاً اگر در گذشته با کسی در ارتباط با سندهای اوقافی صحبت کرده باشید قطعاً شنیده‌اید که ملک اوقافی در ۲ نوع خاص و عام وجود دارد

اوقاف عام:

در اوقاف عام آن شخص اولی که در سال‌ها پیش زمین خودش را وقف کرده است از آن وقف نیتی داشته مثل استفاده برای مدرسه، بیمارستان، مسجد، مذهبی و یا آموزشی بوده است حالا که متوجه شده‌اید که نیت این‌ها بوده است حال در آن آپارتمانی ساخته شده است و مردم هم با توجیه‌های مختلف از قبیل اینکه امکان چنین کاری وجود نداشت و خود و دیگران را توجیه می‌کنند ولی عده‌ای از افراد خود را از خرید این نوع از اوقاف منع می‌کنند چراکه نیت کسی که آنجا را وقف کرده مثلاً مسجد بوده است ولی حالا آپارتمانی ساخته شده است

اوقاف خاص:

در اوقاف خاص آن شخصی که زمین را وقف کرده وقف شخص یا اشخاصی کرده مثل وقف اولاد که در آینده منافع آنجا به اولادش برسد خب در اینجا مشکلاتی که در اوقاف عام گفتیم وجود ندارد ولی در هر صورت متولی اداره اوقاف است

سند تعاونی:

یکی از خطرناک‌ترین و بر ریسک‌ترین نوع سندها سند تعاونی است
در سندهای تعاونی به راحتی آب خوردن هم کلاهبرداری می‌شود.

سندهای تعاونی به این صورت است تصور کنید افراد و کارمندان بیمارستانی در تهران قصد خانه‌دار شدن دارند ولی خب قطعاً با حقوق کارمندی این امر امکان‌پذیر نیست خب راه‌حل چیست؟ افراد این بیمارستان در کنار هم جمع می‌شوند و یک تعاونی را تشکیل می‌دهند تحت عنوان تعاونی مسکن بیمارستان تهران و به وزارت تعاون مراجعه می‌کنند و از وزارت درخواست کمک می‌کنند
فراموش نکنید این بیمارستان یا ادارات حتماً باید دولتی باشند

هنگامی که با سرمایه اولیه خود از وزارت درخواست کمک می‌کنند برای ساخت مسکن وزارت تعاون هم آن‌ها را ارجاع می‌دهد به وزارت مسکن و شهرسازی در مرحله بعدی وزارت مسکن و شهرسازی یک قطعه زمین خیلی بزرگ را در اختیار آن‌ها قرار می‌دهد

خب حالا که این کارمندان یک قطعه زمین را در اختیار دارند و قبل‌تر هم یک تعاونی مسکن بیمارستان خودشان را تأسیس کرده‌اند

به عنوان مثال فرض کنید تعداد کارمندان این بیمارستان ۲۵۰ نفر است پس اینجا یک سند است و ۲۵۰ نفر کارمند

در این مرحله شرکت تعاونی بیمارستان اقدام به ساخت این زمین بکند شرکت طی مراحل مختلفی زمین را جهت ساخت واگذار می‌کند به پیمانکار و در نتیجه نیازمند تأمین بودجه و تزریق آن به پیمانکار هستند

همچنین تعاونی زمان‌بندی هم برای ساخت در نظر و برنامه‌ریزی می‌کند و از کارمندان و اعضا در طول این مدت به صورت ماهیانه مبالغی را دریافت می‌کند ولی همان‌طور که میدانید این اعداد و ارقام برای خیلی کمتر از آن چیزی است که بشود با آن برای ۲۵۰ نفر خانه ساخت خب در این شرایط تعاونی به‌ناچار باید وام بسیار سنگینی را برای ساخت‌وساز از بانک اخذ نماید

بانک برای پرداخت وام سند زمین را در رهن خودش درمی‌آورد که بازپرداخت این وام بیست‌ساله است و اعضا باید طی بیست سال اقساط این وام را پرداخت نمایند

تا اینجا با مراحل و روند ساختمان‌هایی که تحت عنوان تعاونی یا سند تعاونی ساخته شده‌اند آشنا شدید

مشکل کجاست؟

مشکل دقیقاً از آنجایی شروع می‌شود که به دلیل اخذ وام سند مادر (سند زمین) در رهن بانک است؛ و تا زمانی که سند در رهن بانک باشد قابلیت نقل و انتقال ندارد و صدور سند های تفکیکی آن هم امکان‌پذیر نیست.

