

بررسی معامله با حق استرداد: نگاهی به بیع شرط از منظر قانون مدنی و قانون ثبت

گلشاد گیلانی گیچه^۱، سلمان علیپور قوشچی^۲

^۱ دانشجوی کارشناسی ارشد گروه حقوق، واحد ارومیه، دانشگاه آزاد اسلامی، ارومیه، ایران

^۲ استاد مدعو گروه حقوق، واحد ارومیه، دانشگاه آزاد اسلامی، ارومیه، ایران

نام و نشانی ایمیل نویسنده مسئول:

سلمان علیپور قوشچی

چکیده

طبق قانون مدنی، بیع شرط دارای اثر تملیکی است و از زمان انعقاد معامله به ملکیت مشتری در می آید اما با این قید که اگر بائع تا زمان معینی ثمن معامله را به مشتری پرداخت نماید می تواند مال مورد معامله را استرداد کند، در صورت عدم پرداخت به موقع ثمن توسط بائع، مبیع بطور قطعی به مشتری واگذار می شود. به مرور زمان، بیع شرط تبدیل به دستاویزی برای سوءاستفاده سرمایه داران و رباخواران شد تا مال مورد معامله را که گاهی چندین برابر وامی که به صاحب ملک می دادند ارزش داشت را به خود منتقل نمایند. بر همین اساس، مقنن در قانون ثبت اثر تملیکی را از کلیه معاملات با حق استرداد سلب کرد و همه آنها را مفید حق قرض اعلام کرد. در این مقاله آثار بیع شرط از دیدگاه قانون مدنی و قانون ثبت بررسی خواهیم کرد.

واژگان کلیدی: بیع شرط، قانون مدنی، قانون ثبت، معامله با حق استرداد.

مقدمه

دومین عقد لازمی که قانون مدنی احکام آن را مورد بحث و بررسی قرار داده، بیع شرط است. ماهیت معاملات شرطی ناشی از بیع است با حق خیار برای بایع. علی القاعده بیع شرط هم می بایست به عنوان بخشی از بیع در همان قسمت مربوط به عقد بیع مطرح شود، اما به دلیل اهمیت خاصی که در زمان تدوین و تصویب قانون مدنی داشته، و بنابر جهاتی مورد استفاده عملی قرار گرفته، و مبتلا به مردم بوده؛ و در مسائل اقتصادی تأثیرات زیادی داشته، بصورت جداگانه به آن پرداخته اند. هر چند در باب خیار شرط، ضمن مواد ۳۹۹ تا ۴۰۱ قانون مدنی به توضیح آن پرداخته شده است، اما با این وجود، مقنن در قانون مذکور، فصلی به بیع شرط اختصاص داده و آثار مخصوصی بر آن بار کرده است. بیع شرط از جمله مصادیق معامله با حق استرداد است و دارای اثر تملیکی می باشد. بیع شرط با گذشت زمان از مسیر اصلی خود منحرف شد و وسیله ای شد برای زیاده خواهی و سوءاستفاده صاحبان سرمایه و ربا خواران، تا از طریق آن بدهکار بی بضاعت را در مضیقه قرار دهند و ملک وی را با بی رحمی از چنگش در آورند و به وضع فلاکت بار او به نظاره بنشینند. قانون ثبت، برای جلوگیری از این رویه و خاتمه دادن به این سوء استفاده ها وارد عمل شد و اثر تملیکی را از تمامی معاملات با حق استرداد گرفت و بر آنها اثر وثیقه ای بار کرد. ابتداء به بررسی مفهوم معاملات باحق استرداد می پردازیم، سپس، مفهوم بیع شرط و آثار آن از منظر قانون مدنی را بحث خواهیم کرد و در آخر تغییر و تحولات صورت گرفته در معاملات با حق استرداد و بیع شرط در قانون ثبت را مورد بحث و گفتگو قرار خواهیم داد.

مبحث اول: مفهوم و ماهیت معامله با حق استرداد

اصطلاح معامله با حق استرداد، برای نخستین بار در قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۱۰ مطرح شد. بهترین تعریفی که از این اصطلاح ارائه شده این است که: «منظور از معامله با حق استرداد، هر عقد تملیکی و معوض است که در آن انتقال دهنده حق دارد، با رد عوضی که دریافت کرده است، مال تملیک شده را استرداد کند. خواه صورت معامله بیع با شرط خیار باشد یا صلح و خواه امکان استرداد بوسیله شرط خیار باشد یا وکالت یا نذر» (کاتوزیان، ۱۳۸۳، ص ۱۷۷). منظور از بیع با شرط وکالت، این است که در عقد بیع، شرط شود که بایع وکیل خریدار باشد یا در مدت معینی بتواند با رد ثمن، مبیع را به خود منتقل کند (عسکری، ۱۳۸۵، ص ۲۲۳).

