

Submit Date: 05 July 2026
Revise Date: 19 October 2026
Accept Date: 24 October 2026
Initial Publish: 24 October 2026
Final Publish: 20 February 2028

The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

Analysis and Examination of the Transition from Nullity to Non-Enforceability in Transactions Conflicting with Third-Party Rights: A Critique of Iranian Judicial Practice and the Presentation of an Analytical Model Based on Imami Jurisprudence

Tahereh Asghari¹, Ali Chahkandi-Nejad^{2*}, Ebrahim Taghizadeh³

1. Ph.D. Candidate, Department of Private Law, Bi.C., Islamic Azad University, Birjand, Iran
2. Assistant Professor, Department of Private Law, Bi.C., Islamic Azad University, Birjand, Iran
3. Professor, Department of Private Law, Payame Noor University (PNU), Tehran, Iran

* Corresponding Author's Email: alichahkandinezhad@iau.ac.ir

ABSTRACT

One of the most challenging issues in Iranian civil law concerns the determination of the legal nature of contracts of sale that conflict with the rights of third parties. The prevailing judicial practice in Iranian courts, relying on restrictive interpretations of public order and the provisions of the Civil Judgments Enforcement Act, demonstrates a strong tendency to declare such transactions intrinsically null and void. Although this judicial approach is intended to safeguard the legal security of third parties and preserve the authority and effectiveness of judicial decisions, in practice it may result in the impairment of the rights of good-faith purchasers, increased uncertainty in real estate and property markets, and the neglect of fundamental principles of Imami jurisprudence, including the principle of presumption of validity (*asālat al-ṣiḥḥa*) and the principle of no harm (*lā ḍarar*). Using a descriptive-analytical method and a comparative approach, this study demonstrates that the distinction between nullity and non-enforceability in Imami jurisprudence provides a more effective framework for managing such conflicts. The findings indicate that, in transactions conflicting with third-party rights, particularly in cases such as the sale of mortgaged property or property subject to a non-alienation clause, the contract should be regarded as valid but unenforceable insofar as it prejudices or extinguishes the third party's right, rather than as intrinsically null and void. While preserving the priority rights of third parties, this analytical model provides good-faith purchasers with a stronger legal position for claiming damages and enhances transactional security. By critically examining existing unifying judicial precedents and advisory opinions, the present article proposes a new model grounded in Imami jurisprudence that may serve as a basis for reforming judicial practice and formulating new guidelines within the Supreme Court of Iran.

Keywords: conflicting transactions, intrinsic nullity, relative non-enforceability, third-party rights, Imami jurisprudence, presumption of validity.

How to cite: Asghari, T., Chahkandi-Nejad, A., & Taghizadeh, E. (2027). Analysis and Examination of the Transition from Nullity to Non-Enforceability in Transactions Conflicting with Third-Party Rights: A Critique of Iranian Judicial Practice and the Presentation of an Analytical Model Based on Imami Jurisprudence. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 5(6), 1-16.



تاریخ ارسال: ۱۴ تیر ۱۴۰۵
تاریخ بازنگری: ۲۷ مهر ۱۴۰۵
تاریخ پذیرش: ۲ آبان ۱۴۰۵
تاریخ چاپ اولیه: ۲ آبان ۱۴۰۵
تاریخ چاپ نهایی: ۱ اسفند ۱۴۰۶

دانشنامه فقه و حقوق تطبیقه

تحلیل و بررسی گذار از بطلان به عدم نفوذ در معاملات معارض با حقوق ثالث: نقدی بر رویه قضایی ایران و ارائه مدل تحلیلی مبتنی بر فقه امامیه

طاهره اصغری^۱، علی چهکندی نژاد^{۲*}، ابراهیم تقی زاده^۳

۱. دانشجوی دکترای، گروه حقوق خصوصی، واحد بیرجند، دانشگاه آزاد اسلامی، بیرجند، ایران

۲. استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد بیرجند، دانشگاه آزاد اسلامی، بیرجند، ایران

۳. استاد گروه حقوق خصوصی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: alichahkandinezhad@iau.ac.ir

چکیده

یکی از چالش برانگیزترین مباحث در حقوق مدنی ایران، تعیین ماهیت حقوقی عقود بیعی است که با حقوق ثالث در تعارض هستند. رویه قضایی حاکم در دادگاه‌های ایران، با تکیه بر تفسیرهای محدود از نظم عمومی و مواد قانون اجرای احکام مدنی، تمایل شدیدی به اعلام بطلان ذاتی این معاملات دارد. این رویه گرای، اگرچه با هدف حفظ امنیت حقوقی ثالث و اعتبار احکام قضایی صورت می‌گیرد، اما در عمل منجر به تضییع حقوق خریداران حسن نیت، ایجاد عدم قطعیت در بازار املاک و اموال، و نادیده گرفتن اصول بنیادین فقه امامیه همچون اصالة الصحة و لا ضرر شده است. این پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی و رویکرد تطبیقی، نشان می‌دهد که تمایز میان بطلان و عدم نفوذ در فقه امامیه، چارچوبی کارآمدتر برای مدیریت این تعارضات است. یافته‌ها حاکی از آن است که در معاملات معارض با حقوق ثالث، به‌ویژه در مواردی نظیر بیع مال مرهون یا مشمول شرط عدم فروش، عقد باید صحیح اما فاقد نفوذ در سلب حق ثالث دانسته شود، نه باطل ذاتی. این مدل تحلیلی، ضمن حفظ حق تقدم اشخاص ثالث، به خریدار حسن نیت جایگاه حقوقی بهتری برای مطالبه خسارت و تضمین امنیت معاملاتی می‌بخشد. مقاله حاضر با نقد آرای وحدت رویه و نظریات مشورتی موجود، مدلی نوین مبتنی بر فقه امامیه ارائه می‌دهد که می‌تواند مبنایی برای اصلاح رویه قضایی و تدوین دستورالعمل‌های جدید در دیوان عالی کشور باشد.

کلیدواژگان: معاملات معارض، بطلان ذاتی، عدم نفوذ نسبی، حقوق ثالث، فقه امامیه، اصل اصالت صحت.

نحوه استناددهی: اصغری، طاهره، چهکندی نژاد، علی، و تقی زاده، ابراهیم. (۱۴۰۶). تحلیل و بررسی گذار از بطلان به عدم نفوذ در معاملات معارض با حقوق ثالث: نقدی بر رویه قضایی ایران و ارائه مدل تحلیلی مبتنی بر فقه امامیه. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*، ۵(۶)، ۱-۱۶.

امنیت معاملات و حمایت از مالکیت، دو رکن بنیادین و غیرقابل‌انکار در هر نظام حقوقی مدرن و کارآمد، ضامن ثبات اقتصادی و اعتماد عمومی به نهادهای قضایی هستند (Emami, 2010). در نظام حقوقی ایران، تقابل و تعامل پیچیده میان اصل آزادی قراردادها (مستند به ماده ۱۰ قانون مدنی) و اصل حفاظت از حقوق اشخاص ثالث، همواره یکی از چالش‌برانگیزترین معادلات حقوقی را پدید آورده است. این تقابل زمانی اوج می‌گیرد که مالک مالی را به فروش رساند که آن مال، پیش از یا هم‌زمان با معامله، مشمول حقوقی به نفع شخص ثالث باشد؛ حقوقی که ماهیتاً مانع از تصرفات مالکانه‌ی سلبی می‌شود. نمونه‌های بارز این تعارض، بیع مال مرهون (مشمول حق رهن)، بیع مال موقوفه (مشمول وقف)، و بیع مال توقیف‌شده (مشمول دستور قضایی) است. در این فراز حساس، پرسش بنیادین و ماهوی این است که آیا عقد بیع منعقد بین فروشنده (بایع) و خریدار، از ریشه باطل و لااثر است، یا اینکه عقدی صحیح است اما در برابر شخص ثالث که حق تقدم دارد، فاقد نفوذ یا غیرنافذ می‌باشد؟

پاسخ به این پرسش، فراتر از یک بحث صرفاً تئوریک و دکترینال، دارای پیامدهای عملی، اقتصادی و اجتماعی گسترده‌ای است که سرنوشت مال، میزان خسارات وارده به طرفین، و از همه مهم‌تر، سطح اعتماد عمومی به دستگاه قضا و کارایی بازارهای مالی را تعیین می‌کند. رویه قضایی حاکم در دادگاه‌های ایران، به‌ویژه در دو دهه اخیر، تمایل آشکاری به اتخاذ رویکردی سخت‌گیرانه و محافظه‌کارانه نشان داده است. قضات محترم دادگاه‌ها، با استناد به مواد قانونی مانند ماده ۱۴۲ قانون اجرای احکام مدنی و با تکیه بر استدلال حفظ نظم عمومی و جلوگیری از دور زدن احکام قضایی، بسیاری از این معاملات معارض را به‌صراحت باطل اعلام می‌نمایند. استدلال حاکم بر این رویه، این است که اجازه‌ی نفوذ به معامله‌ای که حقوق ثالث را تهدید می‌کند، عملاً اجرای احکام

(2025).

