

صدای مشاور

ستون صدای مشاوررجایی برای بیان پرسش‌هاومشکلات حقوقی شما شهرزندان است که می‌توانید آن‌ها را با ما در میان بگذارید وباسخ پرسش‌های حقوقی خود راز قضات دادگستری، وکلا و کارشناسان حقوقی دریافت کنید.

پیامک:	تلفن:
۰۳۰۰۰۷۲۸۹	۰۵۱-۳۷۲۸۸۸۸۱-۵

پلاک ثبتی؛ مورد توجه زمین خواران

فرزانه عمادی| جانمایی پلاک ثبتی تنها مدرکی است که مشخص می کند پلاک ثبتی در سند متعلق به زمینی می باشد که قصد اخذ سند تک برگ ی آن را دار ید. به همین دلیل اداره ثبت نقشه جانمایی پلاک ثبتی مهپور شده به مهر کار شناس رسمی رابرای اخذسند تک برگ ی در مورد اراضی بدون سند و اراضی با اسناد قدیمی را اجبار ی کرده است. قبل از معامله اراضی و املاک قولنامه ای و یا سند قدیمی از مالک، استعلام پلاک ثبتی رادر خواست کنید در غیر این صورت ا احتمال اینکه برای گرفتن سند تک برگ ی دچار ضرر و زیان شوید. وجود دارد. ملیحه السادت سند حسینیان. وکیل و کار شناس ار شد حقوق خصوصی در مورد جایگاه جانمایی پلاک ثبتی می گوید که افراد با جانمایی پلاک ثبتی می توانند موقعیت پلاک منزل خود را شناسایی و موقعیت جغرافیایی و آدرس ملک خود را مشخص کنند. در نقشه های زمینی و هوایی می توان به وسیله جانمایی پلاک ثبتی جایگاه ملک را تشخیص داد که یکی از مستندات کار شناسان در این زمینه است و همچنین موقعیت املاک دیگران نیز مشخص می شود. حسینی در ادامه ضمن بررسی ابعاد حقوقی جانمایی پلاک ثبتی به سوالات در این زمینه پاسخ می دهد که شرح این گفت وگو در ادامه آمده است.

● جانمایی پلاک ثبتی در چه مواردی کاربرد دارد؟

بحث جانمایی پلاک ثبتی در واقع یک بحث حقوقی می باشد که در بسیاری از اختلافات می توان به آن استناد کرد چون پلاک ثبتی شناسنامه ملک به شمار می رود که از سوی ثبت اسناد و املاک مشخص می شود، همچنین جهت رفع اختلاف میان وارثان و ثبت سند رسمی و هر گونه تغییر یا انتقال سند از آن استفاده می شود و در خرید و فروش ملک کاربرد دارد. باید توجه داشت که در دستور قضایی پلاک ثبتی از اهمیت شایانی برخوردار است و مطلب حائز اهمیت این است که در جانمایی پلاک ثبتی فرعی بودن و اصلی بودن ملک لحاظ شده است.

● چنانچه وراث ملکی از محل دقیق ملک ورته ای خود اطلاعی نداشته باشند آیا با جانمایی پلاک ثبتی امکان موقعیت و جایگاه ملک وجود دارد؟

بله، در واقع یکی از کاربردهای جانمایی پلاک ثبتی دقیقا همین مورد است که مورد استفاده بحث زمین های گمشده می باشد. چنانچه وراث صاحب ملکی هستند که جایگاه دقیق ملک مشخص نیست می توانند با استفاده از جانمایی و نقشه های ثبتی منطقه مکان دقیق ملک خود را مشخص کنند.

