

The Truth of Gift [Deed] With Lifetime Ownership and its Place in Iran's Registration System

Mina Afghari¹, Ahmad Bagheri^{2*}, Alireza Hodaei³

1. Ph.D. Student of Islamic Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law, Faculty of Theology and Islamic Studies-Alborz Campus, University of Tehran, Tehran, Iran.

2. Professor of Islamic Law Fundamentals Fiqh Department, Faculty of Theology and Islamic Studies, University of Tehran, Tehran, Iran.

3. Associate Professor, Department of Fiqh and Fundamentals of Islamic Law, Faculty of Theology and Islamic Studies, University of Tehran, Tehran, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages:141-156

Article history:

Received: 09 Apr 2024

Edition: 02 Jun 2024

Accepted:28 Jul 2024

Published online: 23 Dec 2025

Keywords:

Gift [Deed] With Lifetime Ownership, Right of Usufruct, Registration System.

Corresponding Author:

Ahmad Bagheri

Address:

Iran, Tehran, University of Tehran, Faculty of Theology and Islamic Studies, Department Of Islamic Law Fundamentals Fiqh.

Orchid Code:

0000-0003-3506-2976

Tel:

09121346847

Email:

Bagheri @ut.ac.it

ABSTRACT

Background and Aims: In the registration system of Iran, life settlement is often used as a legal and legitimate solution in order to prevent the conflict of heirs and at the same time in order to fulfill the desired and purpose of the heir in determining the assignment of his immovable property after death. The purpose of this article is to investigate the truth of Gift [deed] with lifetime ownership and its place in Iran's registration system.

Materials and Methods: This article is descriptive and analytical. Materials and data are also qualitative and data collection was used in collecting materials and data.

Ethical Considerations: In this article, the originality of the texts, honesty and trustworthiness are respected.

Findings: The findings showed that there is a difference regarding the truth of Gift [deed] with lifetime ownership . Some have considered it as an indefinite contract and others have considered the nature of peace as a definite contract. On the other hand, those who consider. They have a difference of opinion. Gift [deed] with lifetime ownership does not have a reality independent of peace and has the same nature.

Conclusion: The result is that considering the commonality of life peace in the registration system of Iran, challenges in terms of practice, in such a way that sometimes life peace and peace on the condition of life They consider it as one, while these two have different results and rulings.

Cite this article as:

Afghari, M; Bagheri, A; Hodaei, H. *The Truth of Gift [deed] With Lifetime Ownership and its Place in Iran's Registration System*. Economic Jurisprudence Studies. 2025.



دوره هفتم، شماره ۵، سال ۱۴۰۴

حقیقت صلح عمری و جایگاه آن در نظام ثبتی ایران

مینا افقری^۱، احمد باقری^{۲*}، علیرضا هدایی^۳

۱. دانشجوی دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشکده الهیات و معارف اسلامی-پرديس البرز، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
۲. استاد گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
۳. دانشیار گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: صلح عمری در نظام ثبتی ایران به عنوان راهکاری حقوقی و مشروع غالباً به منظور جلوگیری از نزاع ورثه و در عین حال در راستای محقق ساختن مطلوب و مقصود مورث در تعیین تکلیف اموال غیرمنقول خود برای پس از مرگ به کار گرفته می‌شود. هدف مقاله حاضر بررسی حقیقت صلح عمری و جایگاه آن در نظام ثبتی ایران است.

مواد و روش‌ها: مقاله حاضر توصیفی تحلیلی است. مواد و داده‌ها نیز کیفی است و از فیش‌برداری در گردآوری مطالب و داده‌ها استفاده شده است.

ملاحظات اخلاقی: در این مقاله، اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

یافته‌ها: یافته‌ها در خصوص حقیقت صلح عمری اختلاف وجود دارد. برخی آن را عقد نامعین دانسته‌اند و برخی دیگر ماهیت صلح را به عنوان یک عقد معین برای آن قائل شده‌اند. از طرفی آنان که صلح عمری را نوعی عقد صلح و تابع احکام صلح می‌دانند، در اینکه نتیجه عقد عمری می‌دهد یا صلح به شرط عمری است یا اینکه عین در زمان عقد و منفعت پس از وفات مصالح به ملکیت متصالح وارد می‌شود، اختلاف نظر دارند. صلح عمری حقیقتی مستقل از صلح ندارد و از همان ماهیت برخوردار است.

نتیجه: با توجه به معمول بودن صلح عمری در نظام ثبتی ایران، اما رویه و رویکردها به آن متفاوت است که در مقام عمل، چالش‌هایی را نیز به همراه داشته است به نحوی که گاه صلح عمری و صلح به شرط عمری را یکی می‌پندارند، در حالی که این دو نتایج و احکام متفاوتی را به دنبال دارند.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۱۴۱-۱۵۶

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۱/۲۱

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۳/۰۳/۱۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۵/۰۷

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۰/۰۲

واژگان کلیدی:

صلح عمری، حق انتفاع، نظام ثبتی، شرط عمری.

نویسنده مسئول:

احمد باقری

آدرس پستی:

ایران، مراغه، دانشگاه تهران، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی.

تلفن:

09121346847

کد ارکید:

0000-0003-3506-2976

پست الکترونیک:

Bagheri @ut.ac.ir

۱. مقدمه

خصوص و نقد آن، آثار مترتب بر هر نظریه نیز مورد مطالعه قرار می‌گیرد. علاوه بر این جایگاه و نقش این نوع از قرارداد در نظام ثبتی ایران مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۲. مواد و روش‌ها

مقاله حاضر توصیفی تحلیلی است. مواد و داده‌ها نیز کیفی است و از فیش‌برداری در گردآوری مطالب و داده‌ها استفاده شده است.

۳. ملاحظات اخلاقی

در این مقاله، اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

۴. یافته‌ها

در خصوص حقیقت این نوع صلح اختلاف وجود دارد. برخی آن را عقد نامعین دانسته‌اند و برخی دیگر ماهیت صلح را به عنوان یک عقد معین برای آن قائل شده‌اند. از طرفی آنان که صلح عمری را نوعی عقد صلح و تابع احکام صلح می‌دانند، در اینکه نتیجه عقد عمری می‌دهد یا صلح به شرط عمری است یا اینکه عین در زمان عقد و منفعت پس از وفات مصالح به ملکیت متصل وارد می‌شود، اختلاف نظر دارند. صلح عمری حقیقتی مستقل از صلح ندارد و از همان ماهیت برخوردار است، چه آنکه صلح از ظرفیت معنایی وسیعی برخوردار است و می‌تواند نتیجه هر عقدی را داشته باشد بدون آنکه از حقیقت خود خارج شود.

