

قرارداد صلح عمری ملک

این قرارداد بر اساس ماده ۱۰ و مواد ۷۵۲ الی ۷۷۰ قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران و رعایت کامل شرایط صحت معاملات، میان طرفین منعقد گردید و مفاد آن لازم‌الاجرا می‌باشد.

ماده ۱- طرفین قرارداد

۱-۱. **مصالح:** آقا/خانم ... فرزند ... به شماره شناسنامه ... و کد ملی ... به نشانی: ... کد پستی: ... تلفن همراه: ...

۱-۲. **متصلح:** آقا/خانم ... فرزند ... به شماره شناسنامه ... و کد ملی ... به نشانی: ... کد پستی: ... تلفن همراه: ...

ماده ۲- مورد صلح (عین مصالحه) و ملحقات آن

مورد صلح عبارت است از انتقال قطعی شش دانگ عرصه و اعیان یک باب (خانه/آپارتمان/زمین/باغ) به مساحت دقیق ... متر مربع، دارای پلاک ثبتی ... فرعی از ... اصلی، قطعه ... تفکیکی، مفروز و مجزا شده از پلاک ... واقع در بخش ... حوزه ثبتی شهرستان ... به نشانی دقیق: ...

به انضمام شش دانگ کلیه حقوق فرضیه و متصوره، حق الارتفاق، حق الانتفاع و کلیه ملحقات و منضمات قانونی شامل حق امتیاز انشعابات آب ... برق ... گاز ... و تلفن به شماره ... به همراه پارکینگ اختصاصی قطعه شماره ... و انباری اختصاصی قطعه شماره ... و قدرالسهم از عرصه و مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمان‌ها.

ماده ۳- مال الصلح (عوض قرارداد)

مبلغ ... ریال (معادل ... تومان) وجه رایج مملکتی به انضمام یک شاخه نبات و یک جلد کلام‌الله مجید که حسب‌الاقرار تماماً و نقداً در جلسه انعقاد قرارداد، از سوی متصلح به مصالح پرداخت و تسلیم گردید. صیغه شرعی و قانونی ایجاب و قبول صلح جاری شد و مصالح با امضای ذیل این سند، اقرار به اخذ مال الصلح نمود.

ماده ۴- شرایط اساسی، تعهدات طرفین و شروط ضمن عقد

طرفین با علم و آگاهی کامل نسبت به کم و کیف مورد صلح، شروط ذیل را به عنوان شروط ضمن عقد (جزء لاینفک قرارداد) پذیرفتند:

۴-۱. **اسقاط کافه خیارات:** به استثنای «خیار شرط» مندرج در بند ۴-۳ این قرارداد که مختص مصالح است، کافه خیارات قانونی اعم از خیار غبن (ولو فاحش یا افحش)، خیار عیب، تدلیس و غیره از طرفین سلب و ساقط گردید.

۴-۲. **حق انتفاع مادام‌الحیات (شرط عمری):** به موجب این قرارداد، مالکیت «عین» مورد صلح به متصلح منتقل گردید؛ لکن به استناد ماده ۴۱ قانون مدنی، حق انتفاع، استفاده، سکنی و بهره‌برداری کامل از منافع ملک مورد صلح (شامل سکونت شخصی یا اجاره دادن به غیر و دریافت اجاره‌بها) به صورت **مادام‌العمر (تا زمان حیات مصالح)**، منحصرأ و مطلقاً برای «مصالح» محفوظ باقی ماند. متصلح حق هیچ‌گونه ممانعت، مزاحمت یا دخل و تصرفی در ملک را تا زمان حیات مصالح نخواهد داشت.

۴-۳. **خیار شرط مادام‌العمر (حق فسخ یک‌جانبه):** مصالح (انتقال‌دهنده) شرط نمود که در تمام طول مدت حیات خویش، اختیار و حق فسخ این صلح‌نامه را به صورت **یک‌جانبه و بدون قید و شرط** دارا می‌باشد. مصالح می‌تواند هر زمان که اراده نماید، صرفاً با ارسال یک اظهارنامه رسمی (بدون نیاز به حضور، موافقت، یا مراجعه متصلح و بدون نیاز به حکم دادگاه)، این قرارداد را فسخ، ابطال و کان‌لم‌یکن نموده و مالکیت شش دانگ ملک را مجدداً به نام خود اعاده نماید. متصلح حق هرگونه اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

۴-۴. **سلب حق نقل و انتقال از متصلح:** با توجه به تعلق حق انتفاع به مصالح، متصلح حق ندارد تا زمان حیات مصالح، تحت هیچ عنوانی (اعم از بیع، صلح، هبه، رهن بانک، اجاره و یا اعطای وکالت بلاعزل) نسبت به انتقال عین یا منافع ملک به اشخاص ثالث اقدام نماید. هرگونه معامله از سوی متصلح در زمان حیات مصالح، به دلیل تعلق حق غیر (مصالح)، **غیرنافذ و باطل** بوده و در صورت تخلف، مصالح علاوه بر حق ابطال معامله، مستحق دریافت مبلغ ... ریال به عنوان **وجه التزام تخلف از شرط** خواهد بود.