● در صورت ایجاد اختلاف در مقدار سهم همسایگان در زمین های مجاور جانمایی ملک چگونه خواهد بود؟

از موارد استفاده حل اختلاف بین همسایگان که در آن شخصی مدعی می شود که همسایه به ملک او تعرض کرده است، کارشناس جانمایی پلاک ثبتی، جانمایی ملک را مشخص می کند که در تمام دعوای ملکی وجود یک کارشناس رسمی خبره و ماهر می تواند پرونده را به نتایج مثبت برساند. موارد زیاد دیگری نیز وجود دارد مانند شناسایی اراضی ملی که با جانمایی پلاک ثبتی مشخص می شود.

● در صورت تصرف شدن زمین، از سوی غیر مالک، صاحب زمین چه اقدامی می تواند انجام دهد؟

در صورت تصرف شدن ملک از سوی غیر مالک، با ارائه سند نقشه یوتی ام ملک و نقشه جانمایی پلاک ثبتی ملک مهپور به مهر کارشناس رسمی نقشه برداری، با مراجعه به مراجع قانونی و شورای حل اختلاف می تواند شکایت خود را ثبت کند و همچنین در صورت تصرف زمین از سوی نهاد های دولتی یا مبادر ک ذکر شده، مالک می تواند ادعای مالکیت خود را اثبات کند.

● برای جلوگیری از سوء استفاده از کلاهبرداران چه مواردی را باید رعایت کنیم؟

قبل از در اختیار گذاشتن سند و مدارک ملک و یا زمین خود تحقیقات لازم و رومه کاری کارشناس را مطالعه کنید، سند و مدارک شما بالاترین ارزش را دارد و در اختیار قرار دادن آن شرایط کلاهبرداری را فراهم می کند. معمولا کلاهبرداران جهت دریافت پول بیشتر در مراحل جلوتر با پنهان های متفاوت از شما پول طلب می کنند قرارداد می توانند از اندازه زیادی از سوء استفاده های احتمالی جلوگیری کند. ضروری می باشد که جهت امور ثبتی از کارشناس امور ثبتی و نقشه برداری استفاده کنید مراحل کاری و وساعت کاری را از کارشناس جویا شوید. کارشناس باید در تمامی نقشه ها و مدارک تهیه شده از مهر و امضای خود استفاده کند. در غیر این صورت اعتبار قانونی ندارد.

● چنانچه بر اثر مرور زمان مرز میان املاک از بین رفته باشد برای جانمایی املاک چه اقدامی می توان انجام داد؟

در باره جانمایی املاکی که با گذر زمان مرز میان آن ها از بین رفته اما موقعیت تقریبی ملک مشخص است، با استفاده از تفسیر عکس هوایی نزدیک به تاریخ سند و مطالعه حدود اربعه، مختصات دقیق ملک جانمایی شده و سپس بر روی زمین پیاده سازی می شود.

● چگونه می توان از صحت نقشه ثبتی تهیه شده یا استعلام پلاک ثبتی زمین اطمینان حاصل کرد؟

متأسفانه بسیاری از کلاهبرداران با ارائه نقشه ثبتی، جعلی، خریداران زمین را اغفال می کنند، بنابراین به همه نقشه های ثبتی نمی توان اعتماد کرد. به همین دلیل مرجع نقشه ثبتی باید معتبر باشد. بهتر است تمام امور ذکر شده از سوی کارشناسان رسمی ثبت و اسناد و مهندسان نقشه بردار نظام مهندسی انجام شود تا دارای اعتبار باشد و فقط کارشناسان رسمی ثبت هستند که صلاحیت اظهار نظر در مورد امور ثبتی و جانمایی پلاک ثبتی ملک را دارا می باشند.

● جمعیت پلاک ها به چند صورت امکان پذیر است؟

پلاک ثبتی می تواند دو یا چند پلاک فرعی و یک پلاک اصلی باشد و همچنین جمعیت پلاک ثبتی می تواند چند پلاک اصلی و چند پلاک فرعی باشد.

● در صورت صدور سند اصلی ملک تکلیف سند مادر چه می شود؟ در صورت وجود سند اصلی جدا شده سند مادر از اعتبار ساقط خواهد شد.

