

بررسی معاملات با حق استرداد در نظام حقوقی ایران

ریحانه طاهری زاده

دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق عمومی دانشگاه غیر انتفاعی علم و فرهنگ.

نام نویسنده مسئول:

ریحانه طاهری زاده

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۸/۱۳

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱۰/۱۲

چکیده

یکی از مسائلی که در حقوق ایران با تصویب قانون ثبت مطرح شد بحث معاملات با حق استرداد است. مواد ۳۳ و ۳۴ مکرر قانون ثبت و تبصره های فراوان این مواد (البته ماده ۳۴ قانون ثبت سال ۱۳۵۱ در ۲۹ بهمن ماه ۱۳۸۶ اصلاح و ماده ۳۴ مکرر آن حذف گردید. ماهیت بیع شرط را سابقه طولانی از نظر فقهی دارد و در قانون مدنی مواد ۴۵۸ تا ۴۶۳ به آن اختصاص یافته، دگرگون کرده است. این معاملات در قانون ثبت تعریف نشده است و قانونگذار صرفاً به ذکر مصادیق آن پرداخته است. اصطلاح معاملات با حق استرداد را قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ در خصوص معاملاتی نظیر بیع شرط که از آنها سو استفاده شده است ابداع کرده و اثر تملیکی را از این گونه معاملات سلب نموده است. مقصود از معامله با حق استرداد هر عقد تملیکی و معوض است که در آن انتقال دهنده حق دارد، با ردّ عوض که دریافت کرده است، مال تملیک شده را استرداد کند، خواه صورت معامله بیع با شرط خیار باشد یا صلح و خواه امکان استرداد به وسیله شرط خیار باشد یا وکالت یا نذر. به عبارت دیگر معامله با حق استرداد عقدیست مفروض قانونگذار که اثر انتقال مالکیت را، از هر عقد تملیکی و معوض که عوض قابل استرداد است، گرفته و بر عوض اثر وثیقه‌ای و بر معوض اثر قرضی بار میکند. معامله با حق استرداد با تولد خود باعث مرگ تعدادی از معاملات راجع به املاک و اموال غیرمنقول و منقول ثبت شده که تحت هر عنوان در آنها قید می‌شد که "طرف، حق استرداد مال مورد معامله را دارد،" می‌شود.

واژگان کلیدی: معاملات با حق استرداد، نظم حقوقی، اسناد عادی.

