

# حقوق مدنی ۲

گرد آورنده: محمد امین شریفی

استاد: علیدوست



مقدمه ۱

## آشنایی با چند اصطلاح

۱- مال: تعریف مرسوم ← چیزی که ارزش دادوستد داشته باشد و در برابر آن پول پرداخت شود و معیار تمیز ارزش، عرف است.

نقد دلگرا تو زیان بر تعریف: ۱- گاهی ممکن است شیء با وجود اینکه ارزش دادوستد ندارد ولی مال محسوب می شود.

۲- گاهی ممکن است شیء برای یک نفر ارزش داشته باشد.

تعریف دلگرا تو زیان ← مال به تمام اشیاء و حقوقی [مثل حق شفعه] که دارای ارزش اقتصادی باشد گفته می شود.

نقد کا تو زیان به تعریف خود، نباید در تعریف اشیاء ذکر شود زیرا ما در مورد حقوق اشیاء بحث می کنیم نه در مورد خود اشیاء.

نقد دارد است اما نباید زیاد در تعریف خرد شد بلکه در تعریف هم همین گونه است.

۲- حق: تعریف ← امتیاز و امتیاز است که شخص در برابر دیگران از آن برخوردار است.

✓ ادعای حق ← مالی: امتیازی است که حقوق هر کشور به منظور تأمین نیازهای مادی اشخاص به آنرا می دهد و هدف از ایجاد آن تقسیم روابط مادی افراد می باشد.

غیر مالی: امتیازی است که هدف آن رفع نیازهای عاطفی و اخلاقی اشخاص است موضوع این حقوق روابط غیر مالی اشخاص است.



### خصوصیات حق غیرمالی:

- ۱- قابل نقل و انتقال نیست.
- ۲- به ورثه منتقل نمی شود.
- ۳- قابل توقیف توسط طلبکاران نیست.
- ۴- ارزش داد و ستد ندارد.

حق مالی اصولاً قابل انتقال پذیر است. قید اصولاً بخاطر این است که ممکن است مال بخاطر یک مسئله ای قابل انتقال نباشد.

انواع حقوق مالی: ۱- عینی ← حقی است که شخص به طور مستقیم و به واسطه نسبت به شیء ای پیدا می کند.

۲- دینی ← حقی که شخص نسبت به دیگری پیدا می کند و به موجب آن می تواند درخواستی را از او بخواهد. مثل انتقال مال عین معین یا مال کلی، انجام کار، خودداری از انجام کار.

### مقایسه حق دینی و عینی:

۱- در حق عینی دو عنصر وجود دارد [مالک و موضوع حق]. اما در حق دینی ۳ عنصر وجود دارد [طلبکار، مریون، موضوع حق یا تعهد].

۲- موضوع حق عینی یک شیء مادی است ولی موضوع حق دینی انتقال مال، انجام کار، عدم انجام کار است.

۳- حق عینی در مقابل همه قابل اسناد است ولی حق دینی فقط نسبت به مریون قابل اسناد است. [حق عینی مطلق ولی حق دینی نسبی است].

۴- اسباب ایجاد حق عینی محدود به مواد خاص است و تنها حدود عینی را قانون معین می کند ولی حق دینی تابع حکومت اراده ها است.

ماده ۱۰ قانون مدنی ← قراردادهای خصوصی در صورتی که مخالف قانون نباشند نافذ هستند.



# فصل اول : اموال

عین و منفعت [ اعیان و منافع ]

مثلی یا عینی

اموالی که مالک خاص دارند و اموالی که مالک خاص ندارند

منقول و غیر منقول

اموالی که انتفاع از آن متضمن مصرف شدن است و اموالی که انتفاع از آن

متضمن مصرف شدن نیست

انواع تقسیم  
بندی مال

## ۱- عین و منفعت :

مال از جهت ماهیت : ۱- عین : الف: تعریف عین ← اموالی که وجود خارجی داشته و باطنی لازم  
قابل درک باشند.

ب: اقسام عین ← عین معین ← تعریف ← مالی که در عالم خارج جبرای از سایر اموال  
مخفف و قابل اشاره باشد  
اقسام آن ← مفروض  
مشاع

عین کلی ← عینی که قابل صدق بر افراد متعددی باشد و فقط صفات و مقدار  
آن مخفف باشد . ۳۵۱ ق.م . مثل کوبن برنج حاشی

کلی در معین ← هرگاه موضوع تعدد مقدار معین از مالی باشد که اجزای آن مال از  
حدیث با هم برابر اند . ۳۵۲ ق.م . مثل صد کلوگرم از این خردوارا

تفاوت کلی در معین با عین مشاع :

در مشاع خارت بکل شرکاء به نسبت سهام وارد می شود اما در کلی در معین خارت فقط بر مالک اصلی



وارد می شود. **برای مثال** ← اگر من از کشاورزی که ۱۰ تن گندم دارد ۲ تن آن را به صورت شام بخورم  
اگر سبیل آمد و نصف گندم ها را بردم سهم من ۱ تن می شود اما در کل معین  
کشاورز باید از گندم های باقی مانده ۲ تن من را ببرد.

