

Submit Date: 22 November 2025

Revise Date: 30 March 2026

Accept Date: 06 April 2026

Initial Publish: 11 July 2026

Final Publish: 22 December 2026

The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

Criteria and Standards for the Application of Constructive Loss in the Legal Systems of Iran and England

Mahmood Toosi¹, Ramazan Dehghan^{2*}, Mehdi Zolfaghari²

1. PhD Student, Department of Law, Da.C., Islamic Azad University, Damghan, Iran

2. Department of Law, Da.C., Islamic Azad University, Damghan, Iran

* Corresponding Author's Email: R.dehghan@damghaniau.ac.ir

ABSTRACT

Transactions and transfers conducted between individuals may, after the conclusion and full execution of the contract, become subject to ownership claims by the original owner. The owner may seek restitution of the sold property, while the secondary owner attempts to retain possession of the property. Although Iranian law has recognized the concept of constructive loss, unlike English law—which has applied this doctrine in clearly defined instances aimed at preserving transactional stability and protecting bona fide parties—Iranian law has accepted it within a framework characterized by ambiguity and inconsistency. The principal questions addressed in this descriptive-analytical study concern the instances in which constructive loss has been applied in Iranian and English law, as well as the position adopted by judicial practice toward this doctrine. The findings of the research indicate that both Iranian and English law recognize constructive loss in cases involving successive transfers, registration of official documents, and alteration of the nature of property. However, in English law, these instances have been recognized with greater transparency by both legislators and judicial practice, such that English law employs this doctrine in support of public order, contractual stability, and the protection of bona fide parties. In Iranian law, this divergence of opinion is likewise reflected in judicial practice; nevertheless, in recent years there has been an increasing tendency to issue rulings based on constructive loss rather than ordering demolition of buildings or restitution of property, particularly with respect to properties supported by official title deeds.

Keywords: Constructive loss; bona fide purchaser; doctrine of equity; official deed; English law; Iranian law.

How to cite: Toosi, M., Dehghan, R., & Zolfaghari, M. (2026). Criteria and Standards for the Application of Constructive Loss in the Legal Systems of Iran and England. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 4(5), 1-24.



تاریخ ارسال: ۱ آذر ۱۴۰۴

تاریخ بازنگری: ۱۰ فروردین ۱۴۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۷ فروردین ۱۴۰۵

تاریخ چاپ اولیه: ۲۰ تیر ۱۴۰۵

تاریخ چاپ نهایی: ۱ دی ۱۴۰۵

دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی

معیارها و ملاک‌های استفاده از تلف حکمی در نظام حقوقی ایران و انگلستان

محمد طوسی^۱، رمضان دهقان^{۲*}، مهدی ذوالفقاری^۳

۱. دانشجوی دکتری، گروه حقوق، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران

۲. گروه حقوق، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: R.dehghan@damghaniau.ac.ir

چکیده

معاملات و انتقالی که در میان افراد صورت می‌گیرد، می‌تواند پس از انعقاد و اجرای کامل عقد، مورد ادعای مالک واقع شود. مالک درخواست استرداد مبیع را می‌نماید و مالک ثانویه در تلاش برای نگه داشتن ملک خویش است. حقوق ایران، هرچند که تلف حکمی را مورد پذیرش قرار داده است، ولی بر خلاف حقوق انگلستان که از این قاعده در مصادیق کاملاً روشن و در راستای حفظ ثبات معاملاتی و حمایت از افراد دارای حسن نیت استفاده کرده است، در سایه‌ای توأم با ابهام و تعارض آن را پذیرفته است. اینکه تلف حکمی در حقوق ایران و انگلستان در چه مصادیقی اعمال شده و رویه قضائی نسبت به آن چه موضعی اتخاذ کرده است، سؤالات مهمی است که در این مقاله که به صورت توصیفی-تحلیلی نگارش یافته، به آن پاسخ داده شده است. یافته‌های این پژوهش حاکی از آن است که حقوق ایران و انگلستان تلف حکمی را در انتقالات مکرر، ثبت اسناد رسمی و تغییر ماهیت مورد پذیرش قرار داده‌اند؛ اما در حقوق انگلستان این مصادیق با شفافیت بیشتری از سوی قانون‌گذار و رویه قضائی مورد پذیرش قرار گرفته است، به نحوی که حقوق انگلستان در راستای حمایت از نظم عمومی، ثبات قراردادهای و حمایت از افراد با حسن نیت از قاعده مزبور استفاده می‌نماید. در حقوق ایران نیز این اختلاف‌نظر در رویه قضائی منعکس شده؛ لکن در سال‌های اخیر تمایل به صدور تلف حکمی به جای صدور قلع و قمع بنا یا استرداد ملک، به‌ویژه در خصوص املاک با سند رسمی، بیشتر به چشم می‌خورد.

کلیدواژگان: تلف حکمی؛ مشتری با حسن نیت؛ قاعده انصاف؛ سند رسمی؛ حقوق انگلیس؛ حقوق ایران

نحوه استناددهی: طوسی، محمد، دهقان، رمضان، و ذوالفقاری، مهدی. (۱۴۰۵). معیارها و ملاک‌های استفاده از تلف حکمی در نظام حقوقی ایران و انگلستان. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*.

۴ (۵)، ۲۴-۱.



گفتار اول: تغییر ماهیت در اجرای تلف حکمی در حقوق ایران

بند اول: تبدیل ماهیت عوض

گاهی مال در اثر انتقالات مکرر یا هر دلیل دیگری با تغییر ماهیت مواجه می‌شود؛ به عنوان مثال، زمین تبدیل به ساختمان شده و ابزار ساختمانی در یک ساختمان به کار رفته و موارد مشابه. به این ترتیب، عوض اولیه با تغییر ماهیت مواجه شده است. در این شرایط، تقاضای مثل از سوی مالک اولیه نه تنها می‌تواند موجب خلل در نظم عمومی شود، بلکه به ابزاری برای سوءاستفاده مالکان نیز تبدیل خواهد شد.

برخی از حقوق‌دانان برای تعدیل سختی و خشکی قاعده «الغاصب یؤخذ بأشق الأحوال»، به تلف حکمی استناد کرده‌اند؛ چنان‌که در بحث غصب سنگ یا شمش طلا و خلق شاهکار هنری از آن، به جای رد عین، حکم به دادن بدل به جهت تحقق تلف حکمی مال مغضوب داده شده است (Katouzian, 2023). اگر مالک را نسبت به عین تغییر حالت‌یافته‌ای که اینک قیمت آن چندین برابر شده، مستحق بدانیم، ضرری ناروا به غاصب و انتفاعی بی‌جهت عاید مالک ساخته‌ایم: دو امری که با منطق مسئولیت مدنی در تضاد است. برای همین معتقدیم در این حالت، مالک نسبت به عین تغییر حالت‌یافته مستحق نخواهد بود. غاصب در این حالت، مال تغییر یافته را نزد خود نگه داشته و ملزم می‌گردد که بدل مال را به مالک اعطا کند (Mirshakari, 2011).

وفق ماده (۲۱۴) قانون مجازات اسلامی، «مجرم باید مالی را که در اثر ارتکاب جرم تحصیل کرده است، اگر موجود باشد، عین آن را و اگر موجود نباشد، مثل آن را و در صورت عدم امکان رد مثل، قیمت آن را به صاحبش رد کند و از عهده خسارات وارده نیز برآید». تعلق حقوق اشخاص ثالث یا تبدیل مال، مانند تبدیل زمین به ساختمان یا تغییر کاربری آن، از مصادیق بارز «عدم امکان رد مثل» مذکور در این ماده است که تداعی‌کننده ماده (۳۲۳) قانون مدنی برای جبران خسارات وارد شده به مالک، چه به صورت

تلف حکمی یکی از قواعد مهمی است که می‌تواند هم از منافع قربانی حمایت کند و هم از مالکان و منافع عمومی دفاع نماید. حقوق ایران، با وجود ریشه‌دار بودن این قاعده در فقه اسلامی، به این قاعده آن‌گونه که انتظار می‌رود، نپرداخته است. در واقع، ملاک‌ها و ضوابط استفاده از تلف حکمی در حقوق ایران، تغییر در ماهیت و تعذر تسلیم می‌باشد که در حقوق انگلستان نیز مورد استفاده قرار گرفته است. حقوق انگلستان، برخلاف حقوق ایران، از این معیارها در قانون و رویه قضائی استفاده بیشتری به عمل آورده است. مقایسه تطبیقی میان حقوق ایران و انگلستان موجب می‌شود که ابهامات حقوق ایران بهتر شناسایی شده و راه برون‌رفت از آن‌ها بهتر نمایان گردد.

حقوق انگلستان با تکیه بر قواعد انصاف، حسن نیت و نظم عمومی، معاملات را به سمتی هدایت می‌نماید که اگر انتقالات مکرر صورت گرفته باشد، ثبت رسمی انجام شده یا ماهیت عوض معامله تغییر کرده باشد، به جای ابطال معامله که موجب بی‌نظمی و بی‌ثباتی قراردادها می‌شود، جبران خسارت را به عمل آورده و قیمت آن را درخواست کند. بدین ترتیب، با تلف حکمی از ابطال معامله جلوگیری شده و خسارت واردآمده به مالک اولیه جبران می‌گردد. رویه قضائی ایران در سال‌های اخیر سکوت قانون را تا حدود زیادی رفع کرده و به سمت اجرای تلف حکمی تمایل پیدا کرده است. در این مقاله، ابتدا با ملاک تغییر ماهیت عوض و در مبحث دوم با تعذر در تسلیم که شامل انتقالات مکرر و تنظیم از طریق سند رسمی است، در دو کشور مورد مطالعه و مقایسه قرار خواهیم داد.

مبحث اول: تغییر ماهیت مال در تلف حکمی ایران و انگلستان

این مبحث، معیار تغییر اساسی در مالیت مال در تلف حکمی نظام حقوقی ایران و انگلستان را مورد بحث قرار خواهد داد و دو نظام را با هم مقایسه می‌نماید.

موقت، بدل حیلولة و چه به صورت دائم، تلف حکمی و پرداخت قیمت، است (Elsan et al., 2024).

بند دوم: موضع رویه قضائی

در فرضی که منتقل الیه مال دیگری در مبیعی که خریده است، مستحدثاتی ایجاد نموده باشد، استناد به تلف حکمی رایج تر است؛ به گونه ای که بسیاری از محاکم تغییر و تبدیلی را که در مال صورت می گیرد، سبب تحقق تلف حکمی می شمارند. این فرض نسبت به سایر فروض در نظر گرفته شده برای تلف حکمی در رویه قضائی، بیشترین استقبال را به عمل آورده است. یکی از آرای صادرشده از دادگاه مشهد نمونه آن است. در این رأی، دادگاه احداث بنا بر ملکی را که مستحق للغیر درآمد بود، در حکم تلف حکمی به شمار آورد و صرفاً حکم به پرداخت قیمت به مالک نمود. این دادگاه، ادعای رد عین مال را نپذیرفته و بیان داشته است که: «با عنایت به ساخت اعیانی در ملک خواهان، وضع ملک او به نحوی تغییر یافته است که همان ملک سابق نمی باشد. لذا بر اساس قواعد تلف حکمی، امکان خلع ید و قلع و قمع بنا وجود ندارد و قواعد مربوط به حفظ نظم عمومی راجع به املاک و ساخت و ساز شهری و تالی فاسد ناشی از پذیرش دعوای خواهان، که در قوانین موضوعه هم برای مثال لایحه قانونی مربوط به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک مصوب ۱۳۸۵/۰۹/۲۷ مورد شناسایی قرار گرفته است، مانع پذیرش دعوای خواهان می باشد و به عبارتی از لحاظ تحلیل اقتصادی باید راه حلی را پذیرفت که کمترین هزینه را، چه بر طرفین و چه بر اجتماع داشته باشد. در دعوای مذکور حفظ وضع موجود (عدم پذیرش دعوای خلع ید و قلع و قمع بنا) و مطالبه قیمت روز ملک تصرف شده اصلاح اسناد طبق تصرفات، کمترین هزینه را دارد» (دادنامه ۱۴۰۲۵۳۹۰۰۰۲۹۲۳۹۰، شعبه ۴ دادگاه عمومی مشهد).

