

تحلیل و بررسی معاملات با حق استرداد در حقوق ایران

حسین شکریان امیری^۱، حمیده عابدی^۲

^۱دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی دانشگاه مازندران، مدرس دانشگاه

^۲کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه علامه محدث نوری

چکیده

معاملات با حق استرداد در واقع قراردادهایی هستند که در آنها طرف معامله می‌تواند با بازگرداندن مبلغ پرداختی، مال یا املاک خریداری شده را پس بگیرد. این معاملات می‌توانند به شکل‌های مختلف مثل بیع با شرط خاص، صلح یا دیگر روش‌ها انجام شوند و حق استرداد ممکن است از طریق اختیارات خاص، وکالت یا نذر محقق شود. این مقاله‌ای، با تحلیل قوانین و مقررات مربوط به این معاملات در ایران، به ماهیت این قراردادها پرداخته است. معاملات با حق استرداد در واقع شباهت‌هایی با معاملات استقراضی و وثیقه‌ای دارند و طبق قانون ثبت، احکام رهن بر آنها جاری است. این معاملات انعطاف‌پذیری بالایی دارند و به طرفین اجازه می‌دهند شرایط خاص خود را در نظر بگیرند. این امر می‌تواند در حفظ منافع هر دو طرف، به‌ویژه در معاملات تجاری و ملکی، بسیار مؤثر باشد. شناخت صحیح از چگونگی استفاده از این نوع معاملات، برای افراد و نهادهای حقوقی مرتبط، ضروری است. به‌خصوص در شرایط اقتصادی نامساعد و متغیر بازار، معاملات با حق استرداد می‌توانند به حفظ حقوق و منافع طرفین کمک کنند. بررسی دقیق این معاملات و ارائه پیشنهادهایی برای بهبود شرایط مرتبط، می‌تواند به غنی‌سازی نیازی ادبیات حقوقی و بهبود روند معاملات در بازار منجر شود.

واژگان کلیدی: معاملات با حق استرداد، رهن، وثیقه، بیع شرط.

مقدمه

بدیهی است معامله با حق استرداد، مفهومی حقوقی است که به هر نوع توافق تملیکی و معوض اشاره دارد، جایی که انتقال‌دهنده این حق را دارد که با بازگرداندن عوض دریافتی، مال تملیک‌شده را پس بگیرد. این مفهوم در انواع مختلف معاملات، از جمله بیع با شرط خیار، صلح، وکالت و نذر، قابل اعمال است. قانون‌گذار در ماده ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت، به ویژه بر املاکی تمرکز کرده است که با حق استرداد منتقل می‌شوند، اما معاملات شرطی منقول را نیز شامل می‌شود تا با معاملات رهنی در یک چارچوب قانونی قرار گیرند. در حقوق کنونی، بیع شرط به عنوان یکی از انواع معاملات با حق استرداد شناخته می‌شود و درک آثار آن مستلزم توجه به احکام قانون ثبت است. (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۱۵۴). ناگفته پیداست در حقوق ایران، معامله با حق استرداد که در ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک ذکر شده، مشابهت عملکردی با حق وثیقه دارد. این ماده قانونی که در سال ۱۳۱۰ به دنبال سوءاستفاده از بیع شرط در قانون مدنی به تصویب رسید، در سال ۱۳۵۱ اصلاح و ماده ۳۶ مکرر آن در سال ۱۳۸۹ مورد بازنگری قرار گرفت. این نوع معامله که معمولاً در قالب عقد بیع یا صلح انجام می‌شود، نتایجی مشابه با عقد رهن و وثیقه به همراه دارد (کبیری شاه آبادو همکاران، ۱۳۹۶، ص ۱۶۲). حال در پژوهش حاضر درصدد تحلیل و بررسی معاملات با حق استرداد در حقوق ایران هستیم.

۲. مفهوم‌شناسی

در این بخش به بیان مفاهیم بنیادی تحقیق پرداخته خواهد شد.

۱-۲. بیع

در این بخش به مفهوم لغوی و اصطلاحی بیع پرداخته خواهد شد.

۱-۱-۲. بیع در لغت

بیع در لغت به معنی خریدن و نیز فروختن می‌باشد لذا بیع از اضداد می باشد اما اغلب استعمال کلمه بیع در لغت در معنی فرختن و شراء در معنی خریدن است. (دهخدا، ۱۳۴۹، ص ۵۵۳).

۲-۱-۲. بیع در اصطلاح

بیع، یکی از شناخته‌شده‌ترین و پرکاربردترین قراردادهای روابط اجتماعی و تجاری است که از گذشته‌های دور تا به امروز، نقش مهمی در تعاملات افراد ایفا کرده است. این قرارداد، به انتقال مالکیت کالا یا دارایی از فروشنده به خریدار در ازای دریافت پول یا کالای دیگر اشاره دارد. در واقع، فروشنده مالکیت کالای خود را به خریدار واگذار می‌کند و در مقابل، خریدار پول یا کالای مورد توافق را به فروشنده می‌پردازد. عقد بیع، نه تنها رایج‌ترین شکل تجارت محسوب می‌شود، بلکه در روایات و متون دینی نیز به عنوان یکی از برترین کسب‌ها شناخته شده است. قرآن کریم نیز به صراحت، بیع را به عنوان امری حلال و مجاز از سوی خداوند متعال ذکر کرده است. (نجفی، ۱۴۰۴، ص ۴).

۱-۲. شرط

در این بخش به مفهوم لغوی و اصطلاحی شرط پرداخته خواهد شد.

۱-۲-۲. شرط در لغت

شرط در لغت به معنی متعهد ساختن و پذیرش تعهد در ضمن عقد بیع و مانند آن آمده است (ابن منظور، ۱۳۷۵، ق، ص ۸۲).

۲-۲-۲. شرط در اصطلاح

در قرآن کریم، واژه "شرط" به صورت مفرد به کار نرفته است، اما این غیبت به معنای کم‌اهمیت بودن آن نیست. برعکس، استفاده از شکل جمع این کلمه، "اشراط"، در آیات مختلف، حاکی از اهمیت و تنوع معانی و مفاهیمی است که با شرط مرتبط است. شرط، مفهومی است که در علوم مختلف و به ویژه در مباحث فقهی و حقوقی، جایگاه ویژه‌ای دارد. این واژه به معنای چیزی است که وجود یا عدم وجود آن، باعث ایجاد نتیجه یا تغییری در وضعیت می‌شود. در واقع، شرط، عاملی است که ارتباطی منطقی و مستحکم با نتیجه‌ای مشخص برقرار می‌کند. در قرآن، اشراط به معنای علائم و نشانه‌ها نیز به کار رفته

است. برای مثال، در آیه‌ای از سوره الرحمن، به اشراط الساعة اشاره شده که به نشانه‌های قیامت و دگرگونی‌های جهان پیش از پایان جهان اشاره دارد. این استفاده از کلمه، بعد دیگری از مفهوم شرط را آشکار می‌کند؛ اینکه شرط می‌تواند به عنوان نشانه‌ای برای وقوع امری مهم در نظر گرفته شود.