۵. بحث

در قانون عنوانی به نام صلح عمری وجود ندارد و فقط عمری در قانون برای حق انتفاع عمری بکار برده شده است. حق انتفاع به معنای حق استفاده

در نظام ثبتی ایران از دیرباز به منظور تعیین تکلیف اموال مورث برای پس از مرگ و گاه برای جلوگیری از اختلاف میان ورثه و حتی در برخی موارد برای پرهیز از تعلق مالیات بر ارث و نظام ثبتی با تنظیم سند صلح، راه را برای چنین افرادی باز کرده است؛ اما در این میان باتوجه به لازم بودن عقد صلح، چه بسا برای صلح‌کننده مشکلاتی پیش می‌آید مانند اینکه شخص به دلایلی از عمل صلح نادم می‌گردد یا به اهداف مورد نظر خود نمی‌رسد یا موجب حرمان و فقر خود او می‌شود و... راهکار موسوم به صلح عمری بسیاری از این مشکلات را می‌تواند مرتفع سازد. اما در اینکه این نوع قرارداد چه حقیقتی دارد و از چه احکامی پیروی می‌کند از نظر فقهی و حقوقی مورد اختلاف است که مثلاً صلح محسوب می‌شود یا همان عمری است یا اینکه حقیقتی جدید پیدا کرده است و در حقیقت عقدی نامعین به شمار می‌رود. پژوهش‌های معدودی در خصوص صلح عمری انجام شده است: سید سعید حسینی یکتا، فاطمه السادات جعفری، در مقاله‌ای به بررسی حقوقی صلح عمری و چالش‌های موجود در آن پرداخته است (یکتا، و جعفری، ۱۴۰۲) محمدطاه‌ها کربلائی‌رحیم نیز در کتابی، ماهیت مهریه و صلح عمری و تاثیر آنها بر نظام خانواده را بررسی کرده است (ربلائی‌رحیم، ۱۴۰۲) همچنین امین اعوانی، در مقاله‌ای، منتفی شدن قانونی از مالیات بر ارث از طریق صلح عمری و سکنی را بررسی کرده است (اعوانی، ۱۳۹۵) تمایز و نوآوری مقاله حاضر نسبت به پژوهش‌های انجام شده این است که حقیقت صلح عمری و جایگاه آن در نظام ثبتی ایران بررسی می‌شود. در این مقاله ضمن بررسی اختلاف نظرها در این

خود را به نام دیگری انتقال دهد ولی واگذاری ملک به دیگری با شرط یا شروطی باشد و این امکان خوب در قانون وجود دارد که اگر کسی می‌خواهد تمام یا بخشی از دارایی خود را به دیگری واگذار کند و اطمینان ندارد که وراثت پس از فوتش طبق وصیت نامه‌اش عمل کنند و از طرفی دیگر خودش نیاز دارد که در آن ملک سکونت کند می‌تواند آن ملک را با شرط صلح عمری به دیگری واگذار نماید.

۵-۱. حقیقت صلح عمری

قرارداد صلح عمری یکی از مزیت‌های موجود در عالم حقوق است که بر اساس آن افراد طی تنظیم آن می‌توانند مالی را به فرد انتخاب شده توسط خودشان منتقل کنند، این قرارداد به این صورت است که فرد صلح کننده مال تا پایان عمر خود می‌تواند از مال استفاده کند و منافع مال نیز متعلق به خودش خواهند بود اما بعد از فوت ملک و منافع آن متعلق به شخصی هستند که او تعیین کرده است (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۲، ۸۹).

از آنجا که صلح می‌تواند در مقام بیشتر عقود و ایقاعات قرار بگیرد و نتایج آن‌ها را افاده کند و به اصطلاح موسوم به سیدالعقد و ام‌العقود است، بدیهی است که متعاملین بخواهند مقصود خود را در قالب این عقد انشاء کنند. این مهم گاه اختلافاتی را در خصوص حقیقت و احکام و آثار مترتب بر آن به وجود می‌آورد. صلح عمری که برخاسته از قصد و اراده متصلحین و مبتنی بر تراضی و توافق آنهاست، از جمله قراردادهایی است که هم از حیث ماهوی و حقوقی و هم از جهت اجرایی در نظام ثبتی ایران، در خصوص ماهیت و مسائل آن مورد اختلاف است که لازم است مورد واکاوی علمی قرارگیرد.

از مالی است مثلاً شخصی به شما می‌گوید صرفاً حق استفاده از ملک من را داری ولی این به معنای این نیست که شما مالک آن شده‌اید و حق انتفاع و استفاده صرفاً اجازه‌ای را به شما می‌دهد که از آن مال استفاده کنید ولی حق انتفاع عمری به این معناست که مالک برای استفاده شما مدت قرار می‌دهد که آن مدت عمر و زنده بودن یک شخص است. این مدت‌ها می‌تواند به این صورتهای باشد مثلاً بگوید تا زمانی که من زنده‌ام حق استفاده دارید یا بگوید تا زمانی که خود زنده هستی حق استفاده دارید یا بگوید تا زمانی که شخص ثالثی (نام شخص ذکر می‌شود) که زنده است حق استفاده دارد. بطور کلی می‌توان صلح عمری را این گونه تعریف کرد صلح عمری عقدی است که مصالح (مالک مورد صلح و شخص صلح کننده) مال معینی را به شخص متصلح صلح می‌نماید که عمدتاً به دو صورت با خیار حق فسخ و بدون خیار حق فسخ می‌باشد. مصالح سند صلح عمری، حق انتفاع و استفاده از منافع مورد صلح را تا زمان معینی (مثلاً تا زمان حیات خود و یا زمان حیات متصلح و یا زمان حیات شخص ثالث) برای خود و یا دیگری محفوظ داشته و پس از پایان زمان، متصلح به تبع عین مالک منافع می‌گردد.

الف: صلح عمری با خیار حق فسخ: مصالح هر زمان که اراده نماید می‌تواند مورد صلح را فسخ نماید و اراده یک طرفه مصالح برای فسخ کافی می‌باشد. ب؛ صلح عمری بدون خیار حق فسخ: با توجه به مندرجات سند رسمی عقد با اراده طرفین مصالح و متصلح اقاله و فسخ می‌گردد (بهمنی‌پور، حائری، خقلعی، ۱۳۹۷، ۹۱)

هر شخصی می‌تواند در قراردادی که در دفاتر اسناد رسمی منعقد می‌شود ملک یا املاکی از

۵-۱-۱. صلح عمری عقد نامعین است

عقد معین، عقدی است که در قانون، عنوان خاص داشته باشد و قانون احکام خاصه آن را بیان کرده باشد. هر عقد که احکام خاصه نداشته باشد، عقد نامعین است. بنابر عقیده برخی حقوقدانان عقد صلح، عقدی نامعین است. با این استدلال که در قانون مدنی و یا قوانین دیگر، احکام خاصی برای این عقد مشخص نشده است. از جهتی دیگر این عقد می‌تواند در مقام سایر معاملات یا قراردادها باشد (ره پیک، ۱۳۸۵، ۹۶).

