

## روش رسیدگی به اسناد مالکیتی که معارض اعلام می شوند و نحوه ابطال آن

چنانچه نسبت به تمام یا قسمتی از ملکی دو بار سند مالکیت صادر شود سند مالکیت مؤخر صدور را که نسبت به تمام یا قسمتی از ملک صادر شده سند معارض گویند بدیهی است سند مالکیت مقدم صدور نیز به موجب حکم قطعی نهایی دادگاه باطل نشده معتبر است و سند مالکیت مؤخر صدور نیز تا زمانی که حکم قطعی نهایی دادگاه به صحت آن صادر نشده نسبت به میزان و مورد تعارض سند معارض تلقی می شود. (بند ۱ از ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض)

ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض اعم از اینکه نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی باشد فوراً وفق مقررات به موضوع رسیدگی نمایند. (ماده ۱ آئین نامه اجرائی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت)

ولی صاحبان اسناد مالکیت معارض نیز می توانند بعد از اطلاع از موضوع تعارض جهت تعیین تکلیف به اداره ثبت محلی که ملک در حوزه آن واقع است مراجعه نمایند که در این صورت به شرح زیر عمل می شود. بعد از قبول تقاضای اعلام کننده تعارض مسئول اداره دستور ثبت آن را در دفتر اندیکاتور می دهد و وقت مراجعه بعدی متقاضی را برای معاینه محل تعیین و به او اعلام می نماید. سپس تقاضا در دفتر اندیکاتور توسط متصدی دفتر ثبت می شود و جهت ضبط در پرونده تا روز مراجعه متقاضی به بایگانی ارسال می شود. بعد از مراجعه متقاضی در روز تعیین شده پرونده را بایگانی جهت تعیین نماینده و نقشه بردار نزد رئیس اداره ارسال می دارد. رئیس ثبت با توجه به دفتر تعیین اوقات نماینده و نقشه برداری را جهت عزیمت به محل و اقدام تعیین می نماید. ضمناً چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد و فوق العاده ماموریت و هزینه سفر به نماینده و نقشه بردار تعلق می گیرد متقاضی مکلف است بشرحیکه قبلاً گفته شد فوق العاده متعلقه را در حساب سپرده ثبت واریز و فیش آن را جهت ضمیمه نمودن در پرونده به ثبت تسلیم نماید. سپس نماینده و نقشه بردار همراه متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت می نمایند و بعد از حضور در محل متقاضی ملک را معرفی و نماینده حدود آن را با حدود مجاورین و ملک مورد دعوی کنترل و با حدود مندرج در پرونده ثبتی و اسناد مالکیت مجاورین و مورد دعوی مقایسه نموده و نقشه بردار نیز نقشه وضع موجود پلاکهای مورد رسیدگی و دعوی را برداشت و نقشه ای که نمودار حدود و موقعیت پلاکهای مورد رسیدگی و دعوی باشد بنحوی که میزان تعارض در آن با رنگ خاصی مشخص شود ترسیم و نماینده براساس مشاهدات و بررسی به عمل آمده و نیز نقشه ترسیمی نقشه بردار صورتجلسه لازم را تهیه می نماید. در این صورتجلسه که باید در مقدمه آن جریان ثبتی پلاکهای مورد دعوی بطور مشروح نوشته شود چگونگی وقع تعرض و علت و میزان آن و تاریخ صدور اسناد مالکیت مقدم و مؤخر وسیله نماینده مشخص گردد. آنگاه نماینده صورت جلسه تنظیمی و نقشه ترسیمی را همراه با گزارش عملکرد خود به

ضمیمه پرونده ثبتی مربوطه به استحضار رئیس اداره می‌رساند. رئیس ثبت گزارش نماینده و صورتجلسه ترسیمی را ملاحظه و بررسی و مندرجات آن را با سوابق موجود در پرونده ثبتی تطبیق و مقایسه و بعد از حصول اطمینان از تعارض ضمن اظهار نظر صریح مبنی بر وقوع تعارض دستور صدور بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه و تهیه گزارش به ثبت منطقه را صادر می‌نماید. (ماده ۱ آئین نامه اجرائی اسناد مالکیت معارض) سپس پرونده جهت اجرای سدتورات رئیس ثبت نزد نماینده اقدام برگشت می‌شود.