تنوع معنای شرط، به زمینه‌های مختلف و نحوه استفاده آن در جملات برمی‌گردد. در برخی موارد، شرط به معنای توافق و قرارداد است، جایی که دو طرف بر سر انجام کاری با وجود شرایط مشخص توافق می‌کنند. در برخی آیات قرآن، شرط به معنای عهد و پیمان نیز به کار رفته است. از لحاظ دستوری، شرط می‌تواند به عنوان قیدی عمل کند که یک جمله را محدود کرده و شرایط وقوع آن را مشخص می‌نماید. این نوع از شرط، ارتباطی تنگاتنگ با مفهوم علیت و معلولیت دارد و در بسیاری از استدلال‌ها و استنتاج‌های منطقی مورد استفاده قرار می‌گیرد. (محقق داماد، ۱۳۸۸، ص ۱۲:۱). در اصول فقه، شرط به چیزی گفته می‌شود که عدم آن، عدم چیز دیگری را به دنبال داشته باشد، فارغ از اینکه وجود آن، وجود چیز دیگری را لازم داشته باشد یا خیر. این مفهوم در منطق و فلسفه نیز مشابه است، جایی که شرط به عنصری ضروری برای تحقق چیزی دیگر اشاره دارد که به آن مشروط می‌گویند. در اینجا، شرط به معنای عام‌تری است که شامل هر چیزی می‌شود که برای وجود یا عدم وجود یک امر دیگر، ضروری باشد. (شهیدی، ۱۳۸۷، ص ۱۷).

۳. پیشینه تحقیق

امیدی و مرادی (۱۳۹۹) در مقاله ((معاملات با حق استرداد در حقوق ایران)) نویسنده به بررسی جنبه‌های حقوقی معامله با حق استرداد پرداخته و آن را با مفاهیمی مانند بیع شرط در نظام حقوقی ایران مقایسه می‌کند. هدف، درک بهتر این نوع معاملات و تشریح شباهت‌ها و تفاوت‌های آن با سایر مفاهیم حقوقی است.

صدقی (۱۳۹۹) در مقاله ((مقایسه عقد رهن با معامله با حق استرداد با رویکرد رویه قضایی)) در این مقاله، حق استرداد ملک برای فروشنده محفوظ است، اما منافع حاصل از آن به خریدار تعلق دارد. این مفهوم بر اساس ماده ۳۴ قانون ثبت و رویه قضایی استوار است و هدف آن حفظ عدالت معامله برای خریدار در شرایط تورم و کاهش ارزش پول است؛ بنابراین، منافع به خریدار اختصاص داده می‌شود تا تعادلی نسبی در معاوضه ایجاد شود که این امر از طریق تهاتر قابل توجیه است.

طاهری زاده (۱۳۹۸) ((در بررسی معاملات با حق استرداد در نظام حقوقی ایران)) نویسنده به بررسی اینکه قانونگذار در نظر گرفته است که معامله با حق استرداد، قراردادی است که شباهت زیادی به معاملات استقرایی و وثیقه‌ای دارد. این نوع معامله، نوعی توافق مالی است که در آن، خریدار حق بازپس‌گیری کالا یا خدمات را دارد و این امر، آن را به قراردادی خاص و متمایز تبدیل کرده است. با این حال، یک شکاف تحقیقاتی قابل توجه در درک تأثیرات اقتصادی و اجتماعی معاملات با حق استرداد در شرایط متغیر بازار وجود دارد. این شکاف مهم است زیرا به بررسی چگونگی تأثیر این نوع معاملات بر رفتار خریداران و فروشندگان، به ویژه در شرایط اقتصادی نامساعد می‌پردازد و پیامدهایی برای سیاست‌گذاری‌های اقتصادی و حقوقی دارد. همچنین، عدم بررسی دقیق ابعاد روان‌شناختی و اجتماعی این نوع معاملات می‌تواند منجر به عدم درک کامل از انگیزه‌ها و رفتارهای طرفین معامله شود.

پرداختن به این شکاف تحقیقاتی بسیار مهم است زیرا به ایجاد چارچوبی جامع‌تر برای فهم بهتر از معاملات با حق استرداد کمک می‌کند و می‌تواند به توسعه سیاست‌ها و قوانین مرتبط با این نوع معاملات منجر شود. همچنین، این مطالعه می‌تواند به تأمین نیازهای واقعی بازار و ایجاد توازن بیشتر بین حقوق و منافع طرفین معامله کمک کند؛ بنابراین، تحقیقات بیشتر در این زمینه نه تنها به غنای ادبیات حقوقی کمک می‌کند بلکه می‌تواند به بهبود شرایط اقتصادی و اجتماعی نیز منجر شود.

۴. ماهیت معاملات با حق استرداد

در میان حقوقدانان، تعاریف متفاوتی در مورد معاملات با حق استرداد وجود دارد. برخی آن را به عنوان عقدی مستقل در نظر می‌گیرند که در آن، یکی از طرفین مبلغی را به عنوان وام به طرف دیگر می‌دهد و در مقابل، وثیقه‌ای را برای مدت مشخصی دریافت می‌کند. این تعریف، معامله را به عنوان نوعی وام با تضمین وثیقه تفسیر می‌کند. با این حال، این دیدگاه با واقعیت

عملی این نوع معاملات همخوانی ندارد؛ زیرا در معاملات با حق استرداد، اراده ظاهری طرفین حاکی از یک وام ساده نیست. در واقع، این معاملات ماهیتی پیچیده‌تر دارند و نمی‌توان آنها را صرفاً به عنوان وام در نظر گرفت. برخی حقوقدانان دیگر، اصطلاحات مربوط به معاملات با حق استرداد را رد می‌کنند و معتقدند که این معاملات، انتقال مالکیت را به همراه ندارند. آنها پیشنهاد می‌کنند که این نوع معاملات بهتر است به عنوان معاملات وثیقه‌ای غیرمنقول شناخته شوند که به درستی ماهیت آنها را توصیف می‌کند. (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۱، ص ۱۷۷۲).

در قرارداد بیع، مالکیت کالا به خریدار منتقل می‌شود، اما در مورد بیع متقابل، این فرایند تملیک به شکل متداول رخ نمی‌دهد. در این نوع معامله، طرفین تنها متعهد به انجام تعهدات مشخصی می‌شوند. در واقع، کمیسیون اقتصادی اروپا نیز بیع متقابل را به عنوان قراردادی عهدی شناخته است که در آن تملیک کامل وجود ندارد (بهدادینیا و ضیایی، ۱۴۰۱، ص ۱۸۵). در اصطلاح حقوقی، معامله با حق استرداد به نوعی توافق اشاره دارد که در آن مالک دارایی، به صورت ظاهری مالکیت آن را به فرد دیگری واگذار می‌کند، اما در واقع حق بازپس‌گیری آن را در بازه زمانی مشخصی حفظ می‌کند. این مفهوم به معاملات شرطی در قانون مدنی و فقه شباهت دارد. به این صورت که فروشنده دارایی خود را به خریدار منتقل می‌کند، اما حق استرداد آن را در مدت معینی با شرایطی خاص، از جمله بازپرداخت مبلغ دریافتی به علاوه هزینه‌های اضافی، برای خود محفوظ می‌دارد. (صفایی، ۱۳۹۵، ص ۵۶). معامله با حق استرداد، نوعی قرارداد تملیکی و معوض است که در آن، انتقال‌دهنده این حق را دارد که با بازگرداندن عوض دریافتی، مال منتقل‌شده را پس بگیرد. این نوع معامله می‌تواند در قالب بیع با شرط خیار یا صلح انجام شود و حق استرداد می‌تواند از طریق خیار، وکالت یا نذر اعمال شود. (کاتوزیان، ۱۳۸۳، ص ۱۷۷). معامله با حق استرداد، قراردادی دوطرفه است که در آن، مالک اصلی (انتقال‌دهنده) حق ویژه‌ای را برای خود محفوظ می‌دارد. این حق، امکان بازگرداندن اموال منتقل‌شده را در ازای استرداد عوض یا معوض دریافت‌شده، فراهم می‌کند؛ به عبارت دیگر، طرفین در این قرارداد توافق می‌کنند که انتقال مالکیت دائمی نباشد و انتقال‌دهنده در شرایط مشخصی می‌تواند معامله را به حالت اولیه بازگرداند. در مجموع، معامله با حق استرداد، ابزاری حقوقی انعطاف‌پذیر است که به طرفین معامله امکان تنظیم شرایط خاص را می‌دهد و می‌تواند در حفظ منافع هر دو طرف نقش مؤثری داشته باشد. درک درست از این مفهوم و نحوه اعمال آن، به ویژه در امور تجاری و معاملات ملکی، برای افراد و نهادهای درگیر در این نوع قراردادهای ضروری است.