مقدمه

اصطلاح معاملات با حق استرداد را قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ در خصوص معاملاتی نظیر بیع شرط که از آنها سو استفاده شده است ابداع کرده و اثر تملیکی را از این گونه معاملات سلب نموده است. معاملات با حق استرداد از ابتکارات قانون ثبت به شمار می آید. قانونگذار در ابداع این تأسیس حقوقی ملاحظات و اهدافی را مد نظر داشته که رسیدن به این اهداف با سایر ابزارهای حقوقی موجود در زمان وضع مواد ۳۳ و به بعد قانون ثبت میسر نمی نمود. حمایت از بدهکاران، جلوگیری از معاملات ربوی و هدایت منابع مالی به سوی فعالیتهای مولد اقتصادی از جمله اهداف و چشم اندازهای مورد نظر قانونگذار بوده، اما همان طور که مبرهن است هر قانونی بیانگر نیازهای موجود در زمان وضع آن می باشد و با تحولات اجتماعی و خصوصاً اقتصادی چه بسا قانون مصوب رنگ دیگری به خود گرفته و برداشت نهادهای قضایی و رسمی از آن با اهداف اولیه قانونگذار در تعارض قرار گیرد. در قانون ثبت تعریفی از معاملات با حق استرداد دیده نمی شود. مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت در این زمینه ساکت است همین امر موجب شده نظرات مختلفی از سوی حقوق دانان ابراز شود. این که معاملات با حق استرداد معامله جدیدی محسوب می گردد یا همان معاملات موجود (بیع شرط وغیره) می باشد و فقط قانونگذار آثار آنها را تغییر داده است، تعریف مشخصی از معاملات با حق استرداد به دست نمی دهد. فلذا هر یک از نویسندگان حقوقی تعریفی را ارائه می نمایند که در جای خود بهره ای از واقعیات دارد چنان که یکی از حقوق دانان آن را عقد مستقلی می داند که به موجب آن احد از طرفین مبلغی را به دیگری قرض می دهد و در مقابل مالی را به عنوان وثیقه برای مدت معینی می پذیرد که پس از انقضاء مدت طلب خود را دریافت و وثیقه را مسترد دارد. چنان که مشاهده می شود تعریف مذکور با اراده ظاهری در معاملات با حق استرداد مثل بیع شرط هماهنگی ندارد زیرا چنین معامله ای حکایت از قرض ندارد. حقوقدان دیگر اصولاً اصطلاح معاملات با حق استرداد را نفی می کند زیرا که معتقد است چنین معاملاتی ناقل نیستند و عنوان صحیح آن را (معاملات وثیقه ای غیر منقول) نهاده است.^۱ این تعریف خلاف ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره یک آن و رویه جاریه قضایی و اجرای ثبت در خصوص اموال منقول می باشد و خارج کردن اموال منقول غیر قابل توجیه می باشد. در تعریفی دیگر این حقوقدان بیان می دارد که به موجب آن مدیون در معاملات با حق استرداد می تواند با رد طلب بستانکار خود مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد. ملاحظه می شود که تعریف مذکور جامع و کامل نیست و بیشتر مبتنی بر مصادره به مطلوب می باشد چون در پاسخ به این که معاملات با حق استرداد چیست، به آثار آنها می پردازد و در خصوص این که مقصود از واژه استرداد چه می باشد، آن را استرداد وثیقه میدانند نه استرداد مالکیت و در برابر تبصره ماده ۳۳ قانون ثبت در خصوص عبارات انتقال دهنده و انتقال گیرنده آن را ظاهر الفاظ معامله باحق استرداد می داند و اظهار می دارد که صوری است و اصل معامله در اینجا مورد نظر قانونگذار نبوده است. از نظر این استاد حقوق عنصر مغایبه فارغ بیع شرط صوری و معامله با حق استرداد می باشد. ایشان در مورد ماده ۴۶۳ قانون مدنی که مقرر می دارد:

"اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده است، احکام بیع در آن مجری نخواهد بود" اعلام می دارند: یعنی احکام معاملات با حق استرداد در آن مجری خواهد بود.^۲ حال ریشه این استنباط چیست و آیا این ماده در مقام بیان بوده یا نه جای بحث اینجا نمی باشد و موجب اطاله کلام است. در مقابل یکی از حقوق دانان دیگر صراحتاً اعلام می دارد که ماده ۴۵۹ قانون مدنی به موجب مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت تخصیص یافته است و در تفسیر ذیل ماده ۴۶۳ قانون مدنی می گوید:^۳ مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت انحراف قصد بایع از حقیقت بیع را به صورت (فرض قانونی) درآورده و نهاد معامله با حق استرداد را تأسیس کرده است، پس نه تنها الفاظ بیع حمل بر معانی عرفیه نمی شود اثبات قصد بایع براین که بیع واقعی را انشاء کرده است امکان ندارد یا مؤثر در حکم نیست. ایشان در تعریف معامله با حق استرداد اظهار می دارند: مقصود از معامله با حق استرداد هر عقد تملیکی و معوض است که در آن انتقال دهنده با رد عوض که دریافت کرده است مال تملیک شده را استرداد کند، خواه معامله بیع با شرط خیار باشد یا صلح یا خواه امکان استرداد به وسیله شرط خیار باشد یا وکالت و نذر. تعریف اخیر عناصری از تحول و دوری از تفکر سنتی را به دنبال دارد، اما نه تمام و کمال. در خصوص تعریف دسته اول از حقوقدانان می توان گفت تمام سعی در حفظ بیع شرط و امثال آن و توسل به تفسیر مغایبه ای بودن عقد بیع شرط واقعی می باشد و بیشتر دیدگاهی نظری و ذهنی است که در ابتدا درگیر شدن در این مباحثه فایده عملی به دنبال ندارد زیرا حداقل در تنظیم اسناد رسمی خصوصاً با توجه به احکام مواد ۷۰ و ۷۶ قانون ثبت اراده ظاهری و باطنی طرفین چنین عقدی (معامله با حق استرداد) با یکدیگر منطبق می باشد. و اثبات خلاف آن شاد و نادر و بلکه با توجه به قانون ثبت غیر قابل اثبات.

