

Effect of the Termination of a Contract on Prior Transactions Based on the Doctrine of Constructive Loss: A Study of Judicial Practice

1. Seyedali Ebadi: Department of Private Law, Ka.C., Islamic Azad University, Karaj, Iran
2. Gholamali Seifi Zeinab*: Department of Private Law, Faculty of Law, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran. Email: A_seifi@sbu.ac.ir (Corresponding Author)
3. Seyed Pedram Khandani: Department of Private Law, Ka.C., Islamic Azad University, Karaj, Iran

ABSTRACT

According to legal principles, the termination of a contract may result either from legal acts such as rescission or mutual cancellation, from the automatic dissolution of the contract, or from the invalidity of the transaction due to the absence of the conditions required for its validity. Against this background, the present article addresses the question of whether, where the subject matter of a contract has been transferred to another person or other persons prior to the termination or invalidation of the transaction, such transfer may be analyzed within the framework of the doctrine of constructive loss. This issue has given rise to divergent legal theories as well as conflicting judicial decisions. Accordingly, in order to provide a more in-depth analysis of the matter, judicial decisions are examined, particularly Unification of Precedent Decision No. 810 of the General Assembly of the Supreme Court, dated May 25, 2021. In addition, the Law Requiring the Official Registration of Immovable Property Transactions, enacted in 2024, is analyzed and critically evaluated in order to further clarify the issue. Therefore, by analyzing the relevant legal considerations and examining the views of both proponents and opponents of applying the doctrine of constructive loss to the subject matter of a transaction, the present article also gives particular attention to judicial practice.

Keywords: *constructive loss, third-party rights, current market value, rescission, automatic dissolution, invalidity*

How to cite: Ebadi, S., Seifi Zeinab, G., & Khandani, S. P. (2026). Effect of the Termination of a Contract on Prior Transactions Based on the Doctrine of Constructive Loss: A Study of Judicial Practice. *Comparative Studies in Jurisprudence, Law, and Politics*, 8(1), 1-14.

© 2026 the authors. This is an open access article under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) License.

Submit Date: 22 December 2025
Revise Date: 03 May 2026
Accept Date: 10 May 2026
Publish Date: 18 May 2026



تأثیر زوال قرارداد بر معاملات پیشین براساس رویکرد قاعده تلف حکمی با مطالعه رویه قضایی

۱. سیدعلی عبادی: گروه حقوق خصوصی، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران

۲. غلامعلی سیفی زیناب*: گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران. پست الکترونیک: A_seifi@sbu.ac.ir
(نویسنده مسئول)

۳. سید پدرام خندانی: گروه حقوق خصوصی، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران

چکیده

مطابق با قواعد حقوقی، زوال قرارداد یا ناشی از اعمال حقوقی نظیر فسخ و اقاله و یا انفساخ قرارداد می باشد و یا ناشی از بطلان معامله به دلیل فقدان شرایط صحت آن است. حال با توجه به این موضوع، بحث مقاله حاضر در خصوص این نکته می باشد که اگر قبل از تحقق و زوال معامله موضوع عقد به شخص و یا اشخاص دیگری منتقل گردد، آیا با توجه به انتقال مورد معامله به شخص و یا اشخاص دیگر می توان به این موضوع در قالب تحقق قاعده تلف حکمی نگریست؟ چالش مزبور منجر به ظهور و پیدایش نظریات حقوقی متفاوت و نیز آرای قضایی متعارض از مراجع قضایی گردیده است. بنابراین برای تعمیق و تحلیل مضاعف مطلب، به آرای قضایی بالاخص رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ پرداخت گردیده است. همچنین جهت تبیین موضوع، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب سال ۱۴۰۳ نیز مورد تحلیل و نقد قرار گرفته است. بنابراین در مقاله پیش رو با تحلیل مطالب مربوطه و مضافاً اشاره به دیدگاه های هر دو گروه اعم از طرفداران و مخالفان تحقق قاعده تلف حکمی در خصوص موضوع معامله، رویه قضایی نیز مورد توجه و مطالعه قرار داده شده است.

واژگان کلیدی: تلف حکمی، حقوق ثالث، بهای روز، فسخ، انفساخ، بطلان

نحوه استناددهی: عبادی، سیدعلی، سیفی زیناب، غلامعلی، و خندانی، سید پدرام. (۱۴۰۵). تأثیر زوال قرارداد بر معاملات پیشین براساس رویکرد قاعده تلف حکمی با مطالعه رویه قضایی. پژوهش‌های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، ۸(۱)، ۱-۱۴.

© ۱۴۰۵ تمامی حقوق انتشار این مقاله متعلق به نویسنده است. انتشار این مقاله به صورت دسترسی آزاد مطابق با گواهی (CC BY-NC 4.0) صورت گرفته است.

تاریخ ارسال: ۱ دی ۱۴۰۴

تاریخ بازنگری: ۱۳ اردیبهشت ۱۴۰۵

تاریخ پذیرش: ۲۰ اردیبهشت ۱۴۰۵

تاریخ چاپ: ۲۸ اردیبهشت ۱۴۰۵

زوال قرارداد گاهی از منظر مواردی نظیر فسخ به علت درج خیار شرط به استناد ماده ۱۸۸ قانون مدنی و نیز گاهی به علت اقاله و یا انفساخ قرارداد می‌باشد؛ انفساخ قرارداد در مواقعی به علت تحقق شرط فاسخ که ناشی از تراضی طرفین جهت گنجانیدن آن در قرارداد است، رخ می‌دهد. تحقق موارد فوق‌الذکر، اثری نسبت به گذشته نداشته و آثار آن‌ها مربوط به آینده می‌باشد. بنابراین، اگر قبل از تحقق فسخ و انفساخ و یا اقاله، مورد معامله به دیگری منتقل گردیده باشد، چون برخلاف بطلان عقد اثر قهقراپی ندارند، بنابراین اگر قبل از این موارد موضوع معامله به دیگری منتقل گردیده باشد، برخی‌ها به استناد قوانینی نظیر مواد ۲۸۶ و ۲۸۷ قانون مدنی و همچنین دیگر قوانین و مقررات نظیر آن‌ها، معتقدند موضوع معامله حکماً تلف گردیده و بر این اساس، فسخ و اقاله و یا تحقق انفساخ در خصوص معامله‌ی سابق، باعث زوال معامله‌ی لاحق نخواهد بود؛ مصوبه اخیر از سوی قانون‌گذار، منظور تبصره ۱ ذیل ماده نخست قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۲۰۲۴/۶/۶، مبنی بر عدم تسری فسخ و انفساخ لاحق به معامله‌ی پیشین، مؤید این مطلب می‌باشد. اما در مقابل برخی دیگر اعلام نموده‌اند: مشروط‌علیه در مدت‌زمان خیار شرط و نیز تا قبل از فرارسیدن موعد شرط فاسخ، حق انتقال مورد معامله به دیگری را ندارد. در این خصوص دیوان عالی کشور مطابق رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۲۰۲۱/۵/۲۵ اعلام نموده: «با تحقق شرط و اعمال حق فسخ، خریدار بدون در نظر گرفتن حق فسخ، مبیع را به شخص دیگری فروخته باشد، مبیع باید به بایع مسترد شود». اما گاهی زوال معامله از منظر بطلان آن نگریسته می‌شود، بر اساس مفهوم ماده ۲۵۸ از قانون مدنی این نوع از زوال به گذشته سرایت داشته و معامله از ابتدا باطل اعلام می‌گردد. بنابراین ممکن است بعد از معامله‌ی فضولی، در خصوص موضوع معامله نقل و انتقال صورت گرفته باشد و اشخاص با حسن نیت مورد معامله‌ی فضولی را خریداری نموده باشند. در مواردی که بطلان معامله‌ی نخستین اعلام می‌گردد، قاعدتاً معاملات بعدی باطل بوده و بنابراین مورد معامله مطابق قاعده می‌بایست به مالک مسترد گردد. ولی در مواقعی اعلام بطلان معاملات بعدی و متعاقباً استرداد مال از سوی مالک، ضرری به مراتب بیشتر برای منتقل‌الیه به نسبت ضرر وارده به مالک در پی خواهد داشت. بنابراین در این صورت می‌توان با تلف حکمی قلمداد نمودن موضوع معامله، از ضرر رسیدن به انتقال‌گیرندگان با حسن نیت جلوگیری نمود. البته در این خصوص نظریات حقوقی متفاوت وجود داشته که باعث به وجود آمدن آرای قضایی متعارض گردیده است. در نتیجه با توجه به مطالب مذکور سؤالاتی مطرح می‌گردد مبنی بر آنکه: اولاً: آثار کاربردی تلف حکمی قلمداد نمودن معاملات بعد از زوال معامله‌ی نخستین بر اساس فسخ و اقاله و انفساخ و یا اعلام بطلان معامله چه می‌باشد؟ ثانیاً: برخورد رویه قضایی و رویکرد صاحب‌نظران در خصوص مرتب دانستن آثار قاعده تلف حکمی در خصوص موضوع بحث چگونه است؟