تفاوت کلی در معین با کلی :

در کلی در معین شخص متعهد موظف است که از معین مال را بپردازد اما اگر تمام معین به هر دلیل  
تلف شود امکان انجام تعهد وجود ندارد؛ اما در کلی شخص باید در هر صورت کلی را تحویل کند.

**۲- منفعت** : الف: تدریج منفعت ← مقصود از منفعت ندره حاصل است که بتدریج از اعیان اموال برسد  
من آید بدون اینکه از عین مال به طور محسوس بکاهد خواه این ندره عین باشد  
مانند میوه درختان یا منفعتی که عین مال از آن جهت قابل انقضاء است مانند  
منفعت خانه [کلی].

تفاوت ندره و حاصل ← معنای عام : مترادف هستند

← معنای خاص : ندره : تدریج است و از عین می کاهد مثل میوه درخت  
← حاصل : تدریج نیست و از عین می کاهد مثل استغراق سنگ از زمین

**ب : اقسام منفعت** ← **امنافع** ← متصل : اوصاف یا کیفی است که بر ارزش عین می افزاید ولی هیچگاه جدایی  
از آن تصور نمی شود مانند چاقی شدن حیوان یا بالا رفتن قیمت  
← منفصل : ندره یا حاصل است که از لحاظ مادی یا حقوقی قابل جدا شدن از  
عین می باشد و می توان به شخص دیگر تعلق یا بدو مانند نوزاد حیوان  
قابلیت سلب بودن منحل

**۲ منافع** ← گذشته : منافع که در حال حاضر در عین موجود است  
← آینده : منافع که با توجه به موقعیت عین از نظر عرف قابل تحقق است

**۳ منافع** ← صفتی : منافع که در اثر کوشش و عمل افراد بوجود می آید  
← طبیعی : منافع که در عین خود به خود بدون تلاش و کوشش



مأصل می شود مثل بالا رفتن قیمت .

مثلی و قیمی : ق ۴۰ م ۹۵۰

مثلی ← در چیز مثل یکدیگر است که از جهت قیمت را در صاف و اعراض ما تدریج باشد به گونه ای که در مقام و مای به عهد حدیک را بتوان جای دیگری داد . مثل ماشین لباس شویی

قیمی ← مای است که در عرف ، شخص آن متصور باشد و نتوان مال دیگری را بجا آن قرار داد . در جرم نیاز به قیمت ندارد مستقیم داشته باشد چیزی و الا مثلی [ مثل حیوانات

ضابطه ی تخصی : در تقریبات ← عین معین : مال قیمی است و لو در عرف مثلی باشد

مثل نوسند معین یا خیال ارج معین

لا طلی : مال مثلی است و لو در عرف قیمی باشد

لا طلی در معین : هم فرض مثلی و هم فرض قیمی

تا وقتی که وجود دارد فرض ما مثلی است و اگر معنی ازین

رفت فرض قیمی مطرح می شود : مثل

یک عدد از این ۱۰ خیال را به من بده که از یکی از خیال ها را فروخت شخص باید از آن خیال ها باز یکی بچین بدهد [ یعنی از ۹ خیال باقی مانده ] اما اگر تمام ۱۰ خیال ها را فروخت موضوع قیمی می شود

الزامات خارج از قرارداد ← اگر ممکن است باید عین را جبران کند و الا محبت بود قیمی در مثلی

[ عین بر تلف ق ۴۱۱ م ۳۱۱ می رود .



۳- اموال قابل بقاء و اموال مصرف شونده

قابل بقاء ← جدای از عین آنها از منفعت آنها نیز می توان استفاده کرد. مثل خانه و اثاث منزل

مصرف شونده ← اموالی که با اولین مصرف از بین می روند ← مادی: مثل خوراکی ها

حقوقی: پول و اوراق بهادار

فایده تقسیم: در قراردادها این که سبب انتقال منافع و جبران آن از عین می باشد [اجاره / ۴۷۱]

یا حق انتفاع از مالی را برای شخص غیر از صاحب عین ایجاد می کند [عاریه، عمری، ق.م. ۴۶۰، ۶۵۷] موضوع عقد عاریه مانده باشد که در اثر استفاده و استعمال از بین

نبرد.