^۱ جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، شماره ۱۷۷۲

^۲ جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مجموعه محشی قانون مدنی، صفحات ۲۹۷، ۲۹۶، ۲۹۵

^۳ کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی معاصر

در تعریف دسته دوم نیز تملیکی بودن چنین عقدی محل مناقشه می باشد زیرا اولاً، بحث بر سر آن است که نقل و انتقالی صورت نگرفته چنان که صراحت مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت و فلسفه تأسیس معاملات با حق استرداد چنین است. ثانیاً، اگر منظور مقنن آن است که از معاملات ربوی و فعالیت های غیر مولد اقتصادی جلوگیری نماید و تنها در چهارچوب مواد قانونی ذکر شده حقوق طرفین را مشخص نماید حتی این که بگوئیم مالکیت منافع حداقل به انتقال گیرنده منتقل می شود نیز جای بحث دارد زیرا منافع نیز هر چند در آنات زمانی ایجاد می شود دارای ارزش مالی است و خود ارزش اضافی علاوه بر اصل طلب و اجور و عنداللزوم خسارات تأخیر تأدیه محسوب می شود که قطعاً خلاف نظر قانونگذار در حمایت از بدهکار محسوب می شود. به نظر می رسد بتوان از مجموع مواد ۳۳ و ۳۴ به بعد قانون ثبت این معاملات را چنین تعریف کرد: عقدی است تشریفاتی و لازم که به موجب آن یک طرف عقد در مقابل دریافت وجه مالی اعم از منقول و غیر منقول را برای مدت معینی وثیقه بازپرداخت آن قرار می دهد و با پرداخت دین (اعم از اصل طلب و عنداللزوم خسارات تأخیر تأدیه) مورد وثیقه آزاد می گردد و در غیر این صورت و عدم انصراف طلبکار از استیفای مطالبات خود از محل وثیقه (اعراض) با تقاضا و صدور اجرائیه از طریق دفاتر اسناد رسمی عقد مذکور منتج به نقل می گردد خواه منتقل الیه طلبکار باشد یا غیر از مواد قانونی، خصوصاً مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت بیش از این استنباط نمی گردد و علی الاصول مواد مذکور به هیچ وجه وامدار تعاریف قانون مدنی در خصوص بیع شرط و سایر عقود نمی باشد، هویت مستقل معاملات با حق استرداد و تنظیم روابط بین طلبکار و بدهکار آن را به صورت عقدی با ویژگیهای خاصی درآورده است. استفاده از واژه های بیع شرط و رهن در موارد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت اوصاف غالب و این که روابط دو طرف عقد چگونه باید تنظیم گردد نه این که همان عقود را در قانون ثبت تکرار نماید. به طور خاص کلیه اسناد به دو دسته سند مالی و سند رسمی تقسیم می شوند، و البته از جهت قابلیت اجرا می توان اسناد را به سند لازم الجرا و غیر آن نیز تقسیم نمود. در جریان دادرسی، استنباط قضایی، کشف واقع و تشخیص حق از باطل، تفاوتی بین سند رسمی و عادی وجود نداشته و سند عادی که اصالت و انتساب آن به صادرکننده مسلم باشد، تفاوتی با سند رسمی ندارد و فقط در زمان درخواست تأمین چنانچه ضرورت تأمین خواسته از نظر قضایی احراز شود، سند رسمی که بدهی یا موضوع تعهد طرف مقابل به صورت منجز در آن قید شده باشد، بدون تودیع خسارت احتمالی یا اثبات در معرض تضییع و تفریط بودن خواسته، مورد پذیرش دادگاه قرار خواهد گرفت. پس بررسی مواد قانونی مربوط به معاملات با حق استرداد و مواد قانون ثبت و قوانین موضوعه که مشمول اسناد عادی می شوند و رفع ابهامات موجود که حاکم بر مواد مذکور است و نیز بیان حکم موارد سکوت این مواد با استعانت از نتایج بدست آمده از پژوهش حاضر، می تواند هدفی باشد که نگارنده رساله در پی آن است. در این پژوهش، نظم حقوقی کنونی به عنوان متغیر مستقل و رژیم حقوقی معاملات با حق استرداد و نیز اسناد عادی به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده اند که در سیر فرآیند انجام رساله با توجه به آنها و تحلیل نظرات خبرگان و کارشناسان برای رسیدن به نتیجه مورد استفاده قرار می گیرند. لذا این تحقیق جهت بررسی بررسی معاملات با حق استرداد در نظام حقوقی ایران انجام می شود.