۵. اوصاف حقوقی معاملات با حق استرداد

الف) بر اساس ماده ۲۱۹ قانون مدنی، معاملاتی که شامل حق استرداد هستند، معتبر و لازم‌الاجرا محسوب می‌شوند. وجود شرط خیار یا حق استرداد، ماهیت این معاملات را به عنوان عقد جایز تغییر نمی‌دهد و حتی در صورت فوت هر یک از طرفین، این معاملات همچنان معتبر و پابرجا باقی می‌مانند.

ب) در معاملات با حق استرداد، علی‌رغم ماهیت تملیکی اولیه، قوانین خاصی اعمال می‌شود که مالکیت خریدار بر مبیع را تحت تأثیر قرار می‌دهد. مطابق با مواد ۳۳ و ۳۴، این معاملات از نظر حقوقی به عنوان معاملات استقرازی و وثیقه‌ای تلقی می‌شوند. در ماده ۳۴، خریدار به عنوان بدهکار و فروشنده به عنوان طلبکار شناخته می‌شود و مبیع به عنوان وثیقه برای طلب فروشنده در نظر گرفته می‌شود. در این حالت، فروشنده تنها حق مطالبه طلب خود را دارد و اگر این طلب طبق شرایط تعیین شده وصول نشود، مبیع به فروش می‌رسد تا طلب وی از طریق فروش مبیع تأمین شود؛ بنابراین، معاملات با حق استرداد، ماهیتی مشابه معاملات استقرازی و وثیقه‌ای پیدا می‌کنند.

ج) در مقایسه بین معاملات با حق استرداد و عقد رهن، تفاوت‌های قابل توجهی وجود دارد. معاملات با حق استرداد به طور ذاتی معوض و تملیکی هستند، در حالی که رهن یک عقد وثیقه‌ای محسوب می‌شود. ماده ۳۴، احکام رهن را بر بیع شرط و معاملات مشابه اعمال می‌کند، اما سوال اینجاست که چه تفاوت‌هایی بین این دو وجود دارد؟

اولین تفاوت در مالکیت منافع مال است. در عقد رهن، منافع مال متعلق به راهن (بدهکار) است، اما در معاملات با حق استرداد، این منافع به طلبکار تعلق دارد. ماده ۳۴، صدور اجرائیه را برای وصول اصل طلب و اجور (منافع مال در مدت حق

استرداد) پیش‌بینی کرده است. همچنین، در رهن، قبض شرط صحت معامله است، اما در معاملات با حق استرداد، به دلیل ماهیت معوض و تملیکی آنها، قبض شرط صحت نیست. این تفاوت‌ها نشان‌دهنده جنبه‌های متمایز این دو نوع معامله در نظام حقوقی است. (کاتوزیان، ۱۳۶۴، ص ۵۹۹).

۶. اعمال حق استرداد

در معاملاتی که حق استرداد وجود دارد، فروشنده این اختیار را دارد که با بازگرداندن مبلغ پرداختی، کالای فروخته‌شده را مجدداً به تملک خود درآورد. این حق در موارد مختلفی مانند بیع شرط، بیع با شرط وکالت، یا سایر شرایط مشابه اعمال می‌شود. در بیع شرط، فروشنده می‌تواند با استفاده از حق شرط، مبلغ را بازگردانده و کالا را پس بگیرد. به همین ترتیب، در بیع با شرط وکالت، فروشنده به نمایندگی از خریدار، در صورت پرداخت مبلغ، می‌تواند مالکیت کالا را به دست آورد. قانون ثبت، این حق را به عنوان حق استرداد تعریف می‌کند که به معنای حق فروشنده در بازپس‌گیری کالا با رد مبلغ پرداختی است، فارغ از اینکه این حق با عنوان خیار شرط، وکالت، یا هر عنوان دیگری ذکر شده باشد. (کاتوزیان، ۱۳۸۳، ص ۱۷۷).

