

## نمونه اسناد مربوط به حق انتفاع

### پیش گفتار

در اجرای ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند به شرط آنکه مدلول سند، مخالف با قوانین و مقررات موضوعه، نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد.

اخلاق حسنه قواعدی است که در زمان و مکان معین، توسط اکثریت یک اجتماع رعایت آن لازم شمرده می‌شود یا عمل به آنها نیکو تلقی می‌شود و فاقد ضمانت اجراء می‌باشد. (ترمینولوژی حقوق)

نظم عمومی عبارتست از مجموعه سازمان‌های حقوقی و قواعد مربوط به حسن جریان امور راجع به اداره یک کشور یا راجع به حفظ امنیت و اخلاق در روابط بین افراد به طوری که افراد نتوانند از طریق قراردادهای خصوصی از آن تجاوز کنند. نظم عمومی مدلول مقرراتی است که قوام و بقای ذات و حیثیت و منافع یک ملت به حمایت از آن مقررات بستگی دارد خواه در امور داخلی یک کشور باشد خواه در روابط بین‌المللی. (ترمینولوژی حقوق)

و طبق ماده ۶ قانون آئین دادرسی مدنی، عقود و قراردادهایی که مخل نظم عمومی یا خلاف اخلاق حسنه و مغایر با موازین شرع باشد در دادگاه قابل ترتیب اثر نیست.

سردفتران و دفتریاران به منظور تنظیم و ثبت اسناد مراجعین باید خواسته آنها را با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی و اخلاق حسنه تطبیق و با رعایت موارد مذکور به تکلیف قانونی خود عمل نمایند.

برای تنظیم اسناد دو نوع مقررات لحاظ می‌شود. الف \_ مقررات مشترک با سایر معاملات مانند مدلول ماده ۱۹۰ قانون مدنی، مقررات مذکور در قوانین و آئین‌نامه‌های مربوط به ثبت و دفاتر اسناد رسمی، قوانین مالیاتی، شهرداری، تأمین اجتماعی، منابع طبیعی، کشاورزی، خدمت وظیفه عمومی، راهنمایی و رانندگی، گمرک و امثال آنها و بالأخره بخشنامه‌های صادره از طرف سازمان متبوعه.

ب \_ مقررات و شرایط و احکام خاصه هر معامله با توجه به موارد فوق سردفتر باید محیط به قوانین و مقررات موضوعه باشد تا براساس اراده و خواسته مراجعین طبق مقررات اسناد موردنظر را تنظیم و ثبت کند.

قانون مدنی غالب احکام مختصه هر عقد را احصاء نکرده و قانون مسکوت است. در این صورت به علت سکوت قانون مدنی و اختلاف نظر فقها و نویسندگان و اختلاف آراء صاحب‌نظران و عدم تجربه عملی سردفتران جوان، به منظور اجتناب از بی‌نظمی در روابط حقوقی و استنباطات غیرعلمی و جلوگیری از ایجاد اختلاف بین متعاملین، تضييع حقوق افراد، تباه شدن ماه‌ها وقت اشخاص و بالأخره جلوگیری از اضافه شدن پرونده‌ای بر پرونده‌های دادگستری باید چاره‌اندیشی شود. به نظر حقیر سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور در انتخاب سردفتران جدید، باید صلاحیت علمی و عملی آنان را بیشتر مورد عنایت قرار دهد و سردفتران جدید که بدون سابقه کار در دفتر اسناد رسمی به سردفتری منصوب می‌شوند مدرک دانشگاهی را شرط لازم و کافی تصدی سردفتری تلقی نکنند. مطالعه مداوم، مشورت با همکاران، شرکت در جلسات تبادل آراء و نظرات همکاران در شورای هماهنگی کانون سردفتران و دفتریاران و استفاده از تجارب دیگران می‌تواند کمک مؤثری در پیشرفت علمی و عملی آنها

باشد. پیشرفت تمدن و تغییرات سیاسی و نیازهای اجتماعی و اقتصادی بی‌تردید معاملات و پیمان‌ها و در نتیجه اسناد جدیدی را به وجود می‌آورد که در سابق وجود نداشته است. اسناد باید با نیازمندی‌های مردم تنظیم و منطبق با قوانین و مقررات موضوعه وقت باشد. عدم صلاحیت علمی برخی سردفتران، سپردن امر سندنویسی به منشی‌ها و افراد فاقد تخصص کافی در فن سندنویسی و عدم آشنایی آنان به مقررات حقوق مدنی و نظام قراردادهای موجب سردرگمی و ابهام و تضییع حقوق دولت و اشخاص و سوءاستفاده شده و مشکلی دیگر بر مشکلات مردم می‌افزاید و بالأخره مسئولیت اشتباهات منشی‌ها، سندنویس‌ها و سایر کارکنان دفترخانه با سردفتران است و علاوه بر محکومیت‌های انتظامی، متحمل خسارت و جرایم شده و احتمالاً محکومیت‌های کیفری گریبانگیر آنها می‌گردد. افزایش پرونده‌های دادگاه‌های انتظامی در چند سال اخیر دلیل مدعی‌نا است.

#### چه باید کرد؟

اولین وظیفه کانون سردفتران و دفتریاران در اجرای بند ۱ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی فراهم کردن موجبات پیشرفت علمی و عملی سردفتران و دفتریاران است.

تهیه، تنظیم، تدوین و ضبط علمی نمونه اسناد منطبق با قوانین و مقررات موضوعه یکی از اسباب رسیدن به این هدف است که در شرایط موجود ضرورت آن بیش از هر زمان مشهود است.

اینک مجله کانون سردفتران و دفتریاران در تحقق این امر پیشقدم گشته، انشاءالله با همکاری و کمک سایر همکاران توفیق حاصل شود.

این نوشته را به نمونه اسناد مربوط به حق انتفاع به معنی خاص اختصاص می‌دهیم. بدو لازم است مقررات و شرایط و احکام خاصه آن را بشناسیم تا اسناد مربوطه را منطبق با آن مقررات و شرایط و احکام تنظیم کنیم.