✓ فرق بین عاریه و اجاره چیست؟ [خرق بین مملکت منفعت و ملک انتفاع]

۱- در مالکیت منفعت لحظه حاد و ذره های منفعت در ملک صاحب آن بوجود می آید و در ملک منافع منفعت به ملا عین تعلق دارد و صاحب حق انتفاع فقط می تواند از آن منفعت بردارد. بیان دیگر مالکیت منفعت حق است کامله که امتیازهای مالکیت دارد در حالی که حق انتفاع به آن محدود نرسیده و صاحب آن حق استعمال دارد.

۲- دکنه نذر در تحت و ائزه ملک منفعت؛ ملک انتفاع قائم به شخص است و بی ملک منفعت قائم به شخص مالک منافع نیست در نتیجه ملک انتفاع به ارث نمی رسد بر عکس ملک منفعت و همین ملک انتفاع جاری و الزامی به غیر نیست و بی منفعت این قابلیت را دارد و همین ملک انتفاع قابلیت توقیف توسط دادگاه نیست و بی ملک منفعت چنین قابلیت را دارد و همچنین صاحب حق انتفاع از محل تک و بیستم استحقاق بر قفلی را ندارد و بی در مورد ملک منفعت بحث بر قفلی مطرح می شود.

۳- اگر ثالثی به مورد حق انتفاع به مباح در ضرر نرود در مقابل مالک یعنی ضامن است و باید به او خسارت دهد و بی در مورد ملک منفعت باید به خود صاحب منفعت خسارت بپردازد. منافع مورد ملک در حساب استطاعت جمع ملحوظ است به ملک (ملک انتفاع).



در باره این موارد تَخَصُّصِ طَبَعِ مال و وسیله‌ی تعبیر اراده اشخاص قرار می‌گیرد:

به عنوان مثال ← بخت فقّه زن ← اموال مصرف‌شده بقصد ملکیت

← اموال قابل بقاء بقصد تملیک

← حداقلی دوره انقضای ← عین حدی موجود است هم توان استرداد کرد

← عین تلف شده ← از موارد مصرف‌شده است، حق

مطالبه ندارد و بویعد تلف شده البتّه

به شرطی که حدی نگیرنده مقصد در برجم

زدن و صحت نباشد

← قابل بقاء است، حق مطالبه دارد

و در صورت تلف باید جبران شود

بالا در ۲ صورت:

۱- حدی بدون تقصیر تلف شده

۲- علت برجم خوردن نامزد هم مرگ

لیکن از طرفین باشد

### ✓ ۴- اموال منقول و غیر منقول م ۱۲ ق ۴۰۰

اشیاء که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد منقول و اموالی که نقل آنها از محلی به محل دیگر ممکن نباشد غیر منقول می‌نامند.

آثار عملی تقسیم در: ۱- مواد ۱۰۱، ۹۴۶، ۱۲۴۱ و ۳۰۰ ق ۴۰۰

۲- ماده ۴۷ قانون ثبت

۳- مواد ۱۱، ۱۲، ۱۳ و ۱۴۰۰ قانون آیین دادرسی مدنی

۴- ماده ۲ قانون تجارت

۵- اصل ۸۱ قانون اساسی



انواع مال غیر منقول ۱ ← ذاتی ، مثل معادن و زمین

۲ ← بواسطه عمل انسان : هر مال منقولی که بواسطه عمل انسان به زمین یا غیر منقول دیگری

الصاق پیدا کند بطوری که نتوان آن را جدا کرد یا در صورت جدایی

خارجی درخورش یا محل آن ایجاد شود. ماده ۱۴، ۱۵ و ۱۶ ق.م

من از تخم که دارد خانه اش را خواب می کند آهن هایی را که در خانه است می خرد و

می گویم که این آهن های داخل ساختمان را کیلویی فلان قیمت از شما می خردم، اگر شخص

فروشنده از معامله تخلف کرد و آهن های داخل ساختمان را به من نداد؛ این آهن های

که قرار بود جدا شود هنوز جدا نشده آیا آهن ها منقول است یا غیر منقول؟

این آهن ها منقول هستند زیرا بواسطه عمل انسان غیر منقول شده اند.

نکته: شکیات مربوط به اموال غیر منقول در دادگاهی است که مال غیر منقول در آنجا است

اما شکیات هایی که مربوط به مال منقول است در دادگاهی است که شخص مورد نظر

مقیم آنها باشد.