۱- آثار فسخ، اقاله و انفساخ در حقوق ایران

۱-۱- نظریه نوین

بر اساس ماده ۲۸۳ از قانون مدنی، بعد از معامله طرفین می‌توانند به تراضی آن را اقاله و تفاسخ کنند؛ بنابراین مطابق تعریف مزبور طرفین معامله پس از انعقاد، از طریق تراضی آن موجود اعتباری را که با قصد و اراده‌ی خویش به وجود آورده‌اند، متعاقباً بر پایه قصد آن را از عالم اعتبار حذف می‌نمایند. همچنین ماده ۱۸۸ اعلام داشته: «عقد خیاری آن است که برای طرفین یا یکی از آن‌ها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد». و نیز ماده ۳۹۹ اعلام نموده: «در عقد بیع ممکن است شرط شود که در مدت معین برای بایع یا مشتری یا هردو یا شخص خارجی اختیار فسخ معامله باشد». عمل حقوقی فسخ با اقاله از حیث آثار مشابهت‌های بسیار زیادی دارند. نظر برخی از حقوق‌دانان نیز مؤید آن می‌باشد.

(Katouzian, 2015b) به نظر برخی نتیجه فسخ و اقاله یکی است و هر دو از ادامه اثر عقد جلوگیری می‌نمایند. (Emami, 2008)

همچنین برخی دیگر اعلام داشته، اثر فسخ ساری به گذشته نبوده و اثر آن از زمان ایجاد فسخ ظهور می‌یابد. (Shahidi, 2017a) در دو عمل حقوقی مذکور موردهای معامله‌ی پیشین سر جای اول خویش بازمی‌گردند و نیز با توجه به ماده ۲۸۷، آثار هر دو عمل حقوقی از حیث نمآت و منافع یکی است؛ «نمآت و منافع منفصله که از زمان عقد تا زمان اقاله (همچنین فسخ) در مورد معامله حادث می‌شود مال کسی است که به واسطه عقد مالک شده است ولی نمآت متصله مال کسی است که در نتیجه اقاله (همچنین فسخ) مالک شده است». در مورد انفساخ نیز همان مطالبی که پیش‌تر در خصوص آثار ناشی از اقاله و فسخ بیان گردید، متسری می‌باشد. به نظر برخی نیز انفساخ عقد مشابه فسخ و اقاله در آینده مؤثر است و رابطه قراردادی را از هم می‌گسلد. (Katouzian, 2015b) به‌طور مثال در رأی صادره از سوی شعبه ۳ دادگاه عمومی حقوقی کهریزک ذکر شده: «تا قبل از انحلال قرارداد، مشتری حق انتقال مورد معامله را به غیر داشته است، در صورت انتقال مورد معامله قبل از انفساخ، موضوع به منزله تلف (حکمی) آن است»؛ رأی صادره به موجب دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۱۲۷۹ مورخ ۲۰۱۴/۱۲/۱۵ در شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مورد تأیید قرار می‌گیرد. همچنین مطابق رأی صادره از سوی شعبه ۲۰۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران: «حق فسخ فروشنده مانع انتقال مبیع توسط خریدار به غیر نیست، چراکه قبل از ظهور حق فسخ، خیار فعلیت ندارد، در این وضعیت مبیع در حکم تلف (تلف حکمی) بوده و من‌له‌الخیار می‌تواند بدل عین را به ارزش روز فسخ بگیرد»؛ رأی صادره به موجب دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۰۸۵ مورخ ۲۰۱۴/۱۱/۱۷ در شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مورد تأیید قرار می‌گیرد. و نیز شعبه ۱۱۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران این‌چنین استدلال نموده: «اگر در زمان اقاله، موضوع معامله به غیر منتقل شده باشد، در حکم تلف موضوع معامله بوده و متعهدله استحقاق مثل یا قیمت موضوع معامله را خواهد داشت»؛ رأی صادره به موجب دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۲۰۱۲۸۶ مورخ ۲۰۱۲/۱۲/۱۹ در شعبه ۳۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مورد تأیید قرار می‌گیرد. مضافاً در نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه به شماره ۷/۹۹/۹۹۱ مورخ ۲۰۲۰/۱۱/۱۰ اعلام گردیده: «بنابراین در فرض پرسش که پس از انتقال بعدی مورد معامله توسط خریدار، معامله اول منفسخ شده است، از آن‌جایی که این امر موجب فسخ معامله دوم نمی‌شود، در خصوص استرداد مورد معامله، مانند تلف مورد معامله است «تلف حکمی» و خریدار مکلف است حسب مورد مثل یا قیمت مورد معامله را به فروشنده مسترد کند». بنابراین بر اساس تحلیل‌ها و آرای قضایی فوق‌الذکر، اگر قبل از فسخ و اقاله و یا تحقق انفساخ، مورد معامله به ثالث انتقال یابد، موضوع معامله حکماً تلف می‌گردد و بر این اساس ذی‌حق استحقاق دریافت قیمت روز مال تلف‌شده را دارد. بر اساس این تحلیل، چون مالکیت با ایجاب و قبول تحقق می‌یابد، وجود خیار مانع از تصرفات ناقله نیست. این دیدگاه، به‌طور ضمنی، انتقال مبیع به ثالث را مصداق تلف حکمی تلقی می‌کند؛ زیرا با فسخ معامله‌ی نخست عین مال قابل استرداد نیست و باید به مثل یا قیمت رجوع کرد. مصوبه اخیر از سوی قانون‌گذار، منظور تبصره ۱ ذیل ماده نخست قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۲۰۲۴، مبنی بر عدم تسری اثر فسخ و انفساخ لاحق به معامله‌ی پیشین، مؤید این نظریه است. بنابراین قانون مزبور از این منظر ناسخ رأی وحدت رویه مذکور است. در تأیید این استدلال برخی در خصوص فسخ که دارای آثار یکسانی با اقاله می‌باشد گفته‌اند، اصل ابقاء عقود تا زمان فسخ می‌باشد. (Jafari Langroudi, 2023) در ادامه برخی اعلام نموده‌اند، اگر زوج غیرمدخوله قبل از دخول، صداق را به شخصی در قالب عقدی انتقال داده و سپس زوج او را طلاق دهد، زوج مستحق نیمی از بدل مهریه خواهد بود؛ زیرا انتقال صداق قبل از طلاق در حکم تلف محسوب می‌گردد. (Ibn Qudamah, 1996) مجدداً به‌طور مثال در جهت اثبات استدلال‌های فوق‌الذکر، شعبه ۲۰۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران طی دادنامه‌ای اعلام نموده: «اگر پس از انعقاد عقد دوم توسط خریدار،

