

Journal iranian political sociology

Vol. ۵, No.۹, Azar ۲۰۲۲

<https://dx.doi.org/۱۰.۳۰۵۱۰/psi.۲۰۲۲.۳۴۰۰۳۸.۳۴۱۱>

Abstract:

The right of usufruct is one of the important legal issues that the Iranian legislature has considered from articles ۴۰ to ۵۴ of the Civil Code and the types of usufruct. According to Article ۴۰ of the Civil Code of Iran, the right of usufruct is a right according to which a person can Use property that is the property of another or does not have a specific owner, and Article ۵۱ of the said law provides: The right of usufruct is lost in the following cases: ۱- In case of expiration of the term. The Lebanese legislature has addressed the issue of usufruct as an objective property right in Articles ۳۷ to ۵۵ of the fifth chapter of the second chapter of the Law on Property Ownership. Dedicated to the other and enjoying it. And the Lebanese legislator from Article ۵۰ to ۵۴ of the law deals with the fall of usufruct. There are causes that are shared with the right of easement, which in this study we examine the causes of the decline of the right of usufruct in the laws of Iran and Lebanon.

key words:

-۱)The right of usufruct ۲- The law of Iran ۳- The law of Lebanon ۴- The owner ۵- The beneficiary ۶- The decline of the right of usufruct

بررسی تطبیقی اسباب زوال حق انتفاع در حقوق ایران و لبنان

محمد صالح صحرائی^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۴/۲۰

اکبر بشیری^۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۲/۱۳

چکیده:

حق انتفاع یکی از مباحث مهم حقوقی محسوب می‌شود که مقنن ایران از مواد ۴۰ الی ۵۴ قانون مدنی به بررسی حق انتفاع و انواع آن پرداخته است. برابر ماده ۴۰ قانون مدنی ایران 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 و ماده ۵۱ قانون مذکور مقرر می‌دارد: حق انتفاع در موارد ذیل زائل می‌گردد: ۱- در صورت انقضای مدت. ۲- در صورت تلف شدن مالی که موضوع انتفاع است. و قانونگذار لبنان به مسئله حق انتفاع به عنوان یک حق عینی عقاری در مواد ۳۲ تا ۵۵ فصل پنجم از باب دوم از قانون مالکیت عقاری پرداخته است. و ماده ۳۲ قانون فوق مقرر می‌دارد: انتفاع عبارت است از یک حق عینی از طریق استعمال شیئی مختص به غیر و تمتع از آن. و قانونگذار لبنان از ماد ۵۰ الی ۵۴ قانون مرقوم به بحث سقوط حق انتفاع پرداخته است در میان اسبابی که سبب زوال حق انتفاع می‌شود برخی اسباب مشترکی هستند که موجب زوال حق انتفاع با سایر حقوق عینی می‌باشند مانند تلف مال موضوع حق و گروهی دیگر اسبابی هستند که با حق ارتفاق اشتراک دارند، که در این تحقیق به بررسی اسباب زوال حق انتفاع در حقوق ایران و لبنان می‌پردازیم.

کلمات کلیدی:

۱- حق انتفاع ۲- حقوق ایران ۳- حقوق لبنان ۴- مالک ۵- منتفع ۶- زوال حق انتفاع

^۱ دانشجوی دکتری، حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد مراغه، مراغه، ایران

^۲ استاد یار، گروه حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد مراغه، مراغه، ایران

حق انتفاع در حقوق ایران بدین مفهوم است که شخصی اجازه می دهد که شخص یا اشخاص دیگری ملک و یا مال او را در اختیار گرفته و از آن استفاده کنند بی آنکه مالک آن ملک محسوب گردند، حق انتفاع ممکن است برای مدت معین و محدودی واگذار شود. (طاهری، ۱۳۷۶، ص ۲۲۱) و در حقوق لبنان حق انتفاع عبارت است از: حق عینی در انتفاع از شیء تحت مالکیت غیر، به شرط حفظ خود شیء، به منظور بازگرداندن آن به صاحب آن در هنگام پایان یافتن حق انتفاع. (الامام ابو زهره، نحمد، ۱۹۹۶، ص ۷۵) و منتفع در کنار بهره ای که از مال موضوع حق انتفاع می برد مسئول حفاظت از عین است و نبایستی از آن سوء استفاده کند و گرنه مسئول جبران خسارات وارده بر عین است. پرداخت مخارجی که برای بهره برداری از عین لازم است بر عهده منتفع می باشد مالک نیز می تواند هر گونه تصرفی که منافات با حق انتفاع نداشته باشد در عین ملک خود بنماید چنانکه مالک می تواند ملک خود را با رعایت حق منتفع بفروشد و یا آن را برای پس از انقضاء مدت حق انتفاع به اجاره واگذار کند و در میان اسبابی که سبب زوال حق انتفاع می گردند برخی اسباب مشترکی هستند که موجب زوال حق انتفاع و سایر حقوق عینی می باشند همانند تلف مال موضوع حق انتفاع و گروهی دیگر اسبابی هستند که با حق ارتفاق مشترک می باشند همانند جمع شدن دو عنوان مالک و منتفع در یک شخص و اسباب دیگری هستند که ویژه حق انتفاع می باشند و سبب زوال آن می گردند همانند انقضاء مدت حق انتفاع یا فوت شخصی که حق انتفاع به مدت عمر او در حقوق ایران برقرار شده و رجوع مالک در حبس مطلق یعنی اتمام حق انتفاع در صورتی که حق انتفاع بدون مدت برقرار شده باشد و مالک فوت یا رجوع کند و نتیجه پایان یافتن حق انتفاع نیز رد شیء موضوع حق به مالک آن است یعنی با زوال حق انتفاع مالکیت صاحب حق کامل می گردد. حال در این تحقیق به بررسی اسباب زوال حق انتفاع در حقوق ایران و لبنان می پردازیم:

۱- اسباب زوال حق انتفاع

در این مبحث به بررسی اسبابی که در زوال حق انتفاع و سایر حقوق عینی مشترک است در حقوق ایران و لبنان پرداخته می شود. پس اسبابی که بین حق ارتفاق و حق انتفاع مشترک است و موجب زوال آنها می شود مورد توجه قرار می گیرد و آنگاه اسباب زوال حق انتفاع بطور ویژه مورد بررسی قرار می گیرد.

۱-۱- اسباب مشترکی که موجب زوال حق انتفاع و سایر حقوق عینی است

در این مبحث به تلف مال موضوع حق انتفاع و اعراض صاحب حق و فک ملک و سپس شرط خیار بعنوان اسباب مشترک زوال حق انتفاع و سایر حقوق عینی در حقوق ایران و لبنان بحث خواهیم کرد.