۳ ← حکمی، [ماده ۷ قانون مدنی] قانون گذار ادوات و ابزار لازم برای کشاورزی را از حیث

صلاحیت مکانی و توقیف اموال در حکم غیر منقول [زمین زراعی] می داند.

به شرحی که اولاً مالک زمین و ادوات کشاورزی واحد باشد

ثانیاً ادوات کشاورزی فقط برای زراعت باشد

۴ ← تبعی: [ماده ۸ قانون مدنی]

در حقوق: حقوق عینی مربوط به اموال غیر منقول مثل حق انتفاع از خانه، حق ارتفاق

و مجری، حق وثیقه ی غیر منقول، حق تجبیر و...

در عاوی راجع به اموال غیر منقول از قبیل تفاضی قلع ید، رفع مزاحمت،

مطالبه ی خسارت متوجه به مال غیر منقول، اجرة الثمن مال غیر منقول، قلع و

بطلان و عدم نفوذ مال غیر منقول و...



### انواع مال منقول ۱ ← ذاتی (مادی) ماشین آلات، اسناد در وجه حامل مثل اسکناس

(مثل اسکناس شخصی به من اسکناس تعلقی بر عهد من باید در دادگاه

تکالیف کنم شخص مقیم آنجا است) حکم تضمین شده، برات  
سفته، حکم حامل، سهام به نام.

### ۲ ← حکمی حقوق عینی بر اشیاء منقول مثل حق انتفاع، حق وثیقه

۳۰ ق. ۳

حقوق معنوی و مالکیت فکری و صنعتی

دعای راجع به اموال منقول

حقوق شرکانه (سهام شرکاء) در شرکت های تجاری

دیون (چون دیون حق بر شخص است)

انتقال یا تسلیم مال منقول مثلاً من ماشین

خریدم ام اما شخص تسلیم نمی کند.

انتقال یا تسلیم مال غیر منقول مثلاً من خانه ای

خریدم ام اما شخص تسلیم نمی کند این مورد اختلافی

عینی ← عین منقول: اقامه دعوی مستقیم اقدامی دعوی

می شود.

عین غیر منقول: محل غیر منقول اقامه دعوی

می شود.

انتقال یا تسلیم مال غیر منقول مثلاً من خانه ای

خریدم ام اما شخص تسلیم نمی کند این مورد اختلافی

شخصی ← اقامه دعوی مستقیم اقدامی دعوی می شود

منقطن ← می توان در هر دو اقامه دعوی کرد

انتقال یا تسلیم مال غیر منقول مثلاً من خانه ای

خریدم ام اما شخص تسلیم نمی کند این مورد اختلافی

اجرة العینی مالک و دعوی راجع به ضمن مال

[ اقامه دعوی برای اثبات دیابطلان

معامله ای ]

### ۵ - اموال [ راجعی مال و ملک عدم و مخصوص مطلق است ]

مال ← مالک خاص دارد ← مالک شخص حقیقی است

مالک شخص حقوقی است ← حقوق خصوصی: مثل شرکت های خصوصی

مالک خاص ندارد ← مستحکات عمومی مثل پل، جاده ← حقوق عمومی: [ اموال دولتی ] مثل

مساجد

مجموع المالک



### تفریق بین اموال دولتی با مستندات عمومی

- ۱- دولت نمی‌تواند اموال و مستندات عمومی را انتقال دهد
- ۲- اموال عمومی به سود طلب کاران دولت قابل توقیف نیست البته دولت‌ها می‌توانند با وضع قوانین خاص خود از بازداشت اموال دولتی جلوگیری کنند.

### مستندات عمومی

- راه‌های عمومی ق. ۲۴ م.
- اموال مورد استفاده عموم مردم ق. ۲۵ م. البته انتقال از این اموال برای کسانی که زودتر شروع به بهره‌برداری کرده‌اند عفو تقدم می‌آورد.
- اموال اختصاص یافته به خدمت عمومی ق. ۲۶ م.

### منافع

- اراضی موات ۱۴۱ تا ۱۴۵ ق. م. ← قصد تملک داشته باشد
- آب‌های سطح ۱۴۶ تا ۱۶۰ ق. م. ← عرفاً به این کار اعیان توفیق شده
- معادن ۱۶۱ ق. م. ← با قوانین هم‌مناجات نداشته باشد
- رهنه ۱۷۴ تا ۱۷۸ ق. م.
- شکار ۱۷۹ تا ۱۸۲ ق. م.