### گفتار نخست

#### حق انتفاع و احکام آن

براساس تعریف ماده ۴۰ قانون مدنی، حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاص ندارد استفاده کند. اصناف حق انتفاع عبارت است از عمری، رقبی، سکنی، حبس و وقف. حق انتفاع اگر دائم باشد وقف، ولی در ۴ مورد دیگر چون مدت دوام ندارد، قهراً مال به مالک برمی‌گردد.

قانون مدنی در فصل دوم از باب اول، مبحث اول را به حق انتفاع به معنی خاص (یعنی عمری، رقبی و سکنی) اختصاص داده و در مواد ۴۱ الی ۴۳ عمری، رقبی و سکنی را تعریف می‌کند بدین شرح: عمری، حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خود یا عمر منتفع و یا عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد. رقبی، حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معین برقرار می‌گردد.

اگر حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکنی باشد، سکنی یا حق سکنی نامیده می‌شود و این حق ممکن است به طریق عمری یا به طریق رقبی برقرار شود.

و طبق ماده ۴۴ قانون مدنی در صورتی که مالک برای حق انتفاع مدتی معین نکرده باشد حبس مطلق بوده و حق مزبور تا فوت مالک خواهد بود مگر اینکه مالک قبل از فوت خود رجوع کند.

## احکام حق انتفاع

براساس مواد ۴۵ الی ۵۴ قانون مدنی و منابع دیگر، احکام مربوطه به شرح زیر است:

- ۱ \_ حق انتفاع ممکن است فقط به مالی برقرار شود که استفاده از آن با بقای عین ممکن باشد اعم از منقول و غیرمنقول، مشاع یا مفروز
- ۲ \_ حق انتفاع به وسیله عقد برقرار می‌شود.
- ۳ \_ قبض شرط صحت عقد است.
- ۴ \_ منتفع حق سوء استفاده و تعدی و تفریط از مالی که موضوع حق انتفاع است ندارد.
- ۵ \_ اگر موضوع حق انتفاع بدون تعدی و تفریط منتفع تلف شود، مشارالیه مسئول نخواهد بود.
- ۶ \_ مخارج نگهداری مال موضوع حق انتفاع به عهده مالک است مگر اینکه خلاف آن شرط شود.
- ۷ \_ در موارد زیر منتفع ضامن تضررات مالک است:  
الف \_ در صورتی که منتفع سوءاستفاده کند.  
ب \_ منتفع شرایط مقرر را رعایت نکند و این عدم رعایت موجب خساراتی بر موضوع حق انتفاع باشد.
- ۸ \_ در موارد زیر حق انتفاع زایل می‌شود:  
الف \_ انقضاء مدت  
ب \_ تلف شدن مال موضوع حق انتفاع  
ج \_ اعراض صاحب حق که منتفع با اختیار از حق خود صرفنظر می‌کند و مالکیت صاحب عین کامل و حق انتفاع زایل می‌شود.  
د \_ در اثر ملی شدن یا لغو مالکیت که به موجب قانون از ملکیت خصوصی خارج باشد حق انتفاع از بین می‌رود.

ه \_ در صورتی که حق فسخ برای مالک باشد که با استفاده از آن، حق انتفاع مرتفع می‌گردد.

و \_ در صورتی که حق انتفاع به عمر منتفع برقرار شود و منتفع فوت نماید.

ز \_ فوت مالک در حبس مطلق

ح \_ انتقال حقوق منتفع به مالک

البته در خصوص اسقاط حق انتفاع چنین نظر داده‌اند: اسقاط آن بی‌اثر است

زیرا این حق معلول اذن مالک است و اذن امر مستمری است. پس مباح له در

عقد سکنی<sup>۱۱</sup> و عمری<sup>۱۲</sup> و رقبی<sup>۱۳</sup> نمی‌تواند حق انتفاع خود را ساقط کند ولی اگر

اذن به موت اذن دهنده فیصله یابد مانعی برای اسقاط حق انتفاع نمی‌بینیم

(مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ۱۳۸۲) عمری<sup>۱۴</sup> و رقبی<sup>۱۵</sup> و سکنی<sup>۱۶</sup> عقد لازم

است و تا انقضاء مدت هیچ یک از متعاقدين نمی‌تواند آن را فسخ کند ولی

می‌تواند به تراضی آن را اقاله نماید (دکتر امامی، حقوق مدنی، جلد اول، ص ۶۱)

۹ \_ سایر کیفیات انتفاع از مال دیگری به نحوی خواهد بود که مالک قرار داده

یا عرف و عادت اقتضاء نماید.

### آیا حق انتفاع مجانی است؟

۱۰ \_ در وقف شرط عوض و شرط فسخ برخلاف مقتضای عقد است و اقاله نیز

راه ندارد. ولی در حق انتفاع به معنی خاص اگرچه عموماً مجانی است، مجانی

بودن از شرایط صحت عقد نمی‌باشد لذا در قانون مدنی شرط عوض و شرط فسخ

برخلاف مقتضای آن نیست. شهید ثانی در شرح لمعه حق انتفاع را در کتاب

عطیه آورده و صاحب جامع‌الشتات، عمری<sup>۱۷</sup> معوض را باطل می‌داند.

در حق انتفاع منتفع مالک منافع نیست

۱۱ \_ در حق انتفاع، منتفع فقط حق انحصاری بهره‌برداری از منافع را دارد و منافع برخلاف اجاره در ملک مالک عین حاصل می‌شود و منافع متعلق به مالک است، حق انتفاع قائم به شخص منتفع است و منتفع نمی‌تواند آن را عاریه یا اجاره دهد و قابل وراثت هم نیست. در تنظیم اسناد باید به اراده و قصد طرفین عقد توجه کرد بر اینکه قصد مالک از برقراری حق انتفاع، مباشرت صاحب حق در استفاده از عین مال است یا غرض گشودن راهی برای تأمین معاش منتفع می‌باشد ولی به هر حال در عقد سکنی‌نما منتفع تنها حق سکونت یعنی حق استعمال دارد و نمی‌تواند از میوه درختان و سایر منافع ملک مورد سکونت بدون اذن مالک استفاده کند.

#### حق انتفاع حقی است مالی و عینی

۱۲ \_ حق انتفاع از حقوق مالی عینی است و اگر عدم حق انتقال به غیر در عقد قید نشود منتفع می‌تواند حقوق خود را برای مدتی که حق انتفاع در مالکیت او است به غیر منتقل کند که در عرف دفاتر اسناد رسمی در خصوص مورد سند صلح حقوق نوشته می‌شود.