۱-۲- تلف مال موضوع حق

در حقوق ایران: ماده ۵۱ قانون مدنی ایران مقرر نموده: حق انتفاع در موارد ذیل از بین می رود:

۱- در صورت انقضاء مدت.

۲- در صورت تلف شدن مالی که موضوع حق انتفاع است.

در صورتی که حق انتفاع یک باب ساختمان به دیگری واگذار شده باشد و در اثر زلزله این ساختمان از بین برود و یا خودرو یا اسبی که مورد حق انتفاع قرار گرفته در اثر تصادف از بین برود و یا بمیرد حق انتفاع منتفی می شود، زیرا انتفاع تابع وجود عین است و با تلف آن حق زائل می شود. بنابراین اگر مالی که موضوع حق انتفاع است در اثر حوادث قهری از بین برود حق منتفع نیز به تبع آن از بین می رود (بند ۲ ماده ۵۱ قانون مدنی) ولی اگر بخشی از عین تلف شود حق انتفاع نسبت به آنچه باقی مانده است از بین نمی رود هرگاه مالی که حق انتفاع بر آن مترتب است به یکی از حوادث قهری که خارج از اختیار منتفع باشد تلف شود تلف دامن گیر مالک خواهد شد نه منتفع و از طرفی هم صاحب حق انتفاع حق ندارد که از مالک عین بدل آن را مطالبه نماید زیرا درست است که این شخص با مالک شریک بوده اما شرکت آنان به این نحو بوده است که عین به آن یکی تعلق داشته و انتفاع به این یکی و مالی که تلف شده ضرر آن دامن گیر هر دو گشته از او عین و از این منافع را برده است (بروجردی عبده، ۱۳۲۹، ص ۱۶). و در حقوق لبنان ماده ۵۰ قانون نظام الملكیه العقاریه و الحقوق العینیه غیر المنقوله مقرر نموده: حق انتفاع با انقضای مدت آن، با فوت منتفع و یا از بین رفتن کلی عین انتفاع یا واگذاری حق انتفاع یا در اثر سوء استفاده، یا با انصراف منتفع یا با اتحاد حقوق ساقط می شود (یعنی با ترکیب خصوصیات حق انتفاع و مالک در یک شخص واحد) و این سقوط حق تا پس از ابطال سند ثبت شده در دفتر املاک اثر قضایی نخواهد داشت. در مواقع لزوم حق انتفاع به حق غرامت پرداختی شرکت بیمه یا غرامتی که به عنوان حق سلب مالکیت به دلیل منفعت عمومی پرداخت می شود منتقل می گردد. ماده ۵۲ قانون مالکیت املاک و مستغلات لبنان مقرر نموده: اگر حق انتفاع بروی یک ساختمان جاری باشد و این ساختمان در اثر آتش سوزی یا حادثه دیگری نظیر زلزله یا قدمت بنا بصورت کلی از بین رفته باشد. حق انتفاع ساقط می شود و این سقوط حق انتفاع تا پس از ابطال سند ثبت شده در دفتر املاک اثر قضایی نخواهد داشت و دلیل آن هم این است که در حقوق لبنان حقوق انتفاعی نسبت به املاک و مستغلات می بایستی به ثبت برسد در غیر این صورت ارزش حقوقی و قضایی نخواهد داشت اما در حقوق ایران هرچند به موجب مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت هر نوع حقوق انتفاعی راجع به املاک و مستغلات پیش بینی شده و اجباری می باشد اما بیشتر مراودات مردم در این خصوص سند عادی بوده و محاکم نیز به عرف و عادات مردم نگاه می کنند تا به سند رسمی لیکن در حقوق ایران صرفاً به دو مورد در ماده ۵۱ قانون مدنی در خصوص زائل شدن حق انتفاع اشاره شده ولی در حقوق لبنان به موجب ماده ۵۰ قانون املاک و مستغلات کلیه موارد سقوط حق انتفاع را پیش بینی نموده است.

۱-۳- اعراض صاحب حق

در حقوق ایران در ماده ۵۱ قانون مدنی اعراض صاحب حق بعنوان یکی از موارد سقوط حق انتفاع نیامده است ولی برخی از حقوقدانان ایرانی اسقاط حق انتفاع از جانب منتفع را سبب زوال حق انتفاع شمرده اند. (جعفری

لنگرودی، ۱۳۸۸، ص ۱۹۵) فلذا اگر صاحب حق انتفاع به اختیار از حق خود بگذرد و آن را اسقاط کند مالکیت صاحب عین کامل می شود و حق انتفاع از بین می رود که در این خصوص می توان به مواد ۱۷۸ و ۷۸۷ قانون مدنی اشاره کرد که ماده ۱۷۸ این قانون مقرر نموده: مالی که در دریا غرق شده و مالک از آن اعراض کرده است مال کسی است که آن را بیرون آورد. که در مورد این ماده می توان گفت که ماده مزبور اگرچه در مورد مالی است که در دریا غرق شده و کسی آن را بیرون بیاورد، ولی خصوصیتی در غرق مال و بیرون آوردن آن از دریا نیست، بلکه هر کس مالی را که مالک از آن اعراض بنماید، حیازت کند مالک آن می شود، اعراض از حقوق عینی، مانند ابراء از حقوق دینی می باشد. (امامی، ۱۳۷۶، ص ۱۵۲) در حقوق لبنان حقوقدانان لبنانی معتقدند منتفع ممکن است از حق انتفاع خود چشم پوشی کند در این صورت این حق از بین می رود و مالکیت مال (شیء) کاملاً به مالک رقبه بر می گردد و این ترک حق ممکن است با توافق مالک باشد یا بدون توافق با مالک و این ترک حق ممکن است به هر شیوه ای اتفاق بیفتد بشرط اینکه انصراف از این حق در دفتر ثبت رسمی املاک و مستغلات ثبت شود. لازم به ذکر است که با توجه به ماده ۵۵ قانون مالکیت عقاری لبنان طلبکاران منتفع حق دارند برای بطلان این اقدام وی اقدام کنند، سلب یا ترک حق اگر به حقوق بستانکاران خدشه وارد کند قابل لغو است. (المحامی عبد الجواد السرمینی، ۱۹۹۹، ص ۹۰۸) اما در حقوق ایران طلبکاران صاحب حق انتفاع نمی توانند چنین حقی را در قبال حق خود توقیف یا در صورت انصراف منتفع از این حق آن را ابطال کنند و در حقوق ایران چنین نصی وجود ندارد.