### مجموعه المالك ق. ۲۱ م.

- اشیاء پیدا شده
- حیوانات ضاله

### اموال انتقال ناپذیر

- ۱- اموال عمومی مثل پارکها، ضیاع‌ها و ...
  - ۲- مال حبس شده
    - به وقف (حبس کامل) ماده ۵۵ ق. م.
    - به غیر وقف
      - عمومی ماده ۴۱ ق. م.
      - رقبته ماده ۴۲ ق. م.
      - حبس مطلق ماده ۴۳ ق. م.
- نکته: مطابق قانون ۴۷ و ۶۱ ق. م. در حبس اعم از عمومی و غیره قبض شرط صحت است.



- ✓ تصبیح یا شرط صحت است بیع صرف ۴۲۴ ق.م / رهن ۷۷۲ ق.م / حبس ۷۹۸ ق.م / حبس ۷۹۸ ق.م
- ✓ شرط لزوم است عقال ۵۶۷ ق.م / وصیت تکلیفی ۱۸۰ ق.م
- ✓ موجب انتقال ضمان است بیع ۴۸۷ ق.م

نکته:

وقف باید بصورت رکنان باشد اما در حبس به غیر وقت شرط عوض بلا مانع است.

جزء حبس مطلق بقیمه اقسام حبس جزء عقود لازم است. ماده ۴۳، ۵۱، ۸۱ و ۸۸ ق.م

۳ ← مال مرهون ۷۹۴ و ۷۹۵ ق.م

۴ ← حق شفقه: اشاعه مانع از انتقال نیست ۵۸۵ ق.م و بی در مورد شفقه حق شفیع مقدم بر

منتقل البیه می باشد ۱۰۱ ق.م

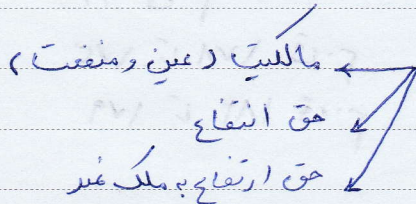
۵ ← تکره متوفی قبل از تصفیه ۱۶۸ و ۱۶۹ ق.م

۶ ← انتقال نایز بر بی قرار داری ۹۵۹ ق.م

### بحث مالکیت

علاقه افراد نسبت به اموال

ماده ۲۹ ق.م



از هر مال مرهون مال من می شود

نقد بر این ماده (۱) به حقوق عینی تبعی در این ماده اشاره شده است مثل حق حوین که این حق بر بی

(۲) حق انتفاع و حق ارتفاع از شایه های مالکیت هستند و نباید در عرض مالکیت

قرار گیرد. جواب نقد ← چون حق مالکیت کاملترین نوع مالکیت است شامل انتفاع و ارتفاع

نمی شود زیرا این دو مالکیت ناقص دارند.

### فصل اول:

#### مالکیت و حدود عملکرد آن

✓ مالکیت: حق است دائمی که به موجب آن شخص می تواند در حدود قوانین تصرف در مایه را به خود اختصاص

انحصاری بودن

دهد و از تمام منافع آن استفاده کند

مطلق بودن

✓ دائمی بودن ← حق مالکیت دائمی است و فقلاً از شخص به شخص دیگر انتقال پیدا می کند یعنی مالکیت قطع نمی شود

تا دوباره ایجاد شود.



✓ دانش بدون در این موارد قطع می‌شود [ منظور از شخص اول است ]

۱- وقف : همیشه دیگر مالک این مال نیست پس فک ملک

۲- امراض از حق مالکیت : مثلاً ایاب خود را در باب منزلت می‌گذارد.

**اشکال :** چرا افرادی که در فروش می‌فروشند که مالکیت انتقال پیدا می‌کند در امراض این را نمی‌توانند؟

**جواب :** بخاطر تخلیه و فاصله ای که می‌افتد از مالکیت شخصی که امراض کرده و شخصی که بعد از او صاحب می‌شود پس با بحث فروش حقوق دارد زیرا در فروش تخلیه نبود.

این تعریف فقط برای فروش است و شامل اجاره، عمری و رهن نمی‌شود.

✓ مطلق بودن ← هرگونه تصرف و انتقالی می‌شود انجام داد مگر در موردی که قانون استثنای کرده است.

ماده ۵ ق.م

در ماده ۱۴۲ ق.م این مطلق بودن با برخی از قوانین تخصیص می‌خورد مثل [ بنای و جسر در دیوان

و جامع باشد و باید به مصالح جامع باشد ] اصل ۴۰، ۴۴ و ۴۶ ق. اساسی

✓ اجضاری بودن ← این مال در انحصار من است و کسی حق تصرف آن را ندارد.