اهمیت و ضرورت انجام تحقیق:

مقصود از معامله با حق استرداد هر عقد تملیکی و معوض است که در آن انتقال دهنده حق دارد، با ردّ عوض که دریافت کرده است، مال تملیک شده را استرداد کند، خواه صورت معامله بیع با شرط خیار باشد یا صلح و خواه امکان استرداد به وسیله شرط خیار باشد یا وکالت یا نذر.

به عبارت دیگر معامله با حق استرداد عقدیست مفروض قانونگذار که اثر انتقال مالکیت را، از هر عقد تملیکی و معوض که عوض قابل استرداد است، گرفته و بر عوض اثر وثیقه ای و بر معوض اثر قرضی بار میکند. معامله با حق استرداد با تولد خود باعث مرگ تعدادی از معاملات راجع به املاک و اموال غیرمنقول و منقول ثبت شده که تحت هر عنوان در آنها قید می شد که " طرف، حق استرداد مال مورد معامله را دارد، " می شود.

اصطلاح معاملات با حق استرداد را قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ در خصوص معاملاتی نظیر بیع شرط که از آنها سو استفاده شده است ابداع کرده و اثر تملیکی را از این گونه معاملات سلب نموده است. قانون ثبت در خصوص معاملات با حق استرداد مقررات مفصلی طی مواد ۳۳ تا ۳۹ وضع نموده است.^۱

بیع شرط از جمله عقود معین قانون مدنی است که در آن بایع شرط می کند چنانچه ظرف مدت معینی نسبت به رد ثمن اقدام کند حق فسخ قرارداد را داشته باشد. طبق مقررات قانون مدنی و فقه اسلامی بیع شرط ناقل مالکیت مبیع است اما هم اکنون با توجه به مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت بیع شرط از حالت بیع بودن خارج و ملحق به عقد رهن گشته است. فلسفه این طرح جلوگیری از سوء استفاده فرصت طلبان بوده است چرا که در این عقود بایع غالباً به لحاظ اقتصادی جزو اقشار ضعیف و کم درآمد جامعه به شمار آمده و گاه به ناچار جهت

تحصیل وام و پرداخت دین خود به دیگران اقدام به چنین معامله ای می نموده است. خریدار نیز با سوءاستفاده از حالت اضطراری و نیاز مالی بایع، مال او را به ثمن بخت خریداری کرده و چون در غالب موارد فروشنده تا پایان مدت شرط، متمکن از رد ثمن نمی شده، خریدار به طور قطعی مال او را با بهایی بسیار نازل تر از ارزش واقعی آن به تملک خود در می آورده است که این کار با اخذ ربای منهی تفاوت چندانی نداشت. به همین جهت قانونگذار ایران در قانون ثبت با هدف حمایت از بدهکاران، جلوگیری از معاملات ربوی و هدایت منابع مالی به سوی آورده و « معاملات با حق استرداد » فعالیت های مولد اقتصادی بیع شرط را تحت عنوان نهاد حقوقی اثر تملیکی آن را زائل کرد.^۱ بیع شرط با توجه به اهمیتی که در زندگی مردم داشت مورد توجه خاص قانونگذار قرار گرفته است چنانچه فصل مستقلی با ۶ ماده به آن اختصاص داده شد^۲ ولی در کتب حقوقی آنچنان که شایسته است مورد توجه قرار نگرفته مقالات و رساله های محدودی با این موضوع نگارش شده اند؛ کما اینکه در همین معدود مقالات و پایان نامه ها نیز به جایگاه اینگونه معاملات در نظام حقوقی و در ارتباط با اسناد عادی اشاره ای نگردیده است. بنابراین بررسی معاملات با حق استرداد، که بیع شرط در برخی از موارد جزء این معاملات محسوب میشود، در این رساله خالی از فایده نخواهد بود و به عنوان تکمیل کننده تحقیقات قبلی می باشد.