در یکی از آرای صادرشده در شعبه ۳ دادگاه عمومی حقوقی نیشابور، استناد به تغییر کاربری و کاربردی که نسبت به یک ملک

در راستای منافع عمومی صورت گرفته است، موجب استناد به تلف حکمی گردید. به صورتی که ملک مشاعی که افزاز گردید و بعد در اختیار نیروگاه گاز سه شهرستان نیشابور، فیروز و کلات قرار گرفت، امکان استرداد ملک به استناد افزاز نامناسب و عدم رضایت یکی از مالکان مشاع رد گردید. در رأی آمده است که: «از آنجا که تأسیسات واقع در ملک افزازی، تأمین کننده گاز سه شهرستان بوده که اولویت و اهمیت در تعارض منافع نیز با عموم بوده و منافع عموم مردم و شهرستان بر منافع و مالکیت خصوصی مقدم و رجحان دارد. از سویی دیگر، افزاز و تقسیم تأسیسات به نسبت سهم آنان، امکان پذیر نبوده و به نوعی عدم قابلیت تقسیم افزاز به نسبت تأسیسات، تلف حکمی محسوب می شود. باید توجه داشت که یکی از ملاک ها و ضوابط تأسیس تلف حکمی، عدم استرداد مال و عدم قابلیت تقسیم - افزاز و رعایت حفظ منافع و مصالح و ضروریات جامعه است و به معنای نقض حقوق مالکانه خواهان و مالکیت خصوصی وی نخواهد بود، بلکه طبق قاعده الجمع مهما امکن اولی من الطرح و قواعد فقهی «لاضرر و لا ضرار فی الاسلام» و اصل ۴۰ قانون اساسی، خواهان می تواند در صورت اثبات مطالبه قیمت تأسیسات، ابنیه و ... واقع در عرصه را مطرح نماید» (دادنامه شماره ۱۴۰۳۲۵۳۹۰۰۱۱۶۸۸۲۶۹، تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۹، شعبه ۳ دادگاه عمومی حقوقی نیشابور).

گفتار دوم: تغییر ماهیت در اجرای تلف حکمی در حقوق

انگلستان

بند اول: استفاده از ضوابط عرفی در تغییر ماهیت در حقوق

انگلستان

در حقوق انگلستان، تا پیش از سال ۱۸۶۳ میلادی، متعهد بر اساس «دکترین قراردادهای مطلق» ملزم به ایفای مطلق تعهدات ناشی از قرارداد بود و نمی توانست صرفاً به دلیل عدم امکان اجرای مفاد تعهدات قراردادی از ایفای قرارداد خودداری کند. بر اساس این دکترین، متعهد در هر حال مسئول عواقب ناشی از عدم اجرای

موردی در هر پرونده، از ضابطه عرف استفاده کرده و حکم قضیه را صادر نمایند (Bridge, 2015).

در حقوق انگلستان، تغییر ماهیت مبیع اگر موجب افزایش بهای آن شود، به کسی تعلق دارد که این امر را موجب شده است، ولو اینکه به صورت غیرعدوانی رخ دهد. وقتی عملی موجب تقویت ارزش و بهای مبیع می‌گردد، عامل آن باید از این افزایش سود ببرد. حال آنکه استرداد مبیع موجب نوعی زیان می‌گردد. مالک مبیع بدون اینکه مستحق بهای زائد مال باشد، از آن بهره‌مند می‌شود. این امر نیز خود توازن قرارداد را برهم می‌زند و موجب سوءاستفاده مالکان می‌گردد. از این رو، دکترین نامعقول در این کشور آن را نپذیرفته است. دکترین نامعقول در حقوق انگلستان مقرر می‌نماید که هرگاه در یک قرارداد احتمال بروز زیان وجود داشته باشد و تعادل عوضین برهم خورد، باید انتظار داشت که مقنن جلوی این زیان را بگیرد؛ زیرا دیگر نمی‌توان برای قرارداد توجیه اقتصادی در نظر گرفت. التزام به اقتصاد حقوق را هم بر آن می‌دارد که هرگاه از یک عمل حقوقی سوءاستفاده گردد، جلوی آن گرفته شود. دکترین نامعقول موجب می‌شود که از بروز زیان جلوگیری شود و قرارداد فسخ شده و در صورت زیان، آن هم جبران گردد. این دکترین تضمین می‌کند که افراد به صورت نامشروع صاحب ثروت نشوند (Wittman, 2006).

بند دوم: بررسی موضع رویه قضائی انگلستان

در خرید یک زمین در انگلستان، بایع برخی از تجهیزات را در زمین فروخته شده رها کرده و به اخطار خریدار مبنی بر تخلیه زمین توجهی نداشت. از این رو، با گذشت مدت مشخصی، خریدار وسایل را از بین برد که این امر مورد اعتراض بایع قرار گرفت؛ زیرا مالیت این وسایل کلاً از بین رفته بود. دادگاه با توجه به اینکه خریدار چندین بار اخطار تخلیه ملک را داده و مدت زمان مناسبی از منظر عرفی گذشته بود، خریدار را فاقد مسئولیت دانسته و او را

تعهد بود، به نحوی که حتی حوادث طاری نیز به هیچ وجه مؤثر در مقام محسوب نمی‌شد. قضات انگلیسی در همه موارد یکسان عمل می‌کردند و به چیزی جز متون قانونی و آرای قضایی توجه نمی‌نمودند که این امر موازن عدالت و انصاف را کاملاً زیر سؤال برده بود. تنها در صورتی امکان رهایی از تعهدات ایجاد شده وجود داشت که طرفین قراردادی در اصل قرارداد، شرط عدم التزام به تعهد را در صورت عدم امکان اجرا و بروز تعذر می‌گنجاندند. در راستای اصل لزوم، این اطلاق وجود داشت، به نحوی که حتی عوامل خارج از اراده متعهد مانعی برای عدم اجرای تعهد نبود. با بروز عواقب این دیدگاه، نظریه جبران خسارت در صورت عدم اجرای تعهدات به شیوه‌های دیگر مطرح شد؛ از جمله اینکه در شرایطی بتوان مال را تلف شده فرض نمود و جبران خسارت ناشی از آن را درخواست نمود (Ebrahimi Torkaman, 2016).

انگلستان با تغییر ماهیت عوض، قاعده تلف حکمی را جاری می‌داند. تشخیص تغییر ماهیت با عرف است و اگر عرف، تغییر را تغییر ماهیت به شمار آورد، جاری شدن تلف حکمی بی‌تردید است. در حقوق انگلستان، تلف حکمی می‌تواند در اثر تغییر ماهیت عین مورد معامله به عینی با ارزش افزوده شده، یا اینکه مالیت خود را کلاً از دست داده و به مالی بدون ارزش تبدیل گردد. در از دست دادن ماهیت یا افزون شدن بر قیمت مبیع مورد معامله، حقوق انگلستان به عرف توجه زیادی می‌نماید.

یکی از ویژگی‌های بارز حقوق انگلستان، توجه محاکم این کشور به معقول و متعارف بودن احکام خود و پذیرش آن توسط وجدان جمعی جامعه است؛ اگرچه این احکام چندان قابل توجیه با اصول و قواعد حقوقی نباشند. اگر عرفاً تغییری که در ماهیت مبیع وارد شده موجب از بین رفتن مالیت آن گردد، می‌توان مبیع را در حکم تلف دانست و مشتری عدوانی یا عامل زیان را به مسئولیت محکوم نمود. محاکم انگلستان در تفسیر عرفی تلف حکمی در از دست دادن ماهیت اختیارات وسیعی دارند و قادر هستند به صورت

به عنوان دارنده با حسن نیت، مشمول مسئولیت ناشی از غصب ندانست (Bridge, 2015).

مبحث دوم: ملاک‌ها و ضابطه‌های تعذر در تسلیم در جاری

شدن تلف حکمی در نظام حقوقی ایران و انگلستان

تعذر در تسلیم می‌تواند به دلیل‌های مختلفی صورت گیرد که انتقالات مکرر، تنظیم سند رسمی و تعذر در تسلیم به دلیل خروج عوض از دسترس از مهم‌ترین آن‌ها می‌باشد که موجب جاری شدن تلف حکمی می‌گردد و در این مبحث به بررسی آن در هر دو نظام ایران و انگلستان خواهیم پرداخت.

گفتار اول: ملاک‌ها و ضابطه‌های تلف حکمی ناشی از تعذر در

تسلیم در حقوق ایران

بند اول: تلف حکمی در بدل حیلولة در حقوق ایران

برخی حقوق‌دانان در استفاده از تلف حکمی به قاعده بدل حیلولة استناد می‌کنند. ماهیت بدل حیلولة نوعی جبران خسارت برای مالک است یا به بیان روشن‌تر، از جمله قواعد فقهی مربوط به ضمان قهری (مسئولیت مدنی) است. این قاعده همانند دیگر قواعد فقهی بخش ضمان‌ها، در تأمین حقوق، امنیت و سالم‌سازی روابط اقتصادی نقش بسزایی دارد. بدل حیلولة مقید به یأس و ناامیدی از دستیابی به مال است. در این خصوص باید اذعان نمود که گاهی تعذر در تسلیم به علل مختلف، از جمله تغییر ماهیت ملک، می‌تواند موجبات استناد به ماده ۳۱۱ قانون مدنی را که به بدل حیلولة مرتبط است، فراهم کند. حکم بدل حیلولة در ماده ۳۱۱ قانون مدنی پذیرفته شده است. در تلف حکمی، از آنجایی که دسترسی به مال غیرممکن می‌شود، برخی بدل حیلولة را تجویز نموده‌اند. مطابق ماده ۳۱۱ قانون مدنی، قانون‌گذار در دو حالت، غاصب را به دادن بدل مال مغضوب مکلف کرده است: اول در صورتی که عین مغضوبه تلف شده باشد و در صورت دوم، این است که عین غصب‌شده تلف نشده، اما به عللی رد آن به مالک ممکن نیست. آنچه غاصب در صورت اول به مالک می‌دهد، بدل

تلف و آنچه در صورت دوم به مالک می‌دهد، بدل حیلولة نام دارد؛ بنابراین، بدل حیلولة زمانی موضوعیت پیدا می‌کند که کسی مالی را غصب کند و آنگاه مال غصب‌شده، بدون اینکه تلف شود، به طور موقت از دسترس خارج گردد و به اصطلاح، رد آن به صاحب مال متعذر گردد (Tabatabaei & Bomani Chenari, 2012).

بنای عقلا دلیلی است که اعتبار و ارزش کافی در همه موارد تعذر عین و دلالت بر اخذ بدل را دارد. متفرع بر این ادعا، برای یافتن احکام و فروعات بدل حیلولة نیز باید به عرف رجوع کرد. هرچند بنای عقلا دلیلی است که در حوزه دلیل‌های مرسوم بررسی می‌شود، با قصد و اراده طرفین دو گونه ارتباط دارد: یکی در اتمام ویژه آن‌ها به اصل نیت، خواست و قصد آنان است؛ دیگری در راه‌هایی است که نیت و قصد طرفین، بی‌هیچ مانع شرعی، می‌تواند پیش روی نهد. مصالحه، فروش، بیع، هبه عین غصبی و ... گزینه‌هایی هستند که راه اثبات در آن‌ها هموار است (Jookar, 2022).

بین فقها و حقوق‌دانان در مورد اینکه آیا برای تحقق بدل حیلولة، تعذر رد عین باید دائمی باشد یا موقتی، اختلاف وجود دارد. عده‌ای قائل بر این هستند که تعذر باید موقتی باشد و در صورت دائمی بودن، در حکم تلف است و دیگر نیازی به بدل حیلولة نیست، بلکه باید بدل تالف پرداخت شود. در مقابل، عده‌ای دیگر از فقها موضوع بدل حیلولة را جایی می‌دانند که مالک از دستیابی به مال مأیوس شده و تعذر دائمی بر رد عین مغضوبه وجود داشته باشد؛ به عبارت دیگر، عدم امکان باید مطلق باشد؛ یعنی حتی نتوان عین مغضوبه را به طور صحیح، معیب، یا ناقص یا منضم به مال دیگر رد کرد (Aghababani Bani, 2021).

علت این تغییر، این نگرش بود که حقوق اشخاص ثالث با حسن نیت تا حد ممکن حفظ شود؛ زیرا اگر یک قرارداد بر اثر اشتباه باطل اعلام شود، این بطلان از ابتدایست و فروشنده می‌تواند کالا

تأثیر مستقیم بر سایر معاملات دارد. در حقوق ایران، اسباب انحلال ناظر به آینده است، اما در کنوانسیون با توجه به مواد ۸۱ تا ۸۴، فسخ اثر قهقروایی دارد. طبق قاعده کلی، انحلال عقد اولی به معاملات مستقل و مرتبط لطمه‌ای وارد نمی‌کند و اصل عدم تسری حاکم است؛ اما درج شرط ضمن عقد در مدت خیار مبنی بر منع انتقال مبیع و شرط تأثیر انحلال عقد اصلی در عقد مرتبط، عدم رعایت اصول حسن نیت در معاملات بعدی و همچنین انعقاد معاملات جایز یا خیار از مواردی است که اسباب انحلال به گذشته سرایت می‌کند. در هر حال، استرداد مبیع بعد از انتقال می‌تواند به نظام اقتصادی آسیب جدی وارد نماید. از این رو، باید مثل یا قیمت پرداخت گردد (Taghipour et al., 2020).

