

بررسی عقد بیع و تاثیر بیع شرط در آن

آذین رستمی فر^۱، علی اکبر اسمعیلی^۲

^۱ دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد گرگان (نویسنده مسئول)

^۲ عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی گرگان، استادیار، گروه حقوق

چکیده

بیع مهمترین و رایجترین عقد از عقود معین است و از این رو آن را ام العقود نامیده اند. عقد بیع دارای ابعاد و موضوعات و مسائل مختلف است که می تواند مورد مطالعه واقع گردد. متعاملین مختارند در عقد بیع هرگونه شرطی که بر خلاف مقتضای ذات عقد و شرع نباشد را درج نمایند. یکی از شروطی که ممکن است در عقد بیع درج شود، شرط استرداد مورد معامله است. یعنی شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معین تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد. در بیع شرط اصل بر این است که به مجرد انعقاد عقد بیع مشتری مالک مبیع خواهد شد و اگر بایع در وقت مقرر به شرط عمل ننماید بیع قطعی شده و مشتری مالک قطعی مبیع می گردد و اگر بایع به شرط عمل کند، در حین فسخ، بیع مال بایع خواهد بود اما ثمره و منافع حاصل از حین عقد تا قبل از اعمال حق فسخ متعلق به مشتری خواهد بود. در این گونه معاملات مطابق ماده ۳۳ قانون ثبت، در صورت درخواست ثبت از سوی انتقال دهنده، مکلف است در اظهارنامه قید کند که نسبت به ملک مورد درخواست، معامله با حق استرداد صورت گرفته است. به طور کلی هدف از این پژوهش تبیین معامله با حق استرداد در حقوق ایران می باشد که در این راستا، بررسی مواد قانون مدنی و قانون ثبت مورد توجه خواهد بود.

واژه‌های کلیدی: عقد بیع، بیع شرط، حق استرداد، حق فسخ، حقوق ثبت