۱۳ \_ حق انتفاع را می‌توان به تبع موجود به معدوم نیز برقرار کرد (وحدت ملاک مواد ۴۵ و ۶۹ و ۷۰ و ۸۵۱ قانون مدنی) مثلاً شخص بگوید: به عمری‌نما دادم این خانه را به تو و اولاد تو. این عمری‌نما هم صحیح است. شیخ طوسی و ابن براج گفته‌اند در صورتی که ذکر اولاد را بنماید عمری‌نما محقق می‌شود و بعد از انقراض اولاد به مالک بر نمی‌گردد به جهت آنکه حکم تملیک در آن قرار داده است یعنی به ارث بردن آن (شرایع، ص ۳۶۲)

۱۴ \_ مالک عین می‌تواند با حفظ حقوق منتفع نسبت به عین و منافع مال خود، هر نوع معامله‌ای انجام دهد همانطوری که در اجاره مالک عین می‌تواند با حفظ حقوق مستأجر آن را با غیر معامله کند.

## صلح عمری<sup>۱۵</sup>

۱۵ \_ صلح عمری<sup>۱۵</sup> صلحی است که ثمره عقد عمری<sup>۱۵</sup> را می‌دهد (مبسوط در ترمینولوژی حقوق شماره ۸۸۳۸) قانون مدنی صلحی را که نتیجه‌اش عقد عمری<sup>۱۵</sup> یا سکنی<sup>۱۵</sup> یا رقبی<sup>۱۵</sup> باشد نظر به شمول ماده ۷۵۲ قانون مدنی پذیرفته است. پس مالک عین می‌تواند حق انتفاع مادام‌العمر آن را به طور معوض (صلح مغابنه)، محاباتی و یا مجانی به غیر صلح کند که این صلح را صلح عمری<sup>۱۵</sup> گویند.

البته باید توجه داشت این صلح با توجه به ماده ۷۵۸ قانون مدنی نتیجه عقد عمری<sup>۱۵</sup> را می‌دهد. لیکن شرایط و احکام خاصه عقد عمری<sup>۱۵</sup> را ندارد و شرایط و احکام عقد عمری<sup>۱۵</sup> در آن مجری نخواهد بود. با انعقاد این صلح عین مال و منافع آن کماکان در ملکیت مالک باقی می‌ماند و متصالح به موجب عقد صلح، مالک حق انتفاع مادام‌العمر خواهد بود. متأسفانه عده کثیری از سردفتران صلح عمری<sup>۱۵</sup> را با صلح به شرط عمری<sup>۱۵</sup> اشتباه می‌کنند و اسنادی تحت عنوان صلح عمری<sup>۱۵</sup> تنظیم می‌کنند که مفاد و مدلول آن با عنوان آن همخوانی ندارد.

## صلح به شرط عمری<sup>۱۶</sup>

۱۶ \_ مالک می‌تواند عین و منافع مال خود را به غیر صلح نماید و به صورت شرط فعل یا شرط نتیجه، شرط کند که حق انتفاع آن تا زمانی که زنده است متعلق به او باشد. که این صلح را صلح به شرط عمری<sup>۱۶</sup> گویند و به طوری که گفته شد به دو صورت منعقد می‌شود:

الف \_ به صورت شرط فعل: به عنوان مثال مالک، خانه خود را به طور معوض در قبال ارزش معاملاتی یا بیشتر از آن و یا به صورت محاباتی و یا بلاعوض به دیگری صلح می‌کند به شرط آنکه متصالح آن را برای مصالح عمری<sup>۱۶</sup> دهد تا مادام‌الحیات از منافع آن مجاناً استفاده کند.

ب \_ به صورت شرط نتیجه: به عنوان مثال مالک، خانه خود را در قبال ارزش معاملاتی یا بیشتر از آن و یا به صورت محاباتی و یا بلاعوض به دیگری صلح می‌کند، به شرط اینکه حق انتفاع از آن به عقد عمری<sup>۱</sup> یا به عمر مالک متعلق به او باشد که مورد قبول منتقل‌البیه قرار می‌گیرد. در نتیجه عین و منافع به متصالح منتقل می‌شود و حق انتفاع مادام‌الحویات به ملکیت مصالح (مالک اولییه) مستقر می‌گردد.<sup>۱</sup> و یا ممکن است مالک ملکی را صلح کند مشروط بر اینکه متصالح حق انتفاع مادام‌العمر آن ملک را به مصالح صلح کند، صلح صحیح است.

یادآوری: سردفتران باید در اجرای ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم، شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله موردنظر را به حوزه مالیاتی اعلام نمایند تا در محاسبه و وصول مالیات، حقی از دولت یا اشخاص ضایع نشود.

۱۷ \_ برقراری حق انتفاع به طور غیرمستقیم

گاهی حق انتفاع به طور غیرمستقیم در اثر قرارداد ایجاد می‌شود. بدین ترتیب که هنگام انتقال عین، انتفاع از آن برای مالک محفوظ می‌ماند مثلاً رئیس خانواده اموال خود را به نزدیکانش می‌بخشد و حق انتفاع از آن را تا مدتی که زنده است یا برای مدت معینی برای خود نگه می‌دارد (دکتر کاتوزیان، حقوق مدنی ۱ ص ۱۹۶) در این صورت با فوت مصالح یا انقضاء مدت، حق انتفاع زایل و مالکیت منتقل‌البیهم کامل می‌شود.

---

<sup>۱</sup> . در صورتی که مال‌الصلح ارزش معاملاتی یا بیش از آن باشد مشمول ماده ۶۳ قانون مالیات‌های مستقیم است و اگر صلح محاباتی یا بلاعوض باشد حسب مورد مشمول مواد ۱۲۰ و ۱۲۲ قانون مالیات‌های مستقیم می‌باشد که سردفتران و حوزه‌های مالیاتی باید در استعلام و صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ توجه کنند.