پذیرش تلف حکمی در انتقال مال، ریشه در قواعدی مانند منع سوءاستفاده از حق، قاعده لاضرر و ماده ۱۳۲ قانون مدنی دارد. دادگاه‌ها می‌توانند با استفاده از قاعده مزبور دعوی را که با هدف اضرار به غاصب یا اخاذی طرح می‌گردد، محکوم به رد نمایند. کما اینکه برابر بند ۵ ماده ۸۴ ق. آ. د. م و ماده ۸۹ قانون مزبور، به لحاظ عدم وجود نفع شرعی، می‌توان قرار رد دعوی را صادر کرد که حاکمیت چنین دیدگاه منصفانه و عدالت‌محوری در خصوص ایادی غیرعدوان از ملاک بیشتری برخوردار بوده و با سیره عقلا و ملازمات عقلیه در تطابق بیشتری است؛ لذا اجتناب از تحمیل قواعد غصب بر ایادی غیرعدوان و پذیرش ضابطه کلی حاکمیت احکام بر مدار عناوین و ایضاً احترام به قواعد عدالت ترمیمی مورد تأیید قانون مسئولیت مدنی، به ویژه استفاده از ظرفیت قانونی ماده ۳ قانون مزبور در توصیف اختیار دادگاه در تعیین نحوه جبران خسارت، متضمن آن است که اولاً: باید در مقطع زمانی شروع به استیلا، به عنصر معنوی تصرف در مال غیر به عنوان یکی از مؤلفه‌های مؤثر در تعیین وضعیت حقوقی ید متصرف موضوعیت بخشید و ضمن عدول از نگرش سنتی مبتنی بر اطلاق و عموم‌بخشی به احکام غصب در ایادی بدون سوءنیت، مبنای

را از ایادی با حسن نیت بعدی نیز مسترد کند؛ بنابراین، دادگاه‌ها تلاش کردند که از باطل دانستن قرارداد تا حد ممکن خودداری کنند (Mohaqqiq Damad et al., 2014).

در تحقق شرایط تعذر در تسلیم، توجه به عرف اهمیت ویژه‌ای دارد. در حال حاضر، لازم نیست که تعذر در تسلیم را سخت‌گیرانه تفسیر نمود. انعطاف بیشتر در جاری کردن تلف حکمی می‌تواند به طور مؤثری ثبات قراردادهای را تضمین کند. برهم زدن قرارداد با گذشت مدت زیادی از انعقاد آن می‌تواند بی‌سامانی و بی‌نظمی در معاملات ایجاد کند؛ از این رو، جاری کردن تلف حکمی به عنوان یک امر ضروری مطرح می‌شود.

مراد از تعذر، نوعی تعذر عرفی است نه عقلی، چراکه تعذر عرفی با توجه به شرایط طرفین و اجتماع، بهتر می‌تواند مصالح فردی و اجتماعی را تأمین نماید.

بند دوم: نقل و انتقالات مکرر در حقوق ایران

گروهی انتقال را موجبی برای تلف حکمی به شمار می‌آورند. در حقوق کشورمان، به استناد منابع و مبانی فقهی که در ملاک مواد (۲۸۶) و (۳۶۳) قانون مدنی تجلی یافته، خیار غبن و اقاله، انحلال عقد بر انتقال مورد معامله تأثیری ندارد و حق استرداد آن عین از منتقل‌الیه بعدی را ایجاد نمی‌کند. در این موارد که قانون‌گذار انتقال را ممنوع نساخته است، می‌توان انتقال را نوعی معیار برای تلف حکمی به شمار آورد. موافقان این دیدگاه بر این باورند که در این مدت ممکن است که مورد معامله از طریق عقود متعدد منتقل گردد و بعد از مدتی انحلال صورت گیرد یا اینکه بلافاصله بعد از انعقاد معامله اول، مورد معامله منتقل گردد و سپس انحلال اتفاق بیفتد. انحلال در معاملات دیگر نیز تأثیر می‌گذارد. به خصوص در فروش کالاهای صنعتی، یک شرکت به تنهایی نمی‌تواند تمام لوازم یک کالا را تهیه کند و اشخاص و شرکت‌های متعدد در تولید نقش دارند و بر این اساس، قراردادهایی را با هم منعقد می‌کنند و نقض هر یک از آن‌ها که به صورت زنجیره‌ای به همدیگر مرتبط هستند،

مسئولیت را از مسئولیت ویژه غصب به مسئولیت عادی (مسئولیت مبتنی بر تقصیر و یا مسئولیت محض و بر پایه سایر ادله و منابع ضمان نظیر اتلاف، تسبیب، دارا شدن بلاجهت و تفویت منافع) منصرف نمود (Shahand et al., 2023).

بند سوم: تلف حکمی در صورت صدور سند رسمی در حقوق ایران

نظام ثبت املاک در معنای اعم دارای دو زیرسیستم می‌باشد: «نظام ثبت اولیه» که با ورود ملک به فرآیند ثبتی برای اولین بار و درج اطلاعات در دفتر املاک و صدور سند مالکیت همراه است و طی عملیات مقدماتی ثبت انجام می‌گیرد و «نظام ثبت ثانویه» که با هدف به‌روزرسانی اطلاعات از گذرگاه ثبت نقل و انتقالات ناظر به یک ملک در دفتر املاک انجام می‌شود؛ و به‌روزرسانی وضعیت حقوقی ملک بعد از ثبت اولیه ملک و ثبت تغییرات بعدی آن به طور کامل را در پی دارد (Tabatabaei Hassari, 2019).

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با دو هدف اصلی «اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی مالکیت» و «سلب اعتبار از اسناد عادی معاملات املاک» تصویب شد. این قانون به دلیل عدم هماهنگی مقررات آن با نوع نظام ثبتی ترسیم‌شده در قانون ثبت اسناد و املاک و نیز تعارض و ابهام‌های متعدد در مفاد آن و استثنای متعدد وارد بر احکام اصلی مندرج در آن، تا حد زیادی از اهداف ترسیم‌شده مذکور فاصله گرفته و سبب طرح دعاوی جدیدی در روبه قضایی و تشتت در آرای قضایی مرتبط خواهد شد (Tabatabaei Hassari, 2024).

ماده ۱ قانون الزام به دنبال اعطای اعتبار مطلق به سند رسمی بدون هیچ استثنایی بوده است. بر همین اساس، در فراز سوم ماده ۱۰ این قانون نیز در فرض اخذ سند رسمی با جعل که در اغلب نظام‌های حقوقی استثنای اصل ابطال‌ناپذیری است، برای مالک واقعی صرفاً حق مطالبه قیمت روز را در نظر گرفته است؛ نوآوری‌ای که پراکندگی در مراجع بررسی و تصویب این قانون و

عدم وجود وحدت دیدگاه میان آن‌ها به سرعت در مواد دیگر از آن عدول شده است؛ به گونه‌ای که هدف اصلی قانون در اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی مالکیت را نقض کرده است. نمونه بارز آن در تبصره ۵ ماده ۱ می‌باشد که با الهام از فرآیند دادرسی فوق‌العاده موضوع ماده ۴۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، دعوای مربوط به تمامی اعمال حقوقی و معاملات ثبت‌نشده (معاملات عادی) را که قبل از لازم‌الاجرا شدن این قانون محقق شده است، در صورت تشخیص قطعیت این مستندات عادی توسط رئیس قوه قضائیه الی بدون قید زمانی قابل استماع دانسته است؛ دعوای‌ای که نه تنها محدود به زمان مشخص شده برای دوره گذار مذکور در ماده ۱۰ این قانون نیست، بلکه دقیقاً متضاد با اصل ابطال‌ناپذیری اسناد مالکیت ثبت‌شده در ثبت ثانویه بوده و باب پذیرش دعوای ابطال اسناد مالکیت به استناد معاملات عادی واقع شده قبل از لازم‌الاجرا شدن این قانون را تا ابد باز می‌گذارد و سیل طرح دعاوی مستند به اسناد عادی را به امید برخورداری از امتیاز این تبصره ایجاد می‌کند.

هرچند که تا قبل از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات برای اعتبار بخشیدن به معاملات، حقوقدانان به قوانین مختلف و مواد متفاوتی استناد می‌نمودند؛ از جمله اینکه، برخی از حقوقدانان بر این باور بودند که ماده‌واحد «لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک» در صورت تحقق شرایطی خاص، رد عین را لازم ندانسته و غاصب را صرفاً مکلف به پرداخت قیمت کارشناسی ملک می‌داند. این شرایط عبارت‌اند از اینکه: اولاً، باید بنا یا مستحدثاتی در ملک غیر ایجاد شده باشد. ثانیاً، باید تحقق غصب ناشی از تجاوز به املاک مجاور باشد؛ یعنی این‌گونه نباشد که غاصب ابتدائاً و مستقلاً اقدام به ساخت بنا و مستحدثات در ملک غیر نموده باشد، بلکه باید بنا و یا مستحدثات در ملک مالک بنا شده باشد و صرفاً در اثر عواملی مانند اشتباه، تجاوز به ملک مجاور روی داده باشد. ثالثاً، متصرف باید حسن

برای زیان‌دیده وجود دارد. با این حال، در نظام حقوقی ایران، تصویب قانونی با عنوان الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، نشان‌دهنده عدم رویکرد جامع و سیستماتیک از سوی دستگاه تقنین است و از سوی دیگر، رفت و برگشت‌های مداوم میان مجلس، شورای نگهبان و مجمع تشخیص مصلحت نظام و دخل و تصرف در مفاد قانون، موجد ابهام‌های متعدد در مفاد این قانون شده است و این مسئله را پررنگ‌تر می‌نماید که این قانون تا چه میزان در تحقق اهداف خود می‌تواند موفق باشد.

از آنجایی که سند رسمی دارای اعتبار است، با انتقال مال به این شیوه، امکان رد منتفی و عرفاً تلف حکمی را باید جاری دانست.

بر مبنای این نظریه، در اسناد رسمی، امکان ادعا نسبت به مال غیرمنقول را منتفی دانسته و از این رو، باید عرفاً نتیجه گرفت که انتقال مال از طریق رسمی می‌تواند موجب تحقق تلف حکمی شود. ماده (۷۲) قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد: «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد داشت». این مقرر قانونی، در واقع بیان‌کننده اعتبار اسناد رسمی ثبت‌شده نسبت به اسناد عادی می‌باشد و گرچه اگر منظور مقنن صرفاً اعتبار اسناد رسمی مقدم نسبت به انتقالات عادی مؤخر بود، این امر نیازی به وضع قانون و قاعده حقوقی جدید نداشت و طبق اصول حقوقی مندرج در قانون مدنی و سایر قوانین ماهوی، علی‌القاعده سند مقدم‌التاریخ بر سند مؤخر از حیث اعتبار تقدم دارد. مفاد مواد (۲۲)، (۴۷) و (۴۸) قانون ثبت نیز تأییدکننده این نظر می‌باشد که باید تلف حکمی را در صورت انتقال از طریق سند رسمی در راستای حفظ نظم عمومی پذیرفت.

قانون الزام ثبت رسمی معاملات غیرمنقول اصل کفایت ثبت را مطرح می‌نماید که مطابق ماده ۱۰ آن امکان اجرای تلف حکمی در خصوص ملکی که نسبت به آن سند رسمی صادر شده است،

نیت داشته باشد؛ یعنی قصد تجاوز نداشته و تصرف ملک ناشی از اشتباه باشد. رابعاً، ضرر مالک در مقایسه با ضرر ناشی از خلع ید و قلع بنا و مستحذات باید نسبتاً جزئی باشد. خامساً، متصرف باید قیمت زمین مورد تصرف را طبق نظر کارشناس تودیع نماید. با جمع این شرایط، دادگاه به جای حکم به خلع ید و قلع بنا، حکم به پرداخت قیمت زمین و کلیه خسارات وارده و اصلاح سند مالکیت به نام متصرف خواهد داد. از دیدگاه گروهی، این ماده در راستای مواد ۳۰۸ و ۳۱۱ قانون مدنی دانسته شده است؛ از این رو، باید به صورت کاملاً مضیق آن را تفسیر نمود (Safaei & Rahimi, 2018).

در اسناد رسمی، امکان ادعا نسبت به مال غیرمنقول را منتفی دانسته و از این رو، باید عرفاً نتیجه گرفت که انتقال مال از طریق رسمی می‌تواند موجب تحقق تلف حکمی شود. ماده (۷۲) قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد: «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد داشت». این مقرر قانونی، در واقع بیان‌کننده اعتبار اسناد رسمی ثبت‌شده نسبت به اسناد عادی می‌باشد و گرچه اگر منظور مقنن صرفاً اعتبار اسناد رسمی مقدم نسبت به انتقالات عادی مؤخر بود، این امر نیازی به وضع قانون و قاعده حقوقی جدید نداشت و طبق اصول حقوقی مندرج در قانون مدنی و سایر قوانین ماهوی، علی‌القاعده سند مقدم‌التاریخ بر سند مؤخر از حیث اعتبار تقدم دارد. مفاد مواد (۲۲)، (۴۷) و (۴۸) قانون ثبت نیز تأییدکننده این نظر می‌باشد که باید تلف حکمی را در صورت انتقال از طریق سند رسمی در راستای حفظ نظم عمومی پذیرفت.

