

## آثار معاملات با حق استرداد در حقوق ایران

محمد رضا امیدی<sup>۱</sup>، زیبا مرادی<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> کارشناسی ارشد حقوق تجارت بین الملل، دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم آباد

<sup>۲</sup> کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم آباد

### چکیده

اصطلاح معاملات با حق استرداد را قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ در خصوص معاملاتی نظیر بیع شرط که از آنها سوء 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، هر معامله ای که در آن شرط استرداد مورد معامله وجود داشته باشد، اصطلاحاً معامله با حق استرداد نامیده می شود. در معاملات با حق استرداد بر حسب تبصره ۲ ماده ۳۳ قانون ثبت، ضمن اینکه انتقال دهنده درخواست ثبت می کند مکلف است در اظهارنامه قید کند که نسبت به مورد درخواست ثبت، معامله با حق استرداد صورت گرفته است. همچنین اگر، متصاح (انتقال گیرنده) نقضای ثبت نماید و در اظهارنامه خود قید نماید که نسبت به مورد درخواست ثبت حق فسخ برای مصالح وجود دارد. در موردی که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک باشد (مثل رهن و حقوق ارتفاقی) و یا راجع به انتقال تمام با قسمتی از عین ملک باشد ولی با حق استرداد، سردفتر باید آن را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت نوشته و امضا نماید و در مورد عمری، رفیعی و سکنی و مواردی که معامله راجع به انتقال سود ملکی برای بیش از سه سال باشد، مقررات بالا راجع به تنظیم خلاصه سند و فرستادن آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک و قید آن در زیر ثبت ملک در دفتر املاک و سند مالکیت و بایگانی نمودن خلاصه معامله در پرونده باید مجری گردد. معاملات با حق استرداد در قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ از لحاظ مقنن فاقد اثر تملیکی است. معامله با حق استرداد از حیث امکان استرداد مبیع با بیع شرط شبیه و از نظر تملیکی نبودن متفاوت است. در این تحقیق سعی شده است که ضمن بررسی ابعاد حقوقی معاملات با حق استرداد به مقایسه آن با بیع شرط و موارد مشابه در حقوق ایران پرداخته شود.

واژه‌های کلیدی: معاملات، حق استرداد، بیع شرط.

مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه

دوره ۶، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۹، صفحات ۲۲۸-۲۴۱