در این شرایط تکلیف ۲۵۰ نفر کارکنان چیست؟

در این شرکت تأسیس شده مدیر و اعضای هیئت‌مدیره اقدام به صدور یک دفترچه مشابه به مبیعه‌نامه می‌کنند و در داخل آن نقشه واحدها، متراژ، طبقه و شماره واحد را چاپ می‌کنند شرکت برای هر یک از ۲۵۰ نفر شریک یک دفترچه صادر می‌کند و داخل آن را نیز مهر و امضا می‌کنند.

فرض کنید شما می‌خواهید از روی یک دفترچه که اسم آن را هم گذاشتند سند واحد یا سند فروش واحدی را از یکی از اعضا معامله کنید

به این نکات توجه کنید:

۱- این سند شبیه مبیعه‌نامه است ولی مبیعه‌نامه نیست

۲- این یک سند غیررسمی است (سند عادی)

اگر از منابع مختلف استعلام‌های لازم گرفته شود ممکن است به این نتیجه برسید که در سال‌های آینده سند واحدها قرار است آماده شود

نکته بسیار مهم:

نکته به شدت مهم در املاک تعاونی اعتبار آن تعاونی مسکن است. چراکه ریسک معامله سندها و املاک تعاونی بسیار بالاست.

در بالاتر توضیح دادیم که بعد از بیست سال قرار است سندهای واحدها صادر بشود. دقت کنید اگر آن تعاونی مسکن در این بیست سال و در کل این مدت اقساط وام را به موقع پرداخت کرده باشد و بدهی‌های دیگری نداشته باشد وارد مرحله نوبت‌دهی برای سند قرار می‌گیرند. نوبت‌دهی برای سند هم حدود ۲ تا ۳ سال به طول می‌انجامد و دردسر و دغدغه‌های خودش را دارد

و حالا بالاخره که بعد از بیست و اندی سال اسناد واحدها صادر شد ساختمان مورد بحث ما یک ساختمان فرسوده شده است.

حال در نظر بگیرید چقدر سخت می‌تواند باشد ترازوی با ۲۵۰ مالک برای تخریب و نوسازی مجدد در هر صورت این هم یک نوع آپارتمان و سند است که باید با توجه به شرایط خاص خودش قیمت‌گذاری خیلی پایین‌تر از حد معمول داشته باشد

نکته: به دلیل مراحل و سال‌های زیاد صدور سند و آماده‌سازی ریسک معامله این آپارتمان‌ها بالا است ولی حداقل کاری که می‌توانید انجام دهید تحقیق از ساکنین هیئت‌مدیره و اعتبار سنجی سند فروش است.

سند شورایی و سند قولنامه‌ای:

املاک قولنامه‌ای:

نوعی از مبادله زمین یا آپارتمان است که به دلایل مختلف امکان سند شخصی برای آن وجود ندارد. خرید این املاک ریسک بسیار بزرگی برای خریدار و آژانس معاملات ملکی است. هیچ وقت معلوم نیست که چه زمانی سندی برای املاک قولنامه‌ای صادر می‌شود و هر کس هم می‌تواند با یک مبیعه‌نامه ادعای مالکیت داشته باشد. قیمت املاک قولنامه‌ای هم بسیار پایین‌تر از ملک‌های دیگر است.

سند شورایی:

سند شورایی و سند قولنامه‌ای کاملاً شبیه هم هستند تنها تفاوت سند شورایی این است که مهر شورای اسلامی هم در آن هست؛ و کمی اعتبار بیشتری دارد سندهای شورایی در شهرستان بیشتر موجود است.

The image shows a handwritten document titled "مبیعه نامه" (Sale Deed). It contains various fields for personal and property information, including names, addresses, and dates, all filled in with cursive handwriting. There are also some printed labels and checkboxes visible on the form.