«به تعبیر این نظریه؛ صلح عمری عقدی است که در قانون واجد عنوان معین و ویژه‌ای نبوده؛ اما باتوجه به نیاز طرفین و گاهاً ضمن بهره‌برداری از بعضی شرایط ویژه عقود معین و یا از جمع بین آثار دو یا چند عقد معین بین طرفین منعقد و تنظیم می‌شود و محتمل است به مرور زمان و باتوجه به نیاز جامعه، قانونگذار برای بعضی از این عقود شرایط خاصی مشخص کند که در این صورت آنها نیز عنوان عقد معین را پیدا خواهند نمود. با این اوصاف تا هنگامی که قانون مشخصی وضع نشده و مقررات آن از طرف مراجع قانون تعیین و ابلاغ نشده باشد، این عقد در زمره عقود غیرمعین می‌باشد و مبنا و ادله این قرارداد، توافق و اراده اشخاص بوده و بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی منعقد می‌گردد» (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۵، ج ۴، ۲۵۹۷).

در نقد این نظریه باید گفت که با توجه به اینکه مشهور فقیهان و به تبع آن قانون مدنی، عقد صلح را عقدی مستقل می‌دانند و برخلاف شیخ طوسی که آن را فرع سایر عقود می‌دانست، برای آن اصالت قایل هستند از یک سو و نیز قصد متعاقدین که آن را در قالب صلح و با عنوان صلح منعقد ساخته‌اند از سوی دیگر، نمی‌توان آن را

عقدی غیر از صلح و قراردادی نامعین دانست، چه آنکه عقد تابع قصد است و اگر آن را عقد دیگری ولو نامعین تلقی کرد، برخلاف قصد متعاملین و بی وجه است (طوسی، ۱۴۱۸، ۱۷۵).

۵-۱-۲. صلح عمری، عقد صلح است با افاده عقد عمری

بنابراین نظریه؛ صلح عمری، صلحی است که ثمره عقد عمری را می‌دهد. «از جمله ادله این نظریه این است که؛ صلحی را که نتیجه‌اش عقد عمری و رقبی و سکنی باشد نظر به شمول ماده ۷۵۲ قانون مدنی پذیرفته است» (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۵، ج ۴، ۸۳۸).

«حق انتفاعی که در اثر قرارداد بین مالک و صاحب حق برقرار می‌شود، در قانون مدنی عنوان مخصوص ندارد و شرایط درستی آن را باتوجه به ماده ۱۰ قانون مدنی و قواعد عمومی معاملات باید تعیین کرد، چنانچه ایجاد حق انتفاع در اثر قرارداد به‌طور مستقیم می‌باشد و مالک حق انتفاع خود را به دیگری واگذار می‌کند» (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ج ۲، ۲۲۴)، پس مالک عین می‌تواند حق انتفاع مادام‌العمر (عمر مصالح یا عمر متصل یا هر شخص که ثالثی ذکر کند) آن را به طور معوض (صلح مغابنه)، یا بلاعوض و مجانی (صلح محاباتی) به غیر صلح کند که این صلح را صلح عمری گویند.

«بنابراین صلح عمری با توجه به ماده ۷۵۸ قانون مدنی، نتیجه عقد عمری را می‌دهد. لیکن شرایط و احکام خاصه عقد عمری را ندارد و شرایط و احکام عقد عمری در آن مجری نخواهد بود. با انعقاد این صلح عین مال و منافع آن کماکان در ملکیت مالک (مصالح) باقی می‌ماند و متصل به موجب عقد صلح، مالک حق انتفاع مادام‌العمر خواهد بود. در عمری، با فوت کسی که حق انتفاع

را به نزديكان خود مي‌بخشد و حق انتفاع از آن را تا مدتي كه زنده است براي خود نگاه مي‌دارد» (كاتوزيان، ۱۳۷۸، ج ۲، ۲۲۴).

بر اساس اين نظريه؛ صلح عمری نوعی صلح به شرط عمری یا همان صلح است به شرط حق انتفاع مصالح به مدت عمر (عمر مصالح یا عمر هر شخص ثالثی که در قرارداد ذکر کند). به عبارت ديگر، صلح عمری نوعی عقد مشروط است. عقد مشروط عقدي است که یکی از شروط (شرط نتیجه، فعل یا صفت) در آن قيد شده باشد.

بنابراین می‌توان گفت مانند بيع شرط، تابع قصد طرفین و توافق میان آنها است (باقری، ۱۳۸۴، ۲۴۷). و در جايز بودن آن در فقه اماميه نه تنها تردیدی نیست، بلکه برآن ادعای اجماع نیز شده است (الحلی (ابن زهره)، ۱۴۱۷، ج ۱۳، ۲۰۹).

اصل آزادی قراردادهای در حقوق ما به وسیله ماده ۱۰ ق.م اعلام شده و در فقه نیز این اصل در قالب (المومنون عند شروطهم) بیان شده است (كاتوزيان، ۱۳۹۷، ج ۱، ۸۵).

«از جمله ادله این نظریه آن است که مالک بر اساس اصل آزادی اراده 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 (یا شخص منتفع یا هر شخص ثالثی که در قرارداد ذکر شده) متعلق به او باشد» (دلاور، ۱۴۰۳، ۴۵).

از دیگر ادله این نظریه که در فقه آمده است علاوه بر عمومات و اطلاقات ادله‌ای مثل (اوفوا بالعقود) و اصل (المومنون عند شروطهم) و همچنین روایات وارد شده در این باب است می‌باشد که براساس آن متصالحین ملزم به اجرای شروط ضمن عقد می‌باشند (نوری، ۱۴۰۸، ج ۱۳، ۳۰۱).

به مدت عمر او برقرار شده است، حق از بین می‌رود که از آثار صلح عمری در این نظریه این است که اگر حق انتفاع برای مدت عمر مالک برقرار شده باشد، با مرگ او برطرف می‌شود ولی اگر به مدت عمر منتفع یا ثالث باشد، فوت مالک اثری در آن ندارد و وارثان او نمی‌توانند مزاحم صاحب حق شوند» (امامی، ۱۳۹۹، ج ۲، ۱۲۱).

بنابراین اگر حق انتفاع برای مدت عمر مالک برقرار شده باشد، با مرگ مالک این حق زائل می‌شود و عین و منافع به وراثت مالک می‌رسد ولی اگر حق انتفاع به مدت عمر شخص منتفع برقرار شده باشد، و شخص منتفع فوت کند و مالک همچنان زنده باشد اگر استفاده از مال مورد نظر برای منتفع قید مباشرت نداشته باشد، حق انتفاع به وراثت منتفع می‌رسد و تا مادامی که مالک زنده باشد، این حق برقرار است و اگر حق انتفاع به مدت عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد فوت شخص ثالث حق انتفاع از بین می‌رود. این نظریه نیز قابل نقد است، چه آنکه هر چند نسبت به نظریه نامعین دانستن صلح عمری موجه‌تر است، اما باید گفت که همان اشکال تغایر عقد و قصد به این نظریه نیز وارد است، چه آنکه متصالحین از استخدام لفظ عمری، نتیجه عقد عمری را که موجب حق انتفاع باشد، قصد نکرده‌اند، بلکه قید عمری برای این منظور استفاده شده است که مصالح بتواند تا زمانی که زنده است، از منافع ملک استفاده کند یا آن را به دیگری واگذار نماید.

