

روش رسیدگی نسبت به ادعای اشخاص بعد از قبول درخواست ثبت

هر گاه بعد از قبول درخواست ثبت ملک بنام فرد معینی، دیگری ادعا نماید که اداره ثبت در پذیرفتن تقاضا اشتباه نموده و متقاضی ثبت متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود بشرح زیر نسبت به موضوع رسیدگی و مراتب جهت تعیین تکلیف به ثبت منطقه گزارش می شود تا در هیئت نظارت مطرح گردد(موضوع بند ۲ از ماده ۳ آئین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی ثبت)

بدیهی است رسیدگی هیئت نظارت در این مورد تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد(موضوع تبصره ۳ بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت)

روش عملی رسیدگی به ادعای معترض بشرح زیر است:

مدعی این تقاضای خود را همراه با مدارک و مستندات مربوطه به ثبت محل تسلیم دارد.

رئیس اداره پس از ملاحظه مدارک ابزاری دستور ثبت تقاضا را در دفتر اندیکاتور داده و آن را جهت رسیدگی به یکی از نمایندگان ارجاع می نماید.

تقاضا بعد از ثبت در دفتر اندیکاتور جهت ضمیمه نمودن پرونده به بایگانی ارسال می شود.

در بایگانی پرونده از ردیف مربوطه خارج و به ضمیمه تقاضا و مدارک ابزاری مدعی جهت رسیدگی نزد نماینده اقدام ارسال می گردد.

نماینده پرونده را بررسی و با توجه به محتویات آن و مدارک و مستندات مدعی مراتب را به ثبت منطقه گزارش می نماید در این گزارش که باید مشروح جریان پرونده و نیز چگونگی ادعای معترض و مستندات آن بصراحت نوشته شود نماینده بایستی نظریه ثبت محل را در خصوص اینکه ادعا موجه است یا خیر صریحاً مرقوم دارد.

رئیس ثبت گزارش را ملاحظه در صورتیکه آن را جامع تشخیص دهد امضاء می نماید.

گزارش پس از درج شماره بر آن وسیله متصدی دفتر اندیکاتور همراه با تصویر مستندات و مدارک مدعی به ثبت منطقه فرستاده می شود.

سپس پرونده تا وصول پاسخ از ثبت منطقه جهت ضبط در ردیف مربوطه به بایگانی برگشت می گردد ثبت منطقه در

صورتیکه با توجه به گزارش تحقیق محلی را ضروری تشخیص دهد مراتب را به ثبت محل اعلام می دارد.

پس از وصول پاسخ ثبت منطقه رئیس ثبت ضمن دستور در دفتر اندیکاتور آن را به نماینده مربوطه اقدام بعدی ارجاع می نماید و عنداللزوم نقشه برداری را هم برای همکاری با نماینده تعیین می کند.

متصدی امور دفتری پاسخ ثبت منطقه را در دفتر اندیکاتور ثبت نموده و برای ضمیمه نمودن پرونده به بایگانی می فرستد. در

بایگانی پرونده از ردیف خود خارج و همراه با نامه ثبت منطقه جهت اقدام نزد نماینده ثبت ارسال می شود.

نماینده در اجرای دستور ثبت منطقه ضمن تعیین وقت مناسب مراتب را به طرفین اخطار می نماید تا جهت معاینه و تحقیقات محلی در تاریخ تعیین شده در ثبت محل حضور یابد و خاطرنشان می سازد اولاً عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود. ثانیاً طرفین می توانند تا قبل از وقت رسیدگی به اداره ثبت مراجعه و مدارک ابزاری طرف دیگر را ملاحظه و از مفاد آن اطلاع حاصل نمایند.

اخطارها پس از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن وسیله متصدی دفتر اندیکاتور جهت ابلاغ به طرفین به مامور ابلاغ تسلیم و پرونده را جهت ضبط تا روز معاینه محل به بایگانی برگشت می دهد. مامور ابلاغ آنها را در اسرع وقت به طرفین دعوی ابلاغ و نسخ دیدرا شده را با قید تاریخ ابلاغ و گواهی طی گزارش به نظر رئیس اداره می رساند. رئیس ثبت بعداز ملاحظه اخطارهای ابلاغ شده در صورت حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور ضبط آن را در پرونده می دهد.

با مراجعه مدعی یا طرف مقابل در روز تعیین شده و عندالزوم نقشه بردار به محل وقوع ملک عزیمت می نماید. ضمناً چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر بوده و فوق العاده ماموریت و هزینه سفر به نماینده و نقشه بردار تعلق گیرد تمقاضی باید آن را بطریقی هک شرح آن قبلاً گفته شد در حساب سپرده ثبت واریز نماید. پس از حضور در محل وقوع ملک نماینده با معاینه محل تحقیقات جامعی را پیرامون اینکه ملک مورد ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف چه کسی بوده و در حال رسیدگی در تصرف کیست انجام و مراتب را به امضاء طرفین و شهود و گواهان و مجاورین و افراد ذینفع می رساند و نقشه بردار نیز عنداللزوم نقشه ملک را ترسیم می نماید.

سپس نماینده و نقشه بردار صورتجلسه را امضاء و مراتب را طی گزارشی بنظر رئیس اداره می رسانند. رئیس ثبت پس از ملاحظه گزارش نماینده و بررسی صورتجلسه تنظیمی و تطبیق آن با مندرجات پرونده در صورتیکه آن را جامع تشخیص داده دستور می دهد تا مراتب را به ثبت منطقه گزارش نماید. در این گزارش که در پاسخ نامه ثبت منطقه تهیه می شود نماینده بایستی جریان کامل ملک و چگونگی ادعای معترض و نحوه اقدامات انجام شده و اجرای موارد مندرج رد بند ۲ ماده ۳ آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض را به صراحت مرقوم و نظر نهائی ثبت محل را در خصوص موضوع اظهار نماید. مسئول اداره گزارش را مطالعه در صورتیکه اشکالی بر آن متصور نباشد امضاء و دستور پرداخت فوق العاده نماینده و نقشه بردار را به حسابداری می دهد.

متصدی دفتر اندیکاتور پس از درج شماره گزارش را به ثبت منطقه ارسال می دارد و پرونده را تا وصول رای هیئت نظارت جهت ضبط به بایگانی می فرستد.