سند بنیادی:

حتماً قبلاً شنیده‌اید اسم سندهای بنیادی یا ستادی را. بر طبق اصل ۴۹ قانون اساسی با پیروزی انقلاب اسلامی و ضرورت تعیین و تکلیف نسبت به اموال با جامانده از وابستگان رژیم گذشته و افرادی که به نحوی با آن رژیم در ارتباط بودند و غیره را ... واگذار کردند به بنیاد و ستاد ستاد هم درواقع دستور معروف ۱۰۰ امام خمینی است که باز به مصادره اموال رژیم گذشته و... معروف است.

در فصل‌های بعدی توضیحات جامعی از نحوه شناسایی این سندها در اختیارتان قرار می‌دهم.

دوره آموزشی فروش مقدسی

سند خوانی:

سند خوانی موضوع بسیار مهم مخصوصاً برای مشاورین و مدیران قرارداد املاک است
هر سند باید یک سری از مشخصات را داشته باشد؛ و هرکدام از آن‌هم بسیار مهم است و شاید
خیلی‌ها از کنار آن ساده بگذرند و توجه ای به آن نداشته باشند

پلاک ثبتی:

شخصات ملک:

اسم: [Red Box: 1385] شماره فرعی: [Red Box: 40] اسم: [Red Box: 52] تاریخ: [Red Box: 1393/10/18]

شماره ملک: ۱۷۷۵۷

مساحت: ۳۷۴ متر مربع

تاریخ ثبت: ۸۲۶

نوع ملک: ۱۳۹۵۳۶

نوع ویزیت: ۵۰۴۰۰۰

نشانی ملک: ۸۷۱۱۱۱۱۱۱

نام خانوادگی: [Red Box: 1393/10/18]

شماره سند: ۱۱۸۹

تاریخ سند: ۱۳۵۶/۱۱/۱۱

محل سند: ۱۳۹۳/۱۰/۱۸

قطعاً پلاک ثبتی موردی است که خیلی‌ها آن را اشتباه می‌گیرند

پلاک ثبتی دارای ۲ بخش است پلاک ثبتی اصلی و پلاک ثبتی فرعی در سندهای دفترچه‌ای صفحه اول اطلاعاتی همچون شماره سریال سند و یک سری آرم و لوگو است که دقیقاً در صفحه دوم بالا سمت راست پلاک ثبتی نوشته شده است؛ که یک ممیز هم دارد که به این شکل خوانده می‌شود:
پلاک ثبتی ۴۲۵ فرعی از ۲۴ اصلی

در سند خوانی ما به هیچ عنوان ممیز را نمی‌خوانیم. ممیز صرفاً جداکننده‌ای بین پلاک ثبتی فرعی و اصلی است؛ که کاملاً قابل خواندن باشد.

عدد سمت راست پلاک ثبتی فرعی است و سمت چپی نیز اصلی است
در اکثر مواقع عدد فرعی بزرگ‌تر و عدد اصلی کوچک‌تر است

دقت کنید در اکثر مواقع عدد فرعی بزرگتر است نه همیشه بس صرف بزرگتر یا کوچکتر بودن عددی آن را داخل قرارداد وارد نکنید.

البته پیشنهاد می‌کنم در صفحه سوم که به صورت حروفی نوشته شده را هم بخوانید تا هم تطابق داده باشید هم اشتباهی نشود.

در سندهای تک‌برگی یا کاداستری کار بسیار راحت است و در آنجا به صورت تایی و واضح همه چیز معلوم است ولی همچنان حجم بسیار زیادی از اسناد به صورت دفترچه‌ای هستند. بس باید همه این‌ها را به صورت کامل آموزش دیده باشید.

پلاک ثبتی چیست؟

در زمان‌های خیلی قدیم که شهرها به شکل امروزی نبود و قطعه‌های زمین بسیار بزرگ بودند. باگذشت زمان کم‌کم این قطعه زمین‌های بزرگ به قطعات کوچکتر تقسیم شده‌اند.

تهران را در نظر بگیرید که در زمان قدیم به قسمت‌بندی کرده‌اند؛ و برای هرکدام از این قسمت‌ها شماره‌ای را در نظر گرفته‌اند؛ و بازهم باگذشت زمان خیابان‌ها و کوچه‌ها و قطعه‌های مختلف بیشتری شکل گرفته شد و این بار هم برای هرکدام باز شماره‌ای خاص در نظر گرفته شد.