در اینجا این پرسش مطرح می‌شود که آیا مالک عین می‌تواند عین مال را به غیر منتقل و منافع آن را برای مدت معین یا تا زمانی که زنده است برای خود نگه دارد؟

در پاسخ باید گفت نگه داشتن منافع برای خود تا مدت معین جای هیچ‌گونه اشکال نیست زیرا همان‌طوری که مالک می‌تواند ملک خود را برای مدتی به غیر اجاره دهد و با حفظ حقوق مستأجر هر نوع معامله ناقله به آن انجام دهد، به طریق اولی می‌تواند با حفظ منافع به مدت معین برای خود، عین را به دیگری انتقال دهد که در صورت فوت مالک قبل از انتقضاء مدت، منافع باقی مدت به ورثه منتقل می‌گردد. لیکن انتقال عین با حفظ منافع مادام‌العمر برای ناقل صحیح نبوده و به علت مجهول بودن مدت عمر و جهل به شرط، معامله باطل است. به طوری که فوقاً به نظر آقای دکتر کاتوزیان اشاره شد، در صلح محاباتی، طرفین ارزش عوضین را به طور بارز و قابل ملاحظه به قصد احسان به هم می‌زنند که این صلح از عقود احسان (یا عقد ارفاق) است و صلح مسامحه نیز گفته می‌شود، لازم نیست موضوع صلح معین و معلوم باشد لذا جهل به مدت عمر را مبطل عقد نمی‌دانند لیکن در صلح مغاینه باید موضوع صلح و عوضین مانند مبیع و ثمن در بیع معلوم و معین باشد.

در شرط مسلوب‌المنفعه بودن معوض، به طوری که کسی خانه خود را صلح کند به شرط اینکه منافع آن، مادام‌الحیات از آن متصلح نباشد و تعلق به مصالح یا ثالث داشته باشد عده‌ای از فقها اشکال در صحت آن ندانسته‌اند (شعائر اسلام ص ۴۱۹) و بعضی فقها این شرط را باطل می‌دانند. (جامع‌الشتات ص ۲۵۶)

#### ۱۸ \_ برقراری حق انتفاع با وصیت

برقراری حق انتفاع با وصیت نیز ممکن است. موصی می‌تواند عین مال را برای ورثه باقی گذارد و حق انتفاع از آن را به دیگری منتقل کند یا عین را به موصی‌له

تملیک کند و انتفاع از آن را تا مدتی مخصوص به ورثه سازد (دکتر کاتوزیان حقوق مدنی ۱ ص ۱۹۶)

## گفتار دوم

### نحوه تنظیم اسناد

تا اینجا روی سخن با مقررات موضوعه و احکام خاصه حق انتفاع به معنی خاص بود. اینک به نحوه تنظیم اسناد مربوطه و مواردی که باید در اسناد قید شود می‌پردازیم. در تنظیم اسناد باید توجه داشت مواردی که مقررات و شرایط و احکام خاصه معامله را قانون به صورت امری احصاء کرده باشد، نیاز به تصریح در سند ندارند. به عنوان مثال لازم نیست در سند تصریح شود که منتفع حق تعدی و تفریط در استفاده از مال موضوع حق انتفاع ندارد و یا در صورت تعدی و تفریط ضامن است و یا اگر موضوع حق انتفاع بدون تعدی و تفریط منتفع تلف شود مشارالیه ضامن و مسئول نخواهد بود و نظایر احکام مذکور که قانون مدنی در مبحث اول از فصل دوم احصاء نموده است و طرفین عقد نمی‌توانند خلاف احکام فوق را شرط نمایند، لیکن کیفیات انتفاع یا مخارج لازم برای نگهداری مال موضوع حق انتفاع یا سایر شرایطی که مالک در چارچوب قانون قرار می‌دهد باید در سند تصریح شود به طوری که جای هیچ‌گونه ابهام و تعبیر و تفسیر و تنازع نباشد.

### ۱۹ \_ انواع اسنادی که در ارتباط با حق انتفاع تنظیم می‌شود

اسنادی که در ارتباط با حق انتفاع ممکن است در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شود از این قبیل می‌باشند:

**الف \_ عمریتا** که به موجب آن مالک حق انتفاع از مال خود را برای شخصی به مدت عمر خود یا عمر منتفع یا عمر شخص ثالثی برقرار می‌کند. در

عمری  $\hat{u}$  به اعتبار اینکه حق انتفاع به عمر چه کسی برقرار می‌شود، سه نوع سند تنظیم می‌گردد. (نمونه سند شماره ۱)

ب \_ رقبی  $\hat{u}$  که به موجب آن مالک حق انتفاع را برای مدت معینی برقرار می‌کند.

تذکر \_ مدت معین مذکور در رقبی  $\hat{u}$  و سایر موارد، باید مدت معلوم باشد و مدت عمر اشخاص را که مجهول است نمی‌توان مدت معین تلقی کرد.

ج \_ سکنی  $\hat{u}$  که به موجب آن مالک سکونت در مسکنی را به طریق عمری  $\hat{u}$  یا رقبی  $\hat{u}$  برای دیگری برقرار می‌کند (نمونه سند شماره ۲)

یاد آوری: به طوری که قبلاً اشاره شد هر سه عقد عمری  $\hat{u}$  و رقبی  $\hat{u}$  و سکنی  $\hat{u}$  عقود لازم و بلاعوض هستند و هیچ یک از طرفین عقد، حق فسخ آن را ندارند مگر اینکه برای مدت معین خیار فسخ برای هر یک از متعاقدین قرار داده شود، فلهدا طرفین می‌توانند به تراضی آن را تفاسخ و اقاله نمایند.

د \_ حبس مطلق \_ که به موجب آن مالک حق انتفاع را بدون قید مدت برای شخصی برقرار کند، این عقد جایز است و مالک هر وقت بخواهد می‌تواند رجوع کند و با فوت او حق انتفاع زایل می‌شود.

ه \_ صلح حق انتفاع که به موجب آن مالک یا دارنده حق انتفاع (به شرطی که حق انتقال به غیر از او سلب نشود) می‌توانند حق انتفاع را به مدت عمر یا مدت معین به دیگری صلح نمایند که این صلح ممکن است معوض باشد و نتیجه عقد عمری  $\hat{u}$  یا رقبی  $\hat{u}$  خواهد داشت، بدون اینکه شرایط و احکام خاصه عمری  $\hat{u}$  یا رقبی  $\hat{u}$  در آن مجری شود.