با توجه به اینکه موضوع حاضر، مبتلابه دادگاهها بوده و در جامعه به صورت عملی نیز اتفاق می افتد و ممکن است در مواردی طرفین دچار اختلاف شده و موضوع جهت حل و فصل به دادگاه کشیده شود و دادگاهها در این خصوص وحدت رویه واحدی ندارند و در موارد مشابه تصمیمات متفاوتی اتخاذ نموده اند، در این رساله سعی بر آن است که با تحلیل و بررسی موضوع از زوایای مختلف و تدقیق در متون فقهی و حقوقی، راهکاری کاربردی و عملی و در عین حال علمی، با تکیه بر منابع غنی فقهی و حقوقی بدست آید تا حداقل بتوان با ایجاد رویه واحد، از صدور آراء متعارض و متفاوت جلوگیری نمود.

ادبیات و چارچوب نظری

از شعبان سال ۶۹۸ که براساس یرلیغ (فرمان پادشاهی) غازان خان معاملات ربوی در قالب عقود جاریه در آن زمان حرام و ممنوع گردید تا اولین قانون ثبت و اخیراً ماده واحده مصوب ۸۶/۱۲/۰۶ قانونگذاران هریک از دریچه ای به واقعیت نگریسته اند. با بررسی آنها تا امروز می توان موارد مشابهی هرچند اندک از قبیل حرمت ربا، حمایت از فعالیت های اقتصادی مولد، حمایت از بدهکاران، تنظیم روابط بدهکاران و بستانکاران را استخراج کرد که همه و همه در قالب عقود است که امروز آن را معاملات با حق استرداد می نامیم واقعیات اجتماعی و ضروریات اقتصادی هریک برداشت های گوناگونی را در قوانین منعکس می نماید. اصلاح و حذف و الحاق نمودن مواد قانونی به کرات و در زمان های متفاوت به این تأسیس حقوقی نشان از واقعیتی غیر قابل انکار دارد و آن واقعیات اقتصادی جامعه ما در ادوار مختلف می باشد. در این معاملات اکثراً بدهکاران در موقعیتی به مراتب شکننده تر از بستانکاران قرار داشته اند گاهی هم به حکم این که قانون است صدای بدهکاران شنیده نمی شد و گاهی با توسل به مبحث عدالت توزیعی، موازنه ای بین این دو طرف برقرار می گردید. معاملات با حق استرداد مطابق ماده ۲۱۹ قانون مدنی، لازم هستند و وجود شرط خیار یا حق استرداد نیز باعث توصیف این معاملات به عقد جایز نمی شود. به همین ترتیب فوت هیچکدام از طرفین نیز در دوام عقد تاثیری ندارد. معاملات با حق استرداد در حکم معاملات استقرایی و وثیقه ای هستند هرچند که معاملات با حق استرداد، برحسب طبیعت اولیه خود تملیکی هستند، لیکن با مقررات وضع شده در موارد ۳۳ و ۳۴، اثر تملیکی از این معاملات سلب شده و بنابراین خریدار مالک مبیع نمی شود. در ماده ۳۴، خریدار به عنوان بدهکار و فروشنده به عنوان طلبکار مطرح گردیده، ثمن طلب و مبیع وثیقه طلب مذکور قرار داده شده است. در این مورد، فروشنده به عنوان طلبکار فقط حق مطالبه طلب (ثمن) خود را دارد و اگر طلب او با شرایط ماده ۳۴ وصول نشود، وثیقه فروخته شده و طلب وی از محل فروش برداشت می شود؛ از این جهت معاملات با حق استرداد در حکم معاملات استقرایی و وثیقه ای هستند.

