

## بررسی شرط خیار در عقود تملیکی در قالب ماده ۳۴ قانون ثبت

حمیدرضا عسگری

کارشناس ارشد حقوق خصوصی - دانشگاه آزاد اسلامی واحد بندرانزلی

### چکیده

اشخاص به جهت رفع نیازهای مادی خویش معمولاً معاملاتی انجام می‌دهند تا پس از وقوع معامله به هدف خویش نائل گردیده و گاهی به دلیل نیاز شدید مالی معاملاتی با ریسک بالا انجام می‌دهند که از آن جمله بیع شرط می‌باشد. در این نوشتار درصدد بررسی معاملاتی هستیم که در آن شرط خیار می‌شود که با توجه به قانون ثبت امروزه این معاملات در قالب معاملات با حق استرداد انجام می‌شود که تملیکی نیز محسوب نمی‌شوند. هرگاه در بیع برای خریدار شرط خیار شود، در تملیکی بودن عقد تردیدی نیست. بعد از ایجاب، مبیع از آن خریدار است؛ تنها او حق دارد مالکیت موجود را ظرف مدت معینی از بین ببرد و آن را به فروشنده بازگرداند؛ بنابراین، خریدار در چنین وضعی می‌تواند موضوع معامله را برای دین خود به رهن بگذارد. این اقدام، به منزله انصراف از خیار فسخ است، زیرا رهن از سوی او لازم است و برای مرتبه نسبت به آن مال حق عینی ایجاد می‌کند و کسی که نمی‌تواند مالی را وثیقه دین خویش قرار دهد و احتمال بازگرداندن آن به مالک و فسخ بیع را نیز در سر داشته باشد این دو کار با هم در تعارض است و در نتیجه آخرین تصمیم را باید نافذ شمرد.

واژه‌های کلیدی: شرط خیار، معامله با حق استرداد، ماده ۳۴ قانون ثبت، عقود تملیکی

مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه

دوره ۵، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۸، صفحات ۱۴۰-۱۲۹