و \_ صلح عمری  $\hat{u}$  \_ از انواع صلح حق انتفاع است که ثمره عقد عمری  $\hat{u}$  را می‌دهد که به موجب آن مالک عین، حق انتفاع مادام‌العمر آن را به طور معوض، محاباتی و یا مجانی به شخصی صلح کند.

ز \_ صلح به شرط عمری<sup>۱۳</sup> \_ که به صور شرط فعلی یا شرط نتیجه منعقد می‌گردد که به موجب آن مالک، مال خود را به شخص صلح می‌کند به شرطی که متصالح مورد صلح را به مصالح یا شخص ثالث عمری<sup>۱۴</sup> کند (شرط فعل) و یا مالک مال خود را به شخص صلح می‌کند به شرطی که حق انتفاع آن به طریق عمری<sup>۱۵</sup> متعلق به مصالح یا شخص ثالث باشد (شرط نتیجه)

ح \_ وصیت \_ که به موجب آن مالک وصیت می‌کند عین مال متعلق به موصی له و حق انتفاع برای مدت معین متعلق به غیر باشد یا وصیت می‌کند که به موجب آن حق انتفاع متعلق به وراث (اعم از یکی از وراث یا همه آنها یا ثالث) باشد و عین مال شخص ثالث شود و یا وصیت می‌کند که به موجب آن حق انتفاع متعلق به غیر و عین مال ورثه باشد و امثال آن.

ط \_ حبس مؤبد که به موجب آن مالک عین مال را حبس می‌کند و مقرر می‌دارد مادام که عین باقی است مباح له از منافع آن مجاناً بهره‌ور شود. (قانون اوقاف)

ی \_ ثلث باقی = ثلث مؤبد مال غیرمنقولی است که موصی آن را از محل ثلث خود برای صرف در مصارف خیر، معین کند که پیوسته در آن مصرف شود (ماده ۳۶ آیین‌نامه قانون ثبت) به طوری که مشخص است این موضوع ضمن سند وصیت برقرار می‌گردد.

**گفتار سوم**  
**نمونه اسناد**  
**نوع سند: عمری**

**تعاریف:**

مالک عمری دهنده مُعمر و منتفع مُعمر و موضوع حق انتفاع، مورد عمری‌ا نامیده می‌شوند. مورد عمری‌ا باید مالی باشد که بتوان با حفظ ماهیت آن مورد استفاده قرارداد مانند زمین، خانه، اثاث منزل و لباس و آلات و ادوات کار و نظایر آنها. عقد عمری لازم است و قبض نیز شرط صحت است. عمری‌ا مجانی است لذا حق الثبت و حق التحریر آن به مأخذ اسناد غیرمالی محاسبه می‌شود.

مستندات تنظیم سند: به استثناء مفاصا حساب عوارض موضوع تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری و گواهی عدم خلاف یا پایانکار موضوع تبصره ۸ اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون مذکور مدارکی که برای تنظیم اسناد قطعی لازم برای تنظیم سند عمری‌ا نیز ضرورت دارد. (نمونه سند شماره ۱)

نمونه شماره ۱

**نوع سند: عمری**

مُعمر (عمری دهنده): آقای  
صادر: متولد: ساکن:  
فرزند: به شماره شناسنامه:

مُعمر (منتفع): خانم  
صادر: متولده: ساکنه:  
فرزند: به شماره شناسنامه:

**مورد عمری (موضوع حق انتفاع):** ششدانگ یکدستگاه آپارتمان اداری واقع در طبقه اول به مساحت یکصد و چهل متر و بیست و پنج دسیمتر مربع قطعه دوم تفکیکی به پلاک شماره فرعی از اصلی مفروز از پلاک شماره فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش تهران به تمام توابع شرعی و لواحق عرفیه و آب مشترک شماره و برق مشترک شماره و برق اختصاصی شماره و گاز مشترک شماره که حدود و حقوق ارتفاقی ملک مذکور به موجب یک جلد سند مالکیت به شماره چاپی است که در صفحه دفتر جلد ذیل شماره به نام ثبت و صادر گردیده و سپس به موجب سند شماره دفتر اسناد رسمی شماره تهران به مُعمر انتقال قطعی یافته است. آپارتمان مورد عمری تحویل مُعمر داده شد و مشارالیه‌ها آن را قبض نمود. مُعمر، آپارتمان موصوف را به شرح فوق به عمر منتفع برای او عمری داد که تا زمانیکه منتفع زنده باشد از منافع آن مجاناً استفاده نماید و در مدت انتفاع هزینه‌های تعمیرات جزئی و نگهداری مورد عمری و مصرف آب و برق و گاز مشترک به قدرالسهم و هزینه مصرف برق

اختصاصی و سایر هزینه‌های مشاعات ساختمان اعم از نگهداری و نظافت و تعمیر و نگهداری تأسیسات به عهده منتفع و هزینه تعمیرات اساسی و شکستی بنا به عهده مُعمر خواهد بود منتفع از مورد عمری به عنوان دفترخانه اسناد رسمی استفاده خواهد کرد و چنانچه در اثر معذوریت، مرخصی، انفصال موقت یا دائم مشارالیهها، دفترخانه توسط کفیل یا متصدی دیگری اداره یا تعطیل شود، منتفع می‌تواند مورد عمری را حسب مورد در اختیار کفیل یا متصدی یا سردفتر اسناد رسمی دیگری قرار دهد تا مشارالیهم به هر نحوی که منتفع موافقت کند از آن استفاده نمایند و عواید حاصل از انتفاع مورد عمری اعم از اجرت‌المثل یا مال‌الصلح متعلق به منتفع خواهد بود. منافع مورد عمری قبلاً به کسی واگذار نشده است و گواهی موضوع

ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم به شماره  
اداره کل مالیات‌های تهران و پاسخ استعلامیه شماره  
سرمیزی شماره ثبت منطقه  
تهران ملحوظ شد و صیغه توسط طرفین جاری شد.  
برای تنظیم این سند اوراق شماره و  
مصرف و مبلغ ۱۵۰۰  
ریال حق‌الثبت و ریال حق‌التحریر و  
بهای اوراق جمعاً مبلغ  
ریال برای فیش شماره به حساب شماره  
در بانک ملی  
شعبه واریز و قبض حق‌التحریر شماره  
صادر و تسلیم شد.