قانون الزام ثبت رسمی معاملات غیرمنقول اصل کفایت ثبت را مطرح می‌نماید که مطابق ماده ۱۰ آن امکان اجرای تلف حکمی در خصوص ملکی که نسبت به آن سند رسمی صادر شده است،

و فاقد سند رسمی می‌باشند، ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی این سامانه ثبت کنند و ظرف دو سال از ثبت در سامانه مذکور، آن‌ها را مکلف به طرح دعوا در دادگستری یا هر اقدام قانونی لازم دیگر و بارگذاری آن در سامانه نموده است. ضمانت اجرای این امر هم آن است که «پس از مهلت مزبور، هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی، از جمله اراضی ملی، موات خالصه مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی، دارنده سند رسمی قابل استناد، استماع و معارضه نیست».

هدف پیشنهاددهندگان این ماده آن بوده که پس از گذرا شدن این دوره گذار چهارساله، وضعیت همه معاملات عادی و فاقد سند رسمی در خصوص املاک مشخص شود و در نتیجه، صرفاً دفتر املاک مشخص‌کننده وضعیت حقوقی ملک باشد؛ اما متن این ماده به گونه‌ای تنظیم و در فرآیند تصویب اصلاح شد که نه تنها منجر به سلب اعتبار اسناد عادی مالکیت بعد از دوره گذار نمی‌گردد، بلکه از جهاتی اعتبار بیشتری به اسناد عادی اعطا نموده و علاوه بر آن، برخلاف قلمرو قانون که ناظر بر ثبت ثانویه است، امکان تفسیرهایی را باز می‌کند که می‌تواند اصل ابطال‌ناپذیری در ثبت اولیه را هم دچار خدشه نماید و سیل جدیدی از پرونده‌های حقوقی را در این حوزه مطرح سازد؛ به این شرح که اگرچه متن ماده ۱ قانون راجع به ثبت ثانویه است، لیکن مفاد ماده ۱۰ مطلق بوده و ثبت «ادعاهایی» که قبل از راه‌اندازی سامانه ایجاد شده است و فاقد سند رسمی می‌باشد، نسبت به ملک ثبت‌شده و ثبت‌نشده قابلیت طرح دارد و در خصوص املاک ثبت‌شده هم ادعای فوق اعم بوده و شامل ادعای مربوط به مرحله ثبت اولیه (خلاف ماده ۲۴ قانون ثبت) و ادعاهای مربوط به نقل و انتقالات (ثبت ثانویه) است؛ امری که منجر به زنده شدن پرونده‌های اعتراض ثبتی مرحله ثبت اولیه که مهلت اعتراض آن‌ها منقضی شده است، در قالبی

جدید خواهد شد. راه حل آن است که رویه قضایی باید با لحاظ قلمرو ماده ۱ این قانون و با توجه به هدف و فلسفه وضع قانون، از پذیرش دعاوی‌ای که ثبت اولیه ملک را برخلاف ماده ۲۴ قانون ثبت زیر سؤال می‌برد، خودداری کند. البته این امر هم از مشکلات ناشی از این تفسیر جلوگیری نمی‌کند؛ زیرا بر اساس تبصره‌های ذیل این ماده، صرف ادعای ثبت‌شده در این سامانه قابلیت نقل و انتقال در سامانه را دارد که خود زمینه‌ساز کلاهبرداری‌های جدید خواهد بود (Tabatabaei Hassari, 2024).

از جمله دعاوی شایعی که در محاکم مطرح است، دعوی ابطال سند رسمی با احراز عقد بیع مقدم است که در رویه قضایی با تشتت آرای زیادی در این خصوص مواجهیم. قطعاً هر رویکردی مخالف با اعتبار بخشیدن به اسناد رسمی آثار سوء فراوانی دارد که اهداف اصلی قانون و دادگستری، که همانا رعایت عدل و نظم است، را زیر سؤال خواهد برد. از نظریات رو به رشد در رویه قضائی ایران آن است که ثبت ملک به نام هر کسی، مالکیت را از دیگری سلب می‌کند و منظور از واژه «دولت» در ماده (۲۲) قانون ثبت تنها قوه مجریه نیست؛ بلکه مراد حاکمیت است که شامل قوای سه‌گانه و تمام تشکیلات رسمی کشور است. در نتیجه، ثبت ملک دارای آثار مثبت و منفی بوده و اثبات مالکیت کسی که ملک به نام او ثبت شده، اثر مثبت و سلب مالکیت اغیار از آثار منفی آن است. به علاوه، انتظام امور جامعه و حقوق افراد نیز ایجاب می‌کند که مالکیت اشخاص متزلزل نشود؛ در غیر این صورت، با هیچ اطمینانی نمی‌توان معامله‌ای انجام داد و ملکی را خریداری کرد، چون ممکن است بعد از چند نسل یا چندین انتقال، هم فردی درصدد ابطال سند اولیه و اسناد بعدی برآید.

بر فرض پذیرش و اثبات دعوی ابطال سند رسمی، آثار زیان‌بار آن نیز به ایادی بعدی تسری می‌یابد که هیچ خطایی مرتکب نشده‌اند. این در حالی است که تضمین امنیت معاملات راجع به اموال غیرمنقول با سند رسمی و همین‌طور حمایت از اشخاص

شده است که برای مثال، قواعد غصب نتیجه‌ای جز ابطال اسناد اشخاص بی‌گناه و گناهکار نداشته باشد؛ زیرا این ادعا را دارند که وقتی اولین بیع باطل باشد، بقیه نیز به صورت دومینو باید ساقط شوند! چنین وضعیتی، تنها به نزاع‌های بی‌پایان دامن می‌زند و در شرایط اقتصادی فعلی، کارایی را از بین می‌برد... بدین‌سان، جمع بین حقوق طلبکار و اشخاص ثالث دیگر، بر اساس ضمانت اجرای مذکور، قاعده‌ای را به دست می‌دهد که مبنای یک قانون عام باشد (مبنای اخلاقی کانت و نزدیک به قاعده زرین که بر اساس آن، آنچه برای خود می‌پسندی، برای دیگری نیز پسند و بالعکس) و حق طلبکار را وسیله تضییع حق اشخاص ثالث با حسن نیت قرار ندهد و در توازن دو بی‌گناه، کسی زیان را تحمل کند که فعلاً متحمل آن شده است... مدلول التزامی قسمت اخیر ماده ۲۱ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی حکایت از آن دارد که حتی در صورت علم منتقل‌الیه به انگیزه انتقال به قصد فرار از دین، که بیانگر ورود این انگیزه نامشروع به حوزه تراضی است و مطابق قواعد عمومی قراردادهای سبب بطلان می‌شود، منتها انتقال ثانوی را در ردیف تلف و یکی از مصادیقی دانسته است که طلبکار نمی‌تواند از محل مال منتقل‌شده حق خود را استیفا نماید؛ و این به معنای صحت معامله اخیر علی‌رغم بطلان معامله سابق است...» (دادنامه شماره ۱۴۰۰۰۹۳۹۰۰۰۹۷۶۳۰۸۹ شعبه ۲۲ دادگاه تجدیدنظر استان اصفهان). رأی مزبور با ماده ۲۱ قانون اجرای احکام مدنی تطابق دارد، اما به این رأی این انتقاد وارد آمده است که ماده مزبور به هیچ وجه با تلف حکمی ارتباط ندارد. در صورت انتقال مال به دیگری از سوی مدیون با انگیزه فرار از ادای دین به نحوی که باقی‌مانده اموال برای پرداخت دیون کافی نباشد، تنها بیان می‌دارد: «... در صورتی که منتقل‌الیه با علم به موضوع اقدام کرده باشد... عین مال و در صورت تلف یا انتقال، مثل یا قیمت آن از اموال انتقال‌گیرنده به عنوان جریمه اخذ و محکوم‌به از محل آن استیفا خواهد شد»؛ بنابراین، ماده مذکور فقط گویای این است

ثالث (با حسن نیت به عنوان منتقل‌الیه با سند رسمی) مورد تأکید و توجه قانون‌گذار بوده، لذا ادعای خواهان به عین در قبال اشخاص ثالث با حسن نیت پذیرفته نیست؛ بنابراین، ادعای مدعی در مقابل دارنده با حسن نیت سند رسمی نسبت به عین مورد معامله توجیه قانونی ندارد. در چنین مواردی، مدعی باید به جای مطالبه عین مبیع تالف و ادعا در خصوص عین مال غیرمنقول ثبت‌شده که با وقوع معامله رسمی و تنظیم سند رسمی به شخص ثالث متعلق شده است، در صورت اثبات ادعای خویش، قیمت ملک را مطالبه کند (Elsan et al., 2024).

بند چهارم: موضع رویه قضائی ایران

تلف حکمی در پذیرش نقل و انتقالات مکرر موجب می‌شود که از حقوق مشتریان حمایت بیشتری به عمل آید. رویه قضائی همواره بر این نظریه استوار بوده است تا از ثالث با حسن نیت در انتقال مال حمایت نماید. هرچند در سال‌های گذشته تلف حکمی کمتر مورد استفاده محاکم قرار می‌گرفت، لیکن در بسیاری از آرای قضائی، تحلیل‌ها بدین سمت گرایش یافته است که صرف انتقال مال به غیر، در صورتی که حقوق شخص ثالث ناآگاه را مورد خدشه قرار دهد، به معنای تحقق تلف حکمی می‌گردد. دادنامه شماره ۱۴۰۰۰۹۳۹۰۰۰۹۷۶۳۰۸۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۶ صادرشده از شعبه ۲۲ دادگاه تجدیدنظر استان اصفهان، اذعان می‌دارد که: «باید از حقوق ثالث دارای حسن نیت دفاع نمود». در این پرونده، زن ادعای معامله به قصد فرار از دین (پرداخت مهریه) شوهر با ثالث را مطرح نموده و به همین دلیل خواستار بطلان معامله شده بود. دادگاه در رأی خود بیان داشته است که: «دادگاه توجه دارد که پای اشخاص ثالث دیگری نیز در میان است و آن خریداران بعدی مال است که هیچ اطلاعاتی از انگیزه مدیون اولیه نداشته‌اند و بر اساس اعتماد معامله کرده‌اند. یک نظام حقوقی باید همه این امور و نسبت‌ها را ببیند و تنها با اعلام یک ضمانت اجرا در یک رابطه، کل روابط را تحت تأثیر قرار ندهد. غفلت از این مهم سبب

که چنانچه منتقل‌الیه به انگیزه مدیون برای فرار از دین آگاه باشد، در فرض انتقال مال به شخص ثالث، انتقال‌گیرنده نخست باید مثل یا قیمت مال را به طلبکار بپردازد؛ بدون اینکه انتقال مال موضوع معامله باعث تحقق تلف حکمی شود. به ویژه آنکه برخی از استادان گفته‌اند چنانچه انتقال‌گیرنده دوم هم از انگیزه فرار از دین آگاه باشد، طلبکار می‌تواند از عین مال یا بدل آن از اموال منتقل‌الیه دوم نیز طلب خود را وصول نماید. در این فرض، مال موجود است و نمی‌توان برای آن تلف حکمی قائل شد (Javaher Kalam & Haddadi Ardakani, 2023).

شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران، قلع و قمع بنا در موردی که زمینی انتقال‌های مکرر داشته و در نهایت روی آن ساختمان احداث شده را نپذیرفته و بیان می‌دارد که: «در فرضی که روی زمین متعلق به خواهان، واحدهای مسکونی و تجاری متعددی ساخته شده و چندین معامله بر آن واقع شده و خواهان ابطال اسناد متصرفان و اعاده وضع به حال سابق را درخواست نموده، دادگاه به استناد هزینه‌های صورت‌گرفته از سوی متصرفین و جلوگیری از ضرر آنان، موضوع را از مصادیق «تلف حکمی» دانسته است» (دادنامه ۱۴۰۰۶۸۳۹۰۰۰۱۷۸۳۸۶۵ شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران).

رویه قضائی در برخی از آرای خود از ثبت سند رسمی در انتقال‌های مکرر حمایت نموده و قاعده تلف حکمی را جاری داشته است. در دادنامه ۹۷۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۵۶۷ شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، انتقال مکرر مال به ثالث با حسن نیت موجب تلف حکمی دانستن مال شده و نمی‌توان مشتری دارنده حسن نیت را به ابطال سند مالکیت و بازگشت مال به مالک نمود. این دادگاه ابطال سند رسمی را نپذیرفته و مشتری را به پرداخت مثل و قیمت ملزم نموده است (دادنامه ۹۷۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۵۶۷ شعبه ۱۲ تجدیدنظر استان تهران).