در معاملاتی که حق استرداد وجود دارد، فروشنده این اختیار را دارد که با بازگرداندن مبلغ پرداختی، کالای فروخته‌شده را مجدداً به تملک خود درآورد. این حق به عنوان یکی از اصول اساسی در حقوق مدنی شناخته شده است و به نوعی به حفظ تعادل و انصاف در روابط معاملاتی کمک می‌کند. حق استرداد به فروشنده این امکان را می‌دهد که در صورت عدم تحقق شرایط مورد نظر یا بروز مشکلاتی در معامله، بتواند کالا را پس بگیرد و از زیان‌های احتمالی جلوگیری کند. این حق در موارد مختلفی مانند بیع شرط، بیع با شرط وکالت، یا سایر شرایط مشابه اعمال می‌شود. در بیع شرط، فروشنده می‌تواند با استفاده از حق شرط، مبلغ را بازگردانده و کالا را پس بگیرد. در این نوع معامله، معمولاً توافق شده است که فروشنده تحت شرایط خاصی می‌تواند مالکیت کالا را دوباره به دست آورد. به عنوان مثال، اگر خریدار نتواند مبلغ مورد توافق را در زمان مقرر پرداخت کند، فروشنده می‌تواند با استناد به حق شرط، کالا را پس بگیرد و مبلغ پرداختی را نیز بازگرداند. این نوع معاملات به فروشنده این اطمینان را می‌دهد که در صورت بروز مشکلات، همچنان کنترل بر روی کالا و مبلغ پرداختی خود دارد. به همین ترتیب، در بیع با شرط وکالت، فروشنده به نمایندگی از خریدار عمل می‌کند و در صورت پرداخت مبلغ، می‌تواند مالکیت کالا را به دست آورد. این نوع معامله نشان‌دهنده انعطاف‌پذیری در روابط حقوقی بین طرفین است و به فروشنده این امکان را می‌دهد که در صورت عدم رعایت شرایط توسط خریدار، اقدام به استرداد کالا نماید. همچنین، این نوع معاملات معمولاً شامل توافقات و شرایط خاصی هستند که باید به دقت رعایت شوند تا از بروز اختلافات جلوگیری شود. قانون ثبت، این حق را به عنوان حق استرداد تعریف می‌کند که به معنای حق فروشنده در بازپس‌گیری کالا با رد مبلغ پرداختی است، فارغ از اینکه این حق با عنوان خیار شرط، وکالت، یا هر عنوان دیگری ذکر شده باشد. این نکته اهمیت ویژه‌ای دارد زیرا نشان‌دهنده حمایت قانونی از فروشنده در معاملات است و به او این اطمینان را می‌دهد که در صورت لزوم می‌تواند کالا را پس بگیرد. همچنین، این تعریف قانونی باعث می‌شود که طرفین معامله با آگاهی بیشتری وارد قرارداد شوند و نسبت به حقوق و تکالیف خود شناخت بیشتری پیدا کنند. به طور کلی، حق استرداد نه تنها برای حفظ حقوق فروشنده بلکه برای ایجاد یک محیط تجاری عادلانه و شفاف نیز ضروری است. این حق به فروشندگان اجازه می‌دهد تا در صورت بروز مشکلات یا عدم رضایت از شرایط معامله، بتوانند اقدامات لازم را انجام دهند و از زیان‌های احتمالی جلوگیری کنند. همچنین، آگاهی از این حق برای خریداران نیز اهمیت دارد؛ زیرا آن‌ها باید بدانند که ممکن است تحت شرایط خاصی مجبور به بازگرداندن کالا شوند و مبلغ پرداختی خود را نیز از دست بدهند. در نتیجه، حق استرداد یک ابزار مهم در معاملات تجاری است که نیازمند توجه و دقت طرفین معامله است. برای جلوگیری از بروز اختلافات و مشکلات حقوقی، پیشنهاد می‌شود که آموزش‌های لازم درباره شرایط مختلف معاملات و حقوق و تکالیف آن‌ها ارائه شود. همچنین، تنظیم قراردادهای دقیق و شفاف می‌تواند از بروز اختلافات جلوگیری کند و به هر دو طرف اطمینان خاطر بیشتری بدهد. با توجه به پیچیدگی‌های حقوقی موجود در معاملات، درک صحیح از حق استرداد و موارد مربوط به آن می‌تواند به ایجاد روابط تجاری پایدار و موفق کمک کند.

۷. نقش قصد متعاقدين در معاملات با حق استرداد غير رسمي

در قراردادهای، هدف اصلی طرفین معامله، بیان اراده و قصد آنها است. این قصد ممکن است به صراحت در الفاظ و عبارات بیان شود، یا گاهی لازم است به قصد و نیت باطنی طرفین توجه شود. در حقوق اسلامی، اصل بر این است که قراردادهای تابع اراده و قصد طرفین هستند. این اصل، به عنوان یکی از قواعد پذیرفته شده، مورد تأکید فقها و حقوقدانان قرار گرفته است. بر اساس این قاعده، «العقود تابعه للقصد» است، به این معنی که قراردادهای و توافقات، بر اساس نیت و اراده طرفین شکل می گیرند؛ بنابراین، در بررسی معاملات و قراردادهای، توجه به قصد واقعی و نه صرف الفاظ، امری ضروری است. (محقق داماد و دیگران، ۱۳۷۹، ۲۱۰/۱). نظام حقوقی ایران، تحت تأثیر نظریه فرانسوی، اصل قصد انشاء را به عنوان پایه و اساس تشکیل قراردادهای در نظر گرفته است. این اصل در ماده ۱۹۱ قانون مدنی به وضوح بیان شده است که بیان می کند عقد زمانی محقق می شود که با قصد انشاء همراه باشد. قانون مدنی ایران، اراده باطنی را به عنوان عنصر اساسی در تشکیل قراردادهای می داند و بر این اساس، هر عمل حقوقی دارای نتایجی است که از اراده باطنی طرفین نشأت می گیرد. در ماده ۱۹۱ قانون مدنی، به سه نکته مهم اشاره شده است: اول، معامله ای که فاقد قصد انشاء یا اراده باطنی باشد، باطل است. دوم، قصد انشاء، علت اصلی تشکیل قرارداد است و سایر شرایط، از جمله ابراز اراده، در قالب شروط نفوذ و صحت قرار می گیرند. سوم، ابراز اراده نیز به عنوان یکی از شروط اعتبار قرارداد تلقی می شود. ماده ۴۶۳ قانون مدنی در مورد شرایط بیع، بیان می کند که اگر در معامله ای مشخص شود که قصد بایع، حقیقت بیع نبوده است، حکم بیع در آن معامله اجرا نخواهد شد. همچنین، ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، مقرر می دارد که هر محلی که برای سکونت، کسب، پیشه، تجارت، یا هر منظور دیگری اجاره داده شود، مشمول مقررات این قانون است. در واقع، ملاک ایجاد اثر حقوقی، قصد انشاء یا اراده باطنی است. در مواردی مانند ابهامی در اراده طرفین، باید به اراده باطنی توجه کرد و در صورت تعارض با اراده ظاهری، اراده باطنی حاکم است. ملاک تعیین آثار عقد و مقصود طرفین، مفاد واقعی اراده انشایی است. عیوبی که در زمان انشاء عقد بر اراده اعم از قصد یا رضا وارد شود، موجب بطلان یا عدم نفوذ عقد خواهد بود. (امینی، عیسی، ۱۴۰۱، ص ۴۴).

در بررسی معاملات با حق استرداد، پرسش مهمی که مطرح می شود، توجه به قصد و نیت واقعی طرفین قرارداد است. آیا قاضی باید به قصد و نیت واقعی معامله کنندگان توجه کند یا صرفاً به اراده ظاهری آنها اکتفا نماید؟ این امر به ویژه در معاملاتی که شامل اموال غیرمنقول است، حائز اهمیت می شود. قاضی در تحلیل این معاملات، باید اوضاع و احوال حاکم بر قرارداد را مد نظر قرار دهد. از جمله میزان ثمن پرداختی، روابط طرفین بعد از قرارداد و اینکه آیا مال به طور کامل به طرف معامله تحویل داده شده است یا خیر. همچنین، بررسی اینکه منافع حاصل از معامله در اختیار طرف معامله قرار گرفته یا خیر، می تواند در کشف نیت واقعی معامله کنندگان کمک کننده باشد. بر اساس مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، معاملاتی که شامل اموال غیرمنقول است، باید در اداره ثبت اسناد به ثبت برسد. این امر شامل معاملات با حق استرداد نیز می شود، زیرا به عنوان یکی از مصادیق معاملات رسمی، مشمول ماده ۳۴ قانون ثبت است. در مورد اسناد عادی که مالکیت اموال غیرمنقول را منتقل می کنند، نظرات متفاوتی وجود دارد. دیدگاه مشهور آن است که حقوقدانان عموماً بر این باورند که اسناد عادی فاقد اعتبار هستند. (نصیری استیاری، ۱۳۹۱، ص ۱۰۴).