به تاریخ ۱۳۸۲ شمسی محل امضاء



### نوع سند: سکنی‌ا

### تعاریف:

مالک سکنی‌ا دهنده، مُسکِن و منتفع، ساکن و موضوع حق‌انتفاع، مورد سکنی‌ا نامیده می‌شوند. عقد سکنی در صورت معلوم بودن مدت مثل عقد عمری‌ا و رقبی‌ا لازم و قبض نیز شرط است اما در سکنی بدون مدت قبض کردن فقط شرط جواز تسلط بر انتفاع است و چون فایده سکنی بدون قبض منتفی است صاحب شرح لمعه قبض را شرط سکنی‌ا به نحو مطلق آورده است و در تنظیم سند باید به آن توجه نمود. عقد سکنی‌ا به صورت عمری‌ا یا رقبی‌ا عموماً مجانی است لذا حق‌الثبت و حق‌التحریر و مستندات تنظیم سند مانند سند عمری‌ا می‌باشد. (نمونه سند شماره ۲)

نمونه شماره ۲

### نوع سند سکنی

مُسکِن: آقای  
متولد: ساکن:  
فرزند: به شناسنامه شماره: صادره:

ساکِن: آقای  
متولد: ساکن:  
فرزند: به شناسنامه شماره: صادره:

**مورد سکنی:** ششدانگ یکدستگاه آپارتمان قطعه چهارم واقع در طبقه اول سمت شرق به مساحت هفتاد مترمربع به پلاک شماره فرعی از اصلی مفروز و مجزی شده از فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش شهرستان باتمام توابع شرعیه و لواحق عرضیه و منصوبات بدون استثناء که حدود و حقوق ارتفاقی آن به موجب سند مالکیتی است که با شماره چاپی در صفحه دفتر ذیل شماره بنام مُسکِن ثبت و صادر گردیده است بانضمام آب مشترک شماره و برق مشترک شماره و گاز مشترک شماره و برق اختصاصی شماره که ملک مورد سکنی توسط ساکن تسلّم و قبض گردید.

حق سکنی به عمر مُسکِن برقرار گردید لذا ساکن حق دارد تا زمانی که مُسکِن زنده باشد مجاناً در آپارتمان فوق‌الاشعار سکونت نماید و با فوت مالک حق انتفاع زایل و ساکن مکلف است در صورت فوت مُسکِن مورد سکنی را تحویل ورثه مشارالیه بنماید. منافع مورد سکنی لاً قبلاً به کسی واگذار نشده است. ساکن حق تغییر و تبدیل در مورد سکنی و حق واگذاری حقوق خود نسبت به مورد سکنی را تحت هیچ عنوان حقوقی به غیر ندارد و هزینه‌های رنگ و نقاشی مورد سکنی و نگهداری و آب و برق و گاز مصرفی و سایر هزینه‌های مشترک ساختمان به قدر الحصه به عهده ساکن خواهد بود. گواهی شماره سرمیزی شماره مالیات‌های و پاسخ استعلامیه شماره ثبت ملحوظ شد. برای تنظیم این سند اوراق شماره و مبلغ ۱۵۰۰ ریال بابت حق‌الثبت و ریال بابت حق‌التحریر و ریال بابت بهای اوراق جمعاً مبلغ ریال اخذ و قبض حق‌التحریر شماره صادر و تسلیم شد.

به تاریخ ۱۳۸۲ شمسی محل امضاء

### نوع سند: صلح حق انتفاع

که به موجب آن مالک یا دارنده حق انتفاع، حق انتفاع را به مدت عمر یا مدت معین به دیگری صلح نماید و این صلح ممکن است به صورت بلاعوض و یا معوض باشد ثمره آن عقد عمری یا رقبی را دارد ولی احکام خاصه عمری آن و رقبی آن در آن مجری نمی‌شود. اگر صلح مورد نظر بلاعوض یا معوض باشد حق الثبت و حق التحریر متعلقه حسب مورد مانند اسناد غیرمالی یا مالی محاسبه خواهد شد. و مستندات تنظیم سند مثل عقد عمری است. (نمونه سند شماره ۳)

### نوع سند: صلح حق انتفاع

**مصالح: آقای** فرزند: به شماره شناسنامه: صادره: متولد: ساکن:

**متصالح: آقای** فرزند: به شماره شناسنامه: صادره: متولد: ساکن:

**مورد صلح:** حق انتفاع به مدت دو سال تمام شمسی از تاریخ تحریر این سند از شش‌دانگ یکدستگاه آپارتمان واقع در طبقه اول قطعه دوم تفکیکی به پلاک شماره فرعی از اصلی مفروز و مجزی شده از پلاک فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش شهرستان با تمام توابع و ملحقات و منصوبات من جمله آب مشترک شماره و برق مشترک شماره و گاز مشترک شماره و برق اختصاصی شماره که حدود و حقوق ارتفاقی آپارتمان مذکور به موجب سند مالکیت با شماره چاپی است که در صفحه دفتر ذیل شماره بنام آقای مالک ملک مذکور ثبت و صادر گردیده و برابر سند رقبی آن شماره دفتر اسناد رسمی شماره

حق انتفاع از آن به مدت ده سال شمسی برای مصالح این سند برقرار شده است و اینک از مدت ده سال مذکور شش سال و دو ماه شمسی باقی می‌باشد. آپارتمان موصوف تحویل متصالح داده شد و مشارالیه اقرار به تصرف نمود.

**مال الصلح: مبلغ** ریال که تمامی آن تسلیم مصالح گردیده است باقراره. کلیه خيارات از طرفین ساقط و صیغه جاری شد و گواهی شماره دارایی و پاسخ استعلامیه شماره ثبت محلوذ شد و در مدتی که متصالح مالک حق انتفاع می‌باشد هزینه تعمیر و نگهداری ساختمان و تأسیسات بقدرالسهم و همچنین هزینه آب و برق و گاز منصوبه به عهده متصالح خواهد بود. متصالح حق واگذاری مورد صلح را به هیچ عنوان به غیر ندارد. برای تنظیم این سند اوراق شماره و مصرف و مبلغ ریال بابت حق الثبت برابر فیش شماره به حساب شماره و مبلغ ریال بابت حق التحریر و واریز و قبض حق التحریر شماره در بانک ملی شعبه واریز و قبض حق التحریر شماره صادر و تسلیم شد.