۵-۱-۳. صلح به شرط عمری

«چنانچه مالک به طور غیرمستقیم حق انتفاع خود را به دیگری واگذار می‌کند، بدین ترتیب که، هنگام انتقال عین، انتفاع از آن برای مالک محفوظ باشد. برای مثال، پدر خانواده اموال خود

این نظریه برخلاف نظریه پیشین، متصالح را مالک عین و منفعت می‌داند، با این قید که در ضمن عقد صلح عمری، متصالح حق انتفاع را به مدت عمر مصالح، به وی داده است. اما این نظریه نیز مورد نقد است، چه آنکه اساساً انتقال ملکیت عین به متصالح را به صورت مطلق قصد کرده است ولی انتقال ملکیت منافع به مصالح را مشروط و منوط به پس از وفات خود نموده است. بنابراین همان نقد سابق با تقریری دیگر به این نظریه نیز وارد است.

۵-۱-۴. صلح عمری؛ عقد صلح متضمن انتقال ملکیت عین در زمان عقد و انتقال ملکیت منفعت پس از مرگ مصالح

بر مبنای این نظریه؛ صلح عمری همان صلح است با قید مالکیت مصالح بر منفعت به مدت عمر مصالح یا عمر متصالح یا عمر هر شخص ثالثی که در قرارداد ذکر شود.

از جمله ادله مورد استناد نظریه مذکور اصل آزادی قراردادها در ماده ۱۰ قانون مدنی بیان شده است (یکتا و جعفری، ۱۴۰۲، ۵۱) و در فقه نیز علاوه بر عمومات و اطلاقات ادله‌ای مثل (اوفوا بالعقود) و اصل (المومنون عند شروطهم) و همچنین روایات وارد شده در این باب است می‌باشد که بر اساس آن متصالحین ملزم به اجرای شروط ضمن عقد می‌باشند (عاملی، ۱۴۱۳، ج ۴، ۴۷)، «بدین ترتیب هنگام انتقال عین، مالکیت منافع از آن برای مالک به مدت عمر مالک یا هر شخص ثالثی که در قرارداد ذکر کند، محفوظ می‌ماند. شخصی اموال خود را به نزدیکانش صلح نموده و مالکیت منافع آن را تا مدتی که زنده است یا برای مدت معینی برای خود یا شخص ثالث نگه می‌دارد» (کاتوزیان، ۱۳۹۲،

۱۹۶).

از آثار صلح با قید ملکیت مصالح بر منفعت به مدت عمر در این نظریه این است که با فوت مصالح یا انقضاء مدت (در فرضی که انتقال ملکیت منفعت به متصالح به زمان مضبوط موقت شده باشد) منافع که در ید مصالح و در ملک او بوده است آزاد شده و چون منافع تابع عین هستند، منافع به تبع عین از آن متصالح می‌گردد و مالکیت منتقل‌الیهم کامل می‌شود و به وراثت مصالح نمی‌رسد، چه آنکه مالکیت مصالح بر منفعت موقت به مدت عمر او بوده است و با فوت وی، به ملکیت صاحب عین یعنی متصالح درمی‌آید.

لازم به ذکر است که «عین و منفعت دو مساله جداگانه می‌باشند همانطور که در عقد اجاره موجر عین را در مالکیت خود محفوظ می‌دارد و صرفاً منافع را برای یک مدت مشخص به مستاجر تملیک می‌کند و همچنین در مدت اجاره می‌تواند عین را با حفظ حقوق مستاجر به دیگری واگذار نماید و برعکس نیز می‌توان عمل کرد بدین معنا که منافع را مالک با توجه به شرایط درج شده در عقد برای مدتی برای خود نگه دارد و عین را به دیگری منتقل نماید» (محمدزاده، ۱۳۸۷، ۴۶).

«در صلح محاباتی ارزش مال‌الصلح در برابر مورد صلح قابل توجه نبوده و قصد طرفین احسان می‌باشد. شرط مجهول موضوع بند فوق شرطی است که اثر آن به عوضین سرایت می‌یابد که سبب باطل شدن عقد می‌شود، اگرچه مدت عمر اشخاص کاملاً مشخص نیست ولی در این نوع از عقود برای طرفین جهل به عوضین را به همراه ندارد که سبب باطل شدن عقد شود و اشخاص با تکیه بر اصل آزادی اراده که از اصول پذیرفته شده می‌باشد، اقدام به انعقاد چنین عقدی

می‌نمایند. و جهل به آن سبب باطل شدن عقد نمی‌باشد و همچنین در صلح محاباتی، دو طرف عقد ارزش عوضین را به طور آشکار و قابل ملاحظه به قصد احسان نادیده می‌گیرند که این صلح از عقود احسان (یا عقد ارفاق) است و صلح مسامحه نیز نامیده می‌شود. الزامی نیست موضوع صلح معین و معلوم باشد، بر این اساس جهل به مدت عمر را باطل کننده عقد بر نمی‌شمرند» (تربتی، ۱۳۸۲، ۲۲). اما در صلح مغاینه بایستی موضوع صلح و عوضین مثل 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 متصالح نباشد و تعلق به مصالح یا ثالث داشته باشد عده‌ای از فقها اشکال در صحت آن ندانسته‌اند» (اشرفی، ۱۳۸۵، ۴۱۹). و بعضی فقها این شرط را باطل می‌دانند (قمی، ۱۳۷۵، ۲۵۶).

علاوه بر این، این که منافع مورد صلح به مدت عمر برای مصالح در ضمن عقد صلح شرط شود، در واقع، قصد طرفین این است که عقد صلح محقق شود اما منافع مورد مصالحه تا زمان زنده بودن مصالح متعلق به او باشد پس از موت مصالح منافع به تبع عین جزء مورد مصالحه می‌باشد و به وراثت منتقل نمی‌شود حتی اگر قید مباشرت برای بهره‌برداری از منافع مورد صلح در ضمن عقد نیامده باشد.

این نظریه به نظر منطقی‌تر و موجه‌تر است، چه آنکه وقتی عقد صلح عمری به طور مطلق باشد و در ضمن آن شروطی مقرر نگردیده است، باید قصد متصالحین را مورد ملاحظه قرار داد. از این رو با توجه به فلسفه صلح عمری و نیز تبانی و توافق متصالحین، می‌توان قصد آنها را مبنی بر

انتقال ملکیت عین و منفعت را به مصالح بر اساس شرط تبانی احراز کرد، هرچند در ضمن عقد به آن تصریح نشده باشد. به عبارت دیگر مصالح قصد دارد ملک خود را به متصالح انتقال دهد (به هر نیت و غرض و جهتی که اغلب در ضمن صلح عمری ملفوظ نیست، گرچه ممکن است عقد بر مبنای آن صورت گرفته باشد)، با این قید که انتقال ملکیت منفعت را به شرط فعل یا نتیجه، به پس از مرگ خود موکول کرده است. به تقریری دیگر باید گفت که صلح عمری از این حیث با وصیت مشابه خواهد شد، با این فرق که در وصیت انتقال ملکیت عین و منفعت به موصی‌له، هر دو موکول به پس از مرگ موصی است و صد البته در بیش از یک سوم، موقوف به اجازه ورثه است. علاوه بر این که موصی می‌تواند در زمان حیات خود در وصیت رجوع کند، اما در صلح عمری انتقال عین همزمان با تحقق عقد است و محدودیت یک سوم ندارد که متوقف بر اجازه وراثت باشد و همچنین مصالح حق رجوع ندارد مگر اینکه در ضمن عقد شرط فسخ شده باشد که در این صورت ضمن حفظ ماهیت و حقیقت صلح عمری، مصالح می‌تواند عقد را فسخ کند.