معاملات با حق استرداد:

هر معامله ای که در آن شرط استرداد مورد معامله وجود داشته باشد، اصطلاحاً معامله با حق استرداد نامیده می شود. در عقد بیع متعاملین می توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد. در هر حال حق خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هرگاه نسبت به ثمن، قید تمام یا بعض نشده باشد، خیار ثابت

۱ (رحیمی، روح ا... (۱۳۹۱): مطالعه تطبیقی بیع شرط با نهاد مشابه در حقوق انگلیس، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، ۱۳۹۳

۲ معصوم زاده، رضا (۱۳۷۸): بررسی فقهی و حقوقی بیع شرط و مقایسه آن با معامله با حق استرداد، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده علوم انسانی دانشگاه قم.

نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن. باید توجه داشت که در بیع شرط مدنی به مجرد انعقاد عقد بیع، مشتری مالک مبیع خواهد شد؛ مطابق ماده ۴۵۹ قانون مدنی، بیع شرط اثر مملک دارد. بنابراین اگر با بیع به شرایطی که بین او و مشتری برای استرداد مبیع مقرر شده است عمل ننماید، بیع قطعی شده و مشتری مالک قطعی مبیع می گردد و اگر بالعکس با بیع به شرایط مزبوره عمل نماید و مبیع را استرداد کند در حین فسخ مبیع مال با بیع خواهد شد؛ ولی ثمره و منافع حاصله از حین عقد فسخ مال مشتری است.

معاملات وثیقه ای

هر معامله ای که به موجب آن شخصی (اعم از این که مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد، خواه آن عمل رد طلب باشد یا عمل دیگر و خواه آن طلب ناشی از قرارداد باشد یا نه. در قانون ما به معاملات وثیقه ای، معاملات شرطی و رهنی و معاملات با حق استرداد نام داده اند. اصل بر این است که وثیقه گذاری یا وثیقه قرار دادن به واسطه انعقاد عقد و در ضمن آن صورت پذیرد حال تفاوتی نمی نماید آن عقد رهن باشد یا بیع شرط و یا حتی قراردادهای خصوصی که به موجب ماده ۱۰ ق.م. منعقد میگردد. ماهیت پیدایش وثیقه، وجود دین است و منشاء آن هر چه باشد فرقی نمی کند اما باید وجه نقد باشد نه کالا و برای پرداخت آن سررسید و موعد تعیین شده باشد. همچنین در این نوع معاملات مانند معاملات رهنی مالکیت مالی که به وثیقه گذاشته می شود انتقال نمی یابد بلکه در صورت فوت مالک این حق تماماً به ورثه متوفی منتقل می گردد و حتی پرداخت مالیات مربوط به مال نیز به عهده وارث مالک پیشین محول می شود.