منظور از شرط نذر خارج نیز این است که، طرفین عقد بیع شرط نذر می کنند که هرگاه بایع ثمن را رد کرد، مبیع ملک او باشد. اصطلاح «معامله با حق استرداد» عنوان شده در ماده ۳۳ ق.ث از جهتی عام تر از «بیع شرط» است و از منظری دیگر خاص تر از آن می باشد (کاتوزیان، همان منبع، ص ۱۷۲)، از این نظر عام تر است که به بیع شرط محدود نمی شود و هر معامله تملیکی را شامل می شود (مانند صلح)، و از این جهت خاص تر می نماید که ناظر به املاک است.

قانون گذار بیشتر توجه به املاکی داشت که با حق استرداد انتقال داده می شد، ولی معاملات شرطی منقول را نیز به آن ملحق کرد تا با معاملات رهنی تابع یک حکم باشند (ماده ۳۴ اصلاحی جدید قانون ثبت). بدین ترتیب، در حقوق کنونی، بیع شرط از اقسام «معاملات با حق استرداد» است و بدون توجه به احکام قانون ثبت نمی توان از آثار آن سخن گفت.

بنابراین ماده ۳۴ قانون ثبت بیان گر یک اماره مطلق است. هر معامله تملیکی و معوض که شرط حق استرداد به هر عنوانی اعم از خیار شرط، شرط وکالت و یا شرط نذر خارج و یا هر شرط نامعین دیگری در آن درج شده باشد، معامله با حق استرداد محسوب می شود. و خلاف آن نیز غیرقابل اثبات است. تبصره یک ماده ۳۳ نیز بیان گر همین اماره است و مقرر می دارد: «کلیه معاملات با حق استرداد ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجع به معاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد، اشخاص ثالثی را بآی نحو کان مداخله داده باشند».

بنابراین منظور از حق استرداد، در معاملات با حق استرداد، حقی است که به موجب آن انتقال دهنده می تواند، با رد ثمن، مال تملیک شده را مجدداً مسترد کند، اعم از اینکه عنوان این حق، خیار شرط یا شرط وکالت یا حق استرداد و یا هر عنوان دیگری باشد.

مبحث دوم: تعریف بیع شرط

ماده ۴۵۸ ق.م مقرر می دارد: «در عقد بیع متعاملین می توانند شرط نمایند که، هر گاه بایع در مدت معینی تمام ثمن را به مشتری رد کند، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام بیع داشته باشد و هم چنین می توانند شرط کنند که، هر گاه بعضی ثمن را رد کرد، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعضی مبیع داشته باشد؛ در هر حال، خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هر گاه نسبت به ثمن قید تمام یا بعضی نشده باشد خیار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن».

بنابراین بیع شرط یک نوع عقد مشروط است. به بیع شرط اصطلاحاً بیع خیار می گفته می شود.

در معاملات بیع شرطی معمولاً ثمن وجه نقد است، هدف بایع در واقع، استقراض است ولی برای اینکه موضوع جنبه شرعی داشته باشد و عنوان ربا مطرح نگردد، وام گیرنده (بایع) ملک خود را به قرض دهنده می فروشد، پولی را که به دست می آورد مصرف می نماید، و بدین

جهت در عقد قید می نمایند که چنان چه بایع مثل آنچه را که گرفته است به مشتری مسترد دارد می تواند عقد را فسخ نماید. اگر در عقد بیع قید نشود که پس از فسخ بایع مثل ثمن را به مشتری بدهد، چنان چه عقد بیع فسخ شود و عین ثمن نزد بایع موجود باشد، او باید آن را به مشتری برگرداند، زیرا در اثر فسخ معامله منحل می شود و هر یک از آن دو مبیع و ثمن به مالک قبل از عقد برمی گردد و دلیلی وجود ندارد که باز هم عین یا مثل ثمن در تصرف باقی بماند (مدنی، ۱۳۸۵؛ امامی، ۱۳۸۸).