البته قانون گذار می‌تواند این انحصاری بودن را از من بگیرد مثلاً مقداری از زمین من

را بگیرد و اتوبان بسازد.

### حدود اختیاری مالک

طبق ماده ۳۰ ق.م شخص هرگونه تصرفی که بخواهد می‌تواند در مال خود انجام دهد (اصل تسلط)

### محدودیت های اصل تسلط

۱- محدودیت هایی که به منظور ایجاد دوستی و جلوگیری از اختلاف بین همسایه ها در قانون وضع شده است

ما شد : الف : ارتفاع قبری ماده ۹۵ به بعد ق.م

ب : محدودیت های ناشی از مجاورت املاک ۱۴۲ ق.م

ج : محدودیت های ناشی از آبیاری نهر ( آیین نامه اجرایی قانون ملک آبیاری مصوب ۱۳۴۶ )

۲- محدودیت در مال مشاع [ تصرفات هر شخصی در مال مشاع باید به اذن دیگر مالکان باشد ] ۴۷۵، ۴۳۰ و

۱۱۸ ق.م

۳- محدودیت هایی که دولت در بحث حیات متعلق می‌کند

۴- محدودیت هایی که در قرارداد های خصوصی بوجود می‌آید



✓ محدودیت های ناشی از اشاعه

تعریف اشاعه و وضع چند شریک در مالی حق تصرف داشته باشد و شرکاء بر مجموع مال حق غنی شده داشته باشند به این حق، حق اشاعه می گویند و حق اشاعه به تناسب سهم شرکاء می باشد در واقع در اشاعه سهم هر شریک از نظر مادی و جغرافیایی تمام مال و از لحاظ حقوقی و اعتباری به نسبت سهم اوست. ماده ۵۷۱ ق.م.ا.

✓ انواع اشاعه

اشاعه اختیاری و مثلاً در تفرقه اختیاری در مالی شریک می شوند  
اشاعه قهری: ارث، منجز قهری [مثل انبلا در تفرقه هر کدام] اگر کسی بربنخ دارند و هر دو گونی پاره شود و بربنخ ها با هم قاطع می شوند در این جا این دو با هم شریک می شوند به صورت منجز قهری [

قهری - تبعی: مثل انبلا در تفرقه دو طبقه می خورند در این صورت هر دو مالک راه بلد ها هستند. باصل سقف میان دو طبقه که مال هر دو تفرقه هست [در این گونه شرکاء مالکیت مشاع از آن مالکیت نمی دانند] است که برای انتفاع از ملک خود در آن شرکاء دارند مثل زمین مشترک آبار نهان، محل عبور مشترک آب راه [

✓ تفاوت اشاعه اختیاری با اشاعه قهری - تبعی:

- ۱) در اشاعه اختیاری بقای در شریک اختیاری است ولی در قهری - تبعی بقای در شریک قهری است.
- ۲) در اشاعه اختیاری اداره مال مشاع بر عهده شرکاء می باشد ولی در اشاعه قهری - تبعی معمولاً قانون گزار اداره را بر عهده ی حقیقی و الذاریه گذراند.
- ۳) در اشاعه اختیاری شخص مالک هرگونه تصرف را می تواند انجام دهد ولی در اشاعه قهری - تبعی مالک نمی تواند در بخش های مشاع تصرف کرده داشته باشد.

✓ محدودیت های ناشی از اشاعه:

در اشاعه شخص از لحاظ حقوقی و اعتباری با محدودیت مواجه نیست مثل ماده ۴۷۵، ۵۸۴ و ۵۵۰ ق.م.ا ولی از لحاظ مادی چون سهم دیگر شرکاء در تمام مال پراکنده است نیاز به رضایت شرکاء دیگر دارد. ماده ۴۷۵ و ۵۸۱ ق.م.ا در بعضی موارد حتی تصرفات حقوقی و اعتباری نیز با محدودیت مواجه می شود.



- ۱- در مواردی که قبض شرط محبت است مثل وقف ماده ۴۷ ق.م.ح.ب. ماده ۷۹۱ ق.م.و.ر.هن ماده ۷۷۲ ق.م.
- ۲- اجاره ای که متوقف بر تصرف باشد ماده ۴۷۵ ق.م.
- ۳- شفعه ماده ۸۰۸ ق.م.
- ۴- تقسیم مال ماده ۵۹۱ ق.م.

### محدودیت های ناشی از ذوات دولت :

- ۱- قانون معادن مصوب ۱۳۴۲
  - ۲- قانون تملک اراضی
- که در این موارد دولت می تواند افراد را در مالکیت محدود کند.