معامله اول وی با فروشنده فسخ شود، دعوی الزام به تنظیم سند رسمی از جانب خریدار دوم به طرفیت فروشنده اول قابل پذیرش است؛ زیرا آثار فسخ ناظر به زمان وقوع فسخ و بعد از آن است؛ رأی مذکور نیز بر اساس دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۸۲۱۶۳۳۰۰۱۲۵ مورخ ۲۰۱۶/۲/۱۶ صادره از سوی شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران تأیید می‌گردد. مفهوم دادنامه این می‌باشد که موضوع عقد به علت انتقال به دیگری (خریدار دوم) حکماً تلف گردیده و بر این اساس، ذی‌نفع (فروشنده نخست) مستحق بهای مال از منظر قاعده تلف حکمی می‌باشد. در دادنامه‌ای دیگر از سوی شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به شماره ۹۳۰۹۹۸۰۰۱۱۱۰۰۸۶۸ مورخ ۲۰۱۶/۱/۲ اعلام گردیده: «در صورتی که خریدار، قبل از فسخ معامله توسط فروشنده، مبیع را منتقل کند، مورد معامله در حکم تلف است؛ بنابراین از آنجا که امکان رد عین عملاً منتفی می‌شود، تکلیف رد عین مال به رد بدل آن تبدیل می‌شود». همچنین در دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۸۰۲۴۱۴۰۰۱۵۷ مورخ ۲۰۱۵/۱۱/۱۴ صادره از سوی شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران که در راستای نقض دادنامه صادره از سوی شعبه ۱۱۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران صادر شده، اعلام گردیده: «در صورتی که متعاقب قرارداد مشارکت در ساخت، یکی از شرکا نسبت به پیش‌فروش آپارتمان موضوع مشارکت در ساخت اقدام کند، فسخ بعدی قرارداد مشارکت تأثیری بر صحت بیع مذکور ندارد».

۱-۲- نظریه پیشین

بر اساس ماده ۴۵۹ قانون مدنی: «در بیع شرط، به مجرد عقد، مبیع ملک مشتری می‌شود با قید خیار برای بایع؛ بنابراین، اگر بایع به شرایطی که بین او و مشتری برای استرداد مبیع مقرر شده است عمل ننماید، بیع قطعی شده و مشتری مالک قطعی مبیع می‌گردد و اگر بالعکس بایع به شرایط مزبوره عمل نماید و مبیع را استرداد کند، از حین فسخ مبیع مال بایع خواهد شد ولی نمآت و منافع حاصله از حین عقد تا حین فسخ مال مشتری است»؛ بر این اساس چنین عقد بیعی آثار آن پس از وقوع عقد، حاصل می‌گردد ولی در آن، ذکر می‌شود که اگر بایع تا تاریخ مقرر ثمن مأخوذه را به مشتری مسترد نمود، اختیار فسخ معامله را داشته باشد؛ بنابراین معامله با تمام آثار خویش منعقد می‌گردد ولی شرطی در آن ذکر شده که اگر ثمن تا تاریخ مقرر مسترد شود معامله توسط بایع فسخ گردد؛ در ادامه این سؤال مطرح می‌گردد که اگر خریدار در بیع شرط، قبل از مدت‌زمان مقرر، مورد معامله را به دیگری منتقل نماید و متعاقباً نیز با مسترد نمودن ثمن مأخوذه به خریدار اولی توسط بایع، معامله‌ی نخست فسخ گردد، در اینجا تکلیف معامله ثانوی که خریدار انجام داده است چیست؟

ماده ۴۵۴ اعلام نموده: «هرگاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی‌شود، مگر این‌که عدم تصرفات ناقله در عین و منفعت بر مشتری صریحاً یا ضمناً شرط شده باشد که در این صورت اجاره باطل است»؛ بنابراین در عقد متضمن اختیار حق فسخ برای بایع، حق خریدار (یعنی تصرفات ناقله) تا انقضای مدت مقرر در عقد صراحتاً و یا ضمناً بر اساس شرط نتیجه منع و سلب گردیده است. در نتیجه اگر خریدار با چشم‌پوشی از شرط، مبادرت به انتقال مورد معامله به دیگری نماید، این عمل حقوقی از سوی وی بر اساس مفهوم ماده ۲۴۷، غیرنافذ تلقی می‌گردد. بنا بر نظر برخی حقوق‌دانان، نفوذ معامله منوط به تنفیذ شخص ذی‌حق (ذوالخیار) است و اگر ذوالخیار اقدام به فسخ کند به منزله رد معامله‌ی فضولی است. (Muhaghiq Damad, 2019) همچنین به نظر برخی فقها مبیع با عقد و انقضای خیار منتقل می‌شود، البته گفته شده است که با عقد نیز منتقل می‌شود اما تصرف مشتری قبل از انقضای خیار باطل نیست. (Ansari, 2021a) به نظر برخی دیگر که در خصوص وکالت گفته‌اند و می‌توان از آن در خصوص بحث حاضر ملاک‌گیری نمود، در مسئله وکالت ضمن عقد، شرط عدم عزل وکیل مانع از این است که وکیل در قرارداد عزل گردد. (Tabatabaei Yazdi, 1996) به نظر بعضی، به عبارتی مشروط‌علیه با التزام به شرط، شرعاً ممتنع گردیده است و ممتنع شرعی مشابه ممتنع عقلی است. (Muhaghiq Damad, 2019) مضافاً برخی فقها گفته‌اند

حق خیار حقی می‌باشد که وابسته به عین است و بر این اساس علی‌رغم وجود مالکیت که مقتضای آن تصرف در عین می‌باشد، وجود این حق عینی مانع جریان یافتن مقتضی است و نتیجتاً حکم به عدم جواز تصرف در عین داده‌اند. (Tabatabaei Yazdi, 1958) البته شایان ذکر است، رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۲۵/۵/۲۰۲۱ مبتنی بر شناسایی حقوق مشروطه (بایع) می‌باشد، و بر این اساس انتقال مبیع توسط مشروط‌علیه (خریدار) به ثالث، صدمه‌ای به حقوق ذوالخیار نمی‌زند و او می‌تواند به خریدار دوم جهت استرداد عین مال مراجعه نماید. بنابراین رأی وحدت رویه مزبور موافق با نظر آن دسته از اشخاصی است که حکم بر عدم جواز تصرفات مشروط‌علیه (خریدار) در عین مال در زمان خیار شرط و یا در دوران متصل به زمان سررسید تحقق یا عدم تحقق شرط فاسخ داده‌اند. به تعبیر یکی از حقوق‌دانان در کتاب خویش، مشتری می‌تواند با در نظر گرفتن حق بایع در مبیع تصرف بنماید، مثلاً آن را به دیگری با قید شرط خیار انتقال و یا اجاره بدهد؛ در صورتی که مشتری رعایت این امر را ننماید عمل مزبور فضولی خواهد بود. (Emami, 2008)