در بخشنامه یاد شده که خطاب به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ثبت محل نوشته می‌شود بایستی ضمن اشاره به وقوع تعارض و صدور اسناد مالکیت معارض نسبت به ملک مورد نظر مشخصات کامل ملک و صاحبان اسناد معارض در آن قید شود و دفاتر اسناد رسمی را به رعایت مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض توجه داد. آنگاه گزارش لازم به ثبت منطقه مربوطه جهت طرح موضوع در هیئت نظارت بنحویکه هیچگونه ابهامی در آن نباشد نوشته می‌شود.

در این گزارش بایستی جریان کامل پرونده های ثبتی مربوط و مشخصات اسناد مالکیت معارض و صاحبان آن و تاریخ صدور آنها بصراحت قید شود و در آن به وقوع تعارض و میزان آن صریحاً اظهار نظر گردد و نقشه های ترسیمی نیز ضمیمه آن ارسال شود. بعد از امضاء بخشنامه و گزارش به ثبت منطقه وسیله مسئول اداره و درج شماره بر آنها توسط متصدی دفتر اندیکاتور بخشنامه و گزارش به مراجع یاد شده ارسال می‌گردد. سپس پرونده ضبط تا وصول رای هیئت نظارت به بایگانی برگشت می‌شود. رای هیئت نظارت بعد از وصول از طریق ثبت منطقه به دستور رئیس اداره ثبت دفتر اندیکاتور می‌شود آنگاه به استناد تبصره ذیل بند ۸ ماده ۲ اصلاحی قانون ثبت بمدت ۲۰ روز برای اطلاع ذینفع وسیله متصدی امور دفتری در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می‌گردد. چنانچه با انقضای مهلت یاد شده در تبصره ۵ فوق لاذکر حسب گواهی متصدی دفتر اعتراضی به رای هیئت نظارت واصل نشود اداره ثبت به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) اخطار می‌نماید تا چنانچه نسبت به موضوع در دادگاه صالحه اقامه دعوی کرده گواهی طرح دعوی را ظرف مدت دو ماه از تاریخ رؤیت اخطار به ثبت محل ارائه و رسید اخذ نماید در این اخطار که خطاب به دارنده سند معارض (مؤخر الصدور) صادر می‌شود علاوه بر قید مطالب یاد شده فوق تاکید می‌گردد چنانچه ظرف مدت دو ماه گواهی طرح دعوی را ارائه ننماید و صاحب سند مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوی را در مدت مزبور از مراجع صالحه اخذ و تقدیم اداره ثبت نماید. ثبت محل بطلان سند مؤخر الصدور (معارض) را نسبت به مورد تعارض اعلام خواهد نمود. (بند ۲ از ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض).

اخطار یاد شده بعد از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به مخاطب به مامور مربوطه تحویل می‌شود و پرونده جهت ضبط تا انقضای زمان قانونی یاد شده به بایگانی ارسال می‌گردد. مامور ابلاغ اخطار رویت شده را با قید گواهی و تاریخ ابلاغ بنظر رئیس اداره می‌رساند و او پس از حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور ضبط آنها را در پرونده صادر می‌نماید.

بعد از انقضای مهلت دو ماه مقرر در صورتیکه صاحب سند معارض (مؤخر الصدور) گواهی طرح دعوی را ارائه ننموده باشد و صاحب سند مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوی را ارائه نماید پرونده را نزد رئیس اداره ارسال می شود و سپس از بررسی و حصول اطمینان از صحت اقدامات انجام شده و رعایت موارد قانونی مربوطه دستور ابطال سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) را صادر و پرونده را برای انجام اقدامات بعدی نزد نماینده عمل ارسال می دارد.

نماینده حسب دستور مسئول اداره مراتب تعارض و ابطال سند مالکیت معارض را در ستون ملاحظات پیش نویس سند مالکیت معارض با اشاره به رای هیئت نظارت و انقضای مواعد قانونی قید می نماید و بخشنامه ای را خطاب به دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی تابعه مبنی بر ابطال سند مالکیت معارض در پیرو بخشنامه قبلی تهیه می کند سپس مراتب قید شده در پیش نویس سند مالکیت معارض و نیز بخشنامه را به امضاء مسئول اداره می رساند. بخشنامه پس از درج شماره وسیله متصدی دفتر اندیکاتور به دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال می گردد.

آنگاه پرونده به دفتر املاک ارسال می شود و متصدی مربوطه مراتب تعارض و ابطال سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) را در ستون ملاحظات ثبت و صفحه مربوطه قید و به امضاء مسئول اداره می رساند و سند مالکیت معارض را در صورتیکه در اختیار باشد باطل و ضمیمه پرونده می نماید. سپس پرونده را جهت ضبط در ردیف مربوطه به بایگانی ارسال می دارد.