در بررسی دقیق قوانین مرتبط با حق استرداد، مشاهده می شود که در هیچ یک از مقررات موجود، معاملاتی که بدون تنظیم سند رسمی در قالب عقد بیع صورت می پذیرد، پذیرفته و اعلام نشده است. دکتر شهیدی در این باره می فرماید: در هیچ یک از مقررات مربوطه، بطلان و بی اعتباری فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی اعلام نشده است. ماده ۴۸ قانون ثبت، هرگز دلالت بر بطلان بیع مال غیرمنقول ندارد و تنها اسناد ثبت نشده ای را که باید به ثبت برسد، غیرقابل پذیرش در ادارات و محاکم اعلام کرده است؛ بنابراین، در موضوع مورد بحث ما، آنچه در این ماده مورد توجه قرار گرفته، سند معامله است نه خود معامله. همچنین، نسبت به وضعیت سند، حکم مقرر نشده است که آیا خود معامله باطل است یا خیر. قانونگذار با اعلام غیرقابل قبول بودن سند در ادارات و محاکم، از اصطلاح حقوقی «بطلان معامله» استفاده کرده است، در حالی که این اصطلاح در مقام بیان آثار ثبت نشدن سند به کار رفته است. در اصطلاح حقوقی و از منظر تحلیلی، نمی توان غیرقابل قبول بودن سند

معامله را مترادف با بطلان آن دانست. اگر منظور قانونگذار با باطل معرفی کردن بیع مال غیرمنقول باشد، باید همین اصطلاح روشن «باطل» را نسبت به معامله مذکور به کار می‌برد تا با فرض باطل بودن عقد، قابل توجه باشد. (شهیدی، ۱۳۷۱، ص ۱۱-۱۲). دادگاه‌ها، همانند سردفتران، در تنظیم اسناد رسمی نقش مهمی ایفا می‌کنند. این دیدگاه دکتر شهیدی است که بر اهمیت دادگاه‌ها در روند قانونی و رسمی‌سازی اسناد تأکید دارد. (همان ۶۱-۶۰) برخی از حقوقدانان، از جمله دکتر سید حسن امامی، معتقدند که اسناد عادی فاقد اعتبار هستند. طبق نظر ایشان، سندی که به امضا، مهر، یا اثر انگشت فردی نسبت داده شود، نمی‌تواند بدون اثبات صحت انتساب در دادگاه، بر علیه آن فرد مورد استفاده قرار گیرد. سکوت یا عدم پاسخ شخصی که سندی علیه او ابراز شده، تنها می‌تواند به عنوان قرینه‌ای برای اثبات صحت انتساب سند به او در نظر گرفته شود. این شخص می‌تواند صدور سند را از جانب منتسب‌الیه رد کند یا در صورت عدم اعتراض به اصالت سند، در دادگاه به اثبات اصالت آن بپردازد. چنین سندی، در صورت اثبات اصالت، معتبر تلقی می‌شود و شک و تردید در مقابل آن، طبق مواد ۱۲۹۱ و ۱۲۹۲ قانون مدنی، پذیرفته نخواهد شد. (امامی، ۱۳۹۷، ص ۱۶۹). در بررسی این موضوع، با توجه به فقدان نظارت رسمی بر اسناد عادی، ممکن است این اسناد را غیرقابل اعتماد تلقی کنیم. عدم دخالت مقامات رسمی در تنظیم این اسناد، باعث ایجاد تردید در اعتبار آنها می‌شود. برای احراز اعتبار، ارائه دلایل و مدارک از سوی ارائه‌دهنده سند ضروری است، زیرا اصل صحت در این مورد رعایت نشده است؛ به عبارت دیگر، اصل صحت در مورد اسناد عادی قابل استناد نیست و در صورت استناد به آن، صرف انکار کافی نبوده و نیاز به دلایل قوی‌تری برای رد اعتبار آن وجود دارد. (نصیری استیاری، ۱۳۹۱، ص ۱۰۶).

با توجه به مباحث حقوقی و قانونی مرتبط با معاملات، لازم است به نکاتی در خصوص معاملات با حق استرداد و مستندات آن توجه ویژه شود. در این مورد خاص، باید بین معاملات مبتنی بر اسناد رسمی و اسناد عادی تفاوت قائل شد. معاملاتی که شامل حق استرداد برای یکی از طرفین هستند، به خریدار یا فروشنده این امکان را می‌دهند که در صورت برآورده نشدن شرایط یا تعهدات طرف مقابل، معامله را فسخ کرده و به شرایط اولیه بازگردند. این نوع معاملات در موارد مختلفی کاربرد دارد، به ویژه در مواردی که اطمینان از انجام تعهدات، به ویژه در مدت زمان مشخص، حائز اهمیت است. مهم‌ترین نکته‌ای که در این بحث مورد توجه قرار می‌گیرد، نوع مستنداتی است که برای ثبت و تضمین این معاملات استفاده می‌شود. در این زمینه، دو دسته سند وجود دارد:

- سند رسمی: این اسناد توسط مراجع رسمی مانند دفاتر اسناد رسمی تهیه می‌شوند و دارای اعتبار قانونی بالایی هستند. قانون ثبت اسناد و املاک، به ویژه مواد ۳۳ و ۳۴، بر این نوع اسناد تأکید دارد و آن را برای قراردادهای رسمی الزامی می‌داند.

- سند عادی: اسنادی که بدون رعایت تشریفات رسمی و توسط خود طرفین معامله تنظیم می‌شود. این اسناد اگرچه به رسمیت شناخته می‌شوند، اما از نظر قانونی در مرتبه پایین‌تری قرار دارند.

در مورد معاملات با حق استرداد، اگر از سند عادی استفاده شود، اگرچه از نظر قانونی منع خاصی وجود ندارد، اما به دلیل عدم تشریفات رسمی، ممکن است روند احقاق حقوق در صورت نقض تعهدات، دشوارتر باشد. طبق قانون ثبت اسناد و املاک، این قانون مختص قراردادهای رسمی است و معامله با سند عادی خارج از شمول آن است.

هنگامی که معامله با حق استرداد با سند عادی تنظیم می‌شود و یکی از طرفین به تعهدات خود عمل نمی‌کند، خریدار برای احقاق حق خود با چالش‌هایی مواجه خواهد بود:

- عدم امکان مراجعه به اداره ثبت: در معاملات رسمی، اداره ثبت اسناد و املاک نقش مهمی در ثبت و تضمین معامله دارد؛ اما در معاملات عادی، این امکان وجود ندارد و خریدار نمی‌تواند از طریق اداره ثبت، حقوق خود را استیفا کند.

- مراجعه به دادگاه: در این شرایط، خریدار ناچار است به دادگاه مراجعه کند و از طریق طرح دعوی، حکم قضایی دریافت نماید. این روند می‌تواند زمان‌بر و پیچیده باشد.

- اجرای احکام دادگاه: پس از صدور حکم، خریدار باید از طریق اجرای احکام دادگاه، اقدام به اجرای قرارداد کند. این مرحله نیز ممکن است با چالش‌های اجرایی و حقوقی همراه باشد.

در نتیجه، اگرچه معاملات با حق استرداد با سند عادی از نظر قانونی منع خاصی ندارد، اما به دلیل فقدان حمایت‌های قانونی و رسمی، می‌تواند ریسک‌ها و پیچیدگی‌هایی را برای طرفین معامله به همراه داشته باشد. در این موارد، توصیه می‌شود طرفین به دقت تعهدات و شرایط را بررسی کرده و در صورت امکان، از اسناد رسمی برای تضمین حقوق خود استفاده نمایند.