اما اگر عدم تصرفات ناقله بر مشتری به صورت شرط فعل باشد و با این وصف مشتری مورد معامله را به غیر انتقال دهد تکلیف چیست؟ همان‌طور که پیش‌تر شرح آن گذشت در اینجا برخلاف اسقاط حق انتقال به صورت شرط نتیجه، حقی از خریدار اول سلب نگردیده است که بتوان قائل بر غیرنافذ بودن چنین انتقال و معامله‌ای بود. به تعبیر برخی در مبحث وکالت، در حالت تعهد به عدم عزل وکیل، حق عزل زائل نمی‌گردد، چون در این حالت حق مزبور به صورت شرط نتیجه ساقط نشده است. (Katouzian, 2015a) همچنین انحلال قهری و خودبه‌خودی عقد را انفساخ گویند. (Jafari Langroudi, 2008) از طرفی به نظر برخی، انفساخ قرارداد به طور قهری صورت می‌گیرد ولی توافق طرفین در خصوص شرط تحقق آن به صورت ارادی می‌باشد. (Katouzian, 2015b) در عقد متضمن شرط فاسخ که دربردارنده زمان معلوم می‌باشد، چون اراده طرفین به طور ضمنی بر آن بوده که مشروط‌علیه تا زمان فرارسیدن اجل شرط فاسخ، مورد معامله را به غیر انتقال ندهد، بنابراین این گونه می‌توان نتیجه گرفت که مشروط‌علیه به طور ضمنی حق انتقال مورد معامله را به غیر ساقط نموده است. بر این اساس چنانچه قبل از فرارسیدن اجل شرط فاسخ مورد معامله را انتقال دهد معامله‌ی انجام‌شده فضولی و تابع احکام است؛ به عنوان مثال اگر بر خریدار شرط شود که در مدت مقرر ثمن را نپردازد معامله منفسخ می‌گردد، به طور ضمنی حق انتقال مورد معامله از خریدار تا پایان اجل پرداخت ثمن سلب گردیده است.

۲- تقابل غصب با تلف حکمی

۲-۱- مصادیق عمده در خصوص تعدر در استرداد عین

ماده ۳۲۸ از قانون مدنی اعلام نموده است: «هر کس مال غیر را تلف کند ضامن آن است و باید مثل یا قیمت آن را بدهد، اعم از این که از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از این که عین باشد یا منفعت، و اگر آن را ناقص یا معیوب کند ضامن نقص آن مال است». همچنین ماده ۳۲۹ اعلام نموده است: «اگر کسی خانه یا بنای کسی را خراب کند، باید آن را به مثل صورت اول بنا نماید و اگر ممکن نباشد باید از عهده قیمت برآید». در خصوص قاعده تلف حکمی به طور صریح در قوانین تعریفی ارائه نگردیده ولی از صراحت و فحوای برخی از مواد قانونی به وضوح درک این قاعده قابل استنتاج می‌باشد که تلف حکمی مورد پذیرش حقوق ایران قرار گرفته است. ماده ۳۱۲ اعلام نموده: «هرگاه مال مغضوب مثلی بوده و مثل آن پیدا نشود، غاصب باید قیمت حین‌الادا را بدهد؛ و اگر مثل موجود بوده و از مالیت افتاده باشد باید آخرین قیمت آن را بدهد». از مفهوم و معنای فراز اخیر ماده پیداست که به طور تلویحی به بحث و قاعده تلف حکمی اشاره گردیده است. چون اگر غاصب با حبس مال و از دسترس خارج نمودن مال، مالک را از وجود کمال‌یافته‌ی مال محروم نماید و پس از سال‌ها، مال بی‌ارزش

را به مالک رد نماید با منطق حقوقی و همچنین با معیار عدالت سازگاری ندارد. بنابراین با وحدت ملاک از عبارات پایانی ماده مزبور می‌توان قائل بر این بود که اگر مالی عین آن موجود بود ولی از مالیت بیفتد دیگر مالک اجباری به اخذ آن مال ندارد و می‌تواند با تمسک به قاعده تلف حکمی قیمت روز مال را اخذ نماید؛ مثل آن که کسی یک یا چند قالب یخ را در تابستان از کسی غصب کند و سالم و بدون کم‌وکاست همان را در زمستان تحویل صاحب مال دهد، در نتیجه مال باقی است اما فاقد ارزش و تحت سیطره قاعده تلف حکمی می‌باشد. (Muhaqqiq, 2018) همچنین به نظر برخی در مواردی که جدا کردن مصالح ساختمانی از بنا سبب خرابی و تلف آن مصالح باشد، مصالح حکماً تلف گردیده است. (Katouzian, 2013) در ماده ۷ از قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۲۰۱۴/۱۰/۷، مدعی اعسار برای اثبات ادعای خویش در مواردی که در مقابل دین مالی تحصیل نموده می‌بایست ثابت نماید که آن مال تلف حقیقی و یا حکمی گردیده است. ماده ۴۶ قانون اجرای احکام مدنی نیز اعلام نموده: «اگر محکوم به عین معین بوده و تلف شده و یا به آن دسترسی نباشد، قیمت آن با تراضی طرفین و در صورت عدم تراضی به وسیله دادگاه تعیین و طبق مقررات این قانون از محکوم علیه وصول می‌شود». بنابراین مواقعی که به محکوم به دسترسی وجود ندارد، مشابه آن است که مال حکماً تلف گردیده است. همچنین قانون‌گذار در قسمت نخست تبصره ماده ۶ از قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۲۰۱۴/۱۰/۷ مقرر نموده: «عدم دسترسی به مال در حکم نداشتن مال است». مطابق قسمت اخیر ماده ۳۱۱ قانون مدنی: «اگر به علت دیگری رد عین ممکن نباشد باید (غاصب) بدل آن را بدهد؛ به عنوان مثال مال در دریا افتاده و یا دزد آن را ربوده یا اسب مغضوب فرار کرده باشد، در این صورت نیز غاصب مکلف به دادن بدل (عوض) یعنی مثل یا قیمت است. این بدل را در اصطلاح بدل حیلوله گویند. (Safaei & Rahimi, 2014) در نتیجه اگر مال مغضوبه به شکل مصادیق فوق در مواد مذکور، غیرقابل استرداد باشد، مشمول قاعده تلف حکمی بوده و مالک مستحق مثل و یا قیمت مال می‌باشد. در رأی صادره از سوی شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی رباط کریم ذکر شده: «در صورتی که مال موضوع امانت (اتومبیل) سرقت شده باشد، در حکم تلف است؛ بنابراین دعوای استرداد عین مسموع نیست و باید دعوای مطالبه قیمت آن طرح شود»؛ رأی مذکور بر اساس دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۸۲۲۹۰۱۰۱۴۳۲ مورخ ۲۰۱۵/۸/۱ در شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مورد تأیید قرار می‌گیرد. همچنین مطابق لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک مصوب ۱۹۷۹/۱۲/۱۸، در مواردی که ملک همجوار در موقع ساخت مقداری از ملک همسایه را مورد تصرف قرار می‌دهد، قانون‌گذار با توجه به جمع بودن شرایطی از قبیل عدم قصد تجاوز به ملک غیر و نیز خسارات رفع تجاوز به مراتب بالاتر از میزان بهای متراژ مورد تصرف باشد، به جای حکم به قلع و قمع، حکم به پرداخت بهای ملک مورد تصرف می‌دهد. بنابراین با توجه به این نوع رویکرد و شیوه از سوی قانون‌گذار، اجرای قاعده تلف حکمی بر موضوع مترتب می‌باشد. به طور مثال شعبه ۵ دادگاه عمومی حقوقی شهرری در موردی مشابه با مقرر فوق حکم بر خلع ید و قلع و قمع صادر نموده، ولی شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران بر اساس دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۳۵۵ مورخ ۲۰۱۶/۱/۲۰، ضمن نقض دادنامه نخستین، بر اساس لایحه قانونی فوق، حکم به پرداخت قیمت ملک صادر می‌نماید. همچنین مطابق تبصره ۱ از ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۲۰۱۰/۷/۱۴، چنانچه حکم بر اعاده مالکیت اشخاص در خصوص اراضی‌ای که قبلاً ملی اعلام گردیده صادر شود، دولت مکلف است در صورت امکان، عین زمین را به وی تحویل داده و یا اگر امکان‌پذیر نباشد و در صورت رضایت مالک، عوض زمین و یا قیمت کارشناسی آن را پرداخت نماید. بنابراین پس از احراز دادگاه در خصوص این که ملکی جزء مستثنیات می‌باشد شخص در ابتدا مستحق دریافت عین ملک می‌باشد ولی اگر ملک قبل از احراز مستثنیات بودن مورد استفاده در طرح‌های عمومی یا عمرانی قرار گیرد و عملاً خلع ید و قلع و قمع مستحذات ناممکن باشد، موضوع