معاملات شرطی

ماهیت معاملات شرطی ناشی از بیع است با حق خیار برای متعاملین و هر چند در باب خیار شرط ضمن مواد ۳۹۹، ۴۰۰ و ۴۰۱ ق.م. به توضیح آن پرداخته است اما فصلی از فصول قانون مدنی به بیع شرط اختصاص یافته است و غالب معاملات شرط تحت همین عنوان انجام می گیرد و متبادر به ذهن افراد از معاملات شرطی همانا بیع شرط می باشد. با نگاهی به پیشینه تاریخی مربوط به معاملات شرطی می توان دریافت که ماهیت این معاملات دستخوش تغییراتی شده است. در ابتدا در معاملات شرطی سعی بر این بود که بین ثمن و مئمن معامله تناسب ارزشی رعایت شود لذا با بیع هیچ گاه حقوق خود را تضییع شده نمی دید و هرگاه اراده می کرد می توانست از حق خیار خود استفاده نماید. اما رفته رفته این نوع از معاملات نیز جنبه صوری به خود گرفت و ماهیت آن به صورت وثیقه ای برای معاملات استقراضی تلقی شد، به همین علت دیگر بین ثمن دریافتی با قیمت واقعی مبیع هیچ تناسبی به چشم نمی خورد و برای بدهکاری که به چنین معامله ای تسلیم می شد همواره این خطر وجود داشت که چنانچه به موقع موفق به تهیه اصل وجه و سود آن برای فسخ معامله نمی گشت در برابر اخذ مبلغ ناچیزی تمام مبیع از مالکیت قطعی مشتری بیرون آید. در نتیجه در این معاملات بعد از انقضاء مهلت و عدم پرداخت وجه موضوع وکالت خود به خود منتفی می شد و دعوای آنان در محاکم مسموع نبود و در نتیجه معامله قطعی محسوب می شد. بعد از تصویب قانون مدنی برای جلوگیری از اجحاف حق خریداران شرطی، ماده ۳۴ ق.ت. در این راستا به تصویب رسید که البته این ماده در سال ۱۳۸۶ با اصلاحاتی مواجه شده است.

در ماده اصلاحی جدید کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملاتی که در ماده ۳۳ ق.ت. راجع به اموال منقول و غیر منقول منعقد می شود اگر چنانچه بدهکار طلب خود را در مهلت مقرر در سند نپردازد طلبکار می تواند با مراجعه به دفترخانه تنظیم کننده سند صدور اجرائیه را خوستار باشد. در خصوص معاملات شرطی می توان با تکیه بر اینکه با بیع می تواند با تحویل ثمن معامله در مهلت مقرر، مبیع را مسترد کند احکام مربوط به معاملات با حق استرداد را در خصوص آن جاری و ساری نمود.

بیع شرط

بیع شرط در قانون مدنی به موجب ماده ۴۵۸ چنین تعریف شده است: در عقد بیع تعاملین می توانند شرط نمایند که هرگاه با بیع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین می تواند شرط کند که هرگاه بعضی مثل را رد کرد خیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعضی مبیع داشته باشد در هر حال حق خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هرگاه نسبت به ثمن قید تمام یا بعضی نشده باشد خیار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن. با نگاهی به ماده مذکور می توان دریافت که بیع شرط از انواع بیع خیار بوده و با بیع می تواند در مهلت مقرر با رعایت جهات قانونی معامله را فسخ و مبیع را به خود منتقل نماید. در غیر این صورت پس از انقضاء مدت به ملکیت قطعی مشتری در می آید و نیز نمائت و منافع حاصله از حین عقد تا زمان فسخ متعلق به مشتری خواهد بود.

نتیجه گیری

هر معامله ای که در آن شرط استرداد مورد معامله وجود داشته باشد، اصطلاحاً معامله با حق استرداد نامیده می شود. در عقد بیع متعاملین می توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد. در هر حال حق خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هرگاه نسبت به ثمن، قید تمام یا بعض نشده باشد، خیار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن. باید توجه داشت که در بیع شرط مدنی به مجرد انعقاد عقد بیع، مشتری مالک مبیع خواهد شد؛ مطابق ماده ۴۵۹ قانون مدنی، بیع شرط اثر مملک دارد. بنابراین اگر بایع به شرایطی که بین او و مشتری برای استرداد مبیع مقرر شده عمل ننماید، بیع قطعی شده و مشتری مالک قطعی مبیع می گردد و اگر بالعکس بایع به شرایط مزبوره عمل نماید و مبیع را استرداد کند در حین فسخ مبیع مال بایع خواهد شد؛ ولی ثمره و منافع حاصله از حین عقد فسخ مال مشتری است. معاملات با حق استرداد در حکم معاملات استقراضی و وثیقه ای هستند هر چند که معاملات با حق استرداد، برحسب طبیعت اولیه خود تملیکی هستند، لیکن با مقررات وضع شده در موارد ۳۳ و ۳۴، اثر تملیکی از این معاملات سلب شده و بنابراین خریدار مالک مبیع نمی شود. در ماده ۳۴، خریدار به عنوان بدهکار و فروشنده به عنوان طلبکار مطرح گردیده، ثمن طلب و مبیع وثیقه طلب مذکور قرار داده شده است. در این مورد، فروشنده به عنوان طلبکار فقط حق مطالبه طلب (ثمن) خود را دارد و اگر طلب او با شرایط ماده ۳۴ وصول نشود، وثیقه فروخته شده و طلب وی از محل فروش برداشت می شود؛ از این جهت معاملات با حق استرداد در حکم معاملات استقراضی و وثیقه ای هستند.