۵-۲. جایگاه صلح عمری در نظام ثبتی ایران

هرچند در قانون مدنی از صلح عمری سخن به میان نیامده است و قانونگذار صرفاً به تبیین احکام آن بسنده کرده است، اما با ملاحظه ماده ۱۲۲ قانون مالیات‌های که مقرر می‌دارد: «درمورد صلح مالی که منافع آن مادام‌العمر با برای مدت معین به مصالح یا شخص ثالث اختصاص داده می‌شود بهای مال به مأخذ جمع ارزش عین و منفعت در تاریخ تعلق منافع، مأخذ مالیات متصالح در تاریخ مزبور خواهد بود.» از دیرباز در نظام ثبتی ایران انعقاد صلح عمری پذیرفته شده و

به عنوان یک رویه مستمر معمول است. به موجب این عقد، معمولاً مالک با انگیزه احسان، ملک خود را به شخصی مثلاً همسر یا فرزندانش منتقل می‌نماید و حق انتفاع از ملک را تا زمان حیات خود در ضمن عقد شرط می‌کند، در این صورت طرف مقابل در صورت بروز اختلاف نمی‌تواند مالک را از ملک بیرون کند زیرا او حق انتفاع از ملک را تا پایان عمر خود دارد. همچنین مالک می‌تواند مالکیت منافع را برای خود نگه دارد و عین مسلوب‌المنفعه را به طرف مقابل منتقل کند. در این صورت منافع ملک متعلق به مالک است و او می‌تواند ملک را اجاره دهد و از دیگر مزایای مربوط به آن استفاده نماید.

صلح عمری از اقسام عقد صلح می‌باشد که شریعت اسلام بر آن صحه گذاشته است، در اجرای ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفترباران، سردفتران و دفترباران 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. ضمناً باید این مسئله را در نظر داشته باشیم که همانطور که می‌دانیم لازمه انعقاد عقد آن خواهد بود که مصالح و متصالح و منتفع (اگر شخص ثالث باشد) عقد مربوطه را منعقد سازند (موسوی و علی نژادی، ۱۳۹۶، ۵۶).

نمی‌توان حق عمری را به صورت یکطرفه و بدون حضور و امضاء و رضایت منتفع برقرار نمود و نباید به اشتباه تصور بکنیم که بدون حضور منتفع، مالک می‌تواند حق مزبور را به نفع او برقرار سازد. متأسفانه در مقام عمل در برخی از موارد مشاهده می‌شود که برخی از سران دفاتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم اسناد راجع به صلح عمری، حق انتفاع از ملک مورد مصالحه را به نفع اشخاص

ثالث که در هنگام تنظیم سند در دفترخانه حضور ندارند و هیچگاه سند و نسخه پشتیبان که مخصوص بایگانی دفترخانه است را امضاء نمی‌نمایند برقرار می‌سازند، در حالیکه با توجه به توضیحات فوق و براساس ماده ۴۱ ق.م. برقراری حق مزبور تنها از طریق انعقاد عقد بین مصالح و متصالح و منتفع (اگر شخص ثالث باشد) و امضاء سند توسط ایشان ممکن و میسر می‌باشد. همچنین سردفتران و دفترباران 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. نخست مقررات مشترک با سایر معاملات مانند مدلول ماده ۱۹۰ قانون مدنی، مقررات مذکور در قوانین و آیین‌نامه‌های 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 و دوم 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 مورد نظر را تنظیم و ثبت کند (یکتا و جعفری، ۱۴۰۲، ۷۶).

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 صلح عمری 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

حق انتفاع را تا مدت عمر خود و یا دیگری برای خود و یا دیگری در نظر می‌گیرد بنابراین تا زمان فوت مالک او حق سکونت در آن منزل را خواهد داشت و متصالح در این عقد دارای اختیارات محدودتری نسبت به سایر انتقالات دارد و تا هنگامی که فرد مورد نظر (مصلح) در قید حیات است، تمام منافع حاصل از مال از جمله اجاره و دیگر مزایا به مصالح می‌رسد و متعلق به فرد است.

۳- با فوت مصالح، صلح کامل می‌شود و اموال و املاک (عین و منافع) متعلق به متصالح (شخصی که اموال به نام وی است) می‌گردد.

۴- اگر فردی پس از انجام صلح عمری از انجام آن پشیمان شد و خواست که دوباره مالش را به نام خود برگرداند باید از سردفتر بخواهد که هنگام تنظیم سند قید کند که شرط فسخ به صورت یکطرفه و به نفع مصالح (صاحب مال فعلی) امکان پذیر است. در این صورت شخص صاحب مال تا زمان حیات خود به صورت صددرصد و بدون محدودیت اختیار اموالش در دست خودش است و پس از فوت نیز مشمول قانون مالیات بر ارث نمی‌شود. شرط فسخ به این معنی است که می‌تواند در هر زمانی که خواست صلح را به صورت یکطرفه و بدون حضور فرد دوم فسخ کند. درمورد قرارداد حق فسخ در صلح عمری بهتر است که زمان معین شود مثلاً ۷۰ سال یا فسخ مادام‌العمر مصالح قراردادده شود البته با قید مباشرت یا بدون قید مباشرت برای مصالح و در صورت لزوم از آن استفاده نماید، قید مباشرتاً مخصوص مصالح است که فقط شخص مصالح این حق را دارد و اگر قید مباشرت نداشته باشد حق فسخ در زمان تعیین شده به ارث می‌رسد و وراثت صاحب حق فسخ در زمان تعیین شده می‌شوند.

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.

۵-۲-۱. مزایای صلح عمری

۱- برای انتقال ملک به موجب عقد صلح عمری معمولاً سند رسمی تنظیم می‌گردد که به آن صلحنامه عمری گفته می‌شود به این منظور طرفین باید به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نموده و از سردفتر مربوطه تقاضای تنظیم صلحنامه عمری را نمایند که در این صورت این انتقال به صورت رسمی انجام خواهد گرفت و سند آن به عنوان یک سند رسمی شناخته خواهد شد و کلیه ویژگی‌های سند رسمی را دارا خواهد بود اعم از قدرت اجرایی اسناد رسمی که می‌توان آن را بدون مراجعه به دادگاه اجرا نمود و نیز به دلیل تنظیم شدن این عقد در دفاتر اسناد رسمی تمامی امضاها و محتویات آن رسمی و معتبر است بنابراین اشخاص دیگر نسبت به آن نمی‌توانند ادعای تردید یا انکار نمایند بلکه فقط می‌توانند مدعی جعل آن باشند و نیز نیازی به اثبات اصالت آن نیست و در بسیاری از موارد رجوع به دادگاه هم ضرورتی ندارد.