تابع قاعده تلف حکمی تلقی می‌گردد و بر این اساس مالک صرفاً قادر خواهد بود بهای ملکش را مطالبه نماید. زیرا به نظر حقوق دانان مال باید دارای ارزش اقتصادی باشد. (Shahidi, 2017b) بر این اساس زمانی که مال به دلیل فقدان ارزش اقتصادی غیرقابل استفاده برای مالک گردد، مال حکماً تلف شده محسوب می‌گردد. رویه قضایی نیز دارای واکنش‌های متفاوتی طبق آرای قضایی بوده است، به عنوان مثال شعبه ۸۱ دادگاه حقوقی تهران مطابق دادنامه قطعی به شماره ۱۲۲۵/۹۲ صادره از شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دولت را محکوم به بهای روز ملکی نموده که تبدیل به ورزشگاه شده و به علت عدم امکان خلع ید حکماً تلف گردیده است، و در نهایت دادنامه مزبور مجدداً در همان شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مطابق دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۸۲۱۶۱۷۰۰۱۱۸ مورخ ۲۰۱۵/۸/۱۷ مورد تأیید قرار می‌گیرد.

۲-۲- حسن نیت اشخاص ثالث (مصدق خاص)

مطابق قاعده و اصول حقوقی در معاملات باطل متصرف مکلف می‌باشد فوراً عین مال مغضوبه را به مالک مسترد نماید، بنابراین حکم اولیه در این خصوص فراهم نمودن شرایطی است که مالک استیلا بر روی مال از دست‌رفته را پیدا نماید. قسمت نخست ماده ۳۱۱ اعلام داشته: «غاصب باید مال مغضوب را عیناً به صاحب آن رد نماید» حال محور اصلی بحث این می‌باشد که، اگر مال مورد غصب در اثر نقل و انتقالات به اشخاص متعدد منتقل گردیده باشد آیا مطابق صراحت برخی قوانین می‌بایست عین مال نزد مالک عودت داده شود و یا این که به جهت رعایت مصلحت اشخاص دارای حسن نیت قائل بر تلف حکمی عین بود و از این طریق ضمن رسیدن مالک به حقوق از دست‌رفته خویش از طریق جبران بدلی (دادن مثل و یا قیمت)، اشخاص ثالث نیز از متحمل شدن ضرر مصون گردند؟ در این خصوص تاکنون به صراحت چاره‌ای از منظر قانون و نیز رویه قضایی اتخاذ نگردیده است. از مفهوم برخی مقررات می‌توان در این خصوص قاعده تلف حکمی را استنتاج نمود ولی به دلیل قابل تفسیر بودن مواد قانونی و عدم صراحت قانون‌گذار در این خصوص رویه قضایی واحد در عمل وجود ندارد. به طور مثال شعبه ۴۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران بر اساس دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۸۲۱۶۳۳۰۱۳۷۲ مورخ ۲۰۲۲/۷/۱۲ اعلام نموده، به دلیل آن که عین مال علی‌رغم انتقال به دیگری موجود است، بنابراین با استناد به مقررات مربوط به معاملات فضولی، موضوع را تلف حکمی در نظر نگرفته است. ولی شعبه چهارم شهری در خصوص پرونده‌ای با موضوع ابطال سند مالکیت منتقل‌الیه (ثالث)، به جهت رعایت حقوق شخص ثالث دارای حسن نیت، حکم بر بطلان دعوای خواهان صادر و متعاقباً دادنامه مزبور بر اساس دادنامه قطعی به شماره ۹۴۰۹۹۷۰۰۰۱۰۰۰۸۷۹ مورخ ۲۰۱۵/۱۲/۱۶ در شعبه ۵۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مورد تأیید قرار می‌گیرد. در خصوص بحث حسن نیت خریدار نیز برخی مقررات دارای جنبه‌ی حمایتی بوده و موضوع معامله را در حکم تلف انگاشته‌اند؛ مثلاً بر اساس ماده ۱۳۰ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۹۶۹/۳/۱۵ معاملاتی که توسط مدیران شرکت بدون اجازه هیأت‌مدیره به شرح ماده ۱۲۹ منعقد گردیده، در مقابل ثالث با حسن نیت معتبر است. بنابراین موضوع چنین معامله‌ای که با عدم تصویب مجمع عمومی تنفیذ نمی‌گردد، به جهت رعایت حقوق خریدار با حسن نیت مشمول قواعد تلف حکمی بوده و غیرقابل استرداد است. متعاقباً مطابق ماده ۲۷۰ از قانون اخیرالذکر، چنانچه مقررات قانونی در مورد تشکیل شرکت سهامی یا عملیات آن یا تصمیماتی که توسط هریک از ارکان شرکت اتخاذ می‌گردد رعایت نشود، توسط هر ذی‌نفع قابلیت اعلام بطلان دارد ولی مؤسسين و مدیران و بازرسان و صاحبان سهام شرکت نمی‌توانند در مقابل اشخاص ثالث به این بطلان استناد نمایند. بر این اساس می‌توان نتیجه گرفت، اگر مالی به شخص ثالث حسب تصمیمی که مطابق مقررات اتخاذ نشده منتقل گردد، با این که معامله باطل اعلام گردیده ولی مال مزبور قابل استرداد نیست و بر این مبنا مفهوم قاعده تلف حکمی از این منظر قابل استنتاج است. به طور کلی، اصل حسن نیت و حمایت از حقوق اشخاص ثالث نقش مهمی در جلوگیری از بی‌ثباتی حقوقی و مصائب و مشکلات ناشی از