ویژگی شرط خیار در «بیع شرط» در این است که خیار برای فروشنده شرط می شود و استفاده از آن منوط به پرداخت ثمن است؛ بدین ترتیب که، شخص مال خود را می فروشد و در آن شرط می کند که اگر در مدت خیار بتواند ثمن را برگرداند عقد را فسخ کند و مبیع را پس بگیرد. رواج این معامله به ویژه استفاده از ساختمان حقوقی آن برای گرفتن ربح پول، نویسندگان قانون مدنی را بر آن داشته است که فصل مستقلی را به آن اختصاص دهند، در حالی که آنچه بیع شرط را ممتاز از سایر اقسام بیع می کند وجود خیار شرط در آن است و حق این بود که در خیار شرط از آن بحث شود، چنان که در فقه نیز همین رسم رعایت می شود (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ۳، ص ۱۵).

بنابراین بیع شرط، عقدی است که بر طبق آن متبایعین شرط می کنند که هر گاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد نماید، حق فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و یا شرط می کنند هر گاه بایع در مدت معینی بعضی از مثل ثمن را رد نماید، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعض مبیع را داشته باشد.

مبحث سوم: آثار بیع شرط در قانون مدنی

آثار بیع شرط در قانون مدنی را می توان بدین شرح خلاصه کرد:

بند اول: ملکیت مبیع به محض انعقاد قرارداد به خریدار انتقال می یابد، با این قید که فروشنده حق خیار فسخ معامله را در صورت استرداد ثمن دارد. بنابراین، اگر فروشنده در زمان تعیین شده ثمن را باز نگرداند و عقد را فسخ نکند، بیع قطعی می شود، مبیع در دارایی خریدار استقرار می یابد. ولی اگر فروشنده با رعایت شرایط قرارداد و رد ثمن بیع را فسخ کند، از آن هنگام مبیع دوباره به ملکیت او باز می گردد، همان گونه که ماده ۴۵۹ بیان می دارد: «در بیع شرط، به مجرد عقد مبیع ملک مشتری می شود با قید خیار برای بایع؛ بنابراین، اگر بایع 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...».

بند دوم: قید خیار برای فروشنده، هر چند مانع از انتقال ملکیت مبیع به خریدار نمی گردد، اما سلطه او بر ملک را محدود می کند. ماده ۴۶۰ ق.م در این باره مقرر می دارد: «در بیع شرط مشتری نمی تواند در مبیع تصرفی که منافای خیار باشد، از قبیل نقل و انتقال و غیره بنماید.»

هدف این است که امکان اجرای خیار و دست یافتن به مبیع برای فروشنده محفوظ بماند و مالک متزلزل اقدامی نکند که موضوع حق فروشنده را از بین ببرد. بنابراین، خریدار نمی تواند مبیع را به دیگری انتقال دهد یا تلف کند یا در معرض تملک دیگران قرار دهد (مانند رهن) یا در آن تغییر اساسی دهد. این تصرف ها حق خیار را از بین نمی برد، ولی فروشنده را از هدف اصلی قید خیار (دست یافتن به مبیع) دور می سازد (کاتوزیان، ۱۳۹۱؛ امامی، ۱۳۸۸).

قانون گذار در ماده ۵۰۰ ق.م اهتمام به حفظ مبیع و تأمین حق فروشنده را به کمال رسانده و خریدار را از حق اجاره دادن مبیع در دوران حق خیار بایع ممنوع کرده است. این ماده مقرر می دارد که: «در بیع شرط مشتری می تواند مبیع را برای مدتی که بایع خیار ندارد اجاره دهد؛ و اگر اجاره منافای خیار بایع باشد، باید به وسیله جعل خیار یا نحو آن حق بایع را محفوظ دارد، و الا اجاره تا حدی که منافای با حق بایع باشد باطل خواهد بود.» همین حکم در مورد حق انتفاع نیز جاری خواهد بود.