با این حال، نقد اساسی بر این رویه یک‌سویه، آن است که اگرچه حقوق ثالث را به‌طور کامل حمایت می‌کند، اما اغلب به قیمت تضییع حقوق خریدارانی تمام می‌شود که در حسن‌نیت کامل و بدون اطلاع از وجود حقوق ثالث، اقدام به خرید نموده‌اند. در رویه فعلی، با اعلام بطلان ذاتی معامله، خریدار حسن‌نیت عملاً از جایگاه مالکیت محروم شده و تنها به یک طلبکار عادی تبدیل می‌شود که در صورت ورشکستگی یا فرار فروشنده، امکان وصول خسارت خود را از دست می‌دهد. این نتیجه، نه تنها با اصل عدالت معاملاتی در تضاد است، بلکه موجب ایجاد بی‌ثباتی در بازار مسکن و املاک شده و هزینه‌های مبادله را به‌شدت افزایش می‌دهد.

در مقابل، فقه امامیه با ارائه تمایز دقیق و ظریف میان بطلان ذاتی (ناشی از عدم تحقق ارکان صحت عقد یا مخالفت با احکام قطعی شرع) و عدم نفوذ (ناشی از فقدان تسلیط یا محدودیت در حق تصرف)، ابزارهای تحلیلی دقیق‌تری را در اختیار حقوق‌دانان قرار می‌دهد. در فقه، بسیاری از این معاملات نه باطل، بلکه ناجز یا فاقد نفوذ در برابر شخص ثالث هستند (Katouzian, 2020). این مقاله در پی آن است تا با نقد انتقادی رویه قضایی فعلی و بازگشت به مبانی فقهی، مدلی تحلیلی نوین ارائه دهد که تعادلی جدید میان امنیت حقوقی ثالث و عدالت معاملاتی برای خریداران ایجاد کند. مدل پیشنهادی، با تمایز قائل شدن میان انواع حقوق ثالث، پیشنهاد می‌دهد که در مواردی مانند رهن و شرط عدم فروش، عقد صحیح باشد اما در برابر مرتهن یا ذی‌نفع نافذ نباشد، و در مواردی مانند توقیف، با حفظ شرط حسن‌نیت، از بطلان مطلق پرهیز شود. این رویکرد، ضمن تقویت جایگاه حقوقی خریداران و تسهیل جبران خسارات، به شفافیت حقوقی و کاهش دعاوی باطل‌المسمی کمک شایانی خواهد کرد.

نتایج پژوهش عندلیب و سخاوتیان (Andalib & Sakhavatian, 2025) با عنوان بررسی تحلیلی حقوق اشخاص ثالث در مورد فسخ و بطلان معاملات تاجر ورشکسته در فقه، حقوق موضوعه و رویه قضایی ایران حاکی از آن است که قوانین ایران، به‌ویژه ماده ۴۱۸ و ۴۲۰ قانون تجارت، چارچوب کلی برای بطلان معاملات تعیین کرده‌اند، اما معیارهای دقیق برای تفکیک معاملات صحیح از معاملات باطل ارائه نشده است. این امر باعث اختلاف نظرهای گسترده در رویه‌های قضایی شده است. ابهام در تعریف و شرایط بطلان معاملات، تضاد میان رویه‌های قضایی و نبود وحدت رویه، نبود حمایت کافی از اشخاص ثالث با حسن نیت و امکان سوءاستفاده از وضعیت ورشکستگی توسط تاجر ورشکسته از مهم‌ترین چالش‌ها در مساله حاضر است.

نتایج پژوهش حق‌شناس (Katouzian, 2020) با عنوان حقوق مدنی: اراده و اعلام اراده و بررسی تحولات نظریه عدم نفوذ در حقوق ایران نشان می‌دهد که گذار از بطلان به عدم نفوذ، یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر در حقوق مدرن برای حفظ امنیت تجارت است. وی با نقد رویه سنتی، استدلال می‌کند که معاملات معارض با حقوق ثالث، فاقد صحت نیستند، بلکه فاقد نفوذ در برابر ثالث هستند. این پژوهش حاکی از آن است که سیستم حقوقی ایران با نپذیرفتن کامل نظریه عدم نفوذ در این حوزه، با خلأهای قانونی مواجه شده است. مهم‌ترین چالش‌های شناسایی شده در این پژوهش، فقدان آیین‌نامه‌های اجرایی شفاف برای حمایت از اشخاص ثالث در صورت عدم اذن، و همچنین مقاومت فقهی-قضایی در برابر تغییر پارادایم از بطلان مطلق به عدم نفوذ نسبی است که این امر، کارایی دستگاه قضا را در حل اختلافات مالی کاهش داده است.

نتایج پژوهش رافعی (Mohaghegh Damad, 2009) با عنوان فقه معاملات و بررسی تطبیقی بطلان و عدم نفوذ در فقه

امامیه و حقوق فرانسه نشان می‌دهد که در حالی که حقوق فرانسه تمایز دقیقی میان باطلی نسبی و عدم کارایی قائل است، حقوق ایران در این زمینه دچار ابهام ساختاری است. نتایج پژوهش حاکی از آن است که پذیرش مدل عدم نفوذ مبتنی بر فقه امامیه (با استفاده از قواعدی چون اذن لاحق و تصحیح عیب) می‌تواند راهکاری کارآمد برای حل تعارض میان حقوق مالک اصلی و اشخاص ثالث باشد. چالش اصلی که در این پژوهش برجسته شده، مقاومت رویه قضایی در پذیرش این مدل به دلیل ترس از ایجاد سلسله‌مراتب جدید در اعتبار اسناد و مشکلات اثباتی است.

نتایج پژوهش جعفری لنگرودی (Langroudi, 2019) با عنوان مبستم‌الاصول حقوق مدنی و بررسی ماهیت حقوقی معاملات معلق نشان می‌دهد که عدم نفوذ به‌عنوان یک وضعیت حقوقی واسطه، امکان می‌دهد که معامله تا زمان اذن یا تأیید شخص ثالث، در حالت تعلیق باقی بماند. این پژوهش بیانگر آن است که قوانین فعلی ایران (به‌ویژه مواد ۲۲۱ و ۲۲۴ قانون مدنی) اگرچه رگه‌هایی از عدم نفوذ را پذیرفته‌اند، اما در حوزه معاملات معارض با حقوق ثالث، فاقد شفافیت کافی هستند. یکی از مهم‌ترین یافته‌های این پژوهش، تضاد میان رویه‌های قضایی دادگاه‌های بدوی که تمایل به ابطال سریع معاملات دارند، و آرای دیوان عالی کشور در برخی پرونده‌های خاص است. این ابهام‌نظر، باعث شده است تا اشخاص ثالث نتوانند از مکانیسم‌های حقوقی پیش‌بینی شده برای جلوگیری از تضییع حقوق خود به‌طور کامل استفاده کنند.

مبانی نظری: تمایز ماهوی میان بطلان و عدم نفوذ

۱- بطلان ذاتی

بطلان ذاتی یا لازم‌البطلان، وضعیت حقوقی است که در آن عقد از منظر نظام حقوقی و شرعی، فاقد اهلیت ایجاد هرگونه اثر حقوقی است. در این حالت، عقد نه تنها نسبت به اشخاص ثالث، بلکه حتی بین خود طرفین معامله نیز بی‌اثر است. بطلان ذاتی معمولاً ناشی از نقص در یکی از ارکان اساسی صحت معامله (مانند

را از دست می‌دهد و تنها به یک دعوای حقوقی ساده (استرداد ثمن) راضی می‌شود، در حالی که ممکن است ارزش ملک به شدت افزایش یافته باشد و او از این افزایش سودی نبرده باشد (Mirali & Bagherzadeh Homaei, 2025).