۱-۴- فک ملک

در حقوق ایران این مورد نیز در ماده ۵۱ قانون مدنی احصاء نشده است اما یکی از حقوقدانان ایران فک ملک را بعنوان سبب زوال حق انتفاع ذکر کرده است و ایشان معتقد است اگر مالی در اثر ملی شدن و به موجب قانون از ملکیت خصوصی اشخاص در راستای منافع عمومی خارج گردد حق انتفاع نیز از بین می رود. (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۲۳۱) و در حقوق لبنان ماده ۵۰ قانون مالکیت عقاری این موضوع را صراحتاً پیش بینی نموده است این ماده مقرر نموده است ... در مواقع لزوم، حق انتفاع به حق غرامت پرداختی شرکت بیمه یا غرامتی که به عنوان حق سلب مالکیت به دلیل منفعت عمومی پرداخت می شود، منتقل می گردد. و در این خصوص منافع خصوصی قربانی منافع عمومی می شود اما شرکت های بیمه غرامت حق انتفاع را به صاحب حق پرداخت می کنند. اما در حقوق ایران ما چنین نصی در این خصوص نداریم لیکن در موقوفات چنانچه عین موقوفه در راستای منافع عمومی قربانی شود بهای اعیانی و حق ریشه به صاحب حق و بهای زمین به متولی موقوفه پرداخت می گردد.

۱-۵- شرط خیار

در حقوق ایران اینکه شرط خیار نیز از اسباب زوال حق انتفاع است در ماده ۵۱ قانون مدنی، نیامده است. شرط خیار هنگامی مورد پیدا می کند که در قرارداد انتفاع حق فسخ در مورد معینی برای مالک پیش بینی شده باشد. اما شرط خیار در وقف به لحاظ دائمی بودن آن، امکان ندارد و خلاف مقتضای ذات عقد است. و در حقوق لبنان نیز نص

خاصی در این خصوص وجود ندارد لیکن برخی از حقوقدانان لبنانی شرط خیار در حقوق انتفاعی به استثناء موقوفات عام پذیرفته اند و این شرط در صورت تحقق و به شرط ثبت در دفتر ثبت املاک باعث سقوط حق انتفاع می شود. (ادوارعید، ۱۹۸۰، ص ۷۳)

۲- اسبابی که با حق ارتفاق مشترک است

ممکن است دو سبب مالک بودن و منتفع بودن در یک شخص جمع گردد که در این صورت حق انتفاع زایل می شود و همچنین اگر از انتفاع منتفع به مدت ده سال جلوگیری گردد.

۲-۱- جمع شدن دو عنوان مالک و منتفع در یک شخص

در حقوق ایران از وحدت ملاک ماده ۳۰۰ قانون مدنی می توانیم استفاده کنیم و گرنه از این مورد در ماده ۵۱ قانون فوق بحثی در این خصوص نشده است. ماده ۳۰۰ قانون مدنی مقرر نموده: اگر مدیون مالک ما فی الذمه خود گردد ذمه او بری می شود. مثل اینکه اگر کسی به مورث خود مدیون باشد. پس از فوت مورث دین او نسبت به سهم الارث ساقط می شود. حقوقدانان با توجه به این ماده و ماده ۵۳ قانون مدنی که جواز انتقال عین از طرف مالک به غیر را داده است، جمع شدن دو عنوان مالک و منتفع در یک شخص واحد را ممکن دانسته اند و بنابر این می توان چنین ابراز عقیده کرد که در صورتی که عین ملک نیز به منتفع واگذار شود، در اثر اختلاط حق انتفاع و حق مالکیت عین، حق انتفاع زائل می شود همچنانکه هرگاه منتفع، حق انتفاع خود را به مالک عین واگذار کند. به عبارت دیگر می توان چنین گفت که اگر منتفع حق خود را به مالک منتقل کند یا موضوع حق را به منتفع واگذار نماید در اثر اختلاط حقوق آنان ناچار حق انتفاع از بین می رود. (امامی، ۱۳۷۶، ص ۶۸) و در حقوق لبنان نیز ماده ۵۰ قانون مالکیت عقاری لبنان مقرر نموده حق انتفاع در موارد زیر از بین می رود... او بتوحید الحقوق ای بجمع صفتی الممتنع و صاحب العقار فی شخص واحد. اگر حق انتفاع و مالکیت رقبه در یک شخص قرار گیرد، حق انتفاع از بین می رود به عنوان مثال اگر صاحب حق انتفاع مالکیت رقبه را بخرد یا صاحب حق انتفاع از حق خود چشم پوشی کند یا مالکیت رقبه را از طریق ارث یا وصیت به ذینفع منتقل کند. در این حالت ارکان مالکیت در اختیار یک شخص است و حق انتفاع در این خصوص ساقط می شود.

۲-۲- جلوگیری از اعمال حق در ده سال

در حقوق ایران در قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ هیچ نصی که دلالت بر این موضوع کند وجود ندارد لکن در ماده ۷۳۷ قانون قدیم آئین دادرسی مدنی مقرر شده بود: در کلیه دعاوی راجع به اموال اعم از منقول و غیر منقول و حقوق و دیون و منافع و محصول و اسباب تملک و ضمان و دعاوی دیگر مدت مرور زمان ده سال است. و به موجب بند ۲ ماده ۷۴۱ همان قانون راجع به حقوق ارتفافی و انتفاعی مدت مرور زمان از تاریخی شروع می شود که نسبت به استفاده از حق جلوگیری شد. ولی یکی از اساتید حقوق معتقد است

که اگر مدت ده سال از تاریخ برقراری حق انتفاع بگذرد و مالک مانع استفاده صاحب حق گردد دیگر دعوی وجود حق انتفاع و یا حق ارتفاق در دادگاه پذیرفته نمی‌شود. در این زمینه بایستی توجه کرد که در اثر مرور زمان اصل حق از بین نمی‌رود ولی چون حقی را که نتوان مطالبه کرد از نظر حقوقی اثر مهمی ندارد این است که مرور زمان را با اندک مسامحه می‌توان در زمره ی اسباب زوال حق انتفاع در آورد. ولی در قانون آیین دادرسی مدنی فعلی نمی‌توان مرور زمان را از اسباب زوال حق دانست پس منتفع هر زمان می‌تواند مطابق ماده ۱۵۹ قانون آیین دادرسی مدنی طرح دعوی ممانعت از حق کند ماده ۱۵۹ قانون آیین دادرسی مدنی مقرر نموده دعوی ممانعت از حق عبارت است از تقاضای کسی که رفع ممانعت از حق ارتفاق یا انتفاع خود را در ملک دیگری بخواهد. (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۲۲۱) و در حقوق لبنان قانونگذار لبنان اگر صاحب حق انتفاع ظرف مدت زمانی از آن حق استفاده نکند، از انقطاع حق انتفاع مطلبی بیان نکرده است و به این موضوع نپرداخته است لیکن این واقعیت که قانونگذار لبنان با مرور زمان حق انتفاع مشمول مرور زمان نمی‌شود، به این معنی نیست که اجرای مفاد مرور زمان در این زمینه امکان پذیر نیست. لیکن ماده ۳۴۹ قانون تعهدات و قراردادهای لبنان بصورت کلی مقرر نموده حقوقی که برای اشخاص راجع به املاک و مستغلات ایجاد می‌شود چنانچه صاحب حق برای مدت ده سال از آن استفاده نکند این حقوق زائل می‌گردد. (امیل تیان، ۱۹۵۵، ص ۷۴)