به تاریخ ۱۳۸۲ شمسی محل امضاء

## نوع سند: صلح عمری

از انواع صلح حق انتفاع است که ثمره عقد عمری آن را می‌دهد و به موجب آن مالک عین، حق انتفاع مادام‌العمر آن را به طور معوض، محاباتی و یا مجانی به شخص صلح می‌کند. حق الثبت و حق التحریر و مستندات تنظیم سد مانند صلح حق انتفاع است، (نمونه سند شماره ۴) نمونه شماره ۴

## نوع سند: صلح عمری

**مصالح: آقای** فرزند: به شماره شناسنامه:  
صادره: متولد:  
ساکن:  
**متصالح: خانم** فرزند: به شماره شناسنامه:  
صادره: متولده:  
ساکنه:

**مورد صلح:** حق انتفاع از ششدانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن به مساحت ۲۷۰ مترمربع به شماره فرعی از اصلی واقع در بخش شهرستان با تمام توابع شرعی و لواحق عرفیه تا زمانیکه متصالح زنده است. حدود و حقوق ارتفاقی آن به موجب سند مالکیت به شماره چایی است که در صفحه دفتر ذیل شماره بنام مصالح ثبت و صادر شده است به انضمام آب شماره و برق شماره و گاز شماره منصوبه که ملک مذکور تحویل متصالح گردید تا مادام‌الحیات از منافع آن استفاده نماید.

**مال الصلح:** مبلغ ده میلیون ریال تمام رایج که تسلیم مصالح گردید و مشارالیه اقرار به وصول نمود.

هزینه‌های نگهداری و تعمیرات و مصرف آب و برق و گاز منصوبه به عهده متصالح است. اختیارات موجه بر فسخ از طرفین ساقط و صیغه جاری شد و مصالح ضامن کشف فساد در مورد صلح می‌باشد که در صورت بروز، علاوه بر رد مال الصلح از عهده غرامات وارده برآید. منافع رقبه مذکور قبلاً به کسی واگذار نشده است و گواهی شماره سرممیزی شماره اداره مالیات‌های و پاسخ استعلامیه شماره ثبت ملحوظ شد. برای تنظیم این سند اوراق شماره و مصرف و مبلغ ۳۰۰۰۰۰ ریال بابت حق الثبت برابر فیش شماره به حساب شماره در بانک ملی شعبه و مبلغ ۱۹۵۰۰۰ ریال بابت حق التحریر و ۱۰۰۰ ریال بهای اوراق جمعاً مبلغ ۱۹۶۰۰۰ ریال به موجب فیش شماره به حساب شماره بانک مذکور واریز و قبض حق التحریر شماره صادر و تسلیم شد.

به تاریخ ۱۳۸۲ شمسی محل امضاء

### صلح به شرط عمری، رقبی و سکنی

عمری، رقبی و سکنی به صورت شرط ضمن عقد صلح به دو صورت امکان پذیر است. صورت اول \_ عمری، رقبی و یا سکنی به صورت شرط فعلی. در این صورت باید مشروط علیه بعد از عقد صلح لازم، اقدام به انعقاد عقد عمری، رقبی و یا سکنی کند و با انعقاد عقد عمری، رقبی و یا سکنی ملزم است مال موضوع حق انتفاع را اقباض کند (سند نمونه ۵)

صورت دوم عمری، رقبی و یا سکنی به صورت شرط نتیجه. در این صورت پس از عقد صلح که عمری، رقبی و سکنی به طور شرط نتیجه در ضمن آن قرار داده شده است باید مالک مال مورد حق انتفاع را به تحویل منتفع بدهد بدون اینکه محتاج به عقد دیگری غیر از عقد صلح باشد در هر حال متصالح مکلف و متعهد به اقباض است. (سند نمونه ۶)

### نوع سند: صلح به شرط عمری (به صورت شرط فعل)

به طوریکه قبلاً توضیح داده شد مالک، مالی را به شخصی صلح می کند به شرطی که متصالح آن را به مصالح عمری بدهد.

حق الثبت براساس ارزش معاملات تعیین شده توسط حوزه مالیاتی محاسبه می شود و حق التحریر به مأخذ مال الصلح محاسبه می گردد چه صلح بلاعوض باشد و چه به ارزش معاملاتی یا کمتر و یا بیشتر از آن.

مستندات تنظیم سند: مدارکی که برای تنظیم اسناد قطعی لازم است برای تنظیم سند صلح نیز ضرورت دارد. (نمونه سند شماره ۵)

نمونه شماره ۵  
نوع سند: صلح به شرط عمری

مصالح: آقای متولد: ساکن: فرزند: به شماره شناسنامه: صادره:

به شرطی که متصالح مورد صلح را برای مصالح عمری دهد تا مادام‌الحیات از منافع آن مجاناً استفاده کند.

متصالح: آقای متولد: ساکن: فرزند: به شماره شناسنامه: صادره:

**مورد صلح:** ششدانگ یک قطعه زمین با بنای احدائی در آن به مساحت مترمربع به پلاک شماره فرعی از اصلی واقع در بخش تهران باتمام توابع شرعیه و لواحق عرضیه که حدود و حقوق ارتفاقی آن به موجب سند مالکیت با شماره چاپی است که در صفحه دفترجلد ذیل شماره بنام آقای ثبت و صادر گردیده و سپس به موجب سند قطعی شماره مورخ دفتر اسناد رسمی شماره تهران به مصالح انتقال یافته است بانضمام آب به شماره اشتراک و برق با پرونده شماره و گاز با پرونده شماره که مورد صلح به رؤیت متصالح رسیده است و از کم و کیف آن اطلاع کامل دارد.