۸. مقایسه معامله با حق استرداد و عقد قرض در حقوق ایران

در برخی از معاملات، هدف اصلی وام‌گیرنده، دریافت وام و بهره‌مندی از آن است، در حالی که وام‌دهنده به دنبال سود حاصل از این معامله است؛ اما در مورد معاملات بین‌المللی، قضیه اندکی متفاوت است. این معاملات که در خارج از کشور انجام می‌شوند، ممکن است به دلایل مختلفی از عقد قرض فاصله بگیرند. یکی از احتمالات این است که برخی از افراد سودجو، به دنبال منافع مالی خود هستند و اهمیتی به جنبه‌های خیرخواهانه و احساسی معامله نمی‌دهند. عقد قرض، به عنوان یک قرارداد مبتنی بر نیکوکاری و احسان، ممکن است با اهداف سودجویانه این افراد همخوانی نداشته باشد. (کاتوزیان، ۱۳۸۶، ص ۲۵۹). برخی افراد، اموال خود را به دیگران قرض می‌دهند تا زمانی که نیاز باشد، وام گیرنده بتواند بدهی خود را بازپرداخت کند؛ اما برخی سرمایه‌داران ترجیح می‌دهند سرمایه‌شان را راکد نماند و در جستجوی سود بیشتر هستند. به همین دلیل، معاملاتی با شرایط خاص را انتخاب می‌کنند تا از این طریق، سود بیشتری کسب کنند. در این نوع قراردادهای، در صورت عدم بازپرداخت بدهی توسط وام‌گیرنده، وثیقه‌ای که تعیین شده بود، به مالکیت وام‌دهنده درمی‌آید. قانونگذار برای تنظیم این معاملات و حفظ حقوق طرفین، مقرراتی را وضع کرده است. قانون ثبت، با وجود اینکه تا حدودی از سوءاستفاده‌های احتمالی جلوگیری می‌کند، نتوانسته کاملاً مانع از این امر شود. افراد همچنان ترجیح می‌دهند معاملات خود را بر اساس قراردادهای خرید و فروش با حق استرداد تنظیم کنند تا وام و قرض. یکی از دلایل این امر، تضمین و امنیت بیشتر در این نوع معاملات است. در صورتی که مقرض ورشکسته شود، طلبکار در معامله قرض، تضمینی ندارد، اما در معامله با حق استرداد، وثیقه ملکی وجود دارد که امنیت بیشتری برای طلبکار فراهم می‌کند. سؤال مهمی که مطرح می‌شود این است که آیا این معاملات در نهایت به عقد قرض ختم نمی‌شوند، زیرا هدف طرفین، وام گرفتن و پرداخت سود است؟ پاسخ این است که تفاوت‌های اساسی بین این دو نوع معامله وجود دارد. از نظر ساختار، در عقد قرض، تنها یک معامله وجود دارد، در حالی که در معامله با حق استرداد، معمولاً سه معامله مجزا صورت می‌گیرد: خرید و فروش، رهن و وکالت. اگرچه ممکن است گفته شود که در عقد قرض نیز می‌توان وثیقه قرار داد و بعد از آن، عقد رهن را منعقد کرد، اما باید توجه داشت که این دو عقد، مجزا هستند. عقد رهن، تبعی است و می‌تواند جدا از عقد قرض وجود داشته باشد، در حالی که در معامله با حق استرداد، این معاملات به هم وابسته‌اند. به عنوان مثال، فروشنده وام، معامله را بدون عقد رهن انجام نمی‌دهد. از نظر حقوقی، قانون مدنی در ماده ۶۴۸، عقد قرض را به عنوان یک عقد تملیکی تعریف می‌کند که به موجب آن، مالکیت مال به وام‌گیرنده منتقل می‌شود؛ اما در معامله با حق استرداد، مالکیت به صورت کامل منتقل نمی‌شود و شرایط خاص خود را دارد. (همان، ۱۷۲).

در علم حقوق، انواع مختلفی از معاملات وجود دارد که هر کدام با اهداف و شرایط خاص خود تنظیم می‌شوند. یکی از موضوعات جالب توجه در این زمینه، مقایسه بین معامله با حق استرداد و عقد قرض است، به ویژه در حوزه حقوق ایران. این دو مفهوم، اگرچه در نگاه اول ممکن است مشابه به نظر برسند، اما تفاوت‌های قابل توجهی دارند که بر اساس اهداف و ساختار آنها شکل گرفته است. در بسیاری از معاملات، وام‌گیرنده به دنبال دریافت وام و بهره‌مندی از آن برای اهداف مختلف است، در حالی که وام‌دهنده در پی کسب سود حاصل از این معامله است. این موضوع در معاملات داخلی و بین‌المللی تا حدی مشابه است؛ اما در معاملات بین‌المللی، به دلیل شرایط خاص و تنوع قوانین و فرهنگ‌ها، پیچیدگی‌های بیشتری وجود دارد. در برخی موارد، معاملات بین‌المللی از مفهوم سنتی عقد قرض فاصله می‌گیرند. این فاصله گرفتن می‌تواند دلایل مختلفی داشته باشد. یکی از احتمالات، حضور افراد سودجو است که اهداف مالی خود را در اولویت قرار می‌دهند و کمتر به جنبه‌های خیرخواهانه و احساسی معامله توجه می‌کنند. عقد قرض، به عنوان یک قرارداد مبتنی بر نیکوکاری و احسان، ممکن است با منافع این افراد همخوانی نداشته باشد. عقد قرض، بر اساس مفهوم سنتی آن، مبتنی بر اعتماد و احسان است. افرادی که اموال خود را به

دیگران قرض می‌دهند، معمولاً هدف اصلی‌شان کمک به وام‌گیرنده است تا در زمان نیاز، بتواند از آن بهره‌مند شود. این نوع قرض‌ها اغلب بدون سود یا با سود کم ارائه می‌شوند.

اما در مقابل، معامله با حق استرداد، بیشتر جنبه تجاری و اقتصادی دارد. در این معاملات، وام‌دهنده به دنبال حداکثر کردن سود خود است و به همین دلیل، شرایط خاص‌تری را اعمال می‌کند. این شرایط می‌تواند شامل وثیقه، تعیین مدت زمان بازپرداخت و تعیین سود مشخص باشد. از نظر ساختاری، تفاوت‌های اساسی بین این دو نوع معامله وجود دارد. در عقد قرض، طبق قانون مدنی ایران (ماده ۶۴۸)، یک معامله تملیکی صورت می‌گیرد که مالکیت مال به وام‌گیرنده منتقل می‌شود. این معامله ساده و مستقیم است.