۳- اسباب ویژه حق انتفاع

در این مبحث اثر فوت شخصی که حق انتفاع به مدت عمر او برقرار شده است در عمری و حبس مطلق بررسی می‌شود و سپس به پایان مدت حق انتفاع در رقبی توجه خواهد شد و از رجوع مالک به عنوان عمل زوال حق انتفاع در حبس مطلق می‌پردازیم.

۳-۱- پایان مدت عمر

از این سبب نیز در ماده ۵۱ قانون مدنی نامی برده نشده است. ولی می‌توان گفت که در صورتی که حق انتفاع به مدت عمر شخصی برقرار شده باشد و این شخص فوت نماید، حق انتفاع زایل می‌شود چنانکه مثلا در عمری و حبس مطلق، پایان مدت عمر بدین صورت مطرح می‌شود که در عمری، با فوت کسی که حق انتفاع به مدت عمر او برقرار شده است، حق از بین می‌رود بنابر این اگر حق انتفاع به مدت عمر مالک باشد با مرگ او نیز زایل می‌گردد، همچنین است در حبس مطلق که با فوت مالک حق انتفاع از بین می‌رود (ماده ۴۴ قانون مدنی) آنچه از ماده ۴۵ قانون مدنی مستفاد می‌گردد حاکی از آن است که در صورتی که حق انتفاع برای کسانی که در حین عقد بوجود نیامده به تبع موجود برقرار شود و آنها بوجود نیایند، مادامی که صاحبان حق انتفاع موجود هستند حق مزبور باقی و بعد از انقراض آنها حق زایل می‌شود، بنابر این می‌توان استنباط نمود که هرگاه کسی حق انتفاع مالی را برای کسی و پس از او برای اولاد او برقرار نموده باشد و آن کس اولادی نیاورد یا آنکه یک طبقه بوجود آید وی بعدا مقطوع گردد از تاریخ انقطاع، در اثر نبودن منتفع حق زایل می‌شود. (امامی، ۱۳۷۶، ص ۷۳) و در حقوق لبنان مدت حق انتفاع ممکن

است به صراحت در سند انشاء و ایجاد آن در قرارداد مشخص شده باشد و ممکن است مشخص نشود. در حالت اول شرط شده است که مدت آن بیش از عمر منتفع نیست و در نتیجه حق انتفاع به محض انقضاء مدت یا فوت منتفع از بین می رود. و این تایید می کند که حق انتفاع با دارایی های املاک و بدهی های آن به وراث منتقل نمی شود، زیرا این یک حق غیر قابل انتقال به عنوان ارث است، برخلاف سایر حقوق، با توجه به ماهیت شخصی آن، که مالک رقبه فقط به یک شخص خاص تعلق می گیرد تا فقط از آن منتفع شود. در اینجا اشاره می شود که این قاعده، مطابق آنچه حقوق لبنان وضع کرده است، مربوط به نظم عمومی است. در نتیجه، هر توافقی که انتقال حق انتفاع را مجاز می داند، کاملاً باطل و بی اعتبار است، زیرا موضوع مربوط به نظم عمومی است، یعنی تحمیل بار سنگینی بر مالکیت که گردش مال را محدود می کند. در حالت دوم یعنی اگر قید زمانی خاصی برای این حق تعیین نشده باشد، برای زندگی منتفع در نظر گرفته شده و با فوت او این حق از بین می رود. قانونگذار لبنان به دلیل ادامه کار اشخاص حقوقی برای مدت طولانی، ایجاد حق انتفاع را به نفع این اشخاص منع کرده است. شایان ذکر است که حق انتفاع به طور حتم با فوت ذینفع در همه موارد از بین می رود، حتی اگر حق انتفاع دارای مدت باشد. به همین ترتیب، در صورت واگذاری حق انتفاع به دیگران، حق انتفاع با فوت ذینفع زائل می شود، حتی اگر حق شخصی که به او اختصاص داده شده است همچنان ادامه داشته باشد. باید تاکید کرد که قانون ایجاد حق انتفاع برای منافع شخص حقوقی به منظور جلوگیری از طولانی شدن این حق منع کرده است، خصوصاً از آنجا که حق انتفاع مالکیت بار سنگینی را به دوش می کشد و مانع گردش مال می شود، زیرا هیچ یک از صاحبان رقبه یا ذینفع نمی توانند به طور کامل از مالکیت مال استفاده کنند، که این مال را در یک وضعیت اقتصادی نامطلوب قرار می دهد، بنابراین این قانونگذار حکم کرده با پایان دادن به این وضعیت در حداکثر دوره عمر منتفع به این حق پایان دهد. حال سؤال این است اگر حق انتفاع برای منافع چند نفر برقرار شود و یکی از آنها فوت کند سرنوشت حق انتفاع چیست. در این خصوص دو حالت متصور است ۱- اگر حق انتفاع برای آنها به طور پیاپی پشت سرهم برقرار شده باشد و یکی از آنها فوت کند حق انتفاع به دیگری منتقل می شود. ۲- اگر حق انتفاع برای همه آنها به طور مشترک ایجاد شده باشد مرگ یکی از آنها موجب سلب حق وی می شود مگر اینکه در سند شرط خلاف این موضوع درج شده باشد. (العوجی، مصطفی، ۱۹۹۲، ص، ۱۱۴)

