

تحلیل فقهی حقوقی رجوع متضرر به دادگاه در ثبت فوق العاده

مهدی (شوند بوکانی)^۱

امسان باقری^۲

چکیده

طبق ذیل ماده‌ی ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰، اگر برای ملکی در قالب قانون مذکور سند جدیدی صادر شود، «صدور سند مالکیت جدید مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود». اکثر محاکم، رجوع متضرر به دادگاه را حمل بر دعوای عینی می‌کنند و دعوای ابطال سند رسمی را می‌پذیرند. به عقیده‌ی نگارندگان، هدف مقنن تجویز دعوای مطالبه ضرر و زیان بوده نه ابطال سند، زیرا پذیرش دعوای اخیر، اولاً؛ مخالف قاعده عام (رویکرد موجد حق عملیات ثبتی) است. ثانیاً؛ واژه‌ی «متضرر» ظهور در دعوای دینی دارد. ثالثاً؛ در موارد انتقال ملک به ثالث، تعلق حق شخص ثالث به ملک و لزوم رعایت استحکام معاملات، با دعوای عینی مغایر است، چه آنکه علاوه بر ضعف سندی لسان فقهی «اشق الاحوال»، می‌توان قائل به تخصیص ضمان ید در فرض حسن نیت خریدار در عصر حاضر شد. رابعاً؛ پذیرش تفسیر موسّع از «تلف حکمی» با تکیه بر تعذر عرفی نیز دعوای دینی را تجویز می‌کند. نظر به مراتب فوق، ابطال سند رسمی با مبانی ثبتی صدور سند رسمی و استحکام معاملات و بناات عقلائی مغایر است. لذا پیشنهاد می‌شود با تمسک به مبانی مذکور، حق رجوع متضرر به دادگاه، از طریق دعوای مطالبه بدل تأمین شود تا از این طریق هدف قانون‌گذار که همان تعیین وضع ثبتی املاک و تثبیت اسناد رسمی می‌باشد، مخدوش نشود.

کلیدواژه‌ها: ثبت فوق العاده، قانون تعیین تکلیف، ضمان ید، متضرر، ابطال سند رسمی، دعوای دینی.

Email: mahdirashvand58@gmail.com

۱. استادیار دانشگاه علوم قضائی و خدمات اداری، تهران، ایران،

۲. کارشناس ارشد حقوق خصوصی دانشکده حقوق دانشگاه علوم قضایی، تهران، ایران، Email: ehsan_bagheri77@yahoo.com