پایان چهارده ساله یک آرزو

دختر نوجوان مشهدی در پی اختلافات خانوادگی ، نادرست ترین تصمیم زندگی اش را گرفت



عکس از زمین است

خودش را نشان می داده است. اما آنچه منجر به گرفتن این تصمیم خطرناک از سوی دخترک می شود، به ۲۴ ساعت قبل برمی گردد که او در گفت و گو با برادرش اسیر آماجی از حملات یک طرفه قرار می گیرد و این بحث بی نتیجه بادل خوری تمام می شود.

در پایان با دستور مقام قضایی پیکر آرزو برای بررسی های تخصصی و مشخص شدن علت اصلی مرگ به پزشکی قانونی منتقل شد.

ساختمان بودند، نمی دانستندکی و چطور آرزو بدون جلب توجه دیگران، خودش را به پشت بام رسانده بود و تنها با صدای جیغ و ضربه ای که پس از افتادن روی زمین ایجاد شده بودن ها از واقعه ای هولناک خبردار شده بودند.

● ۲۴ ساعت قبل، بگو مگو با برادر وقتی مقام قضایی در باره مشخص شدن انگیزه این اقدام اشتباه سؤالاتی را از خانواده پرسید، مشخص شده که اختلافات آن ها از قبل بوده و هر از گاهی با بروز مسئله ای

از اختلافاتی قدیمی سخن می گفتند، اختلافاتی که هیچ گاه تصمیم برای حل آن ها گرفته نشده بود و هر روز بغرنج تر و پیچیده تر شده بود. اختلافاتی که امروز در بسیاری از خانواده وجود دارد و خانواده ها نه تنها شناخت صحیحی از فرزند نوجوانشان ندارند، بلکه برای فرا گرفتن آموزش های لازم یا دست کم استفاده از مشاوران با تجربه در این حوزه هم هیچ تلاشی نمی کنند. این خانواده که ساکن طبقه اول همان

از آن در معایناتشان مرگ او را تأیید کرده بودند. آن قدر نام آرزو، در میان ضجه های مادر نمایان بود که دیگر نیازی به پرسیدن نامش نبود. مرگ مشکوک این دختر بچه موضوعی بود که مأموران انتظامی بلافاصله در تماس با قاضی ویژه قتل دادسرای عمومی و انقلاب ناحیه ۲ مشهد، آن را اعلام کردند و این گونه پای تیم جنایی دادسرا و کارآگاهان پلیس آگاهی به پرونده گشوده شد.

● ورود تیم جنایی به محوطه

دقایقی بعد خودرو با ز پرس ویژه قتل وارد منطقه خواجہ ربیع شد و با هدایت مأموران در جلوساختمانی که حادثه در آن اتفاق افتاده بود متوقف شد. کارآگاهان پلیس

آگاهی نیز خود را به صحنه رسانده بودند، با دستور ویژه قاضی محمود عارفی را، باز پرس ویژه قتل، همه افراد از محل دور شدند و اقدامات فنی در باره نحوه مرگ این دختر بچه آغاز شد. در همان دقایق اولیه برای مقام قضایی مسجل شده که متوفی در اثر سقوط از ارتفاع جان باخته است.

● سقوط از ارتفاع داندم کاری

در همان ابتدا هویت دختر به نام آرزو که چهارده ساله بود مشخص شد. خانواده متوفی نیز از روی گریه ها و شیون هایشان متناخته می شدند. اما هنوز علت سقوط ناشخص بود و به همین دلیل مقام قضایی تحقیقات را با مطرح کردن سؤال هایی از خانواده متوفی در لابه لای گریه و زاری شان

محمد جواد ابوعطا

چهارده سالگی یعنی اوج نوجوانی، زمانی که نیاز داری حرف ها و درد دل هایت را دست کم یک نفر بشنود و درکت کند. نوجوانی سن حساسی است که خانواده باید نیازهای خاص فرزندش را بشناسد. با او همراهی و همدردی کند و فرصت آزمون و خطا را از او نگیرد. شاید این ها همه همان چیزهایی بود که خانواده آرزو دختر چهارده ساله مشهدی نمی دانستند و آن قدر از اهرم های فشار پشت سر هم استفاده کردند تا اینکه دخترک ا شتباه ترین تصمیم زندگی اش را گرفت.