بطلان قراردادها دارد و موجب می‌شود که حقوق طرفین و اشخاص ثالث به نحو منطقی و عادلانه تأمین شود، به گونه‌ای که هم اثر عطف به ماسبق بطلان رعایت شود و هم امنیت اقتصادی و استحکام معاملات در جامعه محفوظ بماند. مطابق حقوق فرانسه در بطلان نسبی، خریداری که مال را با حسن نیت خریده اگر از تصرفش ده سال بگذرد و مال نیز غیرمنقول باشد، مالک آن می‌گردد، و در خصوص مال منقول خریدار مالک آن می‌شود و مالک واقعی مالکیت آن را از دست می‌دهد. (Jafari Langroudi, 2022) در معاهدات بین‌المللی نیز حسن نیت یک ابزار تشخیص عدالت تلقی می‌گردد؛ به عنوان مثال در حقوق بیع بین‌المللی در مواقعی که فروشنده از نقص مبیع آگاه بوده و آن را به اطلاع خریدار نرسانیده باشد، فاقد حسن نیت تلقی می‌گردد. (Safaei et al., 2023) به نظر برخی در سیستم حقوقی کشورهای اروپایی، قراردادهایی که استحقاقشان برای دیگران تلقی می‌گردد حتی در خصوص مال معین، به شرط عدم آگاهی ثالث معتبر می‌باشند. (Shahidi, 2023) همچنین دارندگان املاک فاقد سند رسمی مکلف‌اند ظرف موعده مقرر (دو سال) مطابق ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب سال ۲۰۲۴ نسبت به ثبت اسناد عادی در سامانه‌ی مربوطه اقدام و سپس ظرف دو سال نسبت به طرح دعوا و اقدامات مقتضی به منظور اخذ سند اقدام نمایند، در غیر این صورت هرگونه ادعا علیه اشخاص ثالث با حسن نیت بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی دارنده سند رسمی قابل استناد، استماع و معارضه نیست. ولی مطابق این قانون، مدعی می‌تواند برای قیمت روز مال غیرمنقول به ید ماقبل رجوع نماید. بنابراین، اگر منتقل‌الیه مواعد مذکور در قانون از حیث ثبت اسناد در سامانه و نیز طرح دعوا و اقدامات مقتضی جهت اخذ سند را رعایت ننماید و انتقال‌دهنده نیز مال را به شخص ثالث دارای حسن نیت انتقال دهد، مال غیرمنقول از نقطه نظر حقوق منتقل‌الیه نخست، حکماً تلف گردیده و او می‌تواند صرفاً برای قیمت روز ملک به انتقال‌دهنده مراجعه نماید.

در نتیجه می‌توان گفت، صراحتاً حمایت از منتقل‌الیه دارای حسن نیت مورد پذیرش از سوی قانون‌گذار قرار گرفته است.

۲-۳- مصادیق فقهی

مطابق نظر برخی در متون فقهی بر غاصب واجب است که عین غصب‌شده را به مالکش بازگرداند، چه شبیه سابق باشد و یا نباشد مثل آن که مال غصبی الواری باشد و غاصب آن را در ساختمان به کار برده باشد. (Shahid, 2016) همچنین نیز در فقه آمده، غاصب اگر مال دزدی را با مال دیگر بیامیزد مثل مخلوط نمودن جو با گندم و یا گندم قرمز با گندم زرد، حتی‌الامکان بر غاصب واجب است آن‌ها را جدا نماید. (Shahid, 2016) مطابق یکی از اقوال شهید ثانی، اگر غاصب دانه‌ای را که غصب کرده بکار و رشد و نمو کند، یا تخمی را که غصب کرده زیر مرغ بگذارد و آن را جوجه کند، بنا بر قول صحیح‌تر، جوجه و آنچه روییده عین مال مالک است، در مقابل شیخ طوسی ذکر نموده، جوجه و آنچه روییده برای غاصب است، چون این تغییرات در حکم اتلاف عین است. (Shahid, 2016) برخی نیز اعلام نموده‌اند، اگر مال مغضوب با مال غاصب درهم شود، غاصب ملزم به جدا نمودن آن به هر قیمت و با وجود زحمت طاقت‌فرسا می‌باشد. (Najafi, 1991) همچنین برخی در تأیید این نظر نیز در مکتوبات خویش آورده‌اند غاصب باید در مواردی نظیر مخلوط شدن گندم با جو، به هزینه خود مال مغضوب را جدا و به مالک بدهد. (Mamaqani, 1983)

در مقابل به نظر برخی فقها، امتزاج مال با دیگر مال از مصادیق تلف حکمی می‌باشد؛ مثلاً گاهی عرفاً مغبون‌فیه تلف حساب می‌شود، نظیر این که مقداری گلاب در معامله غبنی خریده و با روغن زیتون مخلوط کرده است، دیگر نمی‌گویند گلابش به چیز است و روغنش چیز دیگر بلکه می‌گویند این روغن، روغن معطری است، پس گلاب‌های طرف واقعاً در حکم تلف است. (Ansari, 2021c) یا این که اگر غاصب، مال مغضوبه را با چیزی از جنس دیگر مخلوط کند، مثلاً روغن زیتون را با روغن کنجد مخلوط کند، در حکم اتلاف مال مالک است، چون

فایده و خاصیت آن از بین رفته است. (Shahid, 2016) همچنین به نظر برخی، اشکالی ندارد که تصریح به جواز رد بدل مبیع شود، در صورتی که عین مبیع تلف گردد؛ یعنی خریدار می‌تواند در ضمن قرارداد شرط نماید که اگر مبیع تلف یا غصب یا سرقت شود و امکان رد عین مبیع نباشد، بدل آن رد می‌شود. (Ansari, 2018) همچنین به نظر برخی، اگر غاصب لباسی را با نخ‌های غصب‌شده بدوزد، اگر امکان جدا کردن آن نخ‌ها باشد، واجب است آن را بکند و ضمان نقصی که در آن نخ‌ها ایجاد می‌شود هم هست. و اگر به دلیل نازک بودن نخ‌ها انسان بترسد که با کنده شدن از لباس آن نخ‌ها از بین می‌رود، غاصب ضامن قیمت آن خواهد بود. همچنین اگر با نخ‌ها جراحات حیوانی را که حرمت دارد ببندد (یعنی حیوانی که اگر ذبح شود خوردنی نیست و با خارج کردن نخ‌ها و کشته شدن او نتوان از گوشتش استفاده کرد و یا گوشتش خوردنی است اما اصل حیوان مال غاصب نیست) لازم نیست که آن نخ‌ها را بکنند مگر این‌که اطمینان داشته باشند آن حیوان تلف نمی‌شود و اذیت نمی‌شود و ضامن قیمت آن نخ‌ها هست. (Muhagiq, 2010) و نیز برخی اعلام نموده‌اند، ممنوع بودن از تصرف هم مثل تالف است. بنابراین گاهی عین تلف می‌شود و زمانی هم ملکیتش زایل گشته ولی مالیتش باقی است؛ مثل این‌که عین را به کسی اجاره یا رهن بدهد. (Ansari, 2021b) در موارد اتلاف حکمی نظیر اهمال در نگهداری مبیع و سرقت آن و یا انتقال مال به خریدار با حسن نیت در شرایطی که استرداد مال از خریدار خساراتی گزاف ایجاد می‌نماید، بایع تکلیف به جبران خسارت از همان طریق دادن مثل و قیمت دارد؛ قانون مدنی در خصوص شق دوم سکوت نموده ولی این نظر در فقه مورد پذیرش قرار گرفته است. (Gharavi Na'ini, 1997) برخی نیز اظهار نموده‌اند، مصالحی که در بنا به کار رود و عرفاً پس از استفاده فاقد ارزش گردند در حکم تلف محسوب می‌گردند. (Rashti, 1904)

