

قانون و نظامنامه ثبت

ولی معاده ۹ قانون اوقاف در مورد عرضحال
اعتراض موقوفات وزارت اوقاف را از مخارج محاکمه
معاف داشته و چنانچه ملك عایدی داشته باشد و در تصرف
وزارت اوقاف باشد یا بموجب حکم قطعی بتصرف وزارت
مزبوره در آید باید بعداً مخارج محاکمه را بپردازد و
دیگر نسبت بمخارج ثبت در ماده مزبوره تعرضی نشده
است و باید طبق مسوده ۲۹ و متحد المال وزارت عدلیه
مندرج در مجموعه ۱۳۱۳ رفتار شود که ملخصاً دستور
می دهد از وزارت معارف و اوقاف اشعار شده است که
محاکم و دوائر ثبت در ثبت املاک موقوفه مجهول المصرف
و میراث مطاعه مطالبه مخارج مینمایند و موافق ذیل ماده
۲۹ قانون ثبت وجوهی بابت موقوفات مزبور موجود
نیست و تقاضا کرده اند دستور گاهی داده شود که در مورد
املاک مشمول ماده مزبوره مخارج محاکمه و ثبت مطالبه
نشود چون دستور گاهی موافقت ندارد لازم است در آتی
در هر موردی که تصدیق رسمی اداره اوقاف در موجود
نبودن وجوهی بابت موقوفات مجهول المصرف و میراث
مطاعه ضمیمه تقاضای ثبت یا عرضحال اعتراض بر ثبت
املاک مشمول ماده ۲۹ باشد بدون مطالبه مخارج آنرا
بجریان گذارید .

ماده ۳۰ - در مواردیکه اداره اوقاف تقاضای ثبت
میدهد - مخارج راجعه بثبت را خود مستقیماً از عایدات
موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود .

برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه
و تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی
یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی
پذیرفته خواهد شد .

قسمت اول این ماده از این نظر تصویب شده که
تصور ورود در مواردی که مخارج ثبت باید از عوائد ملك
موقوفه تأدیه شود اداره ثبت خود مستقیماً دریافت نماید
بلکه باید اداره اوقاف مستقیماً از عایدات مورد تقاضا
وصول و ایصال دارد و اگر متقاضی ثبت متصدی موقوفه
مسورد تقاضا است مخارج ثبت بعهده شخص او
خواهد بود .

قسمت دوم از ماده مزبوره قبلاً به عنوان قانون
راجع بثبت اماکن متبرکه و ثبت عمومی املاک مفروزی
که بعضی از متعلقات آن مشاع باشد در ۷۲۹ و ۳۰۶ و ۸۳
بتصویب رسیده بوده و چون غالباً اماکن متبرکه و مساجد
و تکایا و مدارس قدیمه و آب انبارهای عمومی املاک
موقوفه که بتوان از عواید آنها حق الثبت و مخارج مقدماتی
را تأدیه نمود واجد نمی باشد و در موقع ثبت عمومی
قطعیاً نصب پلاک بر آنها میشود و مورد ثبت واقع میگردد
و اداره ثبت مجوزی نداشت که آنها را از مخارج ثبتی
معاف بدارد تا چاره ماده مزبور ته ویب شده است که مطالبه
مخارج ثبتی از آنها نشود و طبق دستور تلگرافی در
۲۱ و ۱۱ و ۳۰۹ بثبت اصفهان داده شده و در مجموعه بخشنامه
های ثبتی مندرج است کلیساها و معابد ملل غیر مسلم هم
مشمول قانون معافیت است و نسبت بقیمت پلاک مساجد و
تکایا از اداره ثبت کل بثبت شاعرود اشعار شده که در
مرکز از اداره اوقاف و دهندگان اظهارنامه دریافت گردیده
و اگر اداره اوقاف آنجا برای پرداخت قیمت پلاک محلی نداشته
باشد باید اظهارنامه ثبت مساجد و تکایا را بدون اخذ قیمت
پلاک قبول کنند ولی بنظر میرسد که قیمت پلاک هم مثل سایر
مخارج ثبتی مشمول قانون معافیت باشد .