۳-۲- پایان مدت حق انتفاع

در حقوق ایران: پایان مدت حق انتفاع در بند یک ماده ۵۱ قانون مدنی احصاء گردیده است، این ماده مقرر نموده، حق انتفاع در موارد ذیل زایل می شود: ۱- در صورت انقضاء مدت ۲- ... انقضاء مدت حق انتفاع به دو گونه مورد تفسیر حقوقدانان قرار گرفته عده ای انقضاء مدت را مخصوص عقد رقبی دانسته اند یعنی اینکه برای حق انتفاع زمان مشخص و معینی در نظر گرفته اند که به میزان عمر در سایر عقود نمی رسد (صفایی، ۱۳۸۶، ص ۳۳۵) ولی عده ای دیگر، انقضاء مدت در این ماده را شامل عقود عمری و رقبی دانسته اند (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ص ۲۲۱) و عده ای دیگر از حقوقدانان در خصوص بند یک ماده ۵۱ قانون مدنی پایان مدت حق انتفاع ابراز می دارند که در رقبی به عبارت دیگر

می‌توان چنین گفت که پس از آنکه مدت معینه در عقد منقضی گردد و کسی که حق انتفاع به عمر او قید شده در عمری فوت کند، حق انتفاع خاتمه پیدا می‌نماید و بدین جهت است که مالک می‌تواند آن را قبل از انقضاء مدت یا بعد از انقضاء به اجاره واگذار کند و همانطور که پاره‌ای از نویسندگان ضمن بیان اینکه تعیین مدت برای حق انتفاع، به این معنی است که اگر مباح له پیش از رسیدن آن بمیرد حق انتفاع از جانب مالک تبعاً برای ورثه او مقرر شده است، در مورد مسأله انقراض نسل موضوع ماده ۴۵ قانون مدنی، آن را در واقع عمری دانسته‌اند که با انقضاء مدت عمر، حق انتفاع تمام می‌شود پس این مورد هم از مصادیق صورت اول انقضاء مدت حق انتفاع است و قانون مدنی هم به همین جهت جداگانه آن را نگفته است. (جعفری لنگرودی، ۱۹۵، ۱۳۸۸) و در حقوق لبنان ماده ۵۰ قانون نظام المملکة العقاریة و الحقوق العینیة غیر المنقولة مقرر نموده حق انتفاع با انقضای آن و... از بین می‌رود چرا که براساس نص ماده فوق حق انتفاع حق موقت است و وجود آن در اصل مربوط به مدت معین است توافقی که حداکثر از عمر منتفع نخواهد بود و در نتیجه به محض انقضای مدت منفعت توافق شده بین مالک رقبه و صاحب حق انتفاع، این حق متوقف می‌شود و این حق با فوت منتفع به ورثه منتقل نخواهد شد. (الامین، محمدعلی، ۱۹۹۳، ص ۲۱۷) در فقه نیز در صورتی که برای انتفاع از شی یا مالی مدت تعیین شده باشد با پایان و به سر رسیدن مدت مشخص شده حق انتفاع زایل و به پایان می‌رسد:

در فقه امامیه از آنجا که حق عمری و سکنی از عقود لازم هستند، تا زمان مقرر در عقد هیچ کس حق اخراج و جلوگیری آنها از استیفای منافع ندارد. در مواردی که این عقود دارای زمان معین مثلاً پنج سال باشند، تا قبل از انقضاء این مدت، منافع از آن منتفع یا کسی که حق رقبی از ملک یا چیزی برای اوست، و همه‌ی ادله دلالت بر لزوم وفای به عقود در این موارد را دارد و با پایان رسیدن مدت دیگر شخص حق استفاده از مال یا ملک را ندارد و مالک می‌تواند بعد از انقضاء مدت مال را باز پس بگیرد. (الحلی، ۱۳۸۹، ص ۴۴۵) ابو حنیفه و مالکیه حق رقبی را قبول ندارند و آن را باطل می‌دانند، به دلیل اینکه در رقبی تملیک، معلق بر مرگ شده است و در حقیقت نوعی مخاطره است، بنابر این در فقه حنیفه و مالکیه در رقبی انقضاء مدت از اسباب زوال این حق نمی‌باشد. (ابن قدامه، بی‌تا، ص ۳۱۱) اما در فقه شافعی و حنبلی رقبی را پذیرفته‌اند و آن را جایز می‌دانند و بعد از انقضاء مدت یا مرگ منتفع این حق به وارث منتفع می‌رسد. (الطوسی، ۱۴۱۷، ص ۵۶۲)

۳-۳- رجوع مالک در حبس مطلق

در حقوق ایران: در رجوع مالک در حبس مطلق می‌توان بیان کرد که قرارداد حق انتفاع، اگر به صورت عمری نباشد و مدتی در آن قید نشده باشد، از جانب مالک جایز است و او می‌تواند هرگاه بخواهد رجوع کند و به عبارت دیگر می‌توان گفت که در صورتی که حق انتفاع بدون تعیین مدت برقرار شده باشد حبس مطلق و مالک فوت یا رجوع کند. برخی نیز انقضاء مدت در زوال حق انتفاع را مخصوص عمری و رقبی می‌دانند در حالیکه در حبس مطلق که مدت در عقد ذکر نگردیده مانند حبس موبد، حق انتفاع باقی به بقای عین است ولی چون عقد حبس مطلق، جایز

است مالک در هر زمان می تواند رجوع نماید که در این خصوص ماده ۴۴ قانون مدنی مقرر نموده: در صورتی که مالک برای حق انتفاع، مدتی معین نکرده باشد، حبس مطلق بوده و حق مزبور تا فوت مالک خواهد بود مگر این که مالک قبل از فوت خود رجوع کند. (حائری شاهیباغ، ۱۳۷۶، ص ۲۲) در فقه نیز در مورد حبس، در موردی که حبس بر فرد یا افراد معین شده باشد، حبس مطلق بحث شده است چنانکه می توان گفت که اگر عین را بر شخص معینی حبس کند، اگر مدت ذکر نکرده باشد حبس مادام که حابس زنده است لازم است و بعد از مرگش میراث می شود. حال آنجایی که حبس بر عنوان عام نظیر فقیران شده باشد نیز چنین است اگر وقتی معین نکرده باشد، مادام که حابس زنده است لازم است. در مورد حبس مطلق نیز در قواعد بطور صریح اشاره شده که مالک حق رجوع دارد. (علامه حلی، ۱۳۸۸، ص ۲۷۳) و در حقوق لبنان ماده ۵۰ قانون مالکیت عقاری لبنان موارد زوال حق انتفاع را بر شمرده است و از حق رجوع مالک بحثی نشده است و در حقوق لبنان حبس مطلق وجود ندارد تا رجوع از آن مورد بحث قرار گرفته باشد علاوه بر آن هرگاه حق انتفاع محدود به مدت معینی نباشد، اینگونه فرض می شود که به مدت حیات منتفع اعتبار گردیده و تا موت او باقی خواهد ماند. (نخله، موریس، ۱۹۷۲، ص ۲۴۹)