بند سوم: مطابق ماده ۴۵۹ ق.م اثر فسخ از زمان فسخ است و اثر قهقربایی ندارد، این ماده بیان می کند: «... اگر بالعکس بایع به شرایط مزبوره عمل نماید و مبیع را مسترد کند، از حین فسخ مبیع مال بایع خواهد شد، ولی نمائات و منافع حاصله از حین عقد تا حین فسخ مال مشتری است.» بنابراین در صورتی که بایع به شرط مندرج در عقد عمل نمود و بیع را فسخ کرد از حین فسخ عقد منحل شده و بیع به ملکیت بایع برمی گردد. بدین جهت منافع و نمائات حاصله از حین عقد تا زمان فسخ مال مشتری می باشد. زیرا منافع و نمائات تابع ملک است. ماده ۴۵۹ ق.م اگر چه نمائات و منافع را به طور مطلق از آن مشتری دانسته است، اما باید تفصیل آن را از ملاک ماده ۲۸۷ ق.م که مقرر می دارد: «نمائات و منافع منفصله که از زمان عقد تا زمان اقاله در مورد معامله حادث می شود مال کسی است که به واسطه عقد مالک شده ولی نمائات متصله مال کسی است که در نتیجه اقاله مالک می شود» یافت و بین نمائات و منافع متصله و منفصله فرق گذارد، بدین نحو که نمائات و منافع منفصله که از زمان عقد تا زمان فسخ در مورد معامله حادث شده است را باید مال مشتری دانست و نمائات و منافع متصله به تبع مبیع از آن بایع خواهد بود و به او باز می گردد (امامی، همان منبع).

بند چهارم: حق فسخی که بایع در نتیجه بیع شرط به دست آورده است با فوت مشتری زایل نمی گردد و چون این حق متعلق به بایع است، بایع با انجام شرایط مقرر، حق فسخ عقد را دارد و عامل وراثت در مالکیت مبیع سبب اسقاط حق بایع نخواهد شد (نوبین و خواجه

پیری، همان منبع)، همان گونه که ماده ۴۶۲ ق.م چنین مقرر داشته است: «اگر بیع به شرط، به واسطه فوت مشتری به ورثه او منتقل شود، حق فسخ بایع در قبال ورثه به همان ترتیبی که بوده است باقی خواهد بود.»

بند پنجم: ممکن است مشتری در مدت مقرر از قبول ثمن خودداری و امتناع ورزد و بدین وسیله بخواهد امکان خیار فسخ توسط بایع را از بین ببرد، در این صورت به تجویز ماده ۴۶۱ ق.م بایع می تواند با رجوع به حاکم و تسلیم ثمن، معامله را فسخ کند و تسلیم ثمن به حاکم به منزله رد ثمن به مشتری ممتنع خواهد بود.

بند ششم: ماده ۴۶۳ ق.م مقرر می دارد: «اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده است، احکام بیع در آن مجری نخواهد بود.» اراده واقعی بایع ممکن است برای انجام عقد بیع نباشد بنابراین مشکل است بتوان با عدم تطابق بین اراده واقعی بایع و عمل او در جهت انعقاد بیع شرط، قایل بود که عقد منعقد شده، بیع محسوب شود.

مبحث چهارم: بیع شرط از دیدگاه قانون ثبت

همان طور که گفته شد هنگام انعقاد عقد بیع، طرفین می توانند شرط کنند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین می توانند شرط کنند که هرگاه بایع بعضی مثل ثمن را مسترد کرد خیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعضی از مبیع داشته باشد. در بیع شرط به محض انعقاد عقد، مشتری مالک مبیع می شود البته با قید خیار برای بایع، بنابراین، چنان چه بایع به شرایطی که بین او و مشتری برای استرداد ثمن مقرر شده است عمل نکند بیع قطعی می شود و مشتری مالک قطعی مبیع می گردد. به مرور زمان بیع شرط حربه ای شد برای سرمایه داران و رباخواران که، بوسیله بیع شرط در برابر وامی که به صاحب ملک می دادند، ملکی را که چندین برابر آن ارزش داشت به طور صوری می خریدند و در واقع تصاحب می کردند. در سال ۱۳۵۱ قانون گذار برای جلوگیری از سوءاستفاده کنندگان از فرصت های قانونی و برای نظارت و حاکمیت قانون بر معاملات شرطی و از طرفی نظم و انسجام بخشیدن به معاملات رهنی که بین بانک ها و مشتریان منعقد می گردید، اقدام به تصویب ماده ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت نمود. مقنن در این مصوبه، اثر تملیکی را کلیه معاملات با حق استرداد گرفت و بر آنها اثر وثیقه ای بار نمود.