رویه قضائی ایران در برخی آرای خود تلف حکمی را با استناد به تنظیم سند رسمی و حمایت از ثالث جاری دانسته‌اند. در یکی از پرونده‌های رسیدگی‌شده در شعبه ۴ مشهد که خواهان درخواست قلع و قمع بنا نسبت به محدثات ملک خود به وسیله ثالث را داشته است، دادگاه به رسمی بودن انتقال رسمی اشاره داشته و بیان می‌دارد که: «با توجه به اینکه نقل و انتقال از طریق سند رسمی صورت گرفته و مشتری دارای حسن نیت بوده است، ابطال و اصلاح سند رسمی و قلع و قمع بنا با نظم عمومی تغایر دارد. از این رو، این دادگاه قلع و قمع را نپذیرفته و صرفاً حکم به پرداخت قیمت آن نموده است» (دادنامه ۱۴۰۲۵۳۹۰۰۰۰۲۹۲۳۹۰ شعبه ۴ دادگاه عمومی مشهد).

گفتار دوم: اجرای قاعده تلف حکمی در تعذر در تسلیم در نظام حقوقی انگلستان

بند اول: انتقالات مکرر در حقوق انگلستان
 وفق قانون انتقال اموال انگلستان مصوب ۱۹۸۸ که در سال ۲۰۲۳ اصلاح گردید، در ماده ۵۵-۳، مشتری را بعد از انتقال مبیع و انعقاد عقد مالک به شمار می‌آورد. بنا بر این امر، حقوقدانان هرگونه آسیبی را که به مبیع وارد آید، بعد از انتقال در محدوده مسئولیت مالک جدید، یعنی مشتری، می‌شمردند. قانون مزبور به فروشنده این حق را می‌دهد که اگر خریدار به تعهدات خویش عمل نکند، مال را مسترد نماید (ARTICLE 55-3 and 55-4 the Transfer of Property Act, 1882). قانون بیع کالا در انگلستان مصوب ۱۹۷۲ در بخش ۶ ماده ۴۹ نیز مقرر می‌نماید که اگر خریدار از انجام تعهدات خود بعد از تسلیم کالا امتناع نماید، بایع حق دارد که نسبت به استرداد مبیع اقدام کرده یا درخواست پرداخت قیمت نماید (ARTICLE 49 Sale of Goods Act 1979).

دکترین استاپل یا دکترین اقرار در انگلستان، یکی از استثنائات انتقال مال غیر است که در آن مالک حق استرداد مبیع را نداشته و

صرف نظر و خریدار را به اجرای تعهد راضی نماید؛ اما محاکم آن را بیشتر در راستای حمایت از اشخاص ثالث مورد استفاده قرار می‌دهند؛ به این صورت که بائع را ملزم به استرداد مبیع به اشخاص ثالث در معاملات می‌نمایند (Stone, 2022).

هرگاه در اثر غضب موقعیتی ایجاد شود، مالک باید به حق خویش رسیده و غضب را بر هم بزند، مگر اینکه منافع عمومی نرسیدن مالک به موقعیت اصلی خود را به دلایل مختلف تجویز نکند. برای مثال، بر هم زدن موقعیت غاصبانه موجب زیان عمومی و بر هم خوردن بیشتر نفع و نظم عمومی می‌شود. در این شرایط، حمایت از حقوق مالک باید به گونه‌ای دیگر جز بازپس‌گیری موقعیت اولیه صورت گیرد. این قاعده یکی از قواعد مهم در حقوق کامن‌لا است که در کشورهای دیگر، از جمله آمریکا نیز جاری است (Ekins, 2024).

در غضب، عمدتاً مالک به عنوان زیان‌دیده واقع شده، زیرا مال او بدون اجازه و اراده او مورد معامله قرار گرفته است. در صورتی هم که خریدار با حسن نیت باشد، او را نیز می‌توان به نوعی زیان‌دیده دانست، زیرا معامله‌ای کرده است که با خطراتی همراه است. در این گونه معاملات، بائع همواره دارای سوءنیت نیست، بلکه می‌تواند در اثر اشتباه اقدام به این امر نماید؛ به این صورت که به عنوان مثال، او دارای وکالت از مالک بوده، ولی بعد متوجه می‌شود این وکالت به دلایلی باطل است. آنچه اهمیت دارد، مال تعلق به کسی دارد که معامله بدون اذن او انجام گرفته است. قانون انگلستان اصل را بر حمایت از مالک قرار می‌دهد؛ لکن در انتقالات به خریدار با حسن نیت، حمایت از او را مقدم دانسته و با تلف حکمی قرار دادن معامله، مالک اصلی را به دریافت خسارت سوق می‌دهد. لازم است که در یک معامله تمامی اطراف حسن نیت داشته و وظایف متناسب با خویش را که عرفاً و قانوناً بر عهده آن‌ها قرار گرفته است، به موقع اجرا گذارند. در این صورت، می‌توان مبیع را در حکم تلف دانست. خریدار زمانی با حسن نیت

قانون‌گذار آن را در حکم تلف می‌داند. منظور از این دکرترین آن است که هرگاه مالک به گونه‌ای عمل نماید که از آن اختیار بائع ظهور پیدا کند و خریدار عرفاً داشتن وکالت و سمت از سوی بائع برای انتقال را بپذیرد، مالک دیگر نمی‌تواند بعداً اقدام به بطلان معامله و درخواست مبیع نماید. در این شرایط، مبیع در حکم کالا تلف شده است و او صرفاً می‌تواند ثمن را دریافت نماید. گاهی نیز دکرترین استاپل بر مبنای سهل‌انگاری اتفاق می‌افتد؛ یعنی مالک از مال خویش مراقبت کافی را به عمل نیاورده است. برای مثال، اقدام به انتقال و ثبت مال به نام خویش نمی‌کند. در این شرایط، مالکیت فرد از بین نرفته؛ اما قانون‌گذار حمایت از ثالث را در اولویت قرار می‌دهد (Gashi, 2013). حقوق انگلستان همواره هرگاه مالی تلف شده یا اینکه در حکم تلف باشد، به متعهدله یا زیان‌دیده این حق را می‌دهد که یا اجرای تعهد را درخواست نموده یا اینکه فسخ معامله را درخواست نماید. کنوانسیون بیع بین‌الملل هم با وجود اینکه موارد فسخ را محدود نموده است، اما در زمانی که حق فسخ برقرار می‌گردد، به دارنده آن اختیار انتخاب آن را می‌دهد و می‌تواند میان ضمانت اجرای موجود، انتخاب نماید؛ بنابراین، می‌تواند فسخ قرارداد را در کنار جبران خسارت تا زمانی که فسخ به تنهایی نمی‌تواند جبران خسارت کند، مورد انتخاب قرار دهد؛ اما اگر دادگاه تشخیص دهد که جبران خسارت با قاعده انصاف در تعارض است، به جای جبران خسارت، الزام به انجام عین تعهد را می‌تواند حکم نماید. این حالت یک استثناست و محاکم آن را به صورت کاملاً محدود مورد اجرا قرار می‌دهند؛ زیرا محاکم چنانچه دادگاه صلاح بداند، در ماده ۵۲ قانون بیع کالا را که مقرر می‌نماید «اگر بائع مبیع را تسلیم نکند، دادگاه می‌تواند به صلاح‌دید خود در صورت درخواست خریدار، اجرای عین تعهد را از بائع بخواهد». در این موارد برخی از محاکم بر این باورند که واژه صلاح‌دید در این ماده نوعی اختیار به محاکم می‌دهد که اگر دادگاه جبران خسارت را خلاف قاعده انصاف بداند، بتواند از آن

به شمار می‌آید که کلیه اقداماتی را که عرفاً از او انتظار می‌رفته است در جهت صحت معامله انجام دهد، اجرا نموده باشد (Bridge, 2015).

قواعد حقوق انگلستان به کنوانسیون بین‌المللی بیع کالا شباهت زیادی دارد (Whittaker, 2005).

انتخاب نوع شیوه جبران خسارت، اعم از جاری نمودن تلف حکمی و دریافت جبران خسارت و یا بازپس‌گیری مبیع، نوعی اختیار به زیان‌دیده می‌دهد تا میان دو شیوه یکی را برگزیند که اصطلاحاً در کامن‌لا به آن «اجرای اختیاری و انتخابی زیان‌دیده» می‌گویند. در این میان، زیان‌دیده نیازی به رضایت متعهد ندارد، لکن استیفای حقوق زیان‌دیده، مادامی است که به دارنده با حسن نیت صدمه وارد نشود (Saidov, 2022).

شرط حفظ عنوان مالکانه امری است که در قانون انگلستان لحاظ گردیده است و این دکترین از رویه قضائی برگرفته شده است و یکی از نهادهای مقابله با تلف حکمی در شرایط خاصی دانسته شده است. به این صورت که گاهی طرفین در حین عقد، شرط (حفظ عنوان مالکیت) را مطرح می‌نمایند؛ به این صورت که مالک شرط می‌نماید خریدار باید تضمینی بدهد تا در صورت عدم ایفای تعهدات خود یا نداشتن اصالت، یا هر وسیله‌ای که موجب از بین رفتن تعهدات قراردادی شود، بتواند مال را بازپس بگیرد. اهمیتی ندارد که چرا خریدار نتوانسته تعهدات خویش را به موقع اجرا گذارد. صرف عدم اجرا موجب تحقق این حق برای فروشنده می‌شود. به دیگر سخن، این شرط مانعی در مسیر تلف حکمی قرار دادن مبیع می‌گردد. مادامی که شرط مزبور نسبت به طرفین عقد تأثیر بگذارد، نافذ است؛ لکن در صورت انتقال به خریدار با حسن نیت، دیگر نمی‌توان این شرط را نافذ دانست، زیرا قاعده حسن نیت از خریدار دفاع کرده و امکان بازپس‌گیری کالا را منتفی می‌نماید؛ اما عمدتاً این شرط به نحوی تنظیم می‌شود که اقدام به فروش مجدد کالا تا زمان انتقال کامل مالکیت به مالک را ممنوع

می‌سازد. در مواردی که خریدار دچار ورشکستگی می‌گردد، اعمال این شرط با چالش همراه می‌شود و جز با اجازه دادگاه نمی‌توان مال را بازپس گرفت. فروشنده در این شرایط، مانند سایر طلبکاران ورشکسته مشمول قوانین توقف می‌گردد. به موجب شرط حفظ مالکیت، با فروشنده است تا زمانی که تمامی ثمن از سوی خریدار پرداخت گردد. بر اساس این شرط، خریدار ملزم است که اولاً، از کالا به خوبی مراقبت نماید. در ثانی، از انتقال آن امتناع کند. ثالثاً، آن را بیمه نماید. رابعاً، امکان بازدید و دسترسی فروشنده به کالا را فراهم کند. تخطی از هر یک از این وظایف در جبران خسارت فروشنده نقش دارد. استفاده از این شرط در مواردی که کالا در قسمتی از املاک خریدار نصب شده، مثلاً در بنا جای داده شده یا در کارخانه به عنوان یکی از قطعات مورد استفاده قرار گرفته باشد، دیگر با رضایت فروشنده به تنهایی نمی‌توان آن را بازپس گرفت. حتی اگر خریدار به تعهدات خویش عمل نکند، در این شرایط بازپس‌گیری زمانی امکان دارد که خریدار رضایت بدهد. در این شرایط، فروشنده باید جبران خسارت کامل از خریدار را درخواست نماید، زیرا مال مورد استفاده‌شده در بنا یا وسایل دیگر در حکم تلف بوده و قابلیت بازپس‌گیری را وفق حقوق انگلستان از دست می‌دهد (Schwartz & Scott, 2011).

ثالث، در انتقال مال باید عرفاً برخی از تحقیقات را انجام دهد تا اطمینان حاصل نماید که بایع در مقام انتقال از منظر قانونی و عرفی در مقام انتقال بوده است. از مشتری انتظار می‌رود که هر بیع یا مبیعی را که به او پیشنهاد می‌شود، نپذیرفته و عرفاً نسبت به آن اطمینان حاصل نماید. مشتری با حسن نیت را نمی‌توان به استرداد مبیع ملزم نمود. حتی در مواقعی که مشتری با حسن نیت نبوده باشد، لکن استرداد مبیع موجب بی‌نظمی در تجارت و آسیب به منافع ملی گردد، نیز تلف حکمی جاری شده و اثبات حق استرداد امکان‌پذیر نیست، اما در محاسبه میزان جبران خسارت باید نداشتن حسن نیت مشتری لحاظ گردد. قابل ذکر است که تلف حکمی در

استرداد مال یا جداسازی قسمتی از آن را دارد. این استرداد منوط به دکرین حفظ عنوان مالکیت است که مادامی که مال از سوی خریدار منتقل نشده باشد، امکان بازپس‌گیری آن وجود دارد. هرچند که دکرین حفظ مالکیت انتقال مال تا زمان پرداخت کامل ثمن را غیرممکن می‌داند، اما همواره احتمال توافق خلاف آن وجود دارد یا اینکه خریدار از آن تبعیت نکند. در این شرایط، خریدار سوم یا ثالث نباید مسئولیت عمل خریدار اول را بر عهده گیرد. در این قانون آمده است: تلف ملک و زیانی که به آن وارد می‌شود، اگر بعد از انعقاد عقد باشد، بر عهده مشتری است؛ مگر اینکه مسبب این زیان بایع باشد (Article 55-1 & 55-4, The Transfer of Property Act, 1982).