خب در این مثال بار اولی که زمین‌های بزرگ شهر تهران به قسمت‌های کوچکتر تقسیم شد را. آن قطعه بزرگ زمین را افراز می‌گویند.

که در سند مالکیت به این شکل مورد استفاده قرار می‌گیرد:

عرصه و اعیان پلاک ثبتی به شماره ۴۵۲ فرعی از اصلی ۲ قطعه ۱۱ مفروز و مجزا شده از ۱۵

بس پلاک ثبتی اصلی کلی است. مثلاً متعلق به کل کوچه یا خیابانی. در سند پلاک ثبتی فرعی است که متعلق به ملک است؛ و به صورت شخصی اختصاص یافته است

در اینجا متوجه شدید که منظور از مفروز و مجزا قطعه و پلاک ثبتی چیست. نکته حائز اهمیت این است که نباید به هیچ عنوان پلاک ثبتی را با پلاک شهرداری اشتباه گرفته شود

بس توجه ویژه‌ای به پلاک ثبتی داشته باشید اکثر نقاط کلاهبرداری‌ها مستقیماً با پلاک ثبتی گره خورده است.

در ادامه سند با کلمات صفحه و دفتر روبه‌رو هستیم که درواقع دارد به نوعی به ما آدرس می‌دهد که این اطلاعات سند و ریشه آن را از کجا می‌توان پیدا کرد به عنوان مثال:

ثبت شده در صفحه ۲۱۹ دفتر ۱۵۹۴ بس نتیجه می‌گیریم وقتی استعلام ثبتی گرفته می‌شود چگونه است.

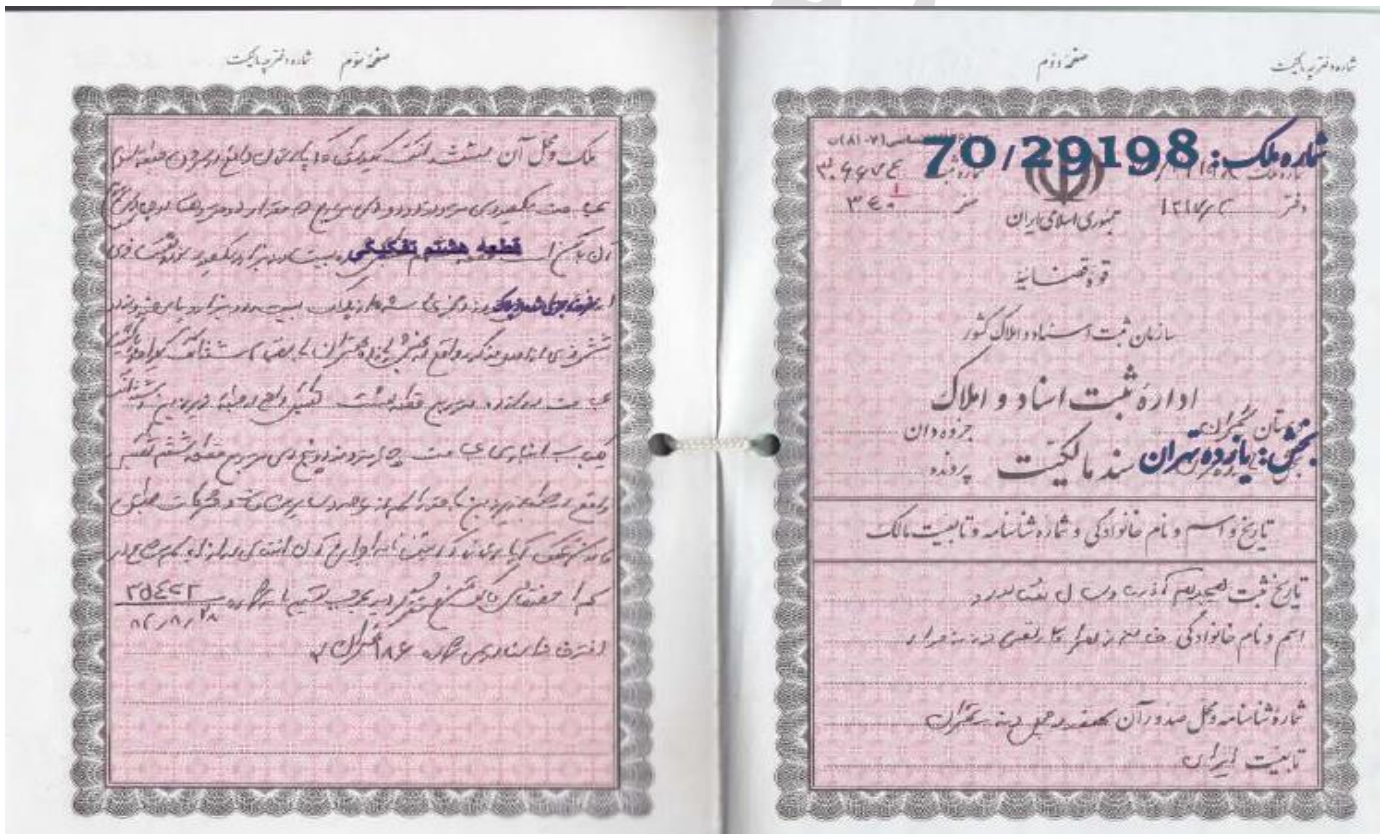
و بنچاق که قبلتر راجعش صحبت کردیم برای پیدا کردن ریشه ملک است که از روز اول ملک متعلق به چه کسی بوده است و چند بار انتقال پیدا کرده است و البته با چه شرایطی. ولی بنچاق ملک فقط نفر قبلی را نشان می‌دهد بس اگر بخواهیم نفرات گذشته را پیدا کنیم نیازمند چک کردن مرحله به مرحله هستیم