نتیجه‌گیری

با توجه به قاعده کلی در خصوص آثار ناشی از فسخ، اقاله و انفساخ که فاقد اثر قهقروایی می‌باشد، بنابراین در یک نگاه کلی، چنانچه قبل از تحقق موارد مذکور، منتقل‌الیه (خریدار) عین مال را به دیگری انتقال دهد، در تمام موارد به منزله تلف حکمی بوده و بنابراین انتقال‌دهنده (بایع) مستحق مثل و یا بهای روز مال می‌باشد. البته شایان ذکر است، با توجه به نمونه آرای ذکرشده و رویه قضایی، نظر اکثر محاکم دادگستری در رویارویی با این مسئله، تصمیم‌گیری بر مبنای استدلال فوق‌الذکر است. اما دیوان عالی کشور بر اساس رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۲۰۲۱/۵/۲۵ به جهت رعایت حقوق فروشنده و با این نگرش که خریدار (مشروط‌علیه) در زمان خیار ملزم به رعایت حقوق ذوالخیار بوده و چون به‌طور ضمنی حق انتقال عین از وی سلب گردیده است، بنابراین اگر وی مورد معامله را انتقال دهد، موضوع مشمول قواعد ناظر بر تلف حکمی نبوده و بنابراین مشروط‌له (بایع) حق رجوع به ثالث را برای پس گرفتن عین داراست. از سوی دیگر بر اساس تبصره یک ذیل ماده ۱ از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب سال ۲۰۲۴ چنانچه منتقل‌الیه، مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به اشخاص ثالث منتقل نموده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله می‌باشد. بنابراین رویکرد قانون‌گذار با توجه به مقررہ اخیرالتصویب، با مفهوم رأی وحدت رویه مزبور متفاوت و متعارض بوده و همین مسئله می‌تواند باعث تشتت و تعارض آرای قضایی گسترده در آینده گردد. البته درخور توجه می‌باشد که رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۲۰۲۱/۵/۲۵ با تصویب قانون فوق‌الذکر نسخ گردیده و فاقد منشأ اثر تلقی می‌گردد. همچنین در خصوص موضوع ترتب قاعده تلف حکمی در مورد معاملاتی که از سوی غاصب و یا در حکم غاصب انجام می‌پذیرد، نظریات قضایی متفاوتی وجود دارد، برخی محاکم به جهت حمایت از حقوق خریدار با حسن نیت چنین انتقالی را در حکم تلف در نظر دارند، که البته مفهوم و مبنای برخی مقررات نیز مؤید چنین حمایتی است. در مقابل برخی دیگر به جهت اجرای نص مقررات مربوط به احکام غصب و معاملات فضولی قائل بر حمایت از حقوق چنین اشخاصی (اشخاص دارای حسن نیت) نمی‌باشند.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ گونه تضاد منافی وجود ندارد.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

حامی مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

EXTENDED SUMMARY

The dissolution or invalidation of contracts raises a significant legal question concerning the fate of transactions concluded before the original contractual relationship ceases to exist. In Iranian law, the extinction of a contract may result from rescission, mutual cancellation, automatic dissolution, or invalidity. Rescission may arise from a contractual option, while mutual cancellation is based on the subsequent agreement of the parties to terminate an existing contract. Automatic dissolution, by contrast, occurs by operation of law or through the realization of a resolutory condition previously incorporated into the contract. These forms of contractual extinction are generally distinguished from invalidity because rescission, mutual cancellation, and automatic dissolution ordinarily operate prospectively, whereas invalidity may affect the transaction from its inception. This distinction becomes particularly important when the subject matter of a transaction has already been transferred to a third party before the first contract is rescinded, mutually cancelled, automatically dissolved, or declared void. The principal question is whether such a transfer should be regarded as a case of constructive loss, thereby preventing restitution of the original property and replacing restitution in kind with restitution by equivalent or payment of its current value. Iranian legal scholarship contains competing approaches to this issue. One approach emphasizes the stability of subsequent transactions and maintains that ownership is transferred through the original contract and remains effective until the contract is subsequently dissolved; consequently, a prior transfer to a third party should ordinarily remain valid. This analysis is consistent with the general understanding that rescission and mutual cancellation terminate the continuation of contractual effects rather than retrospectively eliminating all effects already produced by the contract (Emami, 2008; Katouzian, 2015b; Shahidi, 2017a). From this perspective, once the property has been lawfully transferred to another person before termination, its restitution may be treated as legally impossible and the property may therefore be considered constructively lost. The party entitled to restitution would then have recourse to the equivalent or current monetary value rather than to the asset itself. The modern approach to rescission, mutual cancellation, and automatic dissolution largely rests on the principle that these mechanisms do not invalidate the legal effects produced before the moment of dissolution. Mutual cancellation reflects the parties' later agreement to eliminate the continuing contractual relationship, while rescission is the exercise of a legally or contractually recognized power to terminate the contract. Automatic dissolution likewise terminates the contractual relationship upon the occurrence of a specified condition without necessarily erasing prior legal effects. This approach is compatible with the proposition that contracts remain effective until legally terminated (Jafari Langroudi, 2023). Accordingly, where the purchaser transfers the subject matter to a third party before rescission or automatic dissolution, the subsequent transaction may remain unaffected because the transferor possessed ownership and the legal capacity to dispose of the property at the time of transfer. Under this interpretation, the impossibility of recovering the original asset from the subsequent transferee is conceptually analogous to constructive loss. Constructive loss

is not necessarily based on the physical destruction of property; rather, it can result from legal or practical circumstances that render restitution in kind unavailable. Iranian jurisprudence and legal doctrine recognize that the consequences of rescission generally arise from the time of rescission and do not necessarily invalidate prior acts of disposition ([Shahidi, 2017a](#)). The same reasoning may be extended to mutual cancellation and automatic dissolution. In addition, certain doctrinal examples support the proposition that a prior disposition may be treated as equivalent to loss where the original subject matter can no longer be restored to the entitled party. Classical jurisprudence has similarly recognized situations in which transfer or transformation of property creates a legal state equivalent to loss, requiring compensation rather than restoration of the original asset ([Ibn Qudamah, 1996](#)). This approach promotes transactional stability because third parties who acquire property before the termination of the original contract are not automatically deprived of their rights merely because a later event affects the initial contractual relationship.

A competing theory, however, emphasizes the protected position of the party holding the contractual option or benefiting from a resolutive condition. According to this approach, the existence of an option or a contractual restriction may limit the buyer's power to make dispositions inconsistent with the rights of the party entitled to rescind. In conditional sales and similar arrangements, the purchaser may acquire ownership, but such ownership is burdened by the seller's contractual right. If the contract expressly or implicitly restricts dispositions during the option period, a subsequent transfer may be considered unauthorized or ineffective against the holder of the option. Certain jurists maintain that the effectiveness of a subsequent transaction may depend on ratification by the person whose contractual right is affected, and that rescission may operate as a rejection of an unauthorized disposition ([Muhagiq Damad, 2019](#)). Classical jurisprudential analysis also contains the view that although ownership may arise through the contract, the buyer's disposal of the property before the expiration of the seller's option is not necessarily effective ([Ansari, 2021a](#)). This perspective is further reinforced by the jurisprudential conception of contractual rights as rights attached to the property itself, capable of restricting otherwise permissible acts of disposition ([Tabatabaei Yazdi, 1958](#)). Iranian legal doctrine similarly recognizes that a purchaser may dispose of property only in a manner consistent with the seller's reserved rights; where that limitation is disregarded, the subsequent transaction may be characterized as unauthorized ([Emami, 2008](#)). The distinction between a condition producing an immediate legal result and a mere contractual undertaking is therefore crucial. If the buyer's power of disposition has itself been removed by a condition of result, the subsequent transfer may lack legal effectiveness. If, however, the buyer has merely undertaken not to transfer the property, the buyer's legal power may continue to exist despite the breach of obligation ([Katouzian, 2015a](#)). This theoretical disagreement explains the existence of conflicting judicial approaches to the consequences of transfers made before rescission or automatic dissolution. The doctrine of constructive loss assumes broader importance in cases where restitution in kind becomes materially, legally, or economically impossible. Iranian civil law recognizes that destruction of another person's property creates an obligation to provide an equivalent or pay its value, and the same compensatory logic has been extended to circumstances in which the property technically continues to exist but cannot meaningfully be restored. Legal doctrine has therefore distinguished actual destruction from constructive destruction. Constructive loss may arise where the property has lost its economic value, has been incorporated into another asset in a manner that makes separation unreasonable, or has otherwise become inaccessible to its owner. Jurisprudential and civil-law analyses recognize that where an asset remains physically existent but has lost the utility or economic value for which restitution is required, it may be treated as constructively lost ([Muhagiq Damad,](#)