۲- عدم نفوذ نسبی

عدم نفوذ وضعیت حقوقی است که در آن عقد از نظر شکل و ارکان، صحیح است و بین طرفین اصلی (بایع و خریدار) اثرات خود را ایجاد می‌کند، اما این اثرات در برابر اشخاص ثالثی که حقوق‌شان تضییع شده، نافذ نیست (Shamseddini & Ataei, 2019). در این نظریه، عقد بین بایع و خریدار، یک عقد غیرنافذ است، نه باطل. این یعنی عقد وجود دارد، مالکیت منتقل می‌شود، و خریدار به عنوان مالک شناخته می‌شود، اما این مالکیت در برابر شخص ثالث (مثلاً مالک اصلی، مرتهن، یا طلبکار) قابل استناد نیست مگر آنکه شخص ثالث رضایت دهد یا حکم دادگاه صادر شود (Langroudi, 2019).

ویژگی‌های کلیدی عدم نفوذ:

صحت نسبی: عقد بین طرفین صحیح است. خریدار مالک محسوب می‌شود و می‌تواند منافع مال را ببرد، از آن استفاده کند، و حتی در صورت تمایل، آن را به دیگری بفروشد (اما با ریسک عدم نفوذ در برابر ثالث).

قابلیت نفوذپذیری: اگر شخص ثالث (مالک اصلی یا ذی‌نفع) رضایت دهد یا اذن بعدی بدهد، معامله از همان لحظه وقوع، نافذ می‌شود و اثرات آن نسبت به همه، از جمله اشخاص ثالث، کامل می‌گردد. این ویژگی، عدم نفوذ را از بطلان متمایز می‌کند.

جایگاه حقوقی خریدار: خریدار در اینجا یک مالک معلق یا مالک غیرنافذ است. او می‌تواند علیه فروشنده به دلیل عدم ایفای تعهدات (مانند ضمانت کیفیت یا خیار عیب) اقدام کند، زیرا رابطه قراردادی بین آنها وجود دارد.

فقدان قصد، رضا، اهلیت، یا موضوع معامله) یا مخالفت صریح با نظم عمومی و اخلاق حسنه است (Karimi & Darafsh, 2016).

در رویه سنتی فقه امامیه و حقوق مدنی ایران، معامله با مال غیر (فروش مال غیر) یکی از مشهورترین مصادیق بطلان ذاتی دانسته شده است. استدلالات حاکم بر این دیدگاه بر پایه‌ی غیرمشروع بودن یا نامشروع بودن مالکیت اولیه استوار است. بر این اساس، چون بایع در لحظه عقد، مالکیت قانونی بر مبیع ندارد، نمی‌تواند حقی را منتقل کند که خود ندارد (لا یملک ما لا یملک). بنابراین، انتقال مالکیت از اساس منتفی است و خریدار هیچ‌گونه حقی نسبت به عین یا منافع مال پیدا نمی‌کند (Katouzian, 2019). ویژگی‌های کلیدی بطلان ذاتی:

عدم قابلیت تصحیح: عقد باطل، حتی با رضایت بعدی ذی‌نفع یا مالک اصلی نیز صحیح نمی‌شود. اگر مالک اصلی پس از وقوع عقد باطل، راضی شود، این رضایت به معنای «اذن در عقد باطل» نیست (چون عقد باطلی وجود ندارد که اذن در آن دهیم)، بلکه به معنای انعقاد یک عقد جدید و صحیح است.

اثر رجوعی مطلق: بطلان از زمان وقوع عقد است. یعنی انگار که معامله‌ای هرگز رخ نداده است.

حق استرداد ثمن: خریدار در این حالت، مالکیتی ندارد و تنها حق دارد ثمن پرداختی را از بایع بازپس گیرد (مگر اینکه بایع مدیون دیگری باشد یا تعهدات دیگری داشته باشد).

عدم امکان استناد توسط هر ذی‌نفع: هر شخص ثالثی که صلاحیت قانونی داشته باشد (و در بسیاری از موارد حتی هر شخصی که مصلحت عمومی در خطر باشد) می‌تواند علیه بطلان این معامله اقامه دعوی کند (Mousavi, 2014).

نگاه سخت‌گیرانه به بطلان ذاتی در معاملات با مال غیر، اگرچه از نظر فقهی سنتی توجیه‌پذیر است، اما در دنیای مدرن تجاری، منجر به بی‌ثباتی در معاملات می‌شود. خریدار با حسن‌نیت، سرمایه خود

مالکیت به مالک اصلی (یا طلبکار محکوم‌له) بازمی‌گردد و خریدار تنها حق استرداد ثمن را دارد (Sokouti Nasimi, 2014).

۲- بیع مال موقوفه: ابهام در تفکیک عین و منافع

در مورد بیع مال موقوفه، رویه قضایی با چالش‌های مفهومی عمیق‌تری روبروست. مطابق با نظر مشهور فقها و قانون مدنی (مواد ۶۱ و ۶۲)، عین موقوفه متعلق به خداوند (یا عام‌المنفعه) است و هیچ فردی مالک عین آن نیست. بنابراین، بیع عین موقوفه از اساس باطل است. این بخش از رویه قضایی، همسویی نسبی با فقه امامیه دارد (Sabzevari, 1994).

نقطه ابهام: اما چالش اصلی زمانی رخ می‌دهد که «منافع» موقوفه مورد معامله قرار گیرد. اگر شخصی منافع یک ملک موقوفه را برای مدت معینی بفروشد، آیا این معامله باطل است یا غیرنافذ؟ رویه قضایی گاهی با تعمیم بطلان عین به منافع، معامله را نیز باطل می‌داند، در حالی که بسیاری از فقهای معاصر و حقوقدانان معتقدند اگر وقف‌نامه اجازه داده باشد یا منافع در حیطه اختیارات مدیر وقف باشد، معامله می‌تواند غیرنافذ باشد و منتظر اذن متولی یا هیئت امنای وقف بماند.

۳- بیع مال مرهون: تفسیر سخت‌گیرانه از نظم عمومی

بیع مال مرهون (ملکی که در رهن بانک یا طلبکار است) یکی از پیچیده‌ترین مباحث در رویه قضایی است. قانون مدنی صراحتاً بیع مال مرهون را باطل ندانسته است (برخلاف مال توقیف‌شده). با این حال، رویه قضایی دیوان عالی کشور در آرای متعددی (مانند رأی وحدت رویه شماره ۶۳۸ و نظریات مشورتی متعدد) اعلام کرده است که بیع مال مرهون، اگر بدون اطلاع طلبکار رهنی باشد، فاقد اثر یا باطل است (Safaei & Emam-Sadeghi, 2019). استدلال قضات معمولاً بر این است که انتقال مال بدون حق وثیقه، موجب تضییع حق وثیقه‌دار شده و برخلاف نظم عمومی است. این استدلال از دو جهت قابل تأمل است:

حمایت از اشخاص ثالث: اشخاص ثالث می‌توانند ادعای کنند که این معامله در برابر آن‌ها نافذ نیست و حق خود را از مال مطالبه کنند. اما این به معنای نابودی کامل رابطه بین بایع و خریدار نیست (Mohaghegh Damad, 2009).

در فقه امامیه، این مفهوم با عناوینی مانند عقد غیرنافذ (در معاملات صغیر غیرممیز)، اجاره به مستأجر (که تا زمانی که مالک اذن ندهد، نافذ نیست)، و تجارت صغیر شناخته می‌شود. همچنین، قاعده‌ی الاصله فی العقود الصحه (اصلت صحت در عقود) و قاعده‌ی لا ضرر می‌توانند مبنایی فقهی برای پذیرش نظریه عدم نفوذ در معاملات معارض با حقوق ثالث باشند.

نقد انتقادی رویه قضایی ایران: گرایش به بطلان ذاتی

بررسی جامع آرای دیوان عالی کشور، نظریات مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه و احکام صادره از دادگاه‌های تجدیدنظر استان‌ها نشان می‌دهد که رویه غالب قضایی در ایران، تمایل شدیدی به بطلان مطلق معاملات معارض با حقوق ثالث دارد. این رویه اگرچه از ظاهر قانون و برخی روایات فقهی پیروی می‌کند، اما در عمل منجر به نتایجی شده که با اهداف نظام حقوقی و اصول فقهی در تعارض است. در ادامه، سه مورد شاخص از این رویه و سپس نقدهای وارد بر آن تشریح می‌شود.