۲- با انعقاد عقد صلح عمری مالک ملک خود را به متصالح منتقل می‌کند بی آنکه منافع نیز منتقل گردد و یا در صلح به شرط عمری مالک عین و منافع را به متصالح منتقل کرده و ضمن این عقد

توقیف اموال ممکن نیست و فقط زمانی که انتقال دهنده ملک از دنیا برود مالکیت ملک قطعی خواهد شد.

اگر در زمان عقد قرارداد صلح عمری، برای ملک انتقال داده شده مبلغی مشخص نشده باشد مالیات ملک که جزو مالیات نقل و انتقال است بر اساس نرخ ارزش منطقه ای و با استناد به ارزش معاملاتی ملک به صورت ۵ درصد محاسبه شده و در زمان انتقال دریافت می‌شود. به علاوه این که انتقال حق واگذاری محل به ماخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق نرخ ۲ درصد است هم در تاریخ انتقال قابل محاسبه و پرداخت است.

۵-۲-۲. مقایسه صلح عمری با وصیت

هیچ شخصی قادر نیست در مورد تقسیم اموال خود بعد از موتش برای افزون بر یک سوم دارایی اش تصمیم گرفته و مداخله کند زیرا ارث از اسباب تملک است و نه تملیک. تملک بدین مفهوم است که فرد بدون اراده مالک می‌شود و تملیک برین مفهوم است که شخصی مالی به دیگری می‌دهد. نتیجتاً در مبحث ارث از آنجا که متوفی اراده و مداخله‌ای در مال خویش ندارد، به شکل قهری، ورثه مالک خواهند شد. ولی این امکان برای افراد وجود دارد که پیش از فوت و در هنگامی که در قید حیات هستند در مورد اموال خود تصمیم‌گیری کرده و به نحوی تمامی اموال خود را به اعضای خانواده و وراث احتمالی منتقل کنند. نتیجتاً شخص در هنگام مرگش دیگر مالی نخواهد داشت که به ارث برسد (منصوری، الشریف و طباطبایی، ۱۳۹۷، ۷۵) از جمله اسناد بسیار سودمند و کارآمد «سند صلح عمری» است که در دفاتر اسناد رسمی رواج دارد. به واسطه این سند می‌توان از معضلات ذکر شده پیشگیری کرد. بر این اساس مالک اموال غیر منقول که اغلب

در طول استمرار عقد، اگر متصالح مثلاً فرزند یا شخص دیگر به تعهدات خود عمل ننماید، مصالح مثلاً پدر می‌تواند با مراجعه به دفترخانه محل ثبت سند آن را فسخ و مال مورد نظر را به تملیک خود در بیاورد (دانائی سرشت، ۱۴۰۲، ۳۴).

۵- در مورد عقد چنین صلحی، در صورتی که عقد صلح باقی باشد و والد (مصالح) فوت کند، ملک یا مال مورد نظر به صورت قانونی به فرزند منتقل شده (متصالح) و ارثی به دیگر وارثان نخواهد رسید.

۶- در صلح عمری از طرف شخص متصالح امکان فروش یا انتقال مال تا زمانی که شخص انتقال‌دهنده زنده باشد، بدون رضایت مصالح وجود ندارد.

۷- هزینه‌های اساسی ملکی که به صورت صلح عمری منتقل شده به عهده انتقال‌گیرنده است. اما هزینه‌های مصرفی مانند شارژ، نظافت، نقاشی و غیره به عهده انتقال‌دهنده یا همان صاحب اصلی ملک است. البته طبق توافقات انجام گرفته همه چیز می‌تواند بر عکس و طبق توافق باشد.

۸- اگر گیرنده ملک در صلح عمری (متصالح)، قصد فروش آن را داشته باشد باید اقدامات زیر را انجام دهد. متصالح باید ابطال صلح‌نامه را به خریدار نشان دهد یا این که خریدار حق مصالحه را به رسمیت بشناسد و تا زمانی که حق مصالحه از بین نرفته است دخل و تصرف و مزاحمتی در ملک نداشته باشد و دردسری برای مصالح بوجود نیاید.

۹- تا زمانی که انتقال‌دهنده زنده باشد، توقیف اموال برای بدهی‌های گیرنده امکان‌پذیر نیست حتی اگر همسر شخص باشد و مهریه‌اش را به اجرا گذاشته باشد، هرچند مهریه جزو حقوق ممتازه است (افقری، ۱۳۸۵، ۱۳۱). ولی باز هم

اموال قبل از فوت و گاه نگرانی از رعایت عدالت در تقسیم اموال موجب می‌شود که مردم قبل از فوت خود با تنظیم اسناد مناسب مانند صلح عمری یا وصیت در زمینه اموالشان تعیین تکلیف کنند.

۱- طبق ماده ۸۳۴ قانون مدنی، «افراد می‌توانند برای تعیین تکلیف اموالشان بعد از فوت، وصیت‌نامه تنظیم کنند». با این حال نکته مهمی که در این خصوص وجود دارد آن است که افراد تنها می‌توانند تا یک سوم اموال خود را برای بعد از فوت وصیت کنند. بنابراین، در این حالت دو سوم مابقی ارث بر اساس قانون ارث تقسیم می‌شود به همین دلیل، کسانی که مایلند تمام اموال را منتقل کنند باید سند رسمی انتقال تنظیم کنند. در صلح عمری، مالک علاوه بر اینکه می‌تواند تمام مال را منتقل کند، ضمن انتقال سند حق استفاده از مال را تا پایان عمر برای خودش در نظر گیرد. ۲- یکی از مشکلات پیش رو برای بسیاری از آقایان این است که تمایل دارند پس از فوت اموالشان در اختیار همسرشان باشد تا پس از فوت همسرشان دغدغه سرپناه نداشته باشند یا بانوان زیادی هستند که نگرانند که پس از فوت همسرشان نتوانند به خوبی زندگی کنند و از پس مخارج خود بر نیایند زیرا میزان ارثی که با آنها می‌رسد «به‌های یک هشتم» بسیار اندک است. ۳- سند صلح عمری هم تقریباً شبیه همان نقل و انتقال قطعی است اما با این تفاوت که مصالح (صلح کننده) «فروشنده» حق استفاده از ملک خود را تا قبل از فوتش خواهد داشت و به محض فوت ایشان، ملک مذکور تماماً به متصالح (خریدار) انتقال خواهد یافت. بدون آنکه به ورثه منتقل شود، مالک آن مال فرزند یا شخص مورد نظر خواهد شد و این اموال، تابع