**مال الصلح:** مبلغ ریال رایج که تمامی آن تسلیم مصالح گردیده است باقرااره. در اجرای شرط فعل ضمن عقد، متصالح مورد صلح را برای مصالح عمری داد تا مادام‌الحیات از منافع آن مجاناً استفاده نماید و مورد صلح کماکان در تصرف مصالح باقی ماند لذا با توجه به قبض مورد صلح توسط مصالح عقد عمری آن محقق شد و با اسقاط کلیه خیارات از طرفین، صیغه مصالحه شرعیه و عمری جاری شد. منافع مورد صلح قبلاً به کسی واگذار نشده است و گواهی شماره سرمیزی مالیاتی شماره اداره کل مالیات‌های و گواهی پایان کار شماره و مفاسد حساب عوارض نوسازی شماره شهرداری منطقه تهران و پاسخ استعلامیه شماره ثبت ملحوظ شد و هزینه‌های تعمیرات جزئی و مصرف آب و برق و گاز تا زمانی که مصالح از مورد صلح منتفع می‌شود به عهده مصالح خواهد بود و باقرار مصالح و تأیید متصالح از تاریخ صدور گواهی پایان کار ساختمان مرقوم الی حال تغییر و یا اضافه ساختمانی در مورد صلح به وجود نیامده است و در صورت کشف خلاف مسئولیت و جبران خسارات و جرائم به عهده متصالح خواهد بود و متصالح با علم و اطلاع از مفاد و مدلول گواهی‌های مذکور عمداً اقدام به معامله کرد.

برای تنظیم این سند اوراق شماره و مصرف شد و با توجه به اینکه ارزش معاملاتی مورد صلح توسط حوزه مالیاتی مبلغ ریال تعیین گردیده است مبلغ ریال حق‌الثبت به موجب فیش شماره به حساب شماره در بانک ملی شعبه واریز شد و مبلغ ریال حق‌التحریر و ریال بهای اوراق جمعاً مبلغ ریال به موجب فیش شماره به حساب شماره در بانک مذکور واریز و قبض حق‌التحریر شماره صادر و تسلیم شد.

به تاریخ ۱۳۸۲ شمسی محل امضاء

## نوع سند: صلح به شرط عمری (به صورت شرط نتیجه)

یعنی مالک، مالی را به شخصی صلح می‌کند به شرطی که حق انتفاع آن به طریق عمری<sup>۱</sup> متعلق به مصالح یا شخص ثالث باشد. حق الثبت و حق التحریر و مستندات تنظیم سند مانند صلح به شرط عمری (به صورت شرط فعل) می‌باشد. (نمونه سند شماره ۶)

### نمونه شماره ۶

#### نوع سند: صلح به شرط عمری

**مصالح:** آقای فرزندان: به شماره شناسنامه: صادره: متولد: ساکن:

به شرطی که حق انتفاع مورد صلح به طریق عمری متعلق به مصالح باشد.

**متصالح:** آقای فرزندان: به شماره شناسنامه: صادره: متولد: ساکن:

**مورد صلح:** ششدانگ یکباخانه احدائی در یک قطعه زمین به مساحت مترمربع به پلاک شماره فرعی از اصلی واقع در بخش شهرستان با تمام توابع شرعی و لواحق عرضه که حدود و حقوق ارتفاقی آن به موجب سند مالکیت به شماره چاپی است که در صفحه دفتر ذیل شماره بنام ثبت و صادر گردیده و سپس به موجب سند شماره دفتر اسناد رسمی شماره به مصالح انتقال قطعی یافته است به انضمام آب شماره و برق شماره و گاز شماره منصوبه که متصالح از کم و کیف مورد صلح اطلاع کامل دارد.

**مال الصلح:** مبلغ ریال رایج که تمامی آن تسلیم مصالح گردیده است علی‌اقراره.

با توجه به شرط ضمن عقد، با تحقق عقد صلح، عین و منافع مورد صلح به متصالح انتقال یافت و حق انتفاع از مورد صلح به عقد عمری<sup>۱</sup> تا زمانیکه مصالح زنده است در مالکیت وی مستقر شد که مادام‌الحیات مجاناً از آن استفاده نماید. منافع مورد صلح قبلاً به کسی واگذار نشده است و مورد صلح کما فی السابق در تحویل و تصرف مصالح باقی ماند و کلیه اختیارات از طرفین ساقط و صیغه جاری و گواهی شماره سرمیزی مالیاتی شماره و گواهی پایانکار شماره و مفاصاحساب عوارض نوسازی شماره شهرداری و پاسخ استعلامیه شماره ثبت ملحوظ شد و مصالح حق واگذاری حقوق خود

را کلاً و یا جزئاً به غیر دارد و تا زمانیکه مصالح زنده است مخارج نگهداری مورد صلح و هزینه‌های مصرف آب و برق و گاز منصوبه به عهده مصالح خواهد بود و باقرار مصالح و تأیید متصالح از تاریخ صدور گواهی پایانکار ساختمان مرقوم الی حال تغییر یا اضافه ساختمانی در مورد صلح ایجاد و احداث نشده است و در صورت کشف خلاف، مسئولیت و جبران خسارات و جرائم به عهده متصالح خواهد بود و متصالح با علم و اطلاع کامل از مفاد و مدلول گواهی‌های مذکور عمداً اقدام به معامله کرد.

برای تنظیم این سند اوراق شماره و مصرف شد و با توجه به اینکه ارزش معاملاتی مورد صلح توسط حوزه مالیاتی مبلغ ریال تعیین شده است مبلغ ریال بابت حق‌الثبت به موجب فیش شماره به حساب شماره در بانک ملی شعبه واریز گردید و مبلغ ریال حق‌التحریر و ریال بهای اوراق جمعاً مبلغ ریال به موجب فیش شماره به حساب شماره در بانک مذکور واریز و قبض حق‌التحریر شماره صادر و تسلیم شد.

به تاریخ ۱۳۸۲ شمسی محل امضاء



### حق انتفاع ضمن وصیت

در خصوص حق انتفاع ضمن وصیت و نیز در خصوص حبس مؤبد و ثلث باقی (ثلث مؤبد) که ضمن سند وصیت، نمونه اسناد مذکور تقدیم خواهد شد، توفیق همه همکاران بزرگوار را از خدای متعال خواستار، و هرگونه نقد و نظر اصلاحی و ارشادی استادان معظم را جهت تکمیل اطلاعات صمیمانه پذیرا خواهیم شد.