

روش اقدام نسبت به رفع تزامم و تعارض در تصرف از جهت پذیرفتن

هرگاه بین اشخاص و اداره ثبت هنگام قبول ثبت ملکی اختلافی حاصل شود یا ملکی را که متقاضی مدعی مالکیت اوست و نسبت به آن تقاضای قبول ثبت دارد در تصرف فرد دیگری باشد که تصرف هم نسبت به همان ملک ادعای مالکیت بنماید قبول ثبت چنین ملکی موقوف به رفع تزامم و تعارض می باشد. بدیهی است مرجع رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به قبول ثبت بنام هر یک از طرفین اختلاف هیئت نظارت ثبت منطقه مربوطه خواهد بود. (موضوع بند یک از ماده ۳ آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت). البته آراء هیئت نظارت که در این خصوص صادر می شود باستناد تبصره ۵ از بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می باشد.

روش عملی رسیدگی به موضوع جهت تهیه گزارش به ثبت منطقه بشرح زیر است:

نماینده و نقشه بردار بعد از مراجعت از معاینه محل و مشاهده تعارض و تزامم و وجود اختلاف بین متقاضی قبول ثبت و متصرف مراتب را طی گزارشی به استحضار رئیس اداره می رسانند.

رئیس ثبت بعد از مطالعه گزارش و بررسی ضمن اینکه دستور میدهد در دفتر اندیکاتور ثبت شود سوابق را جهت انجام اقدامات بعدی به نماینده مربوطه ارجاع می نماید.

متصدی دفتر اندیکاتور گزارش را ثبت دفتر نموده و برای اقدام بعدی نزد نماینده ارسال می دارد. نماینده حسب دستور رئیس اداره مدارک طرفین دعوی را اخذ و ضمن تعیین وقت مناسب بطرفین اخطار می نماید که برای معاینه محل در روز مقرر در محل ملک حضور یابند و نیز در اخطار متذکر می گردد که اولاً عدم حضور مانع از انجام عملیات نخواهد بود و ثانیاً طرفین دعوی می توانند تا روز معاینه محل به اداره ثبت مراجعه و با ملاحظه مدارک تسلیمی طرف مقابل از مفاد آنها اطلاع حاصل نمایند.

اخطارها پس از امضاء رئیس اداره و درج شماره بر آنها توسط دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به مامور مربوطه تسلیم می گردد.

مامور ابلاغ آنها را در اسرع وقت به طرفین دعوی ابلاغ و نسخ رؤیت شده را با قید امضاء و گواهی ابلاغ طی گزارشی بنظر رئیس ثبت می رساند.

مسئول اداره پس از ملاحظه اخطارهای ابلاغ شده و حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور می دهد تا در سابقه ضبط گردند.

در روز مقرر و تعیین شده با مراجعه متقاضی نماینده و نقشه بردار همراه وی به محل وقوع ملک عزیمت می نمایند. ضمناً چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد و فوق العاده ماموریت و هزینه سفر به نماینده و نقشه بردار تعلق گیرد متقاضی موظف است آن را در گذشته بیان شد بحساب سپرده ثبت واريز و فیش آن را به حسابداری ارائه نماید.

بعد از حضور در محل نماینده تحقیقات جامعی را پیرامون چگونگی مالکیت متقاضی و تصرفات متصرف انجام و صورت جلسه ای را که بیانگر نحوه مالکیت متقاضی یا متصرف و نیز نحوه تصرف مدعی یا متقاضی باشد تنظیم و به امضاء طرفین و حصار و گواهان و شهود و بعد از اظهار نظر صریح نسبت به موضوع خود و نقشه بردار آن را امضاء و در صورت لزوم و ضرورت نقشه بردار کروکی ملک را هم ترسیم و سپس مراتب را طی گزارشی به استحضار رئیس اداره می رساند.

مسئول اداره گزارش نماینده محل را ملاحظه و بررسی و در صورتیکه آن را جامع و کافی تشخیص داده و اشکالی بر آن متصور نباشد دستور می دهد مراتب جهت طرح در هیئت نظارت به ثبت منطقه گزارش شود.

در این گزارش که عنوان ثبت منطقه تهیه می گردد نماینده بایستی جریان کامل ملک مورد تقاضا و چگونگی اقدامات انجام شده و اجراء موارد مندرج در بند یک ماده ۳ آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض را بصراحت مرقوم و نظر نهائی ثبت محل را در خصوص قبول ثبت بنام یکی از دو طرف دعوی اظهار نماید.

مسئول اداره گزارش را مطالعه و در صورتیکه جامع تشخیص داد آن را امضاء و دستور پرداخت فوق العاده نماینده و نقشه بردار را هم می دهد، سپس متصدی دفتر اندیکاتور پس از درج شماره آن را به ثبت منطقه مربوطه ارسال و سوابق را تا وصول رای هیئت نظارت جهت ضبط به بایگانی برگشت می دهد.