۴-۵. **قبض و اقباض:** قبض و اقباض شرعی و قانونی انجام گرفت؛ بدین نحو که مصالح مورد صلح را به رؤیت و تصرف نمادین متصلح داد تا ارکان صحت عقد صلح محقق گردد و سپس متصلح ملک را جهت استیفای منافع و اعمال شرط عمری (موضوع بند ۴-۲) مجدداً به تصرف و قبض مصالح درآورد.

۴-۶. **ضمان درک و کشف فساد:** مصالح ضامن کشف فساد در مورد صلح می‌باشد. چنانچه در آینده مشخص گردد مورد صلح کلاً یا جزئاً مستحق‌لغیر بوده یا در رهن، بازداشت، مصادره و یا متعلق حق غیر قرار داشته است، مصالح مکلف است شخصاً از عهده غرامات و خسارات وارده برآید.

۴-۷. **هزینه‌های نگهداری:** پرداخت هزینه‌های مصرفی جاری ملک (آب، برق، گاز و شارژ) در زمان حیات مصالح، بر عهده شخص مصالح (بهره‌بردار) می‌باشد. پرداخت مالیات، عوارض شهرداری و تعمیرات اساسی که برای بقای عین ملک ضروری است، قانوناً بر عهده متصلح خواهد بود.

ماده ۵- آثار حقوقی پس از فوت مصالح

به محض فوت مصالح (با گواهی فوت ثبت احوال)، حق انتفاع و خیار شرط مصالح خودبه‌خود زائل و ساقط گردیده و مالکیت شش دانگ عین و منافع ملک به صورت کامل، طلق و بلامناع در استقرار متصلح قرار می‌گیرد. این ملک از شمول ماترک متوفی (مصالح) خارج بوده و سایر ورثه حق هیچ‌گونه ادعا، تعرض و یا درخواست سهم‌الارث نسبت به این پلاک ثبتی را نخواهند داشت.

ماده ۶- تعهد به تنظیم سند رسمی

در صورت تقاضای هر یک از طرفین، متداعیین متعهد و ملزم می‌باشند که در اسرع وقت با حضور در یکی از دفاتر اسناد رسمی، نسبت به ثبت رسمی این قرارداد با درج دقیق کلیه شروط مندرج در ماده ۴ (به‌ویژه شرط عمری و خیار شرط) اقدام نمایند. عدم ثبت رسمی این سند، خللی در اعتبار شرعی و قانونی این صلح‌نامه عادی وارد نمی‌آورد. هزینه‌های تنظیم سند رسمی (حق‌الثبت و حق‌التحریر) بالمناصفه پرداخت می‌گردد.

ماده ۷- حل و فصل اختلافات

طرفین توافق نمودند کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، تفسیر یا اجرای آن، از طریق داوری یکی از داوران عضو سامانه جامع داوری ایران با تعیین و نصب داور همچنین تعیین حق الزحمه داوری از سوی آن سامانه، بعنوان مقام ناصب حل و فصل گردد لذا پس از ثبت درخواست در سامانه مذکور، داور منصوب به موضوع اختلاف رسیدگی و رای لازم را صادر می‌نماید. شرط داوری حاضر، موافقت‌نامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم‌الاجرا می‌باشد.

ماده ۸- نسخ قرارداد

این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسمی و روانی، با طیب خاطر و رضایت کامل طرفین، و بدون هیچ‌گونه اکراه و اجبار، در ۸ ماده و در ... نسخه متحدالمتن و دارای اعتبار واحد تنظیم گردید و پس از قرائت، به امضا و اثر انگشت طرفین و شهود رسید.

محل امضا و اثر انگشت مصالح (انتقال‌دهنده):

محل امضا و اثر انگشت متصلح (انتقال‌گیرنده):

گواهی و امضای شهود:

اینجانبان با آگاهی کامل از هویت طرفین و در حضور ایشان، مراتب تنظیم این قرارداد صلح عمری را گواهی نموده و ذیل آن را امضا می‌نماییم.

شاهد اول (نام، کدملی و امضا):

شاهد دوم (نام، کدملی و امضا):

شاهد سوم (نام، کدملی و امضا):