چنانچه نسبت به تمام یا قسمتی از ملکی دو بار سند مالکیت صادر شود سند مالکیت مؤخر صدور را که نسبت به تمام یا قسمتی از ملک صادر شده سند معارض گویند بدیهی است سند مالکیت مقدم الصدور نیز به موجب حکم قطعی نهایی دادگاه باطل نشده معتبر است و سند مالکیت مؤخر الصدور نیز تا زمانی که حکم قطعی نهایی دادگاه به صحت آن صادر نشده نسبت به میزان و مورد تعارض سند معارض تلقی می شود. (بند ۱ از ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض)

ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض اعم از اینکه نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی باشد فوراً وفق مقررات به موضوع رسیدگی نمایند. (ماده ۱ آئین نامه اجرائی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت)

ولی صاحبان اسناد مالکیت معارض نیز می توانند بعد از اطلاع از موضوع تعارض جهت تعیین تکلیف به اداره ثبت محلی که ملک در حوزه آن واقع است مراجعه نمایند که در این صورت به شرح زیر عمل می شود. بعد از قبول تقاضای اعلام کننده تعارض مسئول اداره دستور ثبت آن را در دفتر اندیکاتور می دهد و وقت مراجعه بعدی متقاضی را برای معاینه محل تعیین و به او اعلام می نماید. سپس تقاضا در دفتر اندیکاتور توسط متصدی دفتر ثبت می شود و جهت ضبط در پرونده تا روز مراجعه متقاضی به بایگانی ارسال می شود. بعد از مراجعه متقاضی در روز تعیین شده پرونده را بایگانی جهت تعیین نماینده و نقشه

بردار نزد رئیس اداره ارسال می دارد. رئیس ثبت با توجه به دفتر تعیین اوقات نماینده و نقشه برداری را جهت عزیمت به محل و اقدام تعیین می نماید. ضمناً چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد و فوق العاده ماموریت و هزینه سفر به نماینده و نقشه بردار تعلق می گیرد متقاضی مکلف است بشرحیکه قبلاً گفته شد فوق العاده متعلقه را در حساب سپرده ثبت واریز و فیش آن را جهت ضمیمه نمودن در پرونده به ثبت تسلیم نماید. سپس نماینده و نقشه بردار همراه متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت می نمایند و بعد از حضور در محل متقاضی ملک را معرفی و نماینده حدود آن را با حدود مجاورین و ملک مورد دعوی کنترل و با حدود مندرج در پرونده ثبتی و اسناد مالکیت مجاورین و مورد دعوی مقایسه نموده و نقشه بردار نیز نقشه وضع موجود پلاکهای مورد رسیدگی و دعوی را برداشت و نقشه ای که نمودار حدود و موقعیت پلاکهای مورد رسیدگی و دعوی باشد بنحوی که میزان تعارض در آن با رنگ خاصی مشخص شود ترسیم و نماینده براساس مشاهدات و بررسی به عمل آمده و نیز نقشه ترسیمی نقشه بردار صورتجلسه لازم را تهیه می نماید. در این صورتجلسه که باید در مقدمه آن جریان ثبتی پلاکهای مورد دعوی بطور مشروح نوشته شود چگونگی وقع تعرض و علت و میزان آن و تاریخ صدور اسناد مالکیت مقدم و مؤخر وسیله نماینده مشخص گردد. آنگاه نماینده صورت جلسه تنظیمی و نقشه ترسیمی را همراه با گزارش عملکرد خود به ضمیمه پرونده ثبتی مربوطه به استحضار رئیس اداره می رساند. رئیس ثبت گزارش نماینده و صورتجلسه ترسیمی را ملاحظه و بررسی و مندرجات آن را با سوابق موجود در پرونده ثبتی تطبیق و مقایسه و بعد از حصول اطمینان از تعارض ضمن اظهار نظر صریح مبنی بر وقوع تعارض دستور صدور بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه و تهیه گزارش به ثبت منطقه را صادر می نماید. (ماده ۱ آئین نامه اجرائی اسناد مالکیت معارض) سپس پرونده جهت اجرای سدتورات رئیس ثبت نزد نماینده اقدام برگشت می شود.