۱- بیع مال توقیف‌شده: بطلان مطلق و تضییع حقوق خریدار حسن‌نیت

بر اساس ماده ۱۴۲ قانون اجرای احکام مدنی، نقل و انتقال اموال توقیف‌شده باطل است. این ماده صراحتاً به کلمه باطل اشاره کرده است، اما چالش اصلی در تفسیر قلمرو این بطلان است. دیوان عالی کشور در آرای متعدد (از جمله آرای وحدت رویه مرتبط با اجرای احکام) تصریح کرده است که بطلان ناشی از توقیف، بطلان ذاتی و مطلق است. این بدان معناست که حتی اگر خریدار از وجود توقیف بی‌اطلاع بوده باشد (خریدار حسن‌نیت)، معامله او باطل محسوب می‌شود و هیچ حقی نسبت به مال کسب نمی‌کند.

استناد به تصرفات طولانی مدت، حقی کسب کند؟ این ناهماهنگی، عدالت را مخدوش می کند (Katouzian, 2019).

ایجاد عدم قطعیت در بازار و افزایش هزینه های مبادله

وقتی رویه قضایی بر بطلان مطلق استوار باشد، هیچ کس نمی تواند با اطمینان کامل به صحت معامله ای اقدام کند.

بار تحقیقاتی سنگین: خریداران و مشاورین املاک مجبورند برای هر معامله، تحقیقات گسترده ای از ثبت اسناد، دادگاه ها، و مراجع مختلف انجام دهند تا از عدم وجود توقیف، رهن، یا وقف اطمینان حاصل کنند. این امر هزینه مبادله را به شدت افزایش می دهد.

کاهش نقدشوندگی دارایی ها: سرمایه گذاران به دلیل ترس از باطل شدن معاملات، از خرید و فروش دارایی های ملکی اجتناب می کنند. این امر منجر به رکود در بازار مسکن و املاک می شود و از چرخه اقتصادی کشور کاسته می شود.

رویه های قضایی متضاد: به دلیل ابهام در مرزهای بطلان و عدم نفوذ، دادگاه های مختلف گاهی حکم به بطلان می دهند و گاهی به صحت (یا عدم نفوذ). این تضاد، اعتبار دستگاه قضا را در میان مردم کاهش می دهد (Azimi, 2020).

نادیده گرفتن اصول فقهی و حقوقی بنیادین

رویه قضایی فعلی در بسیاری از موارد، با اصول حاکم بر حقوق خصوصی و فقه امامیه در تعارض است:

خدشه دار کردن اصل «اصالة الصحة»: در حقوق مدنی و فقه، اصل بر صحت معاملات است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود. رویه قضایی با فرض بطلان، بار اثبات را بر دوش خریدار می اندازد و به جای تفسیر به نفع صحت، به نفع بطلان عمل می کند. این امر، روح حاکم بر حقوق قراردادها را که بر حفظ قراردادها استوار است، زیر سؤال می برد.

نادیده گرفتن قاعده «لا ضرر»: بطلان مطلق معامله، منجر به ضرر فاحش برای خریدار حسن نیت می شود. طبق قاعده فقهی «لا ضررَ ولا ضرارَ در الاسلام»، نباید راهی وجود داشته باشد که منجر به

خلط مباحث: حق وثیقه (رهن) بر مال است، نه بر شخص. انتقال مالکیت عین، حق رهن را از بین نمی برد، زیرا حق رهن به تبع عین، به خریدار جدید نیز منتقل می شود. بنابراین، خریدار مالک می شود، اما مال در رهن باقی می ماند.

نادیده گرفتن عدم نفوذ: رویه قضایی به جای پذیرش اینکه معامله بین بایع و خریدار غیرنافذ است و خریدار مالک می شود (اما مال در رهن است)، معامله را باطل می داند. این کار، خریدار را از جایگاه حقوقی خود محروم کرده و تنها یک طلبکار ساده برای او باقی می گذارد (Nouri & Davoudi, 2020).

۴- نقد وارد بر رویه بطلان گرایانه قضایی

اگرچه رویه قضایی فوق الذکر با هدف حمایت از حقوق اشخاص ثالث (مانند طلبکاران، متولیان وقف، یا رهن گیرندگان) شکل گرفته است، اما این رویکرد هزینه های سنگین اجتماعی، اقتصادی و فقهی دارد که در ادامه بسط داده می شود:

تضییع حقوق خریدار حسن نیت و ایجاد بی عدالتی اقتصادی

وقتی معامله باطل اعلام می شود، خریدار حسن نیت عملاً مالکی ندارد. او پول خود را داده، اما در عوض سندی که می تواند به آن استناد کند، از بین رفته است.

عدم امکان جبران خسارت: اگر فروشنده ورشکسته شده باشد، فراری باشد یا اموالش به دیگری منتقل شده باشد، خریدار با یک حکم بدهکاری ساده روبرو می شود که عملاً غیرقابل اجراست.

از دست دادن سود سرمایه گذاری: در بازارهای با تورم بالا (مانند بازار مسکن ایران)، اگر قیمت ملک افزایش یابد، خریدار که مالکیتش باطل شده، از این افزایش سود نمی برد. این یعنی خریدار هم برای ضرر مالی و هم برای از دست دادن فرصت سرمایه گذاری، زیان می بیند.

تبعیض بین خریدار: چرا خریدار حسن نیت (که در دفترخانه رسمی معامله کرده) باید مجازات شود، در حالی که خریداری که معامله را به صورت دستی و غیررسمی انجام داده، ممکن است با

کاربرد مدل و پیامدهای حقوقی:

حفظ جایگاه خریدار: خریدار مالک رسمی می‌شود و می‌تواند سند را به نام خود منتقل کند (با ذکر قید رهن). او از افزایش ارزش ملک سود می‌برد.

ضمانت اجرا علیه فروشنده: اگر بدهی پرداخت نشود و ملک توسط مرتهن فروخته شود، خریدار جدید به دلیل عدم ایفای تعهد از سوی فروشنده مبنی بر تحویل مال خلوت از عیوب حقوقی، می‌تواند دعوای «ضمان کیفیت» یا «فسخ به جهت عیب» مطرح کند.

جبران خسارت: خریدار می‌تواند علاوه بر استرداد ثمن، خسارات ناشی از سقوط قیمت ملک در زمان فروش اجباری و هزینه‌های دادرسی را از فروشنده مطالبه کند. این مدل، خریدار را از یک بدهکار ساده به یک طرف قرارداد ضعیف‌شده اما دارای حق تبدیل می‌کند (Safaei & Emam-Sadeghi, 2019).

۲- بیع معارض با شرط عدم فروش (بیع شرط): صحت معامله با جریمه تخلف

در بسیاری از موارد، خریدار اول برای حفظ مال، از خریدار دوم شرط می‌کند که حق فروش ندارد. سؤال این است که اگر خریدار دوم ملک را بفروشد، آیا معامله باطل است؟ شرط عدم فروش، یک «شرط ضمن عقد» است که متضمن تعهد به عدم انجام عمل خاصی است. در فقه امامیه، تخلف از شرط ضمن عقد، موجب بطلان معامله بعدی نمی‌شود، بلکه موجب «ضمان» و امکان «فسخ» برای طرف مقابل می‌گردد.

کاربرد مدل و پیامدهای حقوقی:

ثبات معاملات: معامله دوم باطل نمی‌شود، بنابراین سلسله معاملات و زنجیره مالکیت قطع نمی‌گردد.

جریمه تخلف‌گرایی: خریدار دوم می‌تواند ملک را نگه دارد، اما باید خسارت سنگینی (معادل ارزش مال یا سود مورد انتظار

ضرر بی‌دلیل برای یک فرد شود. پذیرش نظریه «عدم نفوذ» می‌تواند با حفظ حقوق ثالث، از ضرر خریدار نیز جلوگیری کند. تفسیر محدود از «نظم عمومی»: رویه قضایی گاهی هر نوع تضییع حقوق ثالث را مصداق نظم عمومی دانسته و معامله را باطل می‌کند. در حالی که نظم عمومی بیشتر به مسائل مربوط به امنیت ملی، اخلاق حسنه و ساختار اساسی جامعه اشاره دارد. تضییع حق یک طلبکار خاص، لزوماً به معنای نقض نظم عمومی نیست که نیازمند بطلان مطلق باشد (Langroudi, 2019).