2018). Similarly, where building materials are incorporated into a structure and separating them would cause their destruction or disproportionate damage, the law may treat the materials as constructively lost and substitute monetary compensation for physical restitution (Katouzian, 2013). The concept is also closely connected to the doctrine of substitute compensation, under which a person who cannot return the original property must provide its equivalent or value (Safaei & Rahimi, 2014). The economic-value requirement of property further supports this reasoning: when an asset can no longer serve a legally meaningful economic function for its owner, treating it as constructively lost may better reflect the compensatory purpose of private law (Shahidi, 2017b). Consequently, constructive loss is not merely an exceptional doctrine concerning physical impossibility. It functions as a legal mechanism for reconciling the owner's right to compensation with practical circumstances in which literal restitution would be impossible, excessively burdensome, or economically irrational. The protection of good-faith third parties constitutes one of the strongest policy arguments for applying constructive loss to subsequent transactions. In cases involving unauthorized transactions, invalid contracts, or property transferred through a chain of transactions, strict application of restitution rules may require the final possessor to return the property even where that person acquired it without knowledge of any defect in title. Such an outcome may protect the original owner but can impose severe and unexpected losses on subsequent purchasers and undermine confidence in transactions. The doctrine of good faith offers a means of balancing these competing interests. Comparative private law demonstrates that legal systems frequently protect good-faith purchasers in specific circumstances, particularly where possession, registration, or the passage of time creates a legitimate expectation of ownership (Jafari Langroudi, 2022). International sales law likewise treats good faith and disclosure obligations as central mechanisms for allocating commercial risk and evaluating the conduct of contracting parties (Safaei et al., 2023). Legal scholarship has also observed that transactions affecting property rights may remain effective in relation to third parties who lacked knowledge of competing claims, reflecting the broader objective of protecting transactional security (Shahidi, 2023). The same normative logic supports treating the subject matter as constructively lost where recovery from a good-faith third party would create disproportionate hardship. Jurisprudential sources also recognize numerous forms of constructive loss arising from mixing, transformation, incorporation, or legal inability to restore the original asset. For example, the mixing of property with another substance may create a situation in which the original property is treated as lost because its independent identity or utility has disappeared (Ansari, 2021c; Shahid, 2016). Likewise, where restitution of the original property is impossible because the asset has been destroyed, stolen, or otherwise rendered unavailable, contractual parties may provide for restitution through a substitute (Ansari, 2018). The broader jurisprudential principle that prevention from exercising control over property may itself resemble loss further supports the extension of constructive loss to certain third-party transactions (Ansari, 2021b). Thus, good-faith acquisition can be understood not merely as a moral consideration but as a legally relevant factor in determining whether restitution in kind should yield to monetary compensation.

In conclusion, the effect of contractual extinction on prior and subsequent transactions cannot be resolved exclusively through a formal distinction between valid and invalid dispositions. Rescission, mutual cancellation, and automatic dissolution generally differ from invalidity because they ordinarily affect the future operation of the contractual relationship rather than retroactively eliminating every legal effect produced before termination. Accordingly, where the subject matter has already been transferred to a third party before the original contract is dissolved, treating the property as constructively lost provides a coherent mechanism for preserving subsequent

transactions while compensating the party entitled to restitution. Nevertheless, this conclusion must be qualified where the original contract expressly or implicitly deprives the purchaser of the legal power to dispose of the property during the relevant period, because in such cases the subsequent transfer may be ineffective rather than merely compensable. The analysis becomes even more complex in cases of invalid transactions and unauthorized transfers, particularly where a good-faith third party has acquired the property. A rigid insistence on restitution in kind may protect the original owner while simultaneously imposing disproportionate losses on innocent transferees and destabilizing legal transactions. Constructive loss can therefore operate as an intermediate legal solution by preserving the third party's position while granting the original claimant an entitlement to the equivalent or current value of the property. The emerging legislative orientation toward protecting registered and good-faith third-party transactions strengthens this approach, although inconsistencies between statutory rules, judicial precedent, and traditional restitution principles may continue to produce conflicting judicial decisions. A coherent future doctrine should therefore distinguish between cases involving actual restrictions on the power of disposition, ordinary prospective termination of contracts, retrospective invalidity, and good-faith third-party acquisition. Such differentiation would allow the doctrine of constructive loss to function not as a device for disregarding ownership rights, but as a principled mechanism for balancing restitution, compensation, transactional stability, and the protection of legitimate third-party expectations.

References

- Ansari, S. M. (2018). *Self-Study Makasib: The Options Section (Option of Condition and Lesion)* (8th ed.).
- Ansari, S. M. (2021a). *Kitab al-Khiyarat (2)* (7th ed., Vol. 12).
- Ansari, S. M. (2021b). *Kitab al-Khiyarat (3)* (6th ed., Vol. 13).
- Ansari, S. M. (2021c). *Kitab al-Khiyarat (4)* (7th ed., Vol. 14).
- Emami, S. H. (2008). *Civil Law* (28th ed., Vol. 1).
- Gharavi Na'ini, M. H. (1997). *Munyat al-Talib fi Sharh al-Makasib* (Vol. 1).
- Ibn Qudamah. (1996). *Al-Mughni* (Vol. 4).
- Jafari Langroudi, M. J. (2008). *Legal Terminology* (20th ed.).
- Jafari Langroudi, M. J. (2022). *Encyclopedia of Civil and Commercial Law*.
- Jafari Langroudi, M. J. (2023). *Al-Fariq* (7th ed., Vol. 4).
- Katouzian, N. (2013). *Legal Events: An Introductory Course* (9th ed.).
- Katouzian, N. (2015a). *General Rules of Contracts* (9th ed., Vol. 5).
- Katouzian, N. (2015b). *Specific Contracts* (8th ed., Vol. 4).
- Mamaqani, S. A. (1983). *Manahij al-Muttaqin*.
- Muhaqqiq, a.-H. (2010). *Sharayi' al-Islam fi Masa'il al-Halal wa al-Haram* (Vol. 3). Esmaeilian Publications.
- Muhaqqiq Damad, S. M. (2018). *Rules of Jurisprudence* (50th ed.).
- Muhaqqiq Damad, S. M. (2019). *General Theory of Conditions and Obligations in Islamic Law (1)* (5th ed.).
- Najafi, S. M. H. (1991). *Jawahir al-Kalam* (Vol. 13).
- Rashti, H. M. H. (1904). *Ghasb*.
- Safaei, S. H., Kazemi, M., Adel, M., & Mirzanejad, A. (2023). *International Sales Law* (4th ed.).
- Safaei, S. H., & Rahimi, H. (2014). *Civil Liability: Non-Contractual Obligations* (7th ed.).
- Shahid, a.-T. (2016). *Sharh al-Lum'ah* (12th ed., Vol. 11).
- Shahidi, M. (2017a). *Civil Law 3: Obligations* (21st ed.).
- Shahidi, M. (2017b). *Extinction of Obligations* (11th ed.).
- Shahidi, M. (2023). *Effects of Contracts and Obligations* (11th ed.).
- Tabatabaei Yazdi, S. M. K. (1958). *Hashiyah bar Makasib* (Vol. 3).
- Tabatabaei Yazdi, S. M. K. (1996). *Urwat al-Wuthqa* (Vol. 6).