در بخشنامه یاد شده که خطاب به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ثبت محل نوشته می شود بایستی ضمن اشاره به وقوع تعارض و صدور اسناد مالکیت معارض نسبت به ملک مورد نظر مشخصات کامل ملک و صاحبان اسناد معارض در آن قید شود و دفاتر اسناد رسمی را به رعایت مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض توجه داد. آنگاه گزارش لازم به ثبت منطقه مربوطه جهت طرح موضوع در هیئت نظارت بنحویکه هیچگونه ابهامی در آن نباشد نوشته می شود.

در این گزارش بایستی جریان کامل پرونده های ثبتی مربوط و مشخصات اسناد مالکیت معارض و صاحبان آن و تاریخ صدور آنها بصراحت قید شود و در آن به وقوع تعارض و میزان آن صریحاً اظهار نظر گردد و نقشه های ترسیمی نیز ضمیمه آن ارسال شود. بعد از امضاء بخشنامه و گزارش به ثبت منطقه وسیله مسئول اداره و درج شماره بر آنها توسط متصدی دفتر اندیکاتور بخشنامه و گزارش به مراجع یاد شده ارسال می گردد. سپس پرونده ضبط تا وصول رای هیئت نظارت به بایگانی برگشت می شود. رای هیئت نظارت بعد از وصول از طریق ثبت منطقه به دستور رئیس اداره ثبت دفتر اندیکاتور می شود آنگاه به استناد تبصره ذیل بند ۸ ماده ۲ اصلاحی قانون ثبت بمدت ۲۰ روز برای اطلاع ذینفع وسیله متصدی امور دفتری در تابلوی اعلانات

ثبت محل الصاق می گردد. چنانچه با انقضای مهلت یاد شده در تبصره ۵ فوق لادکر حسب گواهی متصدی دفتر اعتراضی به رای هیئت نظارت واصل نشود اداره ثبت به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) اخطار می نماید تا چنانچه نسبت به موضوع در دادگاه صالحه اقامه دعوی کرده گواهی طرح دعوی را ظرف مدت دو ماه از تاریخ رؤیت اخطار به ثبت محل ارائه و رسید اخذ نماید در این اخطار که خطاب به دارنده سند معارض (مؤخر الصدور) صادر می شود علاوه بر قید مطالب یاد شده فوق تاکید می گردد چنانچه ظرف مدت دو ماه گواهی طرح دعوی را ارائه ننماید و صاحب سند مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوی را در مدت مزبور از مراجع صالحه اخذ و تقدیم اداره ثبت نماید. ثبت محل بطلان سند مؤخر الصدور (معارض) را نسبت به مورد تعارض اعلام خواهد نمود. (بند ۲ از ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض).

اخطار یاد شده بعد از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به مخاطب به مامور مربوطه تحویل می شود و پرونده جهت ضبط تا انقضای زمان قانونی یاد شده به بایگانی ارسال می گردد. مامور بلاغ اخطار رویت شده را با قید گواهی و تاریخ ابلاغ بنظر رئیس اداره می رساند و او پس از حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور ضبط آنها را در پرونده صادر می نماید.

بعد از انقضای مهلت دو ماه مقرر در صورتیکه صاحب سند معارض (مؤخر الصدور) گواهی طرح دعوی را ارائه ننموده باشد و صاحب سند مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوی را ارائه نماید پرونده را نزد رئیس اداره ارسال می شود و او پس از بررسی و حصول اطمینان از صحت اقدامات انجام شده و رعایت موارد قانونی مربوطه دستور ابطال سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) را صادر و پرونده را برای انجام اقدامات بعدی نزد نماینده عمل ارسال می دارد.

نماینده حسب دستور مسئول اداره مراتب تعارض و ابطال سند مالکیت معارض را در ستون ملاحظات پیش نویس سند مالکیت معارض با اشاره به رای هیئت نظارت و انقضای مواعد قانونی قید می نماید و بخشنامه ای را خطاب به دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی تابعه مبنی بر ابطال سند مالکیت معارض در پیرو بخشنامه قبلی تهیه می کند سپس مراتب قید شده در پیش نویس سند مالکیت معارض و نیز بخشنامه را به امضاء مسئول اداره می رساند. بخشنامه پس از درج شماره وسیله متصدی دفتر اندیکاتور به دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال می گردد.

آنگاه پرونده به دفتر املاک ارسال می شود و متصدی مربوطه مراتب تعارض و ابطال سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) را در ستون ملاحظات ثبت و صفحه مربوطه قید و به امضاء مسئول اداره می رساند و سند مالکیت معارض را در صورتیکه در اختیار باشد باطل و ضمیمه پرونده می نماید. سپس پرونده را جهت ضبط در ردیف مربوطه به بایگانی ارسال می دارد.