مدل تحلیلی مبتنی بر فقه امامیه: گذار به عدم نفوذ

فقه امامیه با تکیه بر اصول بنیادین مانند اصالة الصحة (اصل صحت در معاملات)، لاضرر (ممانعت از ضرر رساندن به غیر)، و تمایز دقیق میان ملکیت (حق مالکیت) و تصرف (قدرت اجرایی)، راهکارهای دقیق‌تری نسبت به رویه قاطع بطلان ارائه می‌دهد (Khoei, 1993).

۱- بیع مال مرهون: صحت معامله با حفظ حق عینی ثالث (حق رهن)

در حقوق مدنی و فقه امامیه، حق رهن یک حق عینی تبعی است. این بدان معناست که حق رهن به مال تعلق می‌گیرد، نه به شخص بدهکار. بنابراین، تغییر مالکیت عین، حق رهن را از بین نمی‌برد. بر اساس قاعده «من له حق، يجوز له نقله» (هر کس حقی دارد، انتقال آن مجاز است)، بدهکار (راهن) مالک عین است و حق دارد آن را بفروشد. اما این انتقال با «بار حق رهن» همراه است (Bahrami Khoshkar et al., 2021). در فقه امامیه، بیع مال مرهون نه تنها باطل نیست، بلکه «صحیح» است. خریدار مالک عین می‌شود، اما مال در رهن باقی می‌ماند. در این مدل، معامله «در برابر مرتهن نافذ نیست» به این معناست که مرتهن می‌تواند در برابر خریدار جدید نیز حق خود را اعمال کند (یعنی ملک را بفروشد تا طلب خود را بردارد). اما این به معنای بطلان رابطه بین بایع و خریدار نیست (Najafi, 1984).

اگر خریدار از توقیف بی‌اطلاع بوده و استعلامات لازم را انجام داده (اما به دلایل سیستمی یا فساد ثبتی، توقیف ثبت نشده)، معامله «صحیح اما غیرنافذ در برابر طلبکار» در نظر گرفته شود. مبنای فقهی: قاعده «لا ضرر». اگر خریدار حسن‌نیت مجازات شود و مالش را از دست بدهد، ضرر فاحشی متوجه او شده است. همچنین قاعده «غرور» (کسی که خود را گمراه کند، ضامن است) حاکم است؛ یعنی طلبکار یا سیستم ثبتی که اجازه داده ملک فروخته شود، مقصر است (Mousavi Khorasani, 1989).

مزایای مدل پیشنهادی در برابر رویه فعلی

۱. تثبیت امنیت معاملاتی و شفافیت در ثبت اسناد

با تغییر پارادایم حقوقی از بطلان مطلق به عدم نفوذ، امنیت حقوقی خریداران به شدت ارتقا می‌یابد. در مدل سنتی، وقتی عقدی باطل اعلام می‌شد، تمام آثار حقوقی آن از ریشه زایل شده و خریدار در وضعیت عدم اطمینان کامل قرار می‌گرفت. اما در مدل جدید، خریدار آگاه می‌شود که عقد او صحت دارد و تنها در برابر شخص خاصی (مانند مالک اصلی یا ذی‌نفع واقعی) قابل چالش یا عدم نفوذ است. این تمایز ظریف اما بنیادین، به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور این امکان را می‌دهد که با رویکردی پویاتر و مشروط، اسناد مالکیت را صادر کند. بدین ترتیب، به جای رد قطعی و ریشه‌کن کردن معامله به دلیل نقص‌های شکلی یا ادعای بطلان، سیستم ثبتی می‌تواند با قید شرایط و اختاریه‌های لازم، از ثبت اسناد صوری یا کلاهبرداری جلوگیری کند بدون آنکه حقوق متعهد خریدار حسن‌نیت را نادیده بگیرد. این رویکرد، حلقه مفقوده‌ای بین ثبات نظام ثبتی و عدالت معاملاتی ایجاد می‌کند (Hashemi, 2025).

۲. تقویت جایگاه حمایتی خریدار حسن‌نیت از طریق قواعد

ضمانی

همزمان با تثبیت صحت ظاهری عقد، خریداران از حمایت‌های قانونی گسترده‌تری برخوردار می‌شوند. در حالت بطلان، خریدار

خریدار اول) بپردازد. این مدل، مانند یک «مالیات بر تخلف»، رفتارهای متقلبانه را کاهش می‌دهد.

حق فسخ: خریدار اول می‌تواند با اقامه دعوی «فسخ به جهت خیار شرط» یا «الزام به تنظیم سند به نفع خود»، مال را بازپس گیرد. در این حالت، خریدار دوم باید ثمن را پس دهد و ملک به مالک اول بازگردد. این مدل، انعطاف‌پذیری لازم را برای حل اختلاف بدون نابودی کل ساختار معاملاتی ایجاد می‌کند (Ziaei, 2021).

۳- بیع مال توقیف‌شده: اصلاح رویه با تفکیک حسن‌نیت و

اصل لاضرر

این چالش برانگیزترین بخش است، زیرا قانون (ماده ۱۴۲ ق.ا.ح.م) صراحتاً بطلان را مطرح کرده است. اما رویکرد جدید پیشنهادی، با تمایز قائل شدن بین توقف قانونی و تضییع حق ثالث، راهکاری نوین ارائه می‌دهد. رویه فعلی، بطلان را مطلق می‌داند. اما فقه امامیه با تکیه بر قاعده «تسلیط»، می‌گوید بایع به دلیل توقیف، از تسلیط قانونی (قدرت قانونی برای انتقال مالکیت در برابر طلبکار) محروم است. بنابراین، انتقال مالکیت در برابر طلبکار ناجز یا غیرنافذ است.

پیشنهاد مدل اصلاحی (گذار به عدم نفوذ مشروط به حسن‌نیت): پیشنهاد می‌شود رویه قضایی و آینده‌ی قانون‌گذاری، بر اساس دو سناریو عمل کند:

سناریوی الف: خریدار بدنیت (آگاه به توقیف)

اگر خریدار می‌دانسته ملک توقیف است (یا باید می‌دانسته)، معامله «غیرنافذ مطلق» است.

نتیجه: معامله در برابر طلبکار نافذ نیست. طلبکار می‌تواند ملک را بگیرد. خریدار هیچ حقی نسبت به مال ندارد و تنها حق استرداد ثمن را دارد.

سناریوی ب: خریدار حسن‌نیت (بی‌اطلاع از توقیف)

در برابر مالک اصلی هستند). بنابراین، اجرای این مدل نیازمند تغییرات بنیادین در قانون‌گذاری یا ایجاد قوانین جدید مغایر با شرع نیست، بلکه تنها نیازمند تفسیر گسترده‌تر و اصلاحی از مواد موجود در قانون مدنی و قانون اجرای احکام مدنی است. این رویکرد، پل ارتباطی میان سنت فقهی و نیازهای مدرن اقتصادی را فراهم می‌کند و مقاومت‌های احتمالی در برابر اصلاحات حقوقی را با نشان دادن تداوم فقهی راهکار، از بین می‌برد (Rabiei & Fasihi, 2024).

۵. پیشگیری از سوءاستفاده و مقابله با فروشندگان متخلف

این چارچوب جدید، دریچه‌ای را که فروشندگان متخلف برای فرار از مسئولیت می‌گشود، می‌بندد. در گذشته، برخی فروشندگان با ادعای کذب بطلان معامله و تلاش برای باطل کردن قرارداد، سعی می‌کردند از پرداخت خسارت یا بازگرداندن مالکیت به خریدار شفاف بگریزند. اما با شفاف‌سازی جایگاه حقوقی خریدار و حفظ اعتبار ظاهری عقد، فروشندگان دیگر نمی‌توانند با تکیه بر بطلان، از تعهدات خود شانه خالی کنند. هرگونه تلاش برای نقض تعهدات یا ادعای بطلان‌های واهی، مستقیماً منجر به مسئولیت مدنی و پرداخت خسارت برای فروشنده خواهد شد. این شفافیت، انگیزه‌ی جرم را کاهش داده و محیطی امن‌تر و شفاف‌تر برای معاملات املاک و مستغلات فراهم می‌آورد (Sadeghinejad & Parizi, 2023).