۴- سوء استفاده از حق

در حقوق ایران ماده ۴۸ قانون مدنی مقرر نموده منتفع باید از مالی که موضوع حق انتفاع است سوء استفاده نکرده و در حفاظت آن تعدی یا تفریط ننماید. انتفاع مباح له، نباید به مرز سوء استفاده برسد مثلاً اجاره نباید بدهد زیرا مالک منافع نیست. و حق انتفاع خود را به دیگری نمی تواند واگذار کند زیرا حق مذکور قائم به شخص است. و در سکنی فقط خود و عائله ی او سکونت کند زائد بر متعارف مهمان نپذیرد و مورد انتفاع را به کسی عاریه ندهد و از مورد اذن انتفاع خارج نشود. پس اگر زمینی را برای کشت گندم به او داده اند برنج در آن نکارد زیرا فرسایش زمین در کشت برنج بیشتر است. و حق عینی در آن، پدید نیآورد که مزاحم حق مالک، باشد. مثلاً آن را برهن ندهد... اما قانونگذار سوء استفاده از حق را از شرایط زائل شدن حق در ماده ۵۱ قانون مدنی نیآورده است لکن در ماده ۵۲ این قانون مقرر نموده در موارد ذیل منتفع ضامن تضررات مالک است: در صورتی که منتفع از مال موضوع انتفاع سوء استفاده کند و در صورتی که شرایط مقرر از طرف مالک را رعایت ننماید و این عدم رعایت موجب خساراتی بر موضوع حق انتفاع باشد. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ص ۱۷۶) و اما این سوال مطرح می شود که آیا مالک می تواند در صورت سوء استفاده از حق از ناحیه منتفع قرارداد حق انتفاع را فسخ نماید که در اینجا قانون ایران ساکت است و حقوقدانان نیز بحث خاصی در این خصوص مطرح نکرده اند لکن تعدادی از حقوقدانان معتقد هستند در صورت درج شرط ضمن قرارداد مالک می تواند قرارداد را فسخ نماید اما بنظر می رسد با توجه به اصل ۴۰ قانون اساسی که اشعار می دارد هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد. مالک بتواند بوسیله حاکم قرارداد را فسخ نماید. و در حقوق لبنان ماده ۵۰ قانون مالکیت عقاری سوء استفاده از حق را صراحتاً از موارد زائل شدن حق انتفاع آورده است لکن مالک می تواند در صورت سوء استفاده منتفع از مال مورد انتفاع به دادگاه رجوع نموده و چنانچه حاکم تشخیص دهد منتفع از مال مورد انتفاع سوء استفاده نموده باشد می

تواند مال را از ید منتفع متنع و به مالک اعاده نماید و این اعاده مال به حقوق طلبکاران خصوصاً چنانچه منافع مال در رهن باشد خللی وارد نخواهد ساخت و حقوق طلبکاران برای مدت رهن محفوظ خواهد بود. (عبدالمنعم فرج الصده، ۱۹۷۸، ص، ۹۱۵)

۵- نتیجه زوال حق انتفاع

۵-۱- رد شیء موضوع حق به مالک

در حقوق ایران پس از پایان یافتن حق انتفاع، منتفع بایستی مال منتفع به، را به مالک رد کند. بنابر این می توان چنین بیان نمود که در اثر زوال حق انتفاع، مالکیت صاحب عین، کامل می شود و از آن پس منافع مال هر چند که آماده بهره برداری است به او تعلق دارد و منتفع حق استفاده از آن را ندارد. به عنوان مثال اگر حق انتفاع از میوه های باغ باشد، پس از زوال حق، میوه های رسیده به مالک باغ تعلق می یابد و منتفع نمی تواند آنها را بچیند یا اگر ریخته باشد از پای درخت جمع آوری کند. بنابر این منتفع در عقد عمری پس از فوت شخصی که حق انتفاع به مدت عمر او برقرار شده است، بایستی عین موضوع انتفاع را به مالک یا ورثه او رد کند. همچنین است جایی که حق انتفاع تبعاً برای کسانی که در حین عقد بوجود نیامده اند، برقرار می گردد. در اینجا نیز با انقراض نسل، حق مزبور زایل می گردد و نتیجتاً عین موضوع حق انتفاع به مالک یا ورثه او بر می گردد. در عقد رقبی نیز پس از پایان یافتن مدت معین عقد، رد شیء منتفع به، به مالک یا ورثه او، ضرورت دارد. کما اینکه رد سکنی نیز پس از سپری شدن مدت سکونت که می تواند بصورت عمری یا رقبی یا مطلق باشد، مسکن به مالک یا ورثه او عودت داده می شود در حبس مطلق (سکنای مطلق) پس از رجوع است که بازگشت عین لازم می شود. اگر عین مال پس از زوال حق، از بین رفته باشد و منتفع در حفاظت آن مرتکب تعدی و تفریط شده باشد چنانکه برخی از حقوقدانان گفته اند با توجه به ماده ۳۱۱ قانون مدنی بایستی به اقتضاء موارد مثل یا قیمت آن داده شود. فقها نیز حق انتفاع در اقسام مختلف آن را مفید استحقاق استیفاء در مدت مشروط می دانستند. (حائری شاهباغ، ۱۳۷۶، ص ۱۷) و در حقوق لبنان نیز در صورت پایان حق انتفاع، منتفع باید مال مورد انتفاع را به مالک رقبه برگرداند و منتفع باید همان مالی را که دریافت کرده است برگرداند و برگرداندن مالی غیر از شیء اولیه به مالک بدون رضایت وی جایز نیست اما اگر موارد مصرفی در مال بوده و با استفاده منتفع مصرف شده وی باید مثل یا قیمت اموال مصرفی را به مالک بدهد و اگر در مال نقصی ایجاد شده باشد بر عهده منتفع است و منتفع باید عین مال را به همراه ضمائم آن به مالک برگرداند مثلاً اگر حق انتفاع بر یک اسب یا گاو بوده ولدی داشته منتفع باید آنرا به مالک برگرداند و اگر بین مالک و منتفع در خصوص مال مورد انتفاع اختلافی ایجاد شود آیا منتفع مسئول است مثلاً اگر مال در اثر سهل انگاری منتفع از بین برود وی ضامن است مگر اینکه ثابت نماید مال در اثر حادثه خارجی یا قوه ی قاهره و خارج از اراده او از بین رفته است. (ابراهیم، علی، ۲۰۰۰، ص، ۸۴)