بهر حال در ۲۷، ۱۱، ۱۸ بجهتنامه شده است که از کاروانسراها و رباطهای شاه عباسی که در عداد تکایا و آب انبارهای عمومی است مطالبه حق الثبت از اداره اوقاف نشود و مراد از اماکن متبرکه که مذکور در ماده قانون کایه مشاهده و اماکنها و مقابر صالحان و علماء و دانشمندان و بزرگان است که تعظیم و تکریم و ابقاء رسوم و آثار آنها از مهمترین وظایف کایه ملل متمدنه میباشد.

ماده ۳۱ - ثبت رقبه بمنوان وقف و حبس مثبت تولیت نیست. اگرچه انفکاک تولیت از وقفیت که هر يك موضوع مستقلی است در خارج محرز و معلوم بوده است ولی چون ممکن بود بعضی از متصدیان املاك موقوفه و محبوسه و اثلاث ثبت ملك را بمنابین مزبوره دلیل و سند رسمی بسر تولیت خود قرار دهند لذا ماده مزبوره بجهت تفکیک این دو عنوان از جنبه ثبتی هم تصریح نموده است و بهمین جهت در اسناد مالکیتهای که بمنوان وقف و حبس و ثلث بنام اشخاص صادر میشود فقط عنوان تصدی یا دعوی تولیت قید میگردد بنا بر این مثبت تولیت آنها نخواهد بود ولی دلیل تصدی و تصرفات کسیکه بنام او ثبت شده میباشد.

ماده ۳۲ - تقاضای ثبت نسبت بااملاك دولت بهنده مالیه محل و نسبت بااملاك و مؤسسات شهرداری و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه و نسبت به املاك شرکتهای بهنده مدیر شرکت و در مورد املاك محجورین بهنده ولی یا قیم آنها است.

توضیح این ماده در ضمن ماده ۱۱ بیان شده است و در اینجا بدین نکته اشمار میشود که تقاضای ثبت نسبت به اشخاص غائب مفقود الاثر بهنده امین است که توسط یار که از طرف محکمه شرع معین شده باشد و بهمین طریق قبلا اظهار نظر و رفتار شده است.

درس بیست و چهارم

قبل از ذکر ماده ۳۳ برای توضیح ماده مزبوره

و مواد مذکور در ضمن آن و ماده ۳۴ و تبصره مربوطه و تغییراتی که این مواد بخود گرفته با آنکه در تدوین آن میباشد مقدمه لازم است دانسته : معامله املاك یا اموال منقوله بجا شرط حق استرداد معامله بیع شرطی است که فصل مخصوصی در قانون دارد و در کتب فقهیه که سرچشمه قانون مذکور است عنوان خاص بیان شده و مطابق قواعد کایه راجحه و اخبار خاصه وارده نه همین اشکالی در صحت مزبوره نیست بلکه معلوم میشود در اوایل اخبار اساسا سورت وقوع داشته و اگرچه معامله مزبوره بانحاء که در حدود هفت یا بیشتر فرض شده است ممکن واقع شود ولی در ماده ۴۵۸ قانون مدنی بکیفیه شایع و معمول است بیان شده و میگوید (در معاملات میتوانند شرط نمایند که هر گاه با بیع د معینی تمام مثل ثمن را بمشتری رد کنند خیار فسخ را نسبت بتمام بیع داشته باشد و همچنین میتوانند شرط کنند که هر گاه بعض مثل ثمن را رد کرد خیار فسخ نسبت بتمام یا بعض مبیع داشته باشد.

در هر حال حق خیار تابع قرارداد متعاملین بود و هر گاه نسبت بثل ثمن قید تمام یا بعض نشده با ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن و جمله در حق خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود شامل فروض و کیفیات مختلفه معامله شرطی میباشد. آقای عدل در حقوق مدنی تفصیل مفید فرموده که خلاصه اش این است (گردش امور را ایجاب مینماید که ثروت اشخاص از رکود خارج بجای اینکه هر کس از پول خود تشکیل گزنی را بجزریان اندازد تا تولید منفعت کند و بامتنوعیت ربوی نیل باین مقصود تقریباً غیر ممکن و هیچگون نمیکردید که با اشخاص محتاج بسرمایه با اخذ متبصره هم وجهی قرض دهد راهی که ارباب احتیاج نمودند بیع شرط را از حقیقت ساده اولیه خود