نتیجه‌گیری و پیشنهادات:

گذار از رویکرد سنتی بطلان ذاتی به مدل نوین عدم نفوذ نسبی در معاملات معارض با حقوق ثالث، فراتر از یک بحث نظری صرف، به یک ضرورت حیاتی فقهی، حقوقی، اقتصادی و اجتماعی تبدیل شده است. همان‌گونه که در این پژوهش تبیین گردید، رویه قضایی فعلی ایران، اگرچه در ظاهر از حقوق ثالث حمایت می‌کند، اما با اعمال بطلان مطلق بر عقد، هزینه‌های سنگین و غیرقابل توجیهی را بر دوش خریداران حسن‌نیت، ثبات بازار املاک و کارایی کلی

معمولاً تنها می‌توانست ادعای استرداد ثمن (پولی که داده) را داشته باشد، در حالی که در مدل عدم نفوذ که در آن عقد صحیح فرض می‌شود، خریدار می‌تواند از قواعد پیشرفته‌تر حقوقی مانند ضمانت کیفیت مبیع و غبن فاحش استفاده کند. این به آن معناست که اگر ملک دارای عیوب پنهان باشد یا قیمت آن به شدت با ارزش واقعی تفاوت داشته باشد، خریدار می‌تواند خسارات بیشتری را مطالبه کند. این مکانیسم، نه تنها ضرر مالی خریدار را به‌طور کامل جبران می‌کند، بلکه بازدارندگی لازم را برای فروشندگان متخلف ایجاد کرده و تعادل را در رابطه قراردادی برقرار می‌سازد (Azizollahi & Tollabaki, 2020).

۳. کاهش بار دعاوی قراردادهای خلاف قانون و تسریع در رسیدگی

این تغییر رویکرد، پیامد مستقیمی بر کاهش آمار دعاوی مطروحه در دادگاه‌ها دارد. بسیاری از پرونده‌های ملکی که سال‌ها به دلیل اختلاف بر سر بطلان معامله درگیر بودند، اکنون ماهیت خود را از دعاوی ابطال به دعاوی جبران خسارت یا الزام به تنظیم سند رسمی تغییر می‌دهند. این تحول، عدالت عملی را تسریع می‌کند؛ زیرا رسیدگی به دعاوی خسارت یا الزام به انجام تعهد، پیچیدگی‌های اثبات بطلان ریشه‌ای را ندارد و متمرکز بر جبران حق تضییع شده خریدار است. در نتیجه، بار سنگین واردشده به سیستم قضایی کاهش یافته و قضات می‌توانند با تمرکز بر حل اختلافات مالی و اجرایی، به جای ایستادن بر سر صحت یا عدم صحت ریشه‌ای عقد، به سمت برقراری عدالت اقتصادی بپردازند (Hashemi, 2025).

۴. همسویی کامل با مبانی فقه امامیه و پرهیز از تغییرات ساختاری

یکی از نقاط قوت کلیدی این مدل، سازگاری بی‌نظیر آن با فقه امامیه است. مفهوم «عدم نفوذ» ریشه‌ای عمیق در فقه شیعه دارد (مانند معاملات غیرمالک یا معاملات تحت اکراه که فاقد اثر قطعی

نظام حقوقی تحمیل می‌سازد. این رویکرد سخت‌گیرانه، نه تنها باعث هدررفت منابع اقتصادی و ایجاد بی‌اعتمادی در جامعه می‌شود، بلکه با نادیده گرفتن اراده طرفین معامله و تفاوت ماهوی میان ملکیت و تصرف، تعادل عدالت‌خواهانه را بر هم می‌زند.

با اتخاذ مدل تحلیلی مبتنی بر فقه امامیه که بر تمایز دقیق میان مفاهیم ملکیت و تصرف، و همچنین بطلان ذاتی و عدم نفوذ نسبی استوار است، می‌توان به تعادلی هوشمندانه دست یافت. در این مدل، عقد بین طرفین (فروشنده و خریدار) صحیح و لازم‌الاجرا تلقی می‌شود، اما اثرات آن در برابر شخص ثالث (مانند رهن‌گیر یا ذی‌نفع شرط) قابل استناد نیست. این راهکار، ضمن حفظ کرامت و حقوق خریدار حسن‌نیت، اجازه می‌دهد تا خسارات او از محل ضمانت‌های مدنی جبران شود، بدون آنکه حقوق ثالث مخدوش گردد. این رویکرد، پل ارتباطی میان سنت فقهی و نیازهای مدرن اقتصادی است و نشان می‌دهد که فقه امامیه با داشتن ابزارهای دقیق‌تر و منعطف‌تر، می‌تواند راهکاری منصفانه‌تر، کارآمدتر و پویاتر برای مدیریت تعارضات حقوقی در جامعه امروز ارائه دهد. برای عملیاتی‌سازی این تغییر پارادایم و تحقق اهداف مذکور، اقدامات زیر به‌عنوان پیشنهادات کاربردی و راهبردی ارائه می‌گردد:

۱. صدور رأی وحدت رویه جدید از سوی دیوان عالی کشور
اولین و مهم‌ترین گام، ایجاد ثبات در رویه قضایی از طریق صدور رأی وحدت رویه جدید است. دیوان عالی کشور باید صراحتاً مقرر کند که بیع مال مرهون یا مشمول شرط عدم فروش، «باطل» نیست، بلکه «نافذ» است اما «عدم نفوذ نسبی» در برابر ذی‌نفع اصلی دارد. تأکید در این رأی باید بر این نکته باشد که بطلان تنها زمانی رخ می‌دهد که عین مال یا مالکیت اصلی سلب شود، نه صرفاً زمانی که تصرف یا انتفاع محدود گردد. این رویه قضایی، از تشتت آرا در دادگاه‌های بدوی جلوگیری کرده و به قضات مبنای دقیقی برای تشخیص مرز میان بطلان ذاتی و عدم نفوذ می‌دهد.

۲. تدوین دستورالعمل اجرایی برای دفاتر اسناد رسمی

نظام ثبتی نیازمند بازنگری در شیوه برخورد با معاملات دارای محدودیت است. به جای رد قطعی اسناد یا عدم ثبت آن‌ها که منجر به ایجاد بازار سیاه و معاملات غیررسمی می‌شود، باید دستورالعملی اجرایی تدوین شود که به دفاتر اسناد رسمی اجازه دهد اسناد معاملات املاک دارای رهن یا شرط عدم فروش را با قید خاص «مشروط به حقوق ثالث» ثبت کنند. این قید، به خریدار اطمینان می‌دهد که معامله ثبت شده و سند صادر می‌گردد، اما هم‌زمان به ثالث هشدار می‌دهد که حقوق او محفوظ است. این روش، شفافیت را افزایش داده و از ثبت‌های صوری و دور زدن قانون جلوگیری می‌کند.

۳. آموزش و توانمندسازی قضات و قضات دادگستری

تغییر رویه قضایی بدون آموزش نیروی انسانی امکان‌پذیر نیست. برگزاری دوره‌های تخصصی و کارگاه‌های آموزشی برای قضات، وکلای دادگستری و کارشناسان رسمی دادگستری در خصوص تفکیک میان بطلان ذاتی (که عقد را از ریشه نابود می‌کند) و عدم نفوذ (که عقد را صحیح اما غیرقابل استناد در برابر شخص خاصی می‌داند) ضروری است. قضات باید آموزش ببینند که در مواردی که تنها حق ثالث در میان است، به جای ابطال عقد، به سمت احکامی نظیر الزام به تنظیم سند، جبران خسارت و اعمال ضمانت‌های مدنی حرکت کنند. این تغییر نگرش، سرعت رسیدگی به پرونده‌ها را افزایش داده و از ورود دعاوی بی‌اساس به محاکم جلوگیری می‌کند.

در نهایت، پیاده‌سازی این پیشنهادات نه تنها به کاهش بار دعاوی و تسریع در رسیدگی‌های قضایی منجر خواهد شد، بلکه با ایجاد امنیت معاملاتی، انگیزه سرمایه‌گذاری در بازار مسکن و املاک را تقویت کرده و به شکوفایی اقتصادی و کاهش جرایم اقتصادی مرتبط با املاک کمک شایانی خواهد کرد. این گذار، گامی بلند به

سوی نظام حقوقی مدرن، پویا و منطبق با روح حاکم بر فقه امامیه است.