منابع و مراجع

- [۱] اکبری زاده مشکانی، محمدتقی، ۱۳۹۰، ماهیت و آثار حقوقی اسناد وثیقه ای در حقوق ایران، دانشکده حقوق دانشگاه قم
 - [۲] سمیرا بابایی، ۱۳۸۷، بررسی فقهی، حقوقی معامله با حق استرداد با رویکردی به مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت اسناد املاک؛ دانشگاه پیام نور مرکز تهران، دانشکده الهیات و معارف اسلامی
 - [۳] رضا معصوم زاده، ۱۳۷۷؛ بررسی فقهی و حقوقی بیع شرط و مقایسه آن با معامله با حق استرداد، دانشگاه قم
 - [۴] روح ا. رحیمی، ۱۳۹۳، مطالعه تطبیقی بیع شرط با نهاد مشابه در حقوق انگلیس، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران
 - [۵] رعیتی دماوندی، حمزه: ماهیت و آثار معاملات با حق استرداد، دانشگاه مازندران، ۱۳۸۸:
 - [۶] جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، شماره ۱۷۷۲
 - [۷] جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مجموعه محشی قانون مدنی، صفحات ۲۹۷، ۲۹۶، ۲۹۵
 - [۸] کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی معاصر.
 - [۹] عسگری، حکمت ا. (۱۳۸۵): معاملات با حق استرداد در حقوق ایران، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۴۴
 - [۱۰] دلاور، علی، (۱۳۸۲)، مبانی نظری و عملی پژوهش در علوم انسانی و اجتماعی، تهران، انتشارات رشد.
 - [۱۱] رحیمی، روح ا. (۱۳۹۱): مطالعه تطبیقی بیع شرط با نهاد مشابه در حقوق انگلیس، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، ۱۳۹۳
 - [۱۲] معصوم زاده، رضا (۱۳۷۸): بررسی فقهی و حقوقی بیع شرط و مقایسه آن با معامله با حق استرداد، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده علوم انسانی دانشگاه قم.
 - [۱۳] حکمت ا. عسگری، معاملات با حق استرداد در حقوق ایران؛ مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۴۴
 - [۱۴] فرشته علیخانی، عبدالله بهمن پوری « جایگاه بیع شرط و معاملات با حق استرداد با رویکردی در قانون ثبت»، اولین همایش ملی علوم اجتماعی، علوم تربیتی، روانشناسی و امنیت اجتماعی، تهران، اردیبهشت ۱۳۹۶؛
 - [۱۵] حسینی حبیب آبادی، صفورا سادات. رادان جبلی، علی؛ ۱۳۹۶ بررسی شباهت ها و تفاوت های عقد رهن با معاملات با حق استرداد از نظر حقوقی، دومین همایش ملی حقوق و علوم جزا .
 - [۱۶] حسین زارع شعار، ۱۳۹۵؛ آثار بیع شرط و معامله با حق استرداد در قانون مدنی ایران؛ فصلنامه مطالعات حقوق
 - [۱۷] امیرا قدم و برجی، ۱۳۹۲، مقایسه عقد رهن با معاملات با حق استرداد؛ دانشنامه حقوق و سیاست
- [18] Strauss, A, and Corbin, J, (1998), Basics of Qualitative Research: Techniques and Procedures for Developing.