

سند ملکی تک برگ



سند ملکی تک‌برگ یکی از انواع سند ملکی است که مانند هر سند ملکی دیگری، مالکیت صاحب ملک را نشان می‌دهد با این تفاوت که سند املاک در گذشته به صورت دفترچه‌ای چند برگ بود، امروزه شکل آن تغییر یافته و در جدیدترین نوع خود به شکل تک‌برگی درآمده است.

ویژگی‌های سند ملکی تک‌برگ:

سند ملکی تک‌برگ که از سال ۱۳۹۰ پا به عرصه وجود گذاشت از لحاظ خوانا بودن و شفاف بودن و همچنین داشتن پارامترهای امنیتی نظیر داشتن هولگرام، مزیتی است که این سند را نسبت به گذشته متمایز کرده است.

صدور این اسناد در اداره ثبت مثل سندهای قدیمی به صورت دستی تهیه نمی‌شوند، روند چاپ آنها به صورت مکانیزه و الکترونیکی انجام می‌شود، این یکی از بهترین ویژگی‌های سندهای جدید است که مشکل بد خط بودن و یا ناخوانا بودن سند و نوشتن اصلاحات مکرر در پشت سند را حل کرده و می‌توان به راحتی اطلاعات درون سند را دید.

تمام مشخصات ملک و مالک به طور دقیق و خوانا آمده است بنابراین

خواندن و کنترل سند تک‌برگ برای مردم راحت شده است، این حسن یکی از دلایلی است که جعل این اسناد را مشکل ساخته است.

سند ملکی تک‌برگ، کروکی دقیق و اطلاعات جزیی‌تری نسبت به سند‌های قدیمی دارد، بنابراین دیگر مشکلات ناشی از ابهام در مترژ ملک و تعرض به املاک به وجود نمی‌آید.

در سند ملکی تک‌برگ، مانند سند قدیمی، صفحات و ستون‌های زیادی برای نقل و انتقالات وجود ندارد بلکه قسمت کمی برای این منظور در نظر گرفته شده، این به دلیل آن است که در سیستم جدید قرار نیست نسخه صادر شده اسناد برای مدت طولانی در دست مردم باقی باشد، زیرا بقای دراز مدت سند مالکیت در دست مالک، به صلاح نیست. بنابراین برابر مقررات صادره، دفاتر اسناد رسمی مکلف شده‌اند پس از هر نقل و انتقال ملک، سند ملکی تک‌برگ آن را از فروشنده گرفته و پس از درج نقل و انتقال در محل آن، به جای تحویل به خریدار، سند را برای تعویض، به اداره ثبت مربوطه تحویل دهند و سند ملکی تک‌برگ جدید به نام و مشخصات مالک جدید صادر شود.

خرید و فروش‌ها و مالکان قبلی که در اسناد پیشین معلوم و مندرج بوده است در اسناد جدید وجود ندارند. اما در صورتی که معامله‌ای غیر از نقل و انتقال مثل رهن، روی ملک انجام شود، آن معامله توسط دفترخانه مورد نظر در پشت سند تک‌برگ درج شده و به مالک مسترد و تحویل می‌شود.

همچنین حتی امکان درج دفعات این نوع معاملات هم در پشت سند ملکی تک‌برگ، محدود بوده و پس از اتمام و پرشدن محل اختصاصی، سند مالکیت باید تعویض شود و امکان الصاق و پیوست نمودن ضمیمه هم که در اسناد دفترچه‌ای قبلاً وجود داشت در این اسناد از بین رفته است.

کاستن از سفرهای درون شهری به سبب مراجعه نکردن مردم به ادارات ثبت برای تعویض اسناد خود، یکی دیگر از ویژگی‌های سند ملکی تک‌برگ است. در زمان صدور اسناد مالکیت دفترچه‌ای، همه امورات ثبتی اسناد مالکیت توسط خود مالکان و با مراجعه به ادارات ثبت اسناد و املاک انجام می‌شد و حالا هم می‌شود. در خصوص سند ملکی تک‌برگ طوری برنامه‌ریزی شده است که در نقل و انتقالات، این عمل در همان جلسه‌ای که دوطرف معامله در دفاتر اسناد رسمی اقدام به معامله می‌کنند صورت می‌گیرد. پس از تهیه و امضای فرم‌ها، بقیه امور توسط دفاتر اسناد پیگیری می‌شود و خریداران به ادارات ثبت

مراجعه نمی‌کنند.

این برنامه ریزی باعث تقلیل سفرهای درون شهری مردم و از تراکم حضور مردم در ادارات ثبت سرتاسر کشور کاسته می‌شود. همچنین باعث خواهد شد روند امور ثبتی در ادارات ثبت روان‌تر انجام شود.

صدور اسناد مالکیت مجزا برای هر یک از مالکان، هر چند قبل از رواج سند ملکی تک‌برگ، مالکین مشاعی املاک، می‌توانستند با مراجعه به ادارات ثبت، نسبت به سهم مشاعی خود سند مالکیت جداگانه دریافت کنند، ولی عملاً در اکثر موارد این کار انجام نمی‌شد و املاک مشاعی دارای یک سند مالکیت بودند و این سند هم در دست و اختیار یکی از مالکان قرار می‌گرفت و سایر شرکاء سندی برای مالکیت خود در اختیار نداشتند. از آنجا که فرهنگ مشارکت متأسفانه در کشور ما شایع نیست این حالت باعث بروز مشکلاتی در املاک مشارکتی می‌شد.

قبل از اینکه سند مالکیت املاک به شکل تک‌برگی درآیند، میان مالکان مشاعی، در مواردی که اختلافاتی پیش می‌آمد، شریکی که سند مالکیت را تصاحب کرده بود، مانع بهره‌مندی شرکای دیگر از حقوق و مزایای سند مالکیت می‌شد و شرکای محروم هم ناگزیر به مراجعات مکرر و چه بسا بیهوده به مراجع ثبتی و قضایی برای احقاق حق خود می‌شدند. در اکثر موارد هم به دلیل نبود سند مشاعی در دست خود، موفق به احقاق حق نمی‌شدند. در سند ملکی تک‌برگ این معضل حل شده است زیرا در هر تغییر، مالکیت سند عوض شده و به نام هر یک از شرکای مشاعی و نسبت به سهم او سند مجزا صادر شده و به نشانی پستی او فرستاده می‌شود.