۵-۲- تکلیف بناء و غراس

در حقوق ایران: اگر در عمری که به عمر مالک و یا معمر است، عمری منتفع شود شخص اخیر در ملک مورد عمری زراعت نماید و قبل از برداشت محصول در فرض اولی مالک و در فرض دوم معمر وفات نماید و در نتیجه عمری منقضی گردد در حالتی که زراعت برداشت نشده، مالک زراعت نمی تواند زراعت خود را بدون پرداخت اجرت المثل، ابقاء و در عین حال هم علی الظاهر مالک هم نمی تواند معمر یا ورثه او را الزام به برداشت محصول قبل از موقع برداشت نماید زیرا این زراعت در نتیجه اباحه قبلی است که در ضمن عمری صورت گرفته است همچنین می توان گفت که اگر زمین مورد عمری باشد و مباح له در آن زراعت کند و مدت عمری پیش از برداشت محصول، سپری گردد مالک با وحدت ملاک ماده ۵۴۰ قانون مدنی حق دارد از مباح له که زراعت را نارسیده بردارد یا بگذارد برسد ولی با دادن اجرت المثل زیرا او باید طوری استفاده می کرد که اگر اجل برسد محصول بر زمین نماند. در وضع بنا و غرس اشجار بدون اذن می توان از ملاک ماده ۵۰۳ قانون مدنی در اجاره استفاده نمود و در خصوص ایجاد بنا و غرس اشجار مجاز از ملاک ماده ۵۰۴ قانون مدنی در مبحث اجاره می توان بهره برد. (حائری شهابی، ۱۳۷۶، ص ۱۸) و در حقوق لبنان ماده ۵۱ قانون املاک و مستغلات مقرر نموده: با انقضای حق انتفاع، صاحب حق انتفاع در مقابل مالک مال مسئول خسارات وارده به مال است و نسبت به اصلاحاتی که روی مال بدون رضایت مالک انجام داده مستحق چیزی نخواهد بود مشروط بر اینکه اگر نقصی در مال ایجاد شده با اصلاحات فوق برابری کند و در مورد ساخت و سازهای جدیدی که توسط منتفع ایجاد شده و گیاهانی که وی کاشته است ماده ۲۱۸ قانون فوق مقرر نموده است: اگر بوته ها یا ساختمان ها توسط منتفع با مصالحی که متعلق به او نیست کاشته یا ساخته شده باشد، صاحب این مصالح حق مطالبه آن را از مالک ندارد اما می تواند جبران آن را از منتفع بخواهد و اگر منتفع بابت آن غرامتی از مالک گرفته باشد صاحب مصالح می تواند از آن محل خسارات خود را دریافت نماید. ماده ۲۱۷ قانون مرقوم نیز مقرر نموده اگر منتفع که بناهای را ساخته یا نهال های کاشته است سوء نیت داشته باشد، باید ارزش محصولی را که به دست آورده است به مالک برگرداند و اگر ضرر و زیان ناشی از سقوط در قیمت ها را بر عهده نداشته باشد پس او مسئول خسارت یا شکست است اگر بخاطر آن اتفاق نیفتاده باشد و اگر بنای ساخته یا نهالی کاشته شده باشد مجبور است بنا را خراب کند و نهال را از ریشه برکند، مگر اینکه مالک زمین ترجیح دهد آن را حفظ کند مشروط بر اینکه ارزش مصالح ساختمانی و گیاهانی را که قبل از ساخت و کاشت از وی گرفته شده است، پس از کسر مخارجی که مالک آن مجبور به حذف آنها شده است، به مالک آن بپردازد. (کرکبی، مروان، منصور، سامی، ۲۰۰۲، ص ۲۳۰)

نتیجه گیری

۱- در حقوق ایران دو مورد از موارد زوال حق انتفاع در قانون مدنی پیش بینی شده است که ماده ۵۱ قانون مدنی در این خصوص مقرر نموده: در موارد ذیل حق انتفاع زایل می شود: ۱- در صورت انقضاء مدت ۲- در صورت تلف شدن مالی که موضوع انتفاع است اما اسباب دیگری هستند نظیر در صورتی که حق انتفاع برای اشخاصی که در حین عقد هنوز به وجود نیامده اند به تبع موجود برقرار شود و آنها اصلاً بوجود نیابند و در صورتی که حق انتفاع به مدت

عمر شخصی برقرار شده باشد و این شخص فوت نماید و یا رجوع مالک در عقد حبس مطلق و اسباب دیگر زوال حق انتفاع عمومی هستند نظیر اعراض صاحب حق و فک ملک و شرط خیار و جمع شدن دو عنوان مالک و منتفع در یک شخص و جلوگیری از اعمال حق در ده سال و در حقوق لبنان ماده ۵۰ قانون مالکیت عقاری مقرر نموده حق انتفاع با انقضای مدت آن، با فوت منتفع و یا از بین رفتن کلی عین مورد انتفاع یا واگذاری حق انتفاع یا در اثر سوء استفاده یا با اتحاد حقوق ساقط می‌شود (یعنی با ترکیب خصوصیات حق انتفاع و مالک در یک شخص واحد) و این سقوط حق انتفاع تا پس از ابطال سند ثبت شده در دفتر املاک اثر قضایی نخواهد داشت. و در مواقع لزوم، حق انتفاع به حق غرامت پرداختی شرکت بیمه یا غرامتی که به عنوان حق سلب مالکیت به دلیل منفعت عمومی پرداخت می‌گردد، منتقل می‌شود.

۲- در حقوق ایران هر چند وفق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک ثبت واگذاری هر نوع حقوقی راجع به اموال غیر منقول الزامی است اما در عمل بخش عظیمی از این حقوق با نوشته‌های عادی منتقل می‌گردد و در عمل نیز رویه‌های دادگاهها در این خصوص متفاوت و سنتی می‌باشد و این موضوع در عمل مشکلات زیادی برای اشخاص بوجود آورده است اما هر چند امروزه این حقوق در ایران بیشتر خویشاوندان دارای روابط نسبی و سببی (نزدیک) این حقوق را برای همدیگر برقرار می‌نمایند اما بهتر است ضمانت اجرائی برای مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک تعیین گردد. و در حقوق لبنان ماده ۲۰۴ از قانون مالکیت عقاری تصریح می‌کند به دست آوردن حقوق عینی و انتقال آنها، با قید آن حقوق در دفتر ثبت املاک صورت می‌گیرد قید در دفتر ثبت املاک را به عنوان منبعی برای حق عینی قرار می‌دهد. به طوری که پیش از اجرای آن، این حق اصلاً وجود ندارد. طبق ماده ۲۷ از قانون و تعهدات و عقود لبنان نیز، اثر ایجاد کننده قید در دفتر ثبت املاک را نهادینه ساخته است. به طوری که در آن آمده است فروش ملک یا حقوق عینی مترتب بر ملک، حتی در میان طرفین عقد نیز تاثیری ندارد، مگر از زمان تاریخ قید آن در دفتر ثبت املاک. و در حقوق لبنان زوال حق انتفاع تا پس از ابطال سند ثبت شده در دفتر املاک اثر قضایی نخواهد داشت (ماده ۵۰ قانون مالکیت عقاری لبنان).