که البته خیلی از دفاتر اسناد رسمی و یا ثبت منطقه این کار را به راحتی انجام می‌دهند

بس اگر ملکی دست به دست نچرخیده باشد و در مرحله‌ای به دست اداره اوقاف یا بنیاد و ستاد افتاده باشد کاملاً در استعلام ثبت معلوم و ریشه آن مشخص می‌شود.

توصیه می‌کنم در حد مقدور حواستان را جمع کنید ملک ریشه‌دار را به جای ملک شخصی معامله نکنید تا سرتان کلاه نرود و دچار ضرر و زیان نشوید.

یکی دیگر از روش‌های متوجه شدن نوع ملک علاوه بر استعلام گرفتن از اداره‌های مربوطه تحقیق و بررسی از قدیمی‌های محل و مشاوران املاک حرفه‌ای و مطلع است.



نکته پایانی:

در هنگام سند خوانی و عقد قرارداد حتماً به نوع کاربری ملک دقت ویژه‌ای داشته باشید. در سندهای تک‌برگی که کاملاً واضح نوشته شده است و در سندهای دفترچه‌ای این قضیه کمی پیچیده‌تر است ولی می‌توانید از بایان کار کاربری ملک را متوجه شوید.

ما چندین نوع پهنه شهرداری داریم ممکن است ملکی را معامله کنید ولی طبق قوانین و پهنه زمین آنجا اصلاً قابل ساخت نباشد و شما هم به اشتباه کاربری آنجا را در مبایعه‌نامه مسکونی قید کنید خب در این شرایط مدیر قرارداد و املاک مقصر اصلی است و می‌تواند خسارات سنگینی را این امر وارد نماید

خیلی خوشحالم که تا بایان این دوره آموزشی همراه من بودید. اطلاعاتی که در این دوره آموزشی در اختیار شما قرار گرفت بسیار مهم و حیاتی است مخصوصاً برای کسانی که با خرید و فروش ملک و املاک سروکار دارند مخصوصاً مشاورین املاک و از آن مهم‌تر مدیران قرارداد املاک

متأسفانه بارها شاهد این بودم که بعضی از مدیران املاک اکثر نکات مهم و ضروری که در این دوره هم گفته شد را اصلاً اشرافی ندارند و باعث به دردمر افتادن خودشان و مشتریان‌شان می‌شوند.

پیشنهاد من این است حتماً دوره آموزشی خرید و فروش ملک و آپارتمان بدون ریسک و آموزش تنظیم مبایعه‌نامه را هم تهیه کنید تا اطلاعات حقوقی کاملی در زمینه مبایعه‌نامه نویسی هم داشته باشید.

موفق باشید

سروش مقدسی