در حقوق انگلستان، سند رسمی برای انتقال اموال امری بسیار مهم به شمار می‌رود، تا جایی که انتقال از طریق سند رسمی، نافی حق استرداد عین مال است. زیان‌دیده صرفاً حق دارد قیمت مال را دریافت نماید. امکان ابطال سند رسمی ممکن نیست، مگر اینکه بتوان جعلی بودن آن را به اثبات برسانیم. در حقوق انگلستان، ابتدا قانون (۱۹۱۳) در خصوص جعل به تصویب رسید که نهایتاً در سال (۱۹۸۱) تغییر کرد و قانون جعل که در حال حاضر نیز قابلیت اجرا دارد، به تصویب رسید. در بخش نخستین این قانون، جعل را هر اقدام فریبکارانه می‌داند برای اینکه طرف مقابل آن را بپذیرد و از این طریق، له خویش یا شخص ثالث و علیه پذیرنده سند مجعول آثاری بار گردد. در قسمت هشتم این قانون نیز جعل را نسبت به هر دو سند عادی و رسمی صحیح می‌داند. تنها منبع از بین بردن و ابطال سند رسمی، جعل بیان می‌دارد (Article 18, Forgery and Counterfeiting Act 1981).

ابطال اسناد رسمی در حقوق انگلستان تنها در صورتی امکان دارد که مشمول فرآیند ثبت باطل یا فاسد گردد. به این صورت که محرز شود مال غیرمنقول در یک فرآیند اشتباه مانند جعل به زیان‌دیده منتقل گردیده است. در این شرایط، اگر خریدار مال را منتقل نکرده

انگلستان زمانی جاری می‌شود که عقد اولیه دارای صحت باشد؛ در غیر این صورت، چون عقدی وجود ندارد، استناد به تلف حکمی نیز بی‌معناست، مگر اینکه انتقالات به اندازه‌ای مکرر بوده یا انتقال موجب تغییرات بنیادین در مبیع شده باشد که استرداد آن زیان‌های بیشتری را در بر داشته باشد. در انگلستان وقتی شخصی خود را به نام دورلب پاتل معرفی کرد و موتورسیکلت را به شوقن فاینانس، قرارداد خرید اجاره به شرط تملیک، امضا نمود و خریدار با حسن نیت نیز آن را به دیگری منتقل نمود، مالک اصلی به استناد مالکیت خود خواستار استرداد مبیع بوده، ولی خریداران با استناد به ماده ۲۷ قانون اجاره به شرط تملیک، تلف حکمی را جاری دانستند. در نهایت، دادگاه با این استدلال که تلف حکمی زمانی جاری می‌شود که اصل معامله دارای شرایط صحت باشد؛ ولی این قرارداد به دلیل نداشتن شرایط صحت اساسی معامله از اعتبار برخوردار نیست، حکم داد که باید مبیع به مالک اصلی مسترد گردد (Whittaker, 2005).

بند دوم: اجرای تلف حکمی در انتقال از طریق سند رسمی در انگلستان

انگلستان انتقال اموال غیرمنقول را تنها از طریق دفاتر اسناد رسمی به رسمیت می‌شناسد. همچنین، اموال منقول که از یک مبلغ مشخص تجاوز کرده یا در زمره اموال منقول مهم باشد، باید انتقال آن از طریق دفتر اسناد رسمی صورت گیرد. قانون انتقال اموال در بخش ۵۵ برای بایع و مشتری تکالیفی در نظر گرفته است. این قانون که در سال ۲۰۲۳ به‌روزرسانی گردید، بیان می‌دارد که در بخش ۱-۵۵ قانون انتقال اموال مقرر گردیده است که بایع ملزم به تنظیم سند رسمی در انتقال ملک بوده و باید از دفاتر اسناد رسمی درخواست نماید. در ماده ۵۵-۱ قسمت (b)، مشتری را نیز به همکاری در این زمینه ملزم نموده است. این قانون مقرر می‌نماید که در اموال غیرمنقول، اگر مشتری ثمن را به صورت کامل پرداخت نکند، ولو اینکه سند رسمی تنظیم شده باشد، بایع حق

یا اینکه خریدار دارای حسن نیت نباشد، مالک قادر به بازپس‌گیری ملک می‌باشد. در غیر این صورت، ولو فساد ثبت اثبات شود، مال در حکم تلف حکمی قرار می‌گیرد. ثبت فاسد می‌تواند به دلیل اظهارات نادرست و تقلب رخ دهد. در شرایطی که خریدار به تعهدات خویش عمل نکرده یا اینکه با تعهدات خود را عملی نسازد، امکان بازپس‌گیری مبیع وجود دارد. در مجموع، ثبت فاسد به ثبتي اطلاق می‌گردد که معلوم شود متعاملین دارای ویژگی‌های قانونی نبوده یا اینکه در نتیجه جرم اتفاق افتاده باشد. در این شرایط، امکان ابطال سند رسمی نسبت به خاطی وجود دارد؛ ولی بازپس‌گیری مورد معامله تنها در حالتی ممکن است که فاقد حسن نیت باشد. اگر خریدار دارای حسن نیت باشد، نمی‌توان سند مالکیت او را ابطال کرد، مگر اینکه خود تمایل به فسخ معامله داشته باشد. در این حالت، دکتین حسن نیت و سند رسمی در کنار هم قرار گرفته و موقعیت بسیار مطلوب و قوی برای دارنده با حسن نیت فراهم کرده است. در صورتی که قانون امکان ابطال سند رسمی را به مالک اعطا کرده و تلف حکمی جاری نگردد، مالک حقیقی ابتدا باید معامله را فسخ نماید. این فسخ معامله باید به صورت کتبی به اطلاع دفاتر اسناد رسمی برسد. بعد از درخواست کتبی و اثبات حقانیت، دفاتر اسناد رسمی سند تنظیم‌شده را باطل کرده و مالک باید برای جبران خسارت از طریق دادگاه اقدام نماید. قانون ثبت زمین در انگلستان مصوب ۲۰۰۲ به مالک حقیقی این اختیار را می‌دهد تا به خریدار مهلتی اعطا نماید تا درخواست او را تأمین کند. اگر خریدار در این مدت توانست با مالک به تفاهم برسد، ابطال معامله و سند رسمی را منتفی می‌کند. این تمهیدات به منظور عدم ابطال سند رسمی تا جای امکان است. دفتر ثبت زمین در سازمان ثبت باید ظرف مدت ۳ روز به درخواست مزبور رسیدگی و نتیجه درخواست را اعلام دارد. کل فرآیند درخواست و رسیدگی به آن به صورت الکترونیکی صورت می‌گیرد؛ از این رو، روند را تسریع می‌بخشد. وفق قانون مزبور،

درخواست ابطال سند مالکیت باید به همراه ادله خریدار مطرح شود، به نحوی که علت درخواست به روشنی نمایان گردد. دفتر درخواست را برای خریدار نیز ارسال کرده و او نیز حق ارائه مدارک را دارد. خریدار می‌تواند درخواست تمدید زمان برای ارائه مدارک و پاسخ مناسب را بدهد که دفتر مزبور، در صورت معقول بودن دلایل، اختیار تمدید دوره برای مدت معقول را دارد (Article 16-2 & 16-3 Land Registration Act) (2002).

بند سوم: بررسی موضع رویه قضائی انگلستان

رویه قضائی در این زمینه بر این امر تأکید دارد که کالاهایی که هویت خویش را به صورت کامل حفظ می‌نمایند، ولو به کالای دیگر متصل شود، با کالایی که هویت خویش را از دست داده و تغییر ماهیت می‌دهد، آثار متفاوتی به دنبال دارند. در خصوص نوع اول، می‌توان شرط حفظ عنوان مالکیت را برای فروشنده پذیرفت و کالا را با حکم قضائی، ولو بدون رضایت مالک، بازپس گرفت؛ ولی در خصوص نوع دوم، امکان بازپس‌گیری کالا وجود نداشته و کالا در حکم تلف قرار می‌گیرد. خریدار باید کلیه خسارت‌های وارد بر فروشنده را تماماً جبران نماید، به نحوی که تا جای امکان وضعیت فروشنده به حالت اولیه بازگردد. دادگاه در تشخیص اینکه آیا کالا ماهیت اولیه خود را از دست داده است یا خیر، باید به این سؤال پاسخ دهد که آیا کالا شکل اولیه خود را از دست داده؟ آیا می‌توان به راحتی کالا را از آن محدوده جدا نمود؟ پاسخ منفی به هر یک از این دو سؤال می‌تواند تلف حکمی را محقق سازد. در شرط حفظ عنوان مالکانه، خریدار حق فروش یا انتقال مال به دیگری را ندارد که در صورت انجام آن و تخلف از این شرط، باید در قبال فروشنده پاسخ‌گو باشد. اصل بر عدم اختیار خریدار در انتقال، نصب و استفاده است، مگر اینکه نوع کالا به نحوی باشد که عرفاً باید در کالای دیگر استفاده یا مخلوط گردد. در این صورت، لحاظ نمودن آن شرط چندان معقول به نظر نمی‌رسد، چه

نقض تعهد برای منافع عمومی زیان داشته باشد و ثانیاً، نقض در اثر نوعی کوتاهی زیان‌دیده نیز باشد، جاری می‌داند (Zerbe & Evans, 2001).

در یکی از دعاوی اقامه‌شده در انگلستان، ۲ بخش مدنی دادگاه استیناف در خصوص اختلاف حاصله در تاریخ ۱۱ آگوست ۱۹۹۷ پرونده‌ای مطرح شد که قابل توجه است. در این پرونده، یکی از شرکت‌های تجاری درخواست فسخ معامله صورت‌گرفته میان دو شرکت دیگر را داشت. او مدعی بود که بایع در مقام انعقاد معامله با شرکت ثالث نبوده است. دادگاه ضمن پذیرش ادعای مدعی، بیان داشت که علی‌رغم این، نمی‌توان برخلاف اصل حمایت از ثالث، درخواست مدعی مبنی بر حذف ثالث از بیمه اتکایی را مطرح نمود؛ زیرا مورد معامله بیمه نمودن شرکت ثالث بوده و او دارای حسن نیت است. بایع صرفاً به پرداخت کلیه خسارت‌های مدعی محکوم بوده و مدعی باید قرارداد را به رسمیت بشناسد تا حقوق شرکت ثالث در این میان مورد تضییع قرار نگیرد.

در یک پرونده در انگلیس، آقای *Mr. Dowie* به عنوان مدیر برای تیم فوتبال کریستال پالاس انتخاب گردید و در شرایط قرارداد استخدام وی قید شد که اگر پیش از موعد قصد ترک تیم را داشته باشد، می‌بایست یک میلیون پوند به تیم کریستال پالاس پرداخت کند. زمانی که تیم نتوانست به موفقیتی دست پیدا کند، آقای *Dowie* با تیم صحبت کرد و گفت که قصد دارد به خانواده‌اش نزدیک‌تر باشد و قصد ترک تیم را دارد. به همین جهت، طرفین طی تراضی و با توافق یکدیگر به قرارداد خاتمه دادند و او هم هیچ غرامتی پرداخت نکرد که معلوم شد اعلام وی مبنی بر نزدیکی به خانواده خلاف واقع بوده و او به تیم دیگری پیوسته است. تیم کریستال پالاس خواهان ابطال قرارداد دیگر متخلف شد، ولی دادگاه آن را نپذیرفت و متخلف را به دلیل اظهارات خلاف واقع به پرداخت غرامت محکوم نمود. در رد ادعای ابطال قرارداد دوم، دادرس بیان داشت که «باطل نمودن قرارداد تیم دوم که از موضوع

آنکه رویه عمدتاً بازپس‌گیری را حکم نکرده و صرفاً خریدار را به پرداخت خسارت محکوم می‌نماید (Whittaker, 2005).