۳- در حقوق ایران حق انتفاع می‌تواند بصورت رقبی، عمری و حبس مطلق برای اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی برقرار شود ولی در حقوق لبنان حق انتفاع بصورت رقبی و صرفاً تا فوت منتفع و برای اشخاص حقیقی برقرار می‌شود و در حقوق لبنان برقراری حق انتفاع برای اشخاص حقوقی ممنوع است به جهت جلوگیری از متزلزل شدن مالکیت.

۴- در حقوق ایران: پس از پایان حق انتفاع، منتفع باید عین موضوع حق را به مالک رد کند. در اثر زوال حق انتفاع مالکیت صاحب عین کامل می‌شود و از آن پس منافع مال، هر چند که آماده‌ی بهره‌برداری باشد، به او تعلق دارد و منتفع حق استفاده از آن را ندارد. به عنوان مثال، اگر حق انتفاع از باغ میوه‌ای باشد، پس از زوال حق، میوه‌های رسیده به مالک باغ تعلق می‌یابد و منتفع نمی‌تواند آنها را بچیند یا اگر ریخته باشد از پای درخت جمع‌آوری کند. اگر عین

مال پس از زوال حق از بین رفته باشد و منتفع در حفاظت آن مرتکب تعدی و تفریط شده باشد، باید به اقتضاء موارد مثل یا قیمت آن داده شود (با وحدت ملاک ماده ۳۱۱ قانون مدنی) و در حقوق لبنان نیز پس از پایان حق انتفاع، منتفع باید مال مورد حق انتفاع را به مالک رقبه خود برگرداند. منتفع باید همان عینی را که دریافت کرده برگرداند، عودت مالی غیر از مورد انتفاع حتی بهتر از مال اولیه بدون رضایت مالک جایز نیست. اما اگر مالی که با استفاده منتفع مصرف شده وی باید مثل یا قیمت آنرا به مالک برگرداند، و اگر مال دچار نقصی شده باشد منتفع ضامن خسارات وارده به مالک است مگر اینکه ثابت نماید مال در اثر حادثه قوه ی قاهره و احتراز ناپذیر از بین رفته یا دچار نقص شده است. و منتفع باید در حفظ مال، و تحویل آن به مالک همان توجهی را که نسبت به مال خود دارد مبذول کند و در صورتی که منتفع پس از انقضای مدت انتفاع، در استرداد مال به مالک آن تاخیر ورزد، مسئول تلف مال است هر چند مقصر نباشد.

منابع

الف) منابع فارسی

- ۱- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد اول، تهران، انتشارات اسلامی، سال ۱۳۷۶، چاپ نوزدهم.
- ۲- بروجردی عبده، محمد، حقوق مدنی، جلد اول، تهران، انتشارات محمد علی علمی، سال ۱۳۲۹، چاپ اول.
- ۳- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، فرهنگ حقوقی الفارق جلدهای ۵، ۴، ۳، تهران، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۸۸، چاپ دوم.
- ۴- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق مدنی اموال، تهران، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۸۸، چاپ ششم.
- ۵- حائری شاهباغ، سید علی، شرح قانون مدنی، تهران، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۷۶، چاپ اول.
- ۶- صفایی، سید حسین، حقوق مدنی اموال، تهران، انتشارات میزان، سال ۱۳۸۶، چاپ ششم.
- ۷- طاهری، حبیب الله، حقوق مدنی، انتشارات اسلامی، سال ۱۳۷۶، قم، چاپ دوم.
- ۸- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی اموال و مالکیت، تهران، انتشارات میزان، سال ۱۳۸۴، چاپ نهم.
- ۹- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی معاملات معوض، تهران، شرکت سهامی انتشار، سال ۱۳۸۷، چاپ دهم.

ب) منابع عربی

- ۱- الامام ابو زهره، نعمد، المملکیه و نظریه العقد فی الشریعه الاسلامیه، دارالفکر العربی، ۱۹۹۶.

- ٢-المحامى، عبد الجواد،السرمنى،القانون المدنى، الحقوق العينية،الجزء الاول فى الحقوق العينية الاصلية، الطبعة الثانية،١٩٩٩.
- ٣-اميل، تيان، النظام العقارى فى لبنان، معهد الدراسات العربية ١٩٥٥.
- ٤- ادوارعيد، الحقوق العينية العقارية الاصلية لبناني،الجزء اول،١٩٨٠.
- ٥-كركبى، مروان،منصور،سامى، الاموال و الحقوق العينية العقارية الاصلية، الطبعة الثالثة،٢٠٠٢،لم تذكر دار النشر.
- ٥-نخلة،موريس، مجموعة اجتهادات المحاكم و تعليق الفقهاء على قانون الاستملاك،بيروت،١٩٧٢.
- ٦-الامين،محمد على، التقادم المكسب للملكية فى القانون اللبناني،منشورات الحلبي الحقوقية،١٩٩٣.
- ٧-العوجى،مصطفى، القاعدة القانونية فى القانون اللبناني،موسسه بحسون للنشر و التوزيع، الطبعة الاولى،١٩٩٢،
- ٨-ابراهيم،على،العقود المسماة، دار بلال للطباعة و النشر،لم تذكر سنة الاصدار،بيروت،٢٠٠٠.
- ٩-عبدالمنعم فرج الصده،الحقوق الاالعينية الاصلية،دراسة فى القانون اللبناني و القانون المصرى، دارالنهضة العربية للطباعة و النشر،١٩٧٨.
- ١٠-ابن قدامه، موفق الدين ابى محمد عبدالله بن محمد (بى تا) المغنى، جلد ٥، تحقيق: جماعة من العلماء، بيروت، دارالكتاىبى العربى.
- ١١-الحلى،(المحقق) جعفر بن حسن،١٣٨٩ شرائع الاسلام فى مسائل الحلال و لاحرام، جلد ٢، تهران، الالناشر موسسه الاعلمى، الطبعة: الاولى.
- ١٢-الطوسى (شيخ الطائفة)،ابى جعفر محمد بن الحسن،١٤١٧ الخلاف، جلد ٣، تحقيق : السيد على الخراسانى، السيد جواد الشهرستانى، شيخ محمد مهدى نجف،قم موسسه النشر الاسلامى الطبع الاولى