### محدودیت های ناشی از قرارداد :

- مطابق ۱۰ ق.م. هر شخص آزاد است هر نوع قراردادی را انجام دهد البته این آزادی با محدودیت هایی مواجه است .
- ۱- ۱۹۰ ق.م
  - ۲- ۲۳۲ و ۲۳۳ ق.م
  - ۳- اگر محدودیت در ضمن عقد نامه شخص قرار داشته باشد ۴۶۱ ق.م
  - ۴- ۹۵۹ ق.م

### ✓ قلمرو مالکیت و حقوق تبعی

تعریف مالکیت تبعی [ ماده ۴۲ ق.م ] : حقوقی که مالک بر شئها و منافع آن دارد .  
انواع مالکیت تبعی :

#### ۱- مالکیت تبعی بر شئها و منافع حاصل از مال

انواع منافع ← طبیعی : زمین کشاورزی ای که خود به خود علف یا گندم یا خار روئیده ، برابر شدن قیمت زمین

- ۱- نافع به حساب و به دستور مالک کار می کند در این صورت نزاع فقط متحقق اجرت است و کار انجام شده برای مالک . ۳۳ ق.م
- ۲- حب و نزال دیگران را در زمین خود می کارم و رشد می کند ،

عربی



محصول بدست آمده برای صاحب عین و نوال است نه صاحب زمین و به صاحب زمین باید اجرت دهد  
ماده ۳۳ و ۳۴ ق.م

← عمومی و بهره برداری از مال در برابر اخذ عین از لایحه در ضمن عقد اجاره یا ... به دلالان اجازه  
در همین در زمین حاکم و زرع کنند و اجاره بردارند

✓ تعارض بن ماده ۳۴ و ۳۵۸ ق.م «معموم»

ماده ۳۴ و ۳۵۸ ق.م و بنیاد (حل - بیع) حیوانات از آن مستثنی است و بن ماده ۳۵۸ ق.م و بن مالک است و  
این دو تعارض می کنند.

جواب تعارض: ماده ۳۵۸ در مقام بیع معامله است [بیع] ولی ماده ۳۴ در مقام بیع است که حیوان نری را  
با ماده بیعت گیری کنیم که محل برای صاحب حیوان ماده است و اگر آن حیوان را بفروشد محل برای  
صاحب حیوان ماده است.

۲- مالکیت تبعی بر منقولات مال

- ۱- مالکیت فضا و قرار زمین ← انسان مالک زیر زمین خود و روی زمین خود است. ماده ۳۸ ق.م
- ۲- مالکیت فضا و قرار شوارع عمومی
- ۳- مالکیت بنای و درخت روی زمین ماده ۳۹ ق.م
- ۴- مالکیت حیثه واقع در زمین ماده ۹۶ ق.م

✓ ایجاد و زوال مالکیت ماده ۱۴۰ ق.م [اسباب تملک]

✓ اسباب تملک ← اعیان اراضی موات ماده ۱۴۱ ق.م [آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری مصوب  
۲۴/۰۳/۱۳۷۱: هر زمینی که خواهیم اعیان کنیم باید از زمین شهرسازی اجازه گرفته  
شود.]

اعیان اراضی یک محل حقوقی است که در مقابل واقع می شود و حقوقی قرار دارد

← هیات مباحات ← هیات آب های مباح

← هیات سایر مباحات

← قراردادها « عقود و تعهدات »

← اخذ به شفعه ماده ۸۰۱ ق.م







آن ثابت شود.

عناصر این قاعده :

۱- تصرف مادی و استیلا بر  
۲- تصرف به قصد مالکیت باشد من تصرف شخص اولی و قسیم،  
امین و ... خارج می شود.

۳- تصرف مشروع باشد

تعارض این قاعده با ادله می دلتبر :

۱) تعارض تصرف کنونی با مالکیت سابق ← مثل اینکه سند مائین دست من است ولی خود مائین دست گرس دلتبر است. من می گویم مائین را بده چون سند دست من است ولی شخص دلتبر می گوید مائین من است زیرا مائین دست من است. در این جا می باید شاهد یا ورود مائین برای چه کسی است ؟ در این جا طبق قاعده ای بالا مائین برای شخص متصرف است ولی طبق سند برای شخص دلتبر است. در این جا ۲ نظر وجود دارد. ۱- دلتبر امانی و در این گونه موارد تصرف کنونی مقدم است پس نمی سند در دست او است باید ثابت کند که تصرف این شخص غیر مشروع است. ۲- دلتبر کالتوزیان و در این گونه موارد مالکیت سابق مقدم است و تصرف کنونی باید دلیل بر مالکیت خود بیاورد. دلیل دلتبر کالتوزیان ماد ۳۷ ق ۱م است. ۲) تعارض تصرف کنونی با تصرف سابق ← مثل اینکه مائین دست من است و شخصی می گوید این مائین من است چون تا دیروز دست من بوده. در این جا حق با تصرف کنونی است.