گزارش مرگ مشکوک زمانی به پلیس ۱۱۰ اعلام شد که مأموران کلانتری خواجہ ربیع به توجه به اینکه نزدیک ترین واحد انتظامی بودند به محل اعزام شدند. مأموران گشت پلیس با حضور در محل بافضایی متشنج و غم بار روبه رو شدند. افراد زیادی در گوشه و کنار کوچه تجمع کرده بودند. نگاه ها به سمت ساختمانی پنج طبقه به عنوان کانون بحران بوده که گریه های سوزناک زنی جوان هدایتگر تیم گشتی پلیس می شد.

● کشف جسد دختری غرق در خون مأموران پیش از هر کاری با کشیدن نوارهای زرد هشدار افراد را از محل دور کردند. افسران پلیس پس از ورود به محوطه ساختمان، پیکر غرق در خون دختری را مشاهده کردند که مأموران اورژانس قبل

ابوعطا

«مخاطبان زیادی داشت و تعداد زیادی هم پست هایش را لایک می کردند. اولش خودم هم مطمئن نبودم اما وقتی در بخش رضایت مندی که به صورت ویژه در بالای صفحه اینستاگرامی قرار داشت رفتم و باز خورد های مثبت مشتری هایش را دیدم دیگر مطمئن شدم که در حال یک خرید عالی هستم، اما همین که پول بی زبان را به حسابش واریز کردم، دیگر آن همه چرب زبانی و قربان صدقه فتن فروشنده در صفحه شخصی اش انگار پرید و حتی پاسخ پرسش مرا که کالای به دستم می رسد را هم نداد. وقتی

که دیدم دسترسی من را به صفحه اش محدود کرده، دیگر مطمئن شدم فریب خورده ام. اصلا من اشتباه کردم و فریب شیدان در «کلاه گرام» را خوردم، این ها بخشی از اظهارات شهروندی بود که با اطمینان به یک فروشگاه اینستاگرامی، ۵۰ میلیون تومانش را از دست داد.

با اعلام شکایت از سوی این شهروندان از فرد یا افرادی ناشناس در فضای مجازی به پلیس فتای استان، با دستور رئیس پلیس فتای خراسان رضوی با توجه به اینکه ممکن بود افراد بیشتری فریب این صفحه را بخورند، پرونده بلافاصله در دستور کار کارشناسان این پلیس تخصصی قرار گرفت.

بررسی های نخست نشان داد قربانی این پرونده که

فریب تعداد بالای دنبال کنندگان صفحه را خورده بود با دیدن قیمت ها زیر قیمت بازار و از سویی ترغیب فروشنده جعلی، بدون لحظه ای درنگ مبلغ هنگفتی را یکجا به حساب فروشنده واریز کرده بود. از آنجا که فضای مجازی محدودیت جغرافیایی ندارد و هر فردی در هر جای جهان می تواند بار ا نه اندازی یک صفحه اقدام به کلاهبرداری کند، تحقیقات در باره این شکایت آغاز شد.

رئیس پلیس فتای خراسان رضوی در باره دیگر جزئیات این پرونده بیان کرد: در بررسی های تخصصی در فضای سایبر متهم شناسایی و رد زنی و پس از هماهنگی مقام قضایی این فرد دستگیر شد.