اما در معامله با حق استرداد، معمولاً سه معامله مجزا وجود دارد:

۱. خرید و فروش: این مرحله شامل فروش وام یا تسهیلات مالی است.
۲. رهن: در این مرحله، وثیقه‌ای برای تضمین بازپرداخت بدهی تعیین می‌شود.
۳. وکالت: وکالتی به وام‌دهنده داده می‌شود تا در صورت عدم بازپرداخت بدهی، بتواند از وثیقه استفاده کند. یکی از دلایل ترجیح معامله با حق استرداد به عقد قرض، تضمین و امنیت بیشتر آن است. در معامله قرض، در صورت ورشکستگی وام‌گیرنده، وام‌دهنده تضمینی ندارد و ممکن است بدهی خود را از دست بدهد؛ اما در معامله با حق استرداد، با وجود وثیقه ملکی، طلبکار امنیت بیشتری دارد. در صورت عدم بازپرداخت، وام‌دهنده می‌تواند از طریق قانونی، مالکیت وثیقه را به دست آورد. در پاسخ به سؤال مطرح شده، باید گفت که اگرچه هدف نهایی هر دو معامله می‌تواند دریافت وام و پرداخت سود باشد، اما تفاوت‌های اساسی بین آنها وجود دارد. معامله با حق استرداد، ساختاری پیچیده‌تر و امن‌تر دارد، در حالی که عقد قرض ساده‌تر است و بر اساس احسان و اعتماد شکل می‌گیرد. قانونگذار با وضع مقررات خاص برای این معاملات، تلاش کرده است حقوق طرفین را حفظ کند، اما همچنان تصمیم‌گیری در مورد انتخاب نوع معامله، به اهداف و شرایط طرفین بستگی دارد.

۹. رابطه بین معامله با حق استرداد و بیع شرط

در ارتباط با ارتباط میان معاملات با حق استرداد و بیع شرط، نظرات مختلفی از سوی حقوقدانان ارائه شده است. یکی از دیدگاه‌ها این است که با تصویب ماده ۳۰ قانون ثبت در سال ۱۳۱۰، ویژگی اصلی بیع، یعنی انتقال مالکیت مبیع به خریدار، از بیع شرط حذف شده است. این امر باعث می‌شود که بیع شرط، ماهیت اصلی خود را از دست بدهد و دیگر نتوان آن را تحت عنوان بیع در نظر گرفت. به عقیده این حقوقدانان، مواد ۴۵۸ تا ۴۶۳ قانون مدنی در این زمینه منسوخ شده‌اند. در شرایط فعلی، بیع شرط بیشتر به عنوان وثیقه عمل می‌کند و می‌توان آن را تحت عقد رهن، مطابق با ماده ۷۷۱ قانون مدنی، طبقه‌بندی نمود. (کاتوزیان ۱۳۷۱، ص ۳۸۳). برخی حقوقدانان معتقدند که اصطلاح معامله با حق استرداد در ماده ۳۳ قانون ثبت اسناد و املاک، مفهومی عام‌تر و خاص‌تر از بیع شرط دارد. عام‌تر است، زیرا تنها به بیع محدود نمی‌شود و شامل هر نوع معامله تملیکی مانند صلح نیز می‌گردد؛ اما از دیدگاه خاص‌تر، این اصطلاح به املاک توجه دارد. هرچند، لازم است ذکر شود که با توجه به ماده ۳۴ قانون جدید، معامله با حق استرداد دیگر منحصرأ به املاک مربوط نمی‌شود. در واقع، در ماده ۳۴ اصلاحی سال ۱۳۵۱ نیز اشاره‌ای به احکام مربوط به اموال منقول وجود داشت. (شهری، ۱۳۷۷، ص ۶۶).

در مورد مدت شرط حق استرداد، اگر مشخص نباشد، چه اتفاقی می‌افتد؟ در مورد خیار شرط، طبق ماده ۴۰۱ قانون مدنی، عدم تعیین مدت منجر به بطلان شرط و عقد می‌شود؛ اما در مورد سایر شروط استرداد مانند حق وکالت، نذر خارج، یا هر حق استرداد دیگری، نمی‌توان حکم قطعی صادر کرد. در این موارد، حق استرداد برای انتقال‌دهنده ایجاد می‌شود. به عنوان مثال، در شرط وکالت، تعیین مدت برای صحت آن ضروری نیست، اما از آنجایی که وکالت به عنوان شرطی در یک عقد الزام‌آور دیگر گنجانده شده است، موکل نمی‌تواند به سادگی وکیل را عزل کند؛ بنابراین، در این شرایط، فروشنده همواره حق دارد ملک را به خود منتقل کند. در مورد خیار شرط، عدم تعیین مدت می‌تواند معامله را غرری تلقی کند و به بطلان آن منجر شود. (انصاری، ۱۳۷۵، ص ۲۲۸).

در حقوق مدنی، بحث در مورد رابطه بین معاملات با حق استرداد و بیع شرط، همواره مورد توجه حقوقدانان بوده است. این موضوع، به ویژه با تصویب ماده ۳۰ قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ شمسی، پیچیدگی‌هایی را در تعریف و طبقه‌بندی این دو مفهوم ایجاد کرده است. برخی حقوقدانان بر این باورند که با وجود ماده ۳۰ قانون ثبت، ماهیت اصلی بیع شرط دستخوش تغییر شده است. طبق این ماده، اگر مبیع مورد معامله، مال غیرمنقول باشد، فروشنده باید سند رسمی تنظیم کند و به ثبت برساند. در غیر این صورت، معامله بیع شرط محسوب نخواهد شد. این امر به معنای حذف یکی از ویژگی‌های اساسی بیع، یعنی انتقال مالکیت مبیع به خریدار، در بیع شرط است. به عقیده این گروه از حقوقدانان، با این تغییر، بیع شرط ماهیت خود را از دست داده و نمی‌توان آن را به عنوان یک نوع بیع در نظر گرفت. آنها استدلال می‌کنند که مواد ۴۵۸ تا ۴۶۳ قانون مدنی که به بیع شرط اختصاص دارد، با تصویب ماده ۳۰ قانون ثبت، منسوخ شده‌اند. از دیدگاه این حقوقدانان، بیع شرط در شرایط کنونی، بیشتر نقش وثیقه را ایفا می‌کند. در این حالت، مالکیت مبیع به خریدار منتقل نمی‌شود، بلکه مبیع به عنوان تضمین پرداخت بدهی نزد خریدار باقی می‌ماند. این دیدگاه، بیع شرط را به عقد رهن نزدیک می‌داند و معتقد است که می‌توان بیع شرط را تحت عقد رهن، مطابق با ماده ۷۷۱ قانون مدنی، قرار داد. در مقابل، گروهی دیگر از حقوقدانان، تفسیر متفاوتی از رابطه بین معاملات با حق استرداد و بیع شرط ارائه می‌دهند. آنها معتقدند که اصطلاح "معامله با حق استرداد" در ماده ۳۳ قانون ثبت اسناد و املاک، مفاهیم گسترده‌تری را شامل می‌شود. از نظر این حقوقدانان، معامله با حق استرداد، عام‌تر از بیع شرط است، زیرا تنها به معاملات بیع محدود نمی‌شود و می‌تواند شامل هر نوع معامله تملیکی مانند صلح نیز بشود. این مفهوم گسترده‌تر، امکان انعطاف‌پذیری بیشتری در معاملات را فراهم می‌کند. با این حال، این حقوقدانان همچنین به جنبه‌ای خاص در مفهوم معامله با حق استرداد اشاره می‌کنند. آنها معتقدند که این اصطلاح، به طور خاص به املاک توجه دارد و معاملات مربوط به اموال منقول را در بر نمی‌گیرد؛ اما نکته قابل توجه در این دیدگاه، تاثیر ماده ۳۴ قانون جدید ثبت اسناد و املاک است. طبق این ماده، معامله با حق استرداد دیگر منحصرأً به املاک محدود نمی‌شود و می‌تواند شامل اموال منقول نیز باشد. این ماده اصلاحی، در سال ۱۳۵۱ شمسی تصویب شد و نشان‌دهنده تحول و انعطاف‌پذیری بیشتر در قوانین مرتبط با معاملات است. در نتیجه، می‌توان گفت که بحث در مورد رابطه بین معاملات با حق استرداد و بیع شرط، همچنان موضوعی چالش‌برانگیز و قابل تأمل در حقوق مدنی است. تفسیر و تحلیل مواد قانونی مرتبط، دیدگاه‌های متفاوتی را به وجود آورده است. درک این رابطه و تاثیر قوانین جدید بر طبقه‌بندی این معاملات، نیازمند بررسی دقیق و تحلیل حقوقی عمیق‌تر است. این موضوع، به ویژه در معاملات املاک و اموال منقول، حائز اهمیت است و می‌تواند بر حقوق طرفین معامله تاثیرگذار باشد.