در یک پرونده در انگلستان، در قرارداد اجاره به شرط تملیک، اجاره‌گیرنده نسبت به مال غیر بودن مبیع اطلاع داشت و با علم به آن، آن را به ثالث با حسن نیت منتقل نمود. مالک اصلی علیه انتقال‌دهنده و گیرنده اولیه که فاقد حسن نیت بودند، اقامه دعوا نمود و از آنجایی که تلف حکمی جاری بود و قادر به دریافت مال‌الاجاره از دارنده با حسن نیت نبود، خسارت را از انتقال‌گیرنده عدوانی درخواست نمود. دادگاه درخواست او را پذیرفت و دادگاه استیناف در این خصوص استدلال نمود که انتقال‌گیرنده اولی از آنجایی که دارای حسن نیت نبوده، عمل وی در انتقال به دیگری نوعی فریب به شمار آمده و باید جبران خسارت آن را به عمل آورد (Stone, 2022).

در یک پرونده، زوجینی اقدام به خرید زمین نموده بودند که همسایه آن‌ها از آن زمین به عنوان پارکینگ استفاده می‌نمود؛ اما زوجین هیچ اعتراضی به آن نکرده بودند. بعد از گذشت مدتی که زوجین به این تصاحب مالکانه اعتراضی نکردند، همسایه اقدام به تأسیس پارکینگ در آن منطقه کرد که بسیار مورد نیاز عموم بود. با گذشت مدت ۲۰ سال، زوجین متوجه شدند که اسم آن‌ها از مالکیت زمین در اداره ثبت اسناد حذف گردیده و به دادگاه اعتراض نمودند. دادگاه بیان داشت با توجه به اینکه زوجین در مدت ۲۰ سال هیچ اعتراضی نکرده و همسایه اقدام به عملی نموده است که برای نفع آن منطقه مفید بوده، امکان استرداد مال وجود ندارد و آن‌ها صرفاً مستحق دریافت ثمن معامله بوده و حتی دادگاه آن‌ها را از دریافت خسارت‌های دیگر، از جمله دریافت سود، محروم نمود؛ زیرا آن زیان را در اثر سهل‌انگاری خود آن‌ها در دفاع از حقوق مالکانه دانست و به دکترین نقض کارآمد استناد نمود. دکترین نقض کارآمد از تلف حکمی در این مصادیق برای حمایت از منافع عمومی استفاده نموده و آن را در شرایطی که اولاً،

مطلع نبوده است خلاف انصاف است و نمی‌توان به دلیل تقصیر دیگری قرارداد این تیم را فسخ نمود» (Stone, 2022).

نتیجه‌گیری

تلف حکمی یکی از قواعد مهمی است که حقوق ایران و انگلستان آن را در مصادیق متعددی به کار می‌برند تا به جای استرداد عوض معامله، قیمت آن را پرداخت نمایند. تغییر ماهیت و تعذر تسلیم از مهم‌ترین مصادیق اعمال این قاعده به شمار می‌رود. هرگاه عوض معامله به دلیل از دست رفتن مالیت یا تغییر در مالیت و ماهیت عوض موجب شود که پرداخت قیمت به جای استرداد مبیع امکان‌پذیر باشد، این قاعده قابلیت اجرا پیدا می‌کند. همچنین در مورد تعذر تسلیم، در اثر انتقالات فراوان یا تنظیم اسناد رسمی، ممکن است تسلیم مبیع با دشواری و تعذر همراه باشد.

هرچند حقوق ایران در این زمینه مبهم است، رویه قضائی نسبت به ثالث با حسن نیت در سال‌های اخیر بیشترین انعطاف را از خود نشان داده و در مواردی که مستحذاتی در مال ایجاد شده و ثالث با حسن نیت آن را دچار تغییر داده است، تلف حکمی را به عنوان منصفانه‌ترین راه به شمار آورده‌اند. البته این نظریه با آرای متعارض نیز مواجه بوده است.

در حقوق ایران، در صورت غصبی بودن معامله، میان دارنده با حسن نیت و دارنده بدون حسن نیت تفکیک قائل نشده و مالک قادر است مستقیماً مال خویش را از دارنده آن، حتی اگر با حسن نیت باشد، دریافت نماید. حقوق ایران برای غاصب مسئولیت مستقیم در نظر گرفته و تنها وجه تمایز میان غاصب با حسن نیت و غاصب بدون حسن نیت این است که غاصب با حسن نیت می‌تواند برای دریافت زیان به عاملان عدوانی رجوع نماید.

این امر در عمل مشکلات بسیار زیادی به همراه دارد. الزام به استرداد عین مال در گذشت زمان نه تنها نمی‌تواند از حقوق مالکان حمایت لازم را به عمل آورد، بلکه از خریدار، به ویژه خریدار با حسن نیت، نیز دفاع نمی‌کند. از سوی دیگر، این وضعیت می‌تواند

ثبات قراردادی و نظم معاملاتی را بر هم بزند. قاعده مزبور ممکن است موجبات سوءاستفاده مالکان را فراهم نماید؛ مالکی که بعد از گذشت زمان طولانی اقدام به استرداد عین مال می‌نماید، نه در مقام احقاق حق خویش، بلکه نوعی سوءاستفاده برای خود ایجاد می‌کند.

هرچند که عده‌ای از حقوقدانان بر این باورند که با اثبات قصد سوءاستفاده مالک، می‌توان درخواست رد عین از جانب او را به دلیل نامتعرف بودن رد کرده و مال را به عنوان تلف حکمی قلمداد کرد. این افراد معتقدند که با توجه به تکامل اجتماعی و پیچیده شدن روابط خصوصی، تعرض صاحب حق به حقوق دیگران به دلیل نامشخص بودن معیارهای تشخیص سوءاستفاده افزایش یافته است و مقررات فعلی در قانون مدنی نمی‌تواند مانع از استعمال حق به قصد اضرار به غیر در زمینه اجرای حقوق عینی شود.

بنابراین، قانون‌گذار باید با در نظر گرفتن محدوده عرفی و مبانی ایجاد حق، معیارهای سوءاستفاده را بیان کند تا از بروز برخورد سلیقه‌ای در تشخیص مصادیق سوءاستفاده از حق جلوگیری شود. در حقوق انگلستان، تلف حکمی با انعطاف و پویایی بیشتری پذیرفته شده است. در این کشور، ضمن احترام به مالکیت، دکتترین حسن نیت، قاعده حمایت از شخص ثالث، قاعده انصاف و دکتترین عرفی بودن زیان می‌توانند محدوده اختیارات مالک را محدود نمایند. مالکیت محترم است، مادامی که حقوق خریدار با حسن نیت مورد تضییع قرار نگرفته یا اینکه منافع عمومی به خطر نیفتد. در مجموع، حقوق انگلستان تلف حکمی را بدون هیچ تعصب و سخت‌گیری مورد پذیرش قرار داده و با گسترش دامنه جبران خسارت، تلاش می‌کند زیان‌های واردآمده به مالک را در قبال محدود شدن مالکیت او جبران کند.

یکی از شایع‌ترین مصادیق تلف حکمی در انگلستان، انتقال است که این امر با دکتترین و قواعد مختلف در رویه قضائی جرح و تعدیل گردیده است. به موجب قاعده اصلی، اگر انتقال به خریدار

حقوقی و قضائی در پی دارد، اجرای تلف حکمی را جاری دانسته است.

به منظور پایان دادن به اختلافات در اجرای قاعده تلف حکمی، در رویه قضائی تا جایی پیش رفته‌اند که استرداد ملک در صورت مجرمانه بودن ثبت رسمی (که در کشورهایی مانند انگلستان پذیرفته شده است) را رد نموده و قاعده تلف حکمی را جاری دانسته‌اند. لیکن با نگاهی کلی به این قانون، ابهاماتی دیده می‌شود که منظور قانون‌گذار را زیر سؤال می‌برد. هرچند که در ماده ۱، عدم ثبت معاملات ملکی را موجب سقوط ادعای عینی علیه آن دانسته و ماده ۱۰ (قاعده تلف حکمی) را جاری می‌سازد، لیکن در تبصره ۵ اذعان می‌کند که در صورت وجود ادله معتبر نسبت به املاکی که قبل از قانون الزام مورد معامله قرار گرفته‌اند، به صلاحدید رئیس قوه قضائیه، محاکم می‌توانند دعاوی ناشی از آن را بپذیرند. این تبصره در عمل می‌تواند موجب بروز چالش‌هایی در تفسیر گردد که اجرای قاعده تلف حکمی را زیر سؤال ببرد. با این وجود، نگارنده بر آن است که با توجه به کلیات قانون الزام، تبصره ۵ ماده ۱، هرچند دعاوی علیه ملک را می‌پذیرد، لیکن قاعده تلف حکمی نسبت به آن اجرا می‌گردد.

استفاده از قاعده تلف حکمی در حقوق ایران نه تنها می‌تواند از ثبات عقود حمایت نموده و نظم قراردادهای را تأمین نماید، بلکه جبران خسارت مالک اولیه را نیز می‌تواند در پی داشته باشد. پیشنهاد می‌شود که حقوق ایران در انتقالات مکرر و انتقال از طریق سند رسمی، با به رسمیت شناختن تلف حکمی، از حقوق دارنده با حسن نیت حمایت کند. استرداد مبیع از دارنده با حسن نیت، به ویژه در معاملاتی که مدت زمان زیادی از انعقاد آن گذشته یا افرادی چند بار آن را دست به دست کرده‌اند، جز تزلزل در ثبات معاملات و به هم زدن نظم قراردادهای نتیجه‌ای در پی ندارد.

پیشنهاد می‌شود که به جای استفاده از احکامی مانند قلع و قمع، که از منظر اقتصادی و اجتماعی آثار منفی در پی دارد، از تلف

با حسن نیت باشد، مال در حکم تلف حکمی است و خریدار حق انتخاب میان فسخ معامله و استرداد مبیع یا پایبندی به مفاد قرارداد را دارد و خسارت قربانی را نیز تحت حمایت خویش قرار می‌دهد. در حقوق انگلستان، یکی از مصادیق استثنایی استفاده از قاعده تلف حکمی، دکترین حفظ عنوان مالکانه است. این دکترین به منظور تضمین حقوق مالکانه طراحی شده است که به موجب آن، مالک در صورت عدم ایفای تعهدات از سوی ثالث حق استرداد مبیع را دارد. در این دکترین، خریدار حق انتقال مبیع را مادامی که تعهدات خویش را ایفا نکرده، ندارد؛ ولی اگر آن را منتقل نماید و انتقال‌گیرنده دارای حسن نیت باشد، تلف حکمی جاری می‌شود. همچنین اگر خریدار از مبیع در بنا استفاده کرده یا آن را با مال دیگری ممزوج کرده باشد، به جز با رضایت خود او، امکان استرداد مال وجود ندارد و تلف حکمی جاری می‌گردد. رویه قضائی در انگلستان، مالی را که در اثر انتقال تغییر ماهیت داده باشد، اعم از اینکه بر قیمت آن افزوده یا از آن کاسته شده باشد، در حکم تلف به شمار می‌آورد. رویه قضائی این استدلال را مطرح می‌نماید که در این شرایط، نه خریدار دچار ضرر شده و نه مالک بدون جبران خسارت رها می‌شود و نظم عمومی نیز حفظ می‌گردد.

دکترین استاپل یکی دیگر از مصادیق تلف حکمی در انتقال مال غیر و جاری شدن تلف حکمی به شمار می‌رود. این دکترین زمانی جاری می‌شود که مالک به گونه‌ای رفتار می‌نماید که از آن می‌توان ظهور در اختیار بایع را استنباط نمود.

قانون الزام برای خاتمه دادن به دعاوی ملکی در محاکم ایران که یکی از مشکلات نظام دادرسی کشور به شمار می‌رفت، تصویب گردید. این قانون در ماده ۱، ثبت املاک در سامانه و الزام به تنظیم سند رسمی را مورد پیش‌بینی قرار داده و برای ضمانت اجرا، سقوط دعاوی ناشی از آن را مطرح کرده است. در ماده ۱۰ این قانون، به جای استرداد ملک که آثار مخرب مالی، اجتماعی،

حکمی استفاده شود تا ضمن عدم تخریب تلاش‌ها و داشته‌ها، زیان واردشده به مالک نیز جبران گردد.

مشارکت نویسندگان

substantial alteration in the nature or identity of property, impossibility or severe difficulty of restitution, repeated transfers to third parties, and the formalization of ownership through official registration systems. Nevertheless, while English law openly embraces flexible equitable reasoning and economic analysis in applying constructive loss, Iranian law still struggles with doctrinal ambiguity and conflicting judicial interpretations despite the increasing tendency of courts to prioritize compensation over physical restitution in complex transactional disputes (Bridge, 2015; Elsan et al., 2024; Katouzian, 2023; Mohaqqiq Damad et al., 2014; Stone, 2022).