سرهنگ جهان شیر ی ادامه داد: در تحقیقات انجام

کلاهبرداری یک میلیارد تومانی بنگاه داران تقلبی

را کلاه بگذارند. دو متهم این پرونده در نهایت دستگیر و به اداره مبارزه با جعل و کلاهبرداری پلیس آگاهی مرکز استان منتقل شدند. این افراد در بازجویی ها ضمن پذیرفتن اتهام انتسابی به جرم خود اعتراف کردند.

سرهنگ بهرام زاده گفت: تاکنون دو مال باخته که از سوی متهمان از آن ها ۱۱ میلیارد ریال به عنوان فروش خانه کلاهبرداری شده است. در این باره به پلیس آگاهی مراجعه و شکایت خود را علیه این افراد تنظیم کرده اند. پرونده دو فرد کلاهبردار نیز برای سیر مراحل قانونی در اختیار دادسرا قرار گرفت و تحقیقات پلیسی برای کشف دیگر جرائم احتمالی این افراد ادامه دارد.

با جعل و کلاهبرداری پلیس آگاهی مرکز استان پس از دریافت اظهارات مال باخته و تکمیل تحقیقات اولیه عملیات شناسایی و دستگیری متهمان را آغاز کردند. مأموران در ادامه پیگیری های خود با توجه به سرخ هایی که به دست آورده بودند موفق شدند هویت دو متهم این پرونده را شناسایی کنند. جانشین رئیس پلیس آگاهی استان خراسان رضوی بیان کرد: تحقیقات مجریان قانون برای دستگیری متهمان این پرونده ادامه داشت تا اینکه این افراد دریکی از مناطق مشهد ر د زنی شدند. مأموران زمانی به سراغ این افراد رفتند که قصد داشتند با دایر کردن بنگاه تقلبی دیگر با عنوان فروش خانه سربکی از شهروندان دیگر

باب منزل مسکونی را داشته است. او از طریق یکی از سایت های واسطه گر آگهی فروش فوق العاده یک خانه را مشاهده کرده و با فرد آگهی دهنده تماس گرفته است. بعد از پایان گفت و گو مال باخته به بنگاه معاملات املاکی که نشانی آن را از فرد آگهی دهنده در یافت کرده، مراجعه می کند. در نهایت میایعه نامه تنظیم و شاکی مبلغی را به عنوان بیعانه برای خرید خانه مورد نظر پرداخت می کند. فردای آن روز اما دیگر اثری از فروشندگان خانه نبوده و شاکی که به محل مورد نظر مراجعه می کند، متوجه می شود متهمان مکان را تحویل داده و فرار کرده اند.

سرهنگ بهرام زاده ادامه داد: کارآگاهان اداره مبارزه



عکس خبری

آوار شدن چند تن شیشه بر سر مرد مشهدی

ابوعطا| آن روز هم مثل هر روز بود. همه می دانستند که هنگام عبور از حیاط باید بیشتر مراقب باشند، چون ممکن بود کوچک ترین بی احتیاطی، خسارت های زیادی به بار بیاورد. خیلی ها به آن ها گفته بودند که حیاط خانه محل مناسبی برای انبار شیشه نیست، اما گوش مالکان این انبار غیر اصولی بد هکار نبود. تا اینکه دیروز اتفاقی که همه گوشزد می کردند به دلایلی نامعلوم رخ داد و هنگام عبور مردی جوان از میان انبوهی از شیشه های بسیار بزرگ ناگهان شیشه ها بر سر مرد آوار شد، به طوری که هیچ کسی نمی توانست به کمک فرد گرفتار برود. با اطلاع وقوع این حادثه عجیب امدادگران هم ایستگاه آتش نشانی مشهد به خیابان مسلم شمالی اعزام شدند و بررسی ها نشان داد که فرد محبوس میان شیشه های فرو ر یخته ۴ و ۶ میل گرفتار شده است. آتش نشانان در عملیاتی دوساعته توانستند فرد گرفتار را زنده از محل خارج کنند و برای درمان بیشتر تحویل تکنیسین های اورژانس حاضر در محل دادند.

عکس: آتش نشانی

