

درس عملی قانون و نظامنامه ثبت

سایه سندی را که بطور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند مثلاً سندی که محکوم یا الحاق شده است و حکم و الحاق هم معلوم است بعنوان مدرک قبول کند یا مثلاً سند معامله تاجری را که فعلاً ورشکسته و مجبور است و باید به تصدیق مدیر تصفیه برسد ثبت کند .

ماده ۱۰۱ مینویسد (هرگاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه کشوری داشته ثبت کند از يك سال تا سه سال از خدمات دولتی مفسد خواهد شد) .

مثلاً مادتين ۸۸ و ۸۹ قانون مدنی ببيع ملك وقف را تجویز نموده است ولی بشرايط مندرجه در مادتين مزبور تین و ماده ۷ قانون اوقاف مصوب ۳ دیماه ۱۳ مینویسد (ببيع وقف و تبدیل آن در موردی که مطابق مواد ۸۸ و ۸۹ قانون مدنی جایز است باید با اطلاع و تصدیق وزارت معارف و اوقاف و با رعایت ماده ۹۰ قانون مزبور واقع شود و همچنین است اجاره موقوفات خاصه که بیش از ده سال باشد)

هرگاه متولی یا متصدی ملك موقوفه را بفیر بفروشد یا با ملك دیگری تبدیل نماید و یا بیش از ده سال اجاره دهد و تصویب نامه وزارت معارف و اوقاف ضمیمه نباشد نماینده ثبت مشمول مقررات ماده ۱۰۱ خواهد بود .

ماده يك قانون تفسیر قاچاق اسلحه مصوب ۲۴ تیرماه ۱۳۰۹ وارد کردن و صادر کردن اسلحه را بکشور و خرید و فروش و حمل و نقل و مخفی کردن و نگاهداشتن اسلحه را برای افراد ممنوع و مرتکبین را مجرم دانسته

و هرگاه در دفتر معامله ای راجع با اسلحه بموجب سند رسمی بنمایند نمایند ثبت حق تنظیم چنین سندی را ندارد و در صورت تخلف مشمول مقررات ماده ۱۰۱ خواهد بود یا مثلاً مستدعی ثبت فوت نموده بدون احراز انحصار وراثت مطابق مقررات قانون مزبور باشخصیکه مدعی وراثت هستند سند مالکیت داده شود مدیر ثبت یا متصدی دفتر املاک مشمول مقررات ماده ۱۰۱ خواهد بود .

ماده ۱۰۲ مینویسد (هر يك از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید بمجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید) اگر چه این موضوع را در ضمن توضیح مواد ۵۷ - ۵۸ - ۵۹ - ۶۱ - ۶۳ الی ۶۷ مورد بحث قرار دادیم ولی برای اینکه مسئله روشن تر شود توضیح میدهم مثلاً بدون اینکه متماثلین شناخته بشوند سندی را بنام آنها ثبت نمائیم یا اینکه معامله مجبوری را اعم از صئیر - مجنون - سفیه یا تاجر ورشکسته ثبت کنیم یا مثلاً تمهید کسی را در تحویل بمقدار بال منگسی و یا دویدن چندین بار دور میدان سپه زامثال آنها ثبت نمائیم بمجازات مقرر در ماده ۱۰۱ گرفتار خواهیم شد

ماده ۱۰۳ مینویسد (هر يك از مستخدمین و اجراء ثبت اسناد و املاک عمداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاتل اسناد رسمی خواهد بود) مثلاً موردی که از دفتر رسمی وضعیت ملکی را برای معامله سوال میکنند اعضاء ثبت با وجود معامله سابق بنویسد ملك سابقه معامله نداشته و آزاد است .

ماده ۶۸. قانون ثبت لازم است چه در آن مورد و بسا موارد دیگر ممکنست تصدق مشمول ملازم به پرداخت خسارات متضرر نیز بشود سایر مواد باب ششم قانون مربوط به وظایف محاکم است و از موضوع درس ما خارج می باشد مگر اخطار اداره ثبت در مورد مادتهای ۱۰۵ و ۱۰۶ که در آن مورد پس از تذکر شاکی اداره ثبت مکلف است اظهارات او را بمستدعی ثبت اطلاع و جواب مستدعی را بشاکی ابلاغ نماید .

باب هفتم

تعرفه و مخارج ثبت اسناد

ماده ۱۱۹ برای ثبت ملک در دفتر املاک دو مخارج پیش بینی کرده است .

اول - مخارج مقدماتی که مقدار و ترتیب آن را اداره کل ثبت همین نموده و عند الاقتضا تغییر خواهد داد .

دوم - حق الثبت که میزان آنرا برای هر ده ریال ده دینار همین کرده و نظامنامه وزارت عدلیه راجع به اقساط حق الثبت هنوز وضع نگردیده است ولی عملاً دو ثلث را نقداً و یک ثلث را در موقع صدور سند مالکیت دریافت مینمائیم البته این عمل نباید موجب شود هر گاه متقاضی ثبت نتوانست دو ثلث حق الثبت را نقداً بپردازد از ثبت ملک او خودداری کند و میتوان در بدو امر ارفاقی کرد ولی قبل از صدور سند مالکیت تمام حق الثبت باید وصول شود نسبت بسایر مواد تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک چون دستورات قانونی ثبت خیلی صریح و روشن بوده در عمل اشکالی بنظر نمی رسد لهذا وارد بحث نمی شویم .

این تصدیق است که خلاف واقع و چون سابقه مامله هر ملکی در پرونده ثبتی آن ملک موجود است کلاً بکن دانستن آن عمد تصدیق کننده را در تصدیق خلاف واقع ثابت میکند در چنین صورتی مشمول مقررات ماده ۱۰۳ خواهد بود یا ملکی مورد اعتراض واقع شد و البته مهر اعتراض هم باظهار نامه خورده است مع الوصف تصدیق شود که ملک مزبور اعتراضی ندارد تصدیق کننده مشمول مقررات ماده ۱۰۳ خواهد بود .

ماده ۱۰۴ می نویسد (در موارد تقصیراتی که مجازات آنها بموجب این باب معین نشده مستخدمین و اعضای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری میشوند موافق مقررات قوانین جزائی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد .

مثلاً مطابق دستور صریح ماده ۱۱ قانون ثبت تقاضای ثبت از کسی پذیرفته میشود که مالک متصرف باشد پس متقاضی ثبت هم باید مالک باشد و هم متصرف چنانچه قبلاً گفتیم با احراز مالکیت کسی که ملک در تصرف او نیست تقاضای ثبت از او پذیرفته نخواهد بود اگر مشمول تنظیم اظهارنامه و مدیر ثبت تقاضای ثبت ملکی را از غیر متصرف پذیرفتند مجازات خواهند شد و همچنین است ملک متصرفی غیر را بنام دیگری تحدید حدود کنند یا ذیل صورت مجلس تحدید حدود بعد از امضاء مستدعی و مجاورین چیزی بنویسد یا در چند روز بدون اجازه در اداره حاضر نشوند و کسالت یا عذر خود را اطلاع ندهند و مثلاً در امور اداری سهل انگاری نمایند یا مثلاً خیانت در امانت کنند و یا مرتکب جرائم دیگری شوند که در قانون ثبت پیش بینی نشده باشد مطابق قوانین عمومی کشور و قانون استخدام مجازات میشوند .

در خاتمه این بحث تذکر میدهم که توجه بمقررات