One of the central manifestations of constructive loss in both legal systems concerns cases involving the transformation or alteration of the property's essential identity. In Iranian law, substantial alteration in the nature of property may occur through construction, industrial transformation, integration into another asset, or changes in land use, such that restoration of the original property would produce disproportionate harm, economic waste, or severe disruption to social order. Iranian legal scholars have frequently invoked constructive loss to soften the harsh consequences of strict liability doctrines associated with usurpation and unlawful possession, particularly the classical principle that "the usurper bears the harshest liability." Under this approach, where a wrongfully possessed object has been transformed into an entirely new asset possessing substantially greater value, compelling restitution of the transformed object would unjustly enrich the original owner while imposing inequitable burdens on the possessor or developer. Iranian judicial practice has increasingly adopted this

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تعارض منافع

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

EXTENDED ABSTRACT

Constructive loss constitutes one of the most significant legal doctrines developed to reconcile the competing interests of original owners, bona fide purchasers, contractual stability, and public order within modern private law systems. The doctrine operates in situations where restitution of the exact subject matter of a transaction becomes impracticable, inequitable, or contrary to broader legal and economic interests, thereby allowing compensation through value substitution rather than restoration of the original property. Although the doctrine has deep roots in Islamic jurisprudence and has historically been associated with concepts such as badal al-haylulah, impossibility of restitution, and protection against unjust enrichment, Iranian law has not developed a coherent and unified framework governing its application. Instead, Iranian jurisprudence and judicial practice have approached constructive loss through fragmented references to doctrines of impossibility, alteration of property identity, protection of public interests, and equitable considerations. By contrast, English law has gradually developed a far more systematic and pragmatic understanding of constructive loss through the doctrines of equity, estoppel, protection of good-faith purchasers, retention of title, efficient breach, and public-interest balancing. In both jurisdictions, the doctrine functions as a mechanism for preventing the destabilization of transactions and minimizing economic disruption when property has undergone substantial transformation, multiple transfers, or official registration. The comparative analysis of Iranian and English law demonstrates that the principal criteria for the realization of constructive loss include

reasoning in disputes involving urban development, construction projects, and public utility infrastructure, especially where demolition or restitution would generate broader economic or social harms. English law similarly recognizes alteration of identity as a principal basis for constructive loss, but does so through a more openly articulated reliance on commercial reasonableness, equitable balancing, and social utility. English courts examine whether the original object has lost its practical identity according to ordinary commercial understanding and whether restoration would produce unreasonable disruption to economic relations or public interests. In such circumstances, the law prefers monetary compensation over restitution and recognizes that the transformed asset should generally belong to the party responsible for the value-enhancing transformation. English legal doctrine therefore treats constructive loss not merely as a technical limitation on restitution, but as a mechanism for preserving transactional efficiency, preventing opportunistic conduct, and protecting reasonable reliance interests within commercial relationships (Bridge, 2015; Ebrahimi Torkaman, 2016; Mirshakari, 2011; Wittman, 2006; Zerbe & Evans, 2001).

Another major foundation of constructive loss in Iranian law is the doctrine of impossibility or severe difficulty of restitution, particularly as reflected in the jurisprudential concept of *badal al-haylulah* and Article 311 of the Civil Code. Under this framework, constructive loss may arise even where the property physically exists but access to or recovery of it has become practically impossible, excessively burdensome, or incompatible with broader legal and social interests. Iranian jurists have long debated whether such impossibility must be permanent or merely temporary, and whether constructive loss should be confined to exceptional circumstances or interpreted flexibly according to contemporary

commercial realities. Increasingly, modern Iranian scholarship argues for a broader and more functional interpretation grounded in custom, public necessity, and the protection of legitimate expectations. This development is particularly visible in cases involving repeated transfers of property, where rescission of the original transaction may disrupt complex chains of contractual relationships and undermine economic stability. Iranian courts have gradually moved toward recognizing that repeated transfers to innocent third parties may render the original property constructively lost, thereby requiring compensation rather than restitution. This tendency reflects broader principles prohibiting abuse of rights, preventing unjust harm, and maintaining transactional security. The doctrine also intersects with evolving interpretations of civil liability and equitable justice, particularly in cases where strict application of usurpation rules would impose intolerable burdens upon innocent possessors or destabilize commercial relations. English law addresses these concerns through parallel but more institutionally developed doctrines, including equitable estoppel, efficient breach, and protection of bona fide purchasers. English courts routinely weigh the interests of original owners against the reliance interests of innocent third parties and the broader demands of economic order. Consequently, constructive loss becomes a legal instrument through which the law protects commercial stability while simultaneously ensuring that injured parties receive adequate monetary compensation (Aghababani Bani, 2021; Jookar, 2022; Saidov, 2022; Shahand et al., 2023; Tabatabaei & Bomani Chenari, 2012; Taghipour et al., 2020).

The role of official registration systems represents another decisive dimension in the comparative analysis of constructive loss. Iranian law has recently attempted to strengthen the authority of official land

registration and reduce the disruptive effects of informal property transactions through the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions. This legislative development reflects an increasing recognition that unrestricted challenges to officially registered ownership create profound instability within the real estate market and generate endless litigation. Under emerging interpretations, official registration may itself function as a basis for constructive loss, particularly where subsequent transfers have occurred in reliance upon formally registered ownership. The growing judicial tendency to prioritize compensation rather than cancellation of registered titles demonstrates an effort to preserve legal certainty, protect bona fide purchasers, and maintain public confidence in the registration system. Nevertheless, significant ambiguities remain within the Iranian legislative framework, especially because certain provisions continue to permit challenges based upon earlier informal transactions, thereby weakening the principle of indefeasibility of title. English law, by contrast, has long established the centrality of official registration within property law. Under the English system, registered title enjoys exceptionally strong protection, and cancellation of registration is generally limited to circumstances involving fraud, forgery, or fundamentally defective transactions. Even in such situations, restitution may be denied where the property has already passed to a bona fide purchaser acting without notice of prior defects. English law therefore treats official registration not merely as evidence of ownership but as an essential mechanism for ensuring certainty, facilitating commerce, and protecting legitimate reliance. The interaction between registration, good faith, and constructive loss reveals the extent to which English law privileges transactional security and economic efficiency over strict restoration

of original ownership rights (Ekins, 2024; Elsan et al., 2024; Gashi, 2013; Safaei & Rahimi, 2018; Tabatabaei Hassari, 2019, 2024).

English law has further expanded the doctrine of constructive loss through sophisticated equitable mechanisms designed to balance ownership rights with commercial fairness and public utility. The doctrines of estoppel, retention of title, efficient breach, and equitable discretion collectively demonstrate the English legal system's preference for pragmatic and economically rational solutions over rigid formalism. Under estoppel principles, an owner who by conduct or negligence creates the appearance of authority in another person may lose the ability to reclaim the property from a bona fide purchaser. Similarly, retention-of-title clauses allow sellers to preserve ownership interests until contractual obligations are fully satisfied, but even these protections may be overridden once goods have been integrated into larger structures, transformed into different products, or transferred to innocent third parties. English courts also recognize that compelling restitution may produce socially undesirable outcomes where property has become integrated into public infrastructure, industrial production, or economically significant developments. In such circumstances, the law prioritizes compensation and preserves the altered legal and commercial relationships already established. Judicial reliance upon concepts such as efficient breach further demonstrates the economic orientation of English private law, particularly where strict enforcement of original ownership rights would produce disproportionate social costs or undermine broader commercial interests. Although Iranian law increasingly exhibits similar tendencies through judicial innovation, it lacks the doctrinal coherence and explicit theoretical foundations characterizing English jurisprudence. Iranian courts frequently

invoke notions of public order, fairness, and protection of good-faith possessors, yet these principles remain scattered across diverse legal sources and are not integrated into a unified doctrine governing constructive loss (Bridge, 2015; Schwartz & Scott, 2011; Stone, 2022; Whittaker, 2005; Wittman, 2006; Zerbe & Evans, 2001).

The comparative study ultimately demonstrates that constructive loss has evolved into a crucial legal doctrine for reconciling the demands of ownership protection with the realities of modern commercial life, complex property relations, and public economic interests. Both Iranian and English legal systems recognize that rigid insistence upon restitution of the original property may in many circumstances generate greater injustice than compensation through monetary substitution. Nevertheless, the two systems differ fundamentally in their degree of doctrinal development, judicial flexibility, and theoretical coherence. Iranian law continues to oscillate between traditional absolutist understandings of ownership and emerging equitable approaches emphasizing transactional stability, good faith, and economic efficiency. English law, by contrast, openly embraces pragmatic balancing and recognizes that ownership rights must occasionally yield to broader considerations of fairness, commercial certainty, and public welfare. The increasing tendency of Iranian judicial practice to recognize constructive loss in cases involving transformed property, repeated transfers, official registration, and innocent third parties reflects an important movement toward modernization and functional adaptation within private law. Yet substantial legislative clarification remains necessary in order to establish clear criteria governing constructive loss and prevent inconsistent judicial outcomes. A coherent statutory framework recognizing the legitimacy of constructive loss in appropriate

circumstances could significantly enhance legal certainty, reduce abusive litigation, strengthen confidence in property transactions, and promote greater harmony between individual ownership rights and collective social interests.

References

- Aghababani Bani, E. (2021). *Making the Transfer of Immovable Property Exclusive to Official Deeds: Jurisprudential-Legal Sessions* (1 ed.). Research Institute of Islamic Sciences and Culture.
- Bridge, M. (2015). *Personal Property Law* (4 ed.). Oxford University Press.
- Ebrahimi Torkaman, A. (2016). A Comparative Study of the Effect of Impossibility of Performing Contractual Terms on the Obligor's Liability and Contractual Structure in Iranian and English Law. *Comparative Law*(106), 71-96.
- Ekins, R. (2024). Between Authority and Usurpation? Common Good and Constitutional Government. *The American Journal of Jurisprudence*, 69(1), 49-60.
- Elsan, M., Isar, M., & Fathi, M. (2024). Foundations of the Institution of Constructive Destruction and Its Use: A Strategy for Protecting the Validity of Official Deeds. *Parliament and Strategy*(15), 413-444.
- Gashi, H. (2013). Acquisition and Loss of Ownership Under the Law on Property and Other Real Rights. *Law Research*, 9(1), 1-20.
- Javaher Kalam, M. H., & Haddadi Ardakani, S. (2023). Criteria for Identifying Constructive Destruction in Islamic Law: An Analysis of the Rule of Transfer to a Good-Faith Third Party in Judicial Practice and the Draft Amendment to the Civil Code. *Islamic Law Research Journal*(59), 109-137.
- Jookar, H. (2022). Explaining Badal-e Haylulah in Relation to the Owner and Property in Islamic Jurisprudence and Iranian Law. Second International Conference on Knowledge and Technology of Law and Humanities in Iran,
- Katouzian, N. (2023). *General Rules of Contracts* (22 ed., Vol. 1). Ganj-e Danesh.
- Mirshakari, A. (2011). Examining the Usurper's Entitlement to the Increase in the Price of Usurped Property. *Qazavat*(74), 50-56.
- Mohaqiq Damad, S. M., Qanavati, J., & Shobeiri Zanjani, S. H. (2014). *Contract Law in Jurisprudence* (3 ed.). SAMT Publications.
- Safaei, S. H., & Rahimi, H. (2018). *Civil Liability: Non-Contractual Obligations*. SAMT Publications.
- Saidov, D. (2022). *The Law of Damages in International Sales* (2 ed.). Bloomsbury.
- Schwartz, A., & Scott, R. E. (2011). *Rethinking the Laws of Good Faith Purchase*.

- Shahand, J., Taghizadeh, E., & Naghbi, S. A. (2023). Reconsidering the Legal Status of Non-Aggressive Possessors of Another's Property. *Private Law Research*, 11(46), 221-246.
- Stone, R. (2022). *The Modern Law of Contract* (14 ed.). Routledge.
- Tabatabaei Hassari, N. (2019). *Foundations and Effects of the Land Registration System* (1 ed.). Enteshar Publishing Company.
- Tabatabaei Hassari, N. (2024). A Critical View of the Approaches of the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions in Solving Real Estate Transaction Challenges. *Judiciary Law Journal*(128), 1-32.
- Tabatabaei, S. M. S., & Bomani Chenari, Y. (2012). Nature and Rules of Badal-e Haylulah. *Private Law Research*, 1(2), 117-136.
- Taghipour, B., Abbasi Sarmadi, M., & Karimi Panabandani, M. (2020). Status of Independent and Related Transactions Between Contract Formation and Termination in Iranian Law and the 1980 Vienna Convention on Contracts for the International Sale of Goods. *Judicial Law Perspectives*, 25(90), 19-48.
- Whittaker, S. (2005). *The English Law of Sale of Goods*. Oxford University Press.
- Wittman, D. (2006). *Economic Foundations of Law and Organization*. Cambridge University Press.
- Zerbe, R. O., & Evans, D. J. (2001). *Economic Efficiency in Law and Economics* (1 ed.). University of Washington.