در ماده ۳۴ قانون مذکور مقرر شده بود که، چنان چه بدهکار در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیرمنقول، در ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را پرداخت نکند، بستانکار می تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست نماید. دفترخانه نیز بنا به تقاضای طلبکار، برای وصول و اجور و خسارت دیرکرد اجرائیه صادر می نمود و به اداره ثبت ارسال می کرد و بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه به مدت هشت ماه مهلت داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام کند.

اما بر اساس مصوبه جدید قانون ثبت سال ۱۳۸۶ ماده ۳۴ اصلاح شد و ماده ۳۴ مکرر نیز حذف گردید. این مصوبه نیز همانند قانون ثبت سال ۱۳۵۱ اثر تملیکی را از کلیه معاملات با حق استرداد سلب کرد و اثر هرگونه معامله با حق استرداد را مفید قرض دانست و حقوق وام دهنده را منحصر در حق درخواست اجرائیه برای مزایده، آن هم در صورت رعایت مهلت حداکثری معین اعلام نموده است.

مطابق ماده ۳۴ ق.ث اصلاحی جدید مصوب سال ۱۳۸۶، در کلیه معاملات رهنی و شرطی و همچنین تمامی معاملاتی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت یا به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگری با حق استرداد اعم از این که راجع به اموال منقول باشد یا غیرمنقول، چنان چه بدهکار در ظرف مدت مقرر در سند، بدهی خود را پرداخت نکند، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست نماید و چنان چه بدهکار ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه بدهی خود را پرداخت نکرد اداره ثبت با تقاضای بستانکار، پس از آنکه مال مورد معامله توسط مقامات ثبتی و اجرایی مورد ارزیابی قرار گرفت و قطعی شد، با برگزای مزایده و فروش مال مورد معامله، طلب او را از محل فروش مال، پرداخت می نماید.

آن چه در این ماده بیان شده، مربوط به نظم عمومی است و اقدام برخلاف آن باطل خواهد بود. همان گونه که ماده ۳۹ این قانون مقرر می دارد: «حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال گیرنده مقرر است قبل از انقضای مدت حق استرداد، قابل اسقاط نیست. هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود، خواه قبل از این قانون باشد، خواه بعد و اعم از این که به موجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی.»

بنابراین طلبکار (خریدار بیع شرط) خود به تنهایی نمی تواند مستقلاً اقدام به فروش عین مرهونه کند، حتی اگر در خصوص فروش عین مرهونه از طرف راهن وکالت نامه داشته باشد. به دلیل اینکه مقررات مذکور در ماده ۳۴ مربوط به نظم عمومی است (کاتوزیان، ۱۳۹۲).

اختیار مرتهن (طلبکار) که با کلمه «می تواند» در متن ماده ۳۴ بیان شده است، بی گمان اختیار گزینش راه «وصول طلب با فروش مال مرهون» در برابر «انصراف از رهن و رجوع به سایر اموال بدهکار» است (کاتوزیان، همان منبع؛ باریکلو، ۱۳۸۸)، نه اینکه طلبکار بتواند برخلاف مفاد این ماده عمل نماید و به مقامات عمومی و دفترخانه تنظیم کننده سند رجوع نکند و خود مستقلاً با فروش عین مرهونه طلب خود را وصول نماید.

کلیه مقرراتی که در فوق بیان شد، در خصوص آن معاملات با حق استرداد که حتی در ظاهر معامله با حق استرداد هم نباشند، نیز جاری است و این مقررات نسبت به آنها نیز اجرا می شود، بر همین اساس تبصره ۱ ماده ۳۳ قانون ثبت بیان می دارد: «کلیه معاملات با حق استرداد ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع معاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد، اشخاص ثالثی را بآی نحو کان مداخله داده باشند.»

در این صورت، چنان چه قضات و مأموران دولتی نسبت به مقررات مواد ۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۷، ۳۸ و ۳۹ این ماده تخلفی انجام دهند به مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا محکوم خواهند شد همان گونه که ماده ۴۰ مقرر می دارد: «تخلف قضات و مأمورین دولت از مقررات مواد ۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۷، ۳۸ و ۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالاست.»