مشمول بر آپارتمان، خانه، زمین و باغ است، قادر است با رجوع به دفتر اسناد رسمی اختیار فروش، اجاره دادن و یا حتی فسخ و اقاله سند ذکر شده را تا هنگام حیات برای خود محفوظ داشته و اصل مال را به فرزند و یا اشخاص دیگر مورد نظر خود منتقل کند. نتیجتاً تا هنگامی که شخص در قید حیات است حق هر نوع مداخله و نظارت و اختیار درخصوص مال خود را دارد، ولی پس از مرگش، مالک آن مال فرزند یا فرد مورد نظر خواهد بود و این شرایط، تابع مقررات ارث نمی‌باشد. اگر فردی بعد از تنظیم سند صلح عمری، از انجام این کار منصرف شود و بخواهد مال را مجدداً به ملکیت خویش بازگرداند، از همان آغاز تنظیم سند بایستی از سردفتر درخواست کند که شرط فسخ را به صورت یک طرفه و به نفع مصالح (صاحب مال فعلی) در سند قید کند. با وجود این شرط صاحب مال تا پیش از مرگ خود به شکل صددرصد و بدون محدودیت اختیار مال و اموالش را دارد و اگر فوت کند، اموالش مشمول قانون مالیات بر ارث نیز نمی‌شود. امروزه با لحاظ تحولات اجتماعی و کاهش تعداد فرزندان و نزدیک شدن فاصله اجتماعی بین فرزندان پسر و دختر، تمایل خانواده‌ها بر این قرار گرفته که از حاصل مادی زندگی خود تا حد امکان به صورت مساوی میان فرزندان تقسیم کنند. جهت محقق شدن این امر والدین می‌توانند پیش از مرگ به شرح ذکر شده و با وصیت و یا صلح عمری مطابق با اراده خویش عمل کنند.

۵-۲-۳. مزیت عقد صلح بر وصیت از

منظر نظام ثبتی ایران

گاهی اوقات مشکلات اداری مانند انحصار وراثت تحریر و مهر و موم ترکه و تقسیم ترکه و پرداخت مالیات بر ارث دلیلی می‌شود برای تعیین تکلیف

مقررات ارث نخواهد بود. ۴- برای تقسیم ارث و انجام وصیت افراد برای اموال به‌جامانده از آنها مالیات تعیین می‌شود که می‌بایست مبلغ آن به دولت پرداخت شود. این موضوع برای مالیات صلح عمری نیز صدق می‌کند اما با این تفاوت که مبلغ مالیات در این نوع قرارداد کمتر از مالیات تقسیم ارث می‌باشد (عبداللهی، ۱۳۹۸، ۷۵).

به دلیل همین شرایط خاصی که در عقد صلح قرارداد رواج این عقد نسبت به گذشته پیشرفت بسیاری داشته است. عقد صلح عمری امروزه کاربرد زیادتری نسبت به وصیت دارد. فرض کنید پدری قصد دارد خانه خود را به یکی از فرزندان منتقل کند که قیمت خانه بیش از یک سوم از اموال وی می‌باشد؛ در صورتی که قبل از فوت، سند انتقال ملک را به نام فرزند خود نمایند مالکیت به صورت کلی به فرزند منتقل خواهد گردید. در این صورت ممکن است فرزند خلع ید پدر را بخواهد و او را از خانه بیرون کند زیرا پس از انتقال، مالک اصلی خانه، فرزند می‌باشد و می‌تواند نسبت به آن هر اقدام مالکانه‌ای را انجام دهد. اگر پدر از عواقب این کار بترسد، ممکن است تصمیم بگیرد که این انتقال را به پس از فوت خود به تاخیر بیندازد و خانه را به موجب وصیت به فرزند موردنظر انتقال دهد که در این صورت نیز به هدف خود نخواهد رسید چراکه قیمت خانه بیش از یک سوم از اموال او خواهد بود و در صورتی که او در وصیت‌نامه ذکر کند که خانه مورد نظر به آن فرزند برسد این انتقال زمانی معتبر است که سایر وراث آن را تنفیذ کنند و در غیر این صورت وصیت کردن پدر تأثیری نخواهد داشت. به موجب عقد صلح عمری، پدر می‌تواند به هدف خود برسد بی‌آنکه عمل وی دارای عواقبی باشد. او می‌تواند خانه را به موجب عقد صلح

عمری به فرزند منتقل کند که در این صورت خانه قبل از فوت پدر به فرزند منتقل می‌گردد ولی پدر حق خواهد داشت تا پایان عمر خود در آن خانه سکونت داشته باشد و از منافع آن منتفع شود و منافع پس از فوت پدر به فرزند منتقل خواهد گردید. پدر می‌تواند در این عقد برای خود حق فسخ نیز در نظر بگیرد و در صورتی که از این انتقال منصرف گردید با توجه به حق فسخ مندرج در قرارداد مجدداً خانه را به مالکیت خود در بیاورد.

۵-۲-۴. تنظیم سند ثبتی صلح به شرط

عمری و رقبی و سکنی

عمری، رقبی و سکنی به صورت شرط ضمن عقد صلح به دو صورت امکان‌پذیر است:

الف) عمری، رقبی و یا سکنی به صورت شرط فعلی: در این صورت باید مشروط‌علیه بعد از عقد صلح لازم، اقدام به انعقاد عقد عمری و رقبی و یا سکنی کند و با انعقاد عقد عمری، رقبی و یا سکنی ملزم است مال موضوع حق انتفاع را اقباض کند. ب) 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 (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۱۹۷). در صلح به شرط عمری چنانچه به صورت شرط فعل باشد؛ مالک، مالی را به شخصی صلح می‌کند به شرطی که متصالح آن را به متصالح عمری دهد و اگر صلح به شرط عمری و به صورت شرط نتیجه؛ یعنی مالک، مالی را به شخصی صلح می‌کند به شرطی که حق انتفاع آن

به طریق عمری متعلق به مصالح یا شخص ثالث باشد.

۶. نتیجه

در خصوص حقیقت صلح عمری، چهار نظریه قابل طرح است که با توجه به نقدهایی که پیرامون آنها به عمل آمد، نظریه ای که آن را صلح متضمن انتقال ملکیت عین در زمان عقد و انتقال ملکیت پس از مرگ مصالح می‌داند، موجه‌تر و منطقی‌تر به نظر می‌رسد. بر این اساس صلح کنندگان می‌توانند ملکیت بر منفعت را به مدت عمر مصالح یا متصالح یا شخص ثالثی مقید کنند. صلح عمری یک نوع قرارداد است که براساس آن، یک شخص اموال خود را به فرد یا افرادی منتقل می‌کند. در زمان زنده بودن شخصی که دارایی خود را صلح کرده، حق انتفاع از آن با خود اوست. ولی بعد از این که وی فوت کرد، اموالش به شکل کامل به کسانی که در قرارداد صلح نام برده شده، منتقل خواهد شد. در حقیقت این نوع قرارداد یکی از عقود بسیار مفید بوده و باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شود. امروزه در نظام ثبتی ایران، نهاد صلح عمری به عنوان قراردادی که با اهداف و انگیزه‌های مادی و بعضاً معنوی منعقد می‌شود پذیرفته شده و از حیث مفاد و شرایط، شکل‌های متنوعی به خود گرفته است. با توجه به عدم آگاهی صاحب سند از مواضع حقوقی، آنچه که در تنظیم سند صلح عمری باید مورد توجه قرار گیرد، خواسته و هدف صاحب سند است. باید توجه داشت که هرچند صلح عمری با موضوع اموال منقول به صورت سند عادی نیز قابل تنظیم است، اما در این خصوص نیز بهتر است مانند صلح عمرای اموال غیرمنقول، سند رسمی تنظیم شود تا زمینه اختلافات بعدی فراهم نگردد.