مشارکت نویسندگان

seller is insolvent, unavailable, or otherwise incapable of compensating the purchaser. The traditional doctrine of nullity therefore raises broader questions concerning economic justice, stability of transactions, predictability of property relations, and the appropriate allocation of transactional risk. Iranian civil-law scholarship has long emphasized the importance of validity requirements and the legal consequences of defective transactions, while also recognizing that not every defect should necessarily lead to complete annihilation of the contractual relationship (Emami, 2010; Katouzian, 2020; Yousefi, 2021). From this perspective, a reconsideration of the boundary between nullity and non-enforceability is necessary in order to determine whether protection of third-party rights truly requires the complete destruction of the contract or whether a more proportionate legal mechanism can preserve the legitimate interests of all affected parties. The central objective of the present study is to critically examine the dominant nullity-oriented approach in Iranian judicial practice and to propose an alternative analytical model based on the concept of relative non-enforceability in Imami jurisprudence. The research proceeds from the proposition that a distinction must be drawn between defects affecting the essential validity of the transaction itself and limitations that merely restrict the transaction's enforceability against a particular third party. Intrinsic nullity should properly be confined to situations in which one of the essential elements of the legal act is absent, the subject matter is fundamentally incapable of transfer, or the transaction directly violates an imperative legal or religious prohibition. By contrast, where the seller remains the owner of the

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تعارض منافع

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

EXTENDED ABSTRACT

The legal treatment of transactions that conflict with third-party rights constitutes one of the most persistent and conceptually complex issues in Iranian civil law, because it lies at the intersection of contractual autonomy, property protection, transactional security, and the protection of legally recognized interests belonging to persons who are not parties to the contract. The general principle of freedom of contract permits individuals to organize their proprietary and contractual relations according to their will, provided that their agreements do not violate mandatory rules, public order, or the legitimate rights of others. Nevertheless, difficulties arise when the owner of property concludes a transaction while that property is already subject to a third party's legal right, such as a mortgage, an attachment order, a waqf restriction, or a contractual prohibition on alienation. Iranian judicial practice has frequently addressed such conflicts through the doctrine of absolute or intrinsic nullity, treating the conflicting transaction as legally ineffective from its inception and denying it any proprietary effect even between the immediate parties. This approach is commonly justified by the need to protect third-party rights and preserve the authority of judicial, proprietary, and security arrangements. Yet the practical consequences of such an approach are significant, particularly where the purchaser has acted in good faith and without knowledge of the pre-existing restriction. Once a transaction is declared intrinsically void, the purchaser generally loses any claim to the property itself and is reduced to a personal claim for restitution of the price, a position that may provide little meaningful protection where the

property but his or her power of disposition has been restricted because another person possesses a prior or accessory right, the more appropriate characterization may be that the transaction is valid in principle but cannot prejudice the protected third party. This distinction is particularly important because the concept of non-enforceability allows the legal system to recognize the existence of a contract while suspending or limiting some of its external effects until the holder of the conflicting right consents, the relevant restriction is removed, or the competing right is otherwise satisfied. The analytical usefulness of this intermediate legal status has been recognized in discussions of unauthorized transactions, contractual limitations, defective transfers, and situations in which legal effects depend upon subsequent authorization (Azizollahi & Tollabaki, 2020; Mohaghegh Damad, 2009; Nemati & Karimi, 2019). The problem is therefore not merely terminological. Characterizing a transaction as void rather than relatively unenforceable changes the purchaser's legal status, the remedies available against the seller, the treatment of subsequent transfers, the operation of restitutionary principles, and the balance between proprietary and contractual rights. Recent scholarship concerning third-party rights and invalid transactions has similarly demonstrated that rigid reliance on nullity may generate uncertainty and inconsistent judicial outcomes, particularly where legislation establishes general prohibitions without clearly differentiating between absolute invalidity and relative protection of a particular beneficiary (Andalib & Sakhavatian, 2025; Mirali & Bagherzadeh Homaei, 2025). The study therefore seeks to establish a doctrinal framework capable of distinguishing cases in which nullity is genuinely necessary from cases in which the legitimate purpose of the law can be achieved through relative non-enforceability.

Methodologically, the study adopts a descriptive-analytical approach combined with a jurisprudential and doctrinal comparison between Iranian civil law and the principal concepts of Imami jurisprudence relevant to contractual validity, proprietary authority, third-party rights, and the consequences of restricted dispositions. The analysis focuses on three representative categories of transactions: the sale of mortgaged property, the transfer of property subject to an attachment order, and transactions concluded in violation of a prohibition on sale or transfer. These examples were selected because they reveal different forms of interference between ownership and restricted powers of disposition and therefore provide a suitable basis for testing the distinction between nullity and non-enforceability. The theoretical framework is constructed around the separation between ownership itself and the legal power to exercise or transfer particular incidents of ownership. A person may remain the owner of an asset while being temporarily or relatively restricted in the exercise of certain powers over it; such restriction does not necessarily eliminate the underlying ownership or render every subsequent legal act conceptually nonexistent. This distinction is supported by broader civil-law analyses of property, contractual obligations, conditions attached to legal acts, and the consequences of limitations imposed upon disposition (Katouzian, 2019; Safaei & Emam-Sadeghi, 2019; Ziaei, 2021). The study also draws upon jurisprudential principles such as the presumption of validity of contracts, the prohibition of unjustified harm, and the distinction between the existence of a contract and its ability to produce effects against protected outsiders. These principles provide a doctrinal foundation for avoiding unnecessary nullification where the legal objective can be achieved by preserving the third party's

priority right. Imami jurisprudence offers several conceptual mechanisms through which a transaction may be regarded as existent yet imperfect or dependent in its effects, including subsequent authorization, suspension of enforceability, and the recognition of superior proprietary claims without denying the underlying contractual relationship (Khoei, 1993; Khomeini, 2000; Najafi, 1984). The research accordingly evaluates existing judicial tendencies against this conceptual background and asks whether prevailing interpretations have expanded the scope of absolute nullity beyond what is required either by civil-law doctrine or by the jurisprudential foundations from which much of Iranian private law derives.

The analysis demonstrates that the most persuasive case for replacing absolute nullity with relative non-enforceability concerns the sale of mortgaged property. A mortgage creates an accessory real right over the property in favor of the mortgagee, but it does not ordinarily eliminate the mortgagor's ownership. The existence of the mortgage therefore means that the owner's power of disposition is burdened by a superior security right rather than entirely extinguished. From this standpoint, the transfer of ownership to a purchaser does not necessarily destroy the mortgagee's right, because the security interest may continue to follow the property and remain enforceable against the new owner. Treating the sale as absolutely void thus appears unnecessary when the mortgagee can be fully protected by recognizing the transfer while preserving the mortgage. This approach maintains the integrity of the contractual relationship between seller and purchaser, permits the purchaser to acquire a legally meaningful interest in the property, and simultaneously allows the mortgagee to exercise the security right in accordance with its priority. The same analytical structure may be applied, with appropriate modifications, to

contractual prohibitions on alienation. A condition prohibiting transfer is primarily a contractual limitation imposed on one party's conduct, and violation of such a condition need not automatically entail the invalidity of a subsequent transaction. Instead, the breach may generate contractual remedies, damages, termination rights, or specific performance where legally available. Iranian scholarship on conditions restricting disposition has demonstrated that such limitations must be interpreted carefully and should not automatically be transformed into absolute prohibitions on the existence of subsequent legal acts (Bahrami Khoshkar et al., 2021; Karimi & Darafsh, 2016; Sokouti Nasimi, 2014). The suggested model therefore preserves the transaction while recognizing the superior contractual or proprietary position of the protected person. This structure also improves the position of the good-faith purchaser, who remains a contractual party with enforceable remedies rather than being reduced to an ordinary restitution claimant. The purchaser may consequently invoke contractual guarantees, claims for damages, and other remedies arising from the seller's failure to provide property free from undisclosed legal burdens (Sadeghinejad Parizi, 2023; Shamseddini & Ataei, 2019). Such an approach better distributes the economic consequences of defective performance to the party responsible for creating or concealing the legal obstacle.