بنابراین، با توجه به آنچه که گفته شد، هر چند بیع شرط بر حسب قانون مدنی یک معامله تملیکی و معوض است که در آن بایع حق دارد با رد ثمن، مبیع را مسترد دارد؛ لیکن، چون به حکم قانون گذار، مشمول ماده ۳۴ قانون ثبت بوده و در زمره معاملات با حق استرداد قرار می گیرد، برخی از خصوصیات خود نظیر تملیکی بودن را از دست می دهد. بدین ترتیب، خریدار بیع شرط حتی در صورت انقضای مهلت خیار بایع برای استرداد ثمن، نمی تواند مال مورد معامله را به خود منتقل کند و یا حتی درخواست انتقال آن را به خود بنماید. طلبکار (خریدار) می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست نماید و چنان چه بدهکار (بایع) ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه بدهی خود را پرداخت نکرد اداره ثبت با تقاضای بستانکار، پس از آنکه مال مورد معامله توسط مقامات ثبتی مورد ارزیابی قرار گرفت و قطعی شد، با برگزای مزایده و فروش مال مورد معامله، طلب او را از محل فروش مال، پرداخت می نماید.

نتیجه گیری

بیع شرط از اقسام معاملات با حق استرداد است. اصطلاح معامله با حق استرداد برای اولین بار در سال ۱۳۱۰ در قانون ثبت اسناد و املاک کشور مطرح شد. مطابق قانون مدنی، بیع شرط دارای اثر تملیکی است، به محض ایجاب و قبول، ملکیت مبیع به مشتری منتقل می شود و اگر بایع در موعد مقرر مثل ثمن را به خریدار مسترد نکند، معامله قطعی می شود و مبیع بطور قطعی به مشتری واگذار می گردد. رفته رفته بیع شرط به ابزاری برای سوءاستفاده رباخواران و صاحبان قدرت و ثروت از بدهکار فقیر و بی بضاعت تبدیل شد. قانون گذار برای حمایت از طرف ضعیف چنین معاملاتی و برای جلوگیری از سوءاستفاده طرف دارای ثروت و قدرت، اثر تملیکی را از تمامی معاملات با حق استرداد گرفت و به همه آنها اثر عقد رهن و وثیقه ای بار کرد و حق طلبکار را منحصر به مراجعه به مقامات عمومی و درخواست صدور اجرائیه نمود. بنابراین، در صورتی که مدت مقرر برای استرداد ثمن منقضی شود و بایع مثل ثمن را به خریدار پرداخت نکند، خریدار نمی تواند براساس قانون مدنی مال مورد معامله را به خود منتقل نماید، بلکه باید برای وصول طلب خود به مراجع ثبتی رجوع نماید و درخواست صدور اجرائیه نماید و استیفای طلب خود را درخواست کند، چنان چه بدهکار ظرف مدت ده روز بدهی خود را نپرداخت، به تقاضای بستانکار مال مورد معامله به فروش می رود و از محل فروش آن، طلب وی وصول می گردد.

منابع و مراجع

- [۱] قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۵۱.
- [۲] قانون ثبت اسناد و املاک کشور با اصلاحات جدید مصوب سال ۱۳۸۶.
- [۳] قانون مدنی ایران سال ۱۳۰۷.
- [۴] امامی، حسن (۱۳۸۸). حقوق مدنی (عقود معین)، چ ۱۳، تهران: انتشارات کتابفروشی اسلامی، ج ۲.
- [۵] باریکلو، علیرضا (۱۳۸۸). حقوق مدنی ۷ (عقود معین ۲)، چ ۱، تهران: انتشارات مجد.
- [۶] عسکری، حکمت الله (۱۳۸۵). معاملات با حق استرداد در حقوق ایران، مجله تحقیقات حقوقی، ش ۴۴، پاییز و زمستان، صص ۲۷۶-۲۱۹.
- [۷] کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۲). عقود معین، چ ۷، تهران: شرکت سهامی انتشار، ج ۴.
- [۸] _____ (۱۳۹۱). قواعد عمومی قراردادها، چ ۷، تهران: شرکت سهامی انتشار، ج ۳.
- [۹] _____ (۱۳۸۳). قواعد عمومی قراردادها، چ ۴، تهران: انتشارات شرکت سهامی، ج ۵.
- [۱۰] مدنی، سید جلال الدین (۱۳۸۵). حقوق مدنی (عقود معین)، تهران: انتشارات پایدار، ج ۴.
- [۱۱] نوین، پرویز و خواجه پیری، عباس (۱۳۸۲). حقوق مدنی (عقود معین)، چ ۲، تهران: گنج دانش، ج ۱.