طبق قانون افراد می‌توانند هم برای اموال منقول خود مانند خودرو، طلا و ... و هم برای اموال غیرمنقول خود مثل خانه، زمین و باغ و ... اقدام به تنظیم قرارداد صلح عمری نمایند. موضوع صلح عمری در خصوص اموال غیرمنقول با توجه به مفاد صریح مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت باید بصورت سند رسمی صورت گیرد و در خصوص اموال منقول بصورت سند عادی نیز می‌تواند برقرار شود اما سند رسمی ارجحیت دارد و محاکم و ادارات دولتی و غیر دولتی باید از ترتیب اثر دادن به اسناد عادی تنظیمی در این زمینه خودداری نمایند. تنظیم قرارداد صلح عمری برای اموال منقول و غیرمنقول هیچ تفاوتی ندارد و تنها تفاوت آنها این است که ارزششان در قرارداد متفاوت خواهد بود. با توجه به موارد فوق سردفتر باید محیط به قوانین و مقررات موضوعه باشد و مهمترین مسئله‌ای که قبل از تنظیم سند رسمی باید به آن توجه کرد منظور و خواسته صاحب سند می‌باشد که باید به قصد وی بطور دقیق توجه نمود چرا که عموم مردم از اصطلاحات حقوقی سررشته ای نداشته و چه‌بسا عناوینی را مطرح نمایند که مفهوم دقیق آن‌را ندانسته و آثار حقوقی سند مذکور را مطلع نباشند. فلذا این سردفتر می‌باشد که باید با توجه به صلاحیت علمی و عملی که در تنظیم اسناد دارا می‌باشد، براساس قصد و اراده و خواسته مراجعین طبق مقررات اسناد موردنظر را تنظیم و ثبت کند.

۷. سهم نویسندگان

همه نویسندگان به صورت مساوی در تهیه این پژوهش شرکت داشته‌اند.

۸. تضاد منافع

در این پژوهش تضاد منافع وجود ندارد.

منابع

منابع فارسی

- دیدگاه های حقوق قضایی، شماره سی و هشتم، بهار و تابستان ۱۳۸۵.
- اشرفی، ملامحمد، شعائر الاسلام، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۵.
- افق‌ری، مینا، «بررسی حقوق ممتازه»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، تهران، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران شمال، ۱۳۸۵.
- امین اعوانی، «منتفی شدن قانونی آزمایشات برارث از طریق صلح عمری و سکنی»، تهران، کنگره بین‌المللی جامع حقوق ایران، ۱۳۹۵.
- باقری، احمد، فقه مدنی (عقود تملیکی بیع - اجاره)، چاپ اول، تهران، انتشارات سمت، ۱۳۸۴.
- بهمنی پور، عبدالله، حائری، محمد حسین، خقلعی، محمد تقی، «خیار شرط در صلح»، مجله فقه و اصول، سال پنجاهم، شماره یکصد و سیزدهم، تابستان ۱۳۹۷.
- تربتی، حسنعلی، «نمونه اسناد مربوط به حق انتفاع»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره چهل و هفت، ۱۳۸۲.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد چهارم، چاپ بیست و پنجم، تهران، نشر گنج دانش، ۱۳۹۵.
- ره پیک، سیامک، «نگاهی دوباره بر عقود معین (قسمت اول - عقد صلح)»، مجله دیدگاه های حقوق قضایی، شماره سی و هشتم، بهار و تابستان ۱۳۸۵.
- جعفری، «بررسی حقوقی صلح عمری و چالش های موجود در آن»، نشریه کانون، دوره شصت و دوم، شماره صد و نود یکم، بهار ۱۴۰۲.
- عبداللهی، هرمز، «بررسی احکام عقد صلح»، انتشارات قانون یار، تهران، ۱۳۹۸.
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (درس‌هایی از عقود معین)، چاپ بیست و دوم، تهران، نشر میزان، ۱۳۹۲.
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (قواعد عمومی قراردادها)، جلد اول، چاپ بیست و نهم، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۷.
- کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، جلد دوم، چاپ سیزدهم، تهران، نشر دادگستر، ۱۳۷۸.
- محمدجعفر، حقوق مدنی: رهن و صلح، چاپ هفتم، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۴۰۲.
- محمدزاده، محمود، «صلح و نمونه اسناد مربوط به آن»، مجله کانون، شماره نود، ۱۳۸۷.
- محمدطاه کربلایی رحیم، بررسی ماهیت مهریه و صلح عمری و تاثیر آنها بر نظام خانواده، چاپ اول، انتشارات جنگل، ۱۴۰۲.

- منصورى، محمد و الشريف، محمد مهدى و طباطبايى، سيد محمد صادق، (۱۳۹۷)، «واكاوى حقيقت عقد صلح و معيارهاى توصيف عقود معين به صلح»، مجله مطالعات حقوقى، شماره چهارم، زمستان ۱۳۹۷.
- موسوى، سيد ابراهيم و على نژادى، محسن، «عقد صلح در مقام بيع»، فصلنامه علمى حقوقى قانون يار، دوره چهارم، زمستان ۱۳۹۶.
- امامى، سيد حسن، حقوق مدنى، جلد ۲، چاپ بيست و هشتم، انتشارات اسلاميه، تهران، ۱۳۹۹.
- دلاور، سعيد، تحليل فقهى حقوقى عقد صلح در مقام معاملات نسبت صلح ابتدائى و قرارداد خصوصى، چاپ اول، انتشارات مجد، ۱۴۰۳.
- دانائى سرشت، محمد، بررسى چالش هاى صلح با شرط عمرى در حقوق ايران، دانشگاه آزاد اسلامى واحد نراق، گروه حقوق، پايان نامه كارشناسى ارشد، ۱۴۰۰.
- طوسى، شيخ ابوجعفر، المبسوط فى فقه الاماميه، چاپ ششم، بيروت، داراكتاب الاسلامى، ۱۴۱۸.
- عاملى، زين الدين، مسالك الفهم إلى تنقيح شرائع الإسلام، چاپ اول، جلد چهارم، قم، مؤسسه المعارف الاسلاميه، ۱۴۱۳.
- قمى، ميرزا قاسم بن حسن، جامع الشتات، چاپ دوم، تهران، مؤسسه كيهان، ۱۳۷۵.
- نورى، ميرزا حسين، مستدرک الوسائل و مستنبط المسائل، جلد سيزدهم، چاپ دوم، بيروت، مؤسسه آل بيت لاحياء التراث، ۱۴۰۸.

منابع عربى

- الحلبى (ابن زهره)، حمزه بن على، غنيه النزوع الى علمى الاصول والفروع، جلد سيزدهم، چاپ سوم، قم، مؤسسه الامام الصادق (ع)، ۱۴۱۷.