۱۰. نتیجه گیری

از مجموعه مطالب پیش گفته در تحقیق حاضر نتیجه می‌گیریم معاملات با حق استرداد در حقوق ایران، به‌عنوان یک راهکار هوشمندانه برای محافظت از منافع طرفین، به‌ویژه در شرایط اقتصادی دشوار، مطرح است. این نوع معاملات، با ویژگی‌هایی شبیه به بیع با شرط خاص و وثیقه، به افراد این امکان را می‌دهد که با تعیین شرایط خاص، ریسک‌های مالی را مدیریت کنند؛ اما در این میان، چالش‌هایی مثل عدم ثبت رسمی و پیچیدگی‌های قانونی در صورت بروز اختلاف، وجود دارد. تحقیقات آینده می‌توانند با تمرکز بر ابعاد اجتماعی و اقتصادی این معاملات، راه‌حل‌هایی برای بهبود شرایط قانونی و ثبت آن‌ها ارائه دهند. درک جنبه‌های روان‌شناختی و انگیزه‌های طرفین نیز می‌تواند تصویر کامل‌تری از رفتار معاملاتی به ما بدهد. مطالعه و بررسی دقیق این نوع قراردادهای می‌تواند به غنی‌تر شدن دانش حقوقی ما در زمینه‌ی معاملات تجاری کمک کند. توسعه و بهبود این مفهوم، انعطاف‌پذیری قراردادهای رو افزایش می‌دهد و در نتیجه، مبادلات تجاری رادر شرایط اقتصادی سخت، آسان می‌کند. با توجه به پیچیدگی روزافزون معاملات، درک و گسترش چنین سازوکارهایی می‌تواند قدم مهمی در جهت حمایت از حقوق طرفین و رونق تجارت باشد.

منابع

الف منابع فارسی

کتاب ها

۱. امامی، سید حسن، (۱۳۹۷)، حقوق مدنی، انتشارات اسلامی، جلد ۶، تهران.
۲. امینی، عیسی، (۱۴۰۱)، حقوق قراردادها، انتشارات گنج دانش، تهران.
۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۴۰۱)، ترمینولوژی حقوق، گنج دانش، تهران.
۴. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۷۸)، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، کتابخانه گنج دانش، چاپ اول، جلد دوم، تهران.
۵. جعفری لنگرودی محمد جعفر، (۱۳۸۸)، دایره المعارف حقوق مدنی و تجارت، گنج دانش چاپ اول، تهران.
۶. شهری، غلامرضا، (۱۳۷۷)، حقوق ثبت جهاد دانشگاهی.
۷. شهیدی، مهدی، (۱۳۸۷)، شروط ضمن عقد، انتشارات مجد، چاپ دوم، تهران.
۸. شهیدی، مهدی، (۱۳۷۱)، فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی، مجله تحقیقات حقوقی، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی.
۹. صفایی، حسن، (۱۳۹۵)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، نشر میزان، تهران.
۱۰. عبدالله، ناصرعلی، (۱۳۹۸)، المعجم الحديث انتشارات مجد، چاپ دوم، تهران.
۱۱. علی اکبر دهخدا، (۱۳۴۹) لغت نامه، چاپ سازمان، چاپ دانشگاه تهران.
۱۲. قرشی، سید علی اکبر (۱۴۱۲ هـ.ق)، قاموس قرآن، انتشارات دار الکتب الاسلامیه، چاپ ششم، جلد ۴، تهران.
۱۳. کاتوزیان، دکتر ناصر، (۱۳۸۳)، قواعد عمومی قرار داد ها، شرکت های سهامی، انتشارات با همکاری بهمن برناچاپ چهارم، ج ۵.
۱۴. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۷)، قواعد عمومی قراردادها، شرکت سهامی انتشار، چاپ پنجم، جلد پنجم.
۱۵. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۶)، عقود معین، نشر گنج دانش، جلد ۴، تهران.
۱۶. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۶۴)، حقوق مدنی، عقود اذنی، وثیقه های دین، انتشارات بهنشر، چاپ اول، تیر ماه.
۱۷. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۱)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اعمال حقوقی، انتشارات بهمن.
۱۸. محقق، داماد سید مصطفی، (۱۳۸۸)، قواعد فقه بخش مدنی، انتشارات مرکز نشر علوم اسلامی، چاپ بیست و یکم، جلد ۱ تهران.
۱۹. محقق داماد، سیدمصطفی، و دیگران، (۱۳۷۹)، حقوق قرارداد در فقه امامیه. تهران، انتشارات سمت.
۲۰. نجفی، محمد حسن، (۱۴۰۴)، جواهر الکلام، نشر اسلامی، جلد ۲۲، قم.

مقالات

۱. امیدی، محمد رضا، مردادی، زیبا، (۱۳۹۹)، آثار معاملات با حق استرداد در حقوق ایران، فصلنامه مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه.
۲. بهدادی نیا، یوسف، ضیایی، سید یاسر، (۱۴۰۱)، ماهیت حقوقی قراردادهای جدید نفتی ایران (IPC) از منظر حقوق بین الملل و حقوق ایران، فصلنامه مطالعات بین المللی.
۳. صدقی، غلامعلی، (۱۳۹۹)، مقایسه عقد رهن با معامله با حق استرداد با رویکرد قضایی، دوفصلنامه فقه و حقوق خصوصی.
۴. طاهری زاده، ریحانه، (۱۳۹۸)، بررسی معاملات با حق استرداد در حقوق ایران، نشریه فقه، حقوق و علوم جزا.

۵. کیبیری شاه آباد حمید؛ عیسائی تفرشی، محمد شهبازی نیا مرتضی (۱۳۹۶) مطالعه تطبیقی رویکرد وحدت گرایی یا کثرت گرایی در خصوص ابزار توفیق اموال منقول در نظام حقوقی ایالات متحده آمریکا انگلستان و ایران مجله پژوهشهای حقوق تطبیقی.

۶. نصیری استیاری، هادی، (۱۳۹۱)، جایگاه اصل صحت در اسناد رسمی و عادی، مجله کانون وکلای دادگستری.

ب) منابع عربی

۱. ابن منظور، محمد بن مکرم، (۱۳۷۵ق)، دایره المعارف ها و واژه نامه های عربی، داربیروت.

۲. انصاری، شیخ مرتضی، (۱۳۷۵)، مکاسب، ترجمه و شرح جواد فخار طوسی، نشر مرتضی، ج ۲ و ۳، قم.