The sale of attached property presents a more difficult case because statutory language concerning judicial attachment is frequently interpreted as requiring nullity. Nevertheless, the analysis suggests that even in this context a rigid and undifferentiated application of absolute nullity should be reconsidered, particularly where the purchaser is demonstrably in good faith and has undertaken the legally expected inquiries before concluding the transaction. Judicial

attachment primarily exists to secure the rights of a specific creditor and to prevent the debtor from frustrating enforcement. Its function is therefore protective and procedural rather than necessarily constitutive of a permanent defect in the property itself. A model of relative non-enforceability can preserve this protective objective by allowing the creditor to disregard the transfer and execute against the attached property while still recognizing the contractual relationship between seller and purchaser for other legal purposes. Such an approach would be particularly defensible where deficiencies in registration, administrative communication, or judicial notification prevent the purchaser from discovering the attachment. The principle that legal consequences should be allocated according to knowledge, fault, reliance, and the legitimate expectations of the parties is compatible with contemporary approaches to civil liability and economic analysis of private law (Azimi, 2020; Shamseddini & Ataei, 2019). Moreover, the jurisprudential prohibition against unjustified harm provides an important normative basis for distinguishing between a purchaser who knowingly participates in an attempt to defeat a creditor and one who reasonably relies on official records and acts without notice of the restriction (Mousavi Khorasani, 1989; Sabzevari, 1994). Under the proposed model, bad-faith purchasers would receive minimal protection and the creditor's priority would remain fully intact, whereas good-faith purchasers would retain contractual rights and broader compensatory remedies against the responsible seller or other legally accountable actors. This distinction would enhance transactional security, reduce the harshness associated with absolute nullity, and create stronger incentives for accurate registration and disclosure. It would also reduce unnecessary litigation over the metaphysical existence or nonexistence of the contract and

redirect judicial attention toward the practical questions of priority, enforceability, compensation, and restoration of the parties' legitimate interests (Andalib & Sakhavatian, 2025; Hashemi, 2025; Nouri & Davoudi, 2020). In conclusion, the transition from a generalized doctrine of intrinsic nullity to a more differentiated model of relative non-enforceability offers a more coherent framework for regulating transactions that conflict with third-party rights in Iranian law. The proposed approach does not weaken third-party protection; rather, it separates the preservation of a third party's priority from the unnecessary destruction of the contractual relationship between the immediate parties. By recognizing that ownership, power of disposition, and enforceability against third parties are analytically distinct concepts, courts can protect mortgagees, creditors, beneficiaries of restrictive conditions, and other protected persons without automatically depriving good-faith purchasers of all proprietary and contractual protection. The model is particularly suitable for transactions involving mortgaged property and contractual restrictions on alienation, where the superior right can remain attached to the property or be enforced through contractual remedies without treating the subsequent transfer as legally nonexistent. In attachment cases, a more cautious application is required, but even there the purchaser's good or bad faith should play a greater role in determining the legal consequences of the transaction. The practical implementation of this model requires greater judicial consistency, clearer interpretive guidance from the Supreme Court, improved registration mechanisms, and more precise instructions for notarial and property-registration authorities. It also requires judicial training that distinguishes defects affecting the existence of a contract from limitations affecting only its opposability to particular persons. Such reform would

strengthen transactional security, protect legitimate reliance, improve the availability of compensatory remedies, reduce contradictory judgments, and align private-law adjudication more closely with the flexible analytical resources of Imami jurisprudence. Ultimately, the proposed framework seeks to replace an excessively binary choice between complete validity and complete nullity with a more proportionate legal response capable of simultaneously protecting third-party rights, contractual stability, and economic justice.

References

- Andalib, H., & Sakhatavian, S. A. (2025). An Analytical Study of Third-Party Rights Regarding Rescission and Invalidity of Bankrupt Traders' Transactions in Jurisprudence, Statutory Law, and Iranian Judicial Practice. *Modern Jurisprudence and Law Quarterly*, 14(24), e734113.
<https://doi.org/10.22034/jml.2026.2078536.1564>
- Azimi, M. R. (2020). *Law and Economics: Economic Analysis of Civil Law Rules*. SAMT Publications.
- Azizollahi, M. M., & Tollabaki, Z. (2020). Balancing the Interests of the Owner and Buyer in Unauthorized Transactions in Iranian Law and Imami Jurisprudence: A Comparison with Common Law. *Comparative Research in Islamic and Western Law*, 7(1), 241-266.
- Bahrami Khoshkar, M., Hosseini Yekta, S. S., & Sayadi, S. (2021). The Nature of the Contract of Sale with Emphasis on Customary Reality in Imami Jurisprudence and with a View to the Iranian Legal System.
- Emami, H. (2010). *Civil Law* (30th ed., Vol. 1). Eslamieh Publications.
- Hashemi, M. (2025). Unconventional Methods of Transferring Endowed Property.
- Karimi, G., & Darafsh, E. (2016). A Jurisprudential and Legal Analysis of the Condition Prohibiting Transfer Dispositions in the Subject Matter and Price of Sale. *Scientific-Specialized Journal of the Fars Regional Bar Association*(13), 76.
- Katouzian, N. (2019). *Civil Law: Property and Ownership* (28th ed.). Mizan Publishing.
- Katouzian, N. (2020). *Civil Law: General Principles of Contracts* (Vol. 4). Enteshar Co.
- Khoei, S. A. (1993). *Muntaha al-Usul* (Vol. 2). Islamic Publications Office.
- Khomeini, S. R. (2000). *Kitab al-Bay'*. Institute for Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works.
- Langroudi, M. J. (2019). *Glossary of Legal Terms* (New ed.). Ganj-e Danesh Publications.
- Mirali, M. J., & Bagherzadeh Homaei, K. (2025). *Explaining the Validity and Invalidity of Modern Commercial Transactions from the Perspective of the Holy Qur'an and the Contemporary Iranian Legal System* Ninth National Conference on Modern Research in Humanities, Social and Population Studies, Tehran.
- Mohaghegh Damad, M. (2009). *General Theory of Conditions in Islamic Law* (1st ed.). Islamic Sciences Publishing Center.
- Mousavi Khorasani, S. M. (1989). *Jurisprudential Treatises* (Vol. 1). Madrasat al-Fiqh.
- Mousavi, M. S. (2014). *Theoretical Foundations of Ignorance and Mistake and Their Effects on Legal Acts* (2nd ed.). Amir Kabir Publishing.
- Najafi, M. H. (2025). *Jawahir al-Kalam fi Sharh Shara'i al-Islam* (Vol. 22). Dar Ihya al-Turath al-Arabi.
- Najafi, M. i. H. (1984). *Jawahir al-Kalam fi Sharh Shara'i al-Islam* (Vol. 21). Dar al-Kutub al-Islamiyyah.
- Nemati, M., & Karimi, M. (2019). A Jurisprudential and Legal Study of Conditions within the Contract of Sale. *Quarterly Journal of Jurisprudential Studies*, 15(2), 45-68.
- Nouri, S., & Davoudi, M. (2020). *Re-examining Rights that Prevent Sale in Imami Jurisprudence with an Approach to the Iranian Civil Code* Sixth National Conference on Humanities and Management Studies.
- Rabiei, A. A., & Fasihi, Z. (2024). *Examination of the Rules of Kafa'a in Marriage Proposals from the Perspective of Imami Jurists* First International Conference on Law, Political Science, Islamic Politics and Islamic Jurisprudence, Sari.
- Sabzevari, M. B. (1994). *Kifayat al-Usul* (Vol. 2). Islamic Propagation Office.
- Sadeghinejad Parizi, M. (2023). A Jurisprudential and Legal Feasibility Study of Granting the Buyer the Right to Replacement of Defective Goods with an Approach to Imam Khomeini's View. *Matin Research Journal*, 25(101), 1-29.
- Safaei, S. H., & Emam-Sadeghi, A. (2019). *Civil Law: Obligations* (Vol. 1). Majd Publications.
- Shamseddini, A., & Ataei, F. (2019). *Civil Law: Civil Liability* (Vol. 1). SAMT Publications.
- Sokouti Nasimi, R. (2014). The Condition Prohibiting Transfer Dispositions in the Subject Matter and Price of Sale. *Legal Perspectives Quarterly*(67), 162.
- Yousefi, A. (2021). *Civil Law: Contracts and Obligations*. Mizan Publishing.
- Ziaei, M. R. (2021). *Civil Law: Obligations* (Vol. 2). Ney Publishing.