۳) تعارض بین مالکیت سابق با تصرف در وقف ← مثل اینکه من توأم این خانه می من است ولی من در خانه است در می گوید این خانه را بیدیت وقف کرده بود. در این جا مالکیت سابق مقدم است.

۴) تعارض بین تصرف کنونی با وقف سابق ← برعکس مورد بالا یعنی من در خانه هستم و من توأم این خانه مال من است اما شخصی می گوید این خانه وقف بوده است. در این جا وقف سابق مقدم است و من باید مالکیت را ثابت کنم.



### شاخه‌های مالکیت حق انتفاع و حق ارتفاق

#### حق انتفاع ماده ۴۰ ق.م

حق است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاص ندارد استفاده کند.

#### انقسام

مباحات ← غیر مباحات ← مجرور ماده ۴۱ ق.م و بقیه ماده ۴۲ ق.م ، سلبه ماده ۴۴ ق.م  
صحن مطلق ماده ۴۴ ق.م ، وقف ماده ۵۵ ق.م

چند نکته: ۱) غیر از همین مطلق بقیه موارد جز عقود لازم است.

۲) غیر از وقف بقیه جزو عقود غیر معین می‌باشند.

۳) غیر از وقف بقیه می‌تواند به صورت عقد موقت باشد.

۴) غیر از وقف نگهداری مال بر عهده مالک است؛ در وقف نگهداری مال بر عهده‌ی خود مال است (تخصیص حق در مال).

#### طرز برقراری: در حق انتفاع طرفین مطابق ماده ۱۹۰ ق.م عقد را منعقد می‌کنند و مطابق ماده ۴۲

ق.م موضوع حق انتفاع با استفاده نیاید از بین برود و هم چنین مطابق ۴۷ و ۵۹ ق.م قبض از شرایط صحت این عقود است و نکته آخر اینکه حق انتفاع برای اشخاص معدوم به تبع اشخاص موجود ممکن می‌باشد ماده ۴۵ ق.م.

#### حقوق و تکالیف منتفع

- ۱) سوء استفاده نکند ماده ۴۸ ق.م و الا با بر عهده‌ی آن خسارت کند ماده ۵۰ و ۵۲ ق.م
- ۲) هزینه‌هایی که برای انتفاع جهت از عین ضرورت دارد به عهده‌ی خود منتفع است و نمی‌تواند هزینه‌هایی که برای نگهداری مال لازم است بر عهده‌ی خود مالک می‌باشد ماده ۴۹ ق.م
- ۳) و اگر از حق انتفاع ممکن می‌باشد و له اجاره دادن آن ممکن نیست البته به شرطی که از قرائن عدم رضایت مالک برداشت نشود.



### ✓ حقوق و تکالیف مالک

۱. مالک می تواند مالی را که حق انتفاع آن به شخص دیگری شده به فروش برساند مستثنی شخص خریدار حق فسخ معامله را دارد.
۲. مسئول پرداخت هزینه نگهداری است.

### ✓ اسباب زوال حق انتفاع :

۱. تلف مال موضوع حق ( بند ۲ ماده ۵۵ ق.م.ا )
۲. اعراض صاحب حق ( ماده ۱۷۸ ق.م.ا )
۳. ملک ملوک - اگر مالی در اثر ملو شدن به موجب قانون از ملکیت شخص مالک خارج گردد.
۴. شرط ضایع ( ماده ۳۹۹ ق.م.ا ) در صورتی که در قرارداد انتفاع حق ضعیف برای یکی از طرفین باشد . البته در وقت شرط ضایع امکان پذیر نیست همچنین در بیع و ضمان .
۵. جمع شدن ۲ عنوان مالک و منتفع در یک شخص
۶. رجوع در صبی مطلق و مرگ در عمری و پایان یا فسخ مدت در رهنی .

### ✓ حق ارتفاق :

- حقه است که به موجب آن صاحب ملکی به اعتبار مالکیت خود می تواند از ملکیت دیگری استفاده کند مثل اینکه می توانم آب را از زمین اش و زمینی شما به زمین خودم بیاورم . در نتیجه :
۱. حق ارتفاق ، حق عینی قائم به ملک است و اختصاص به زمین دارد .
  ۲. حق ارتفاق دائر است ، چون این وصف نسبی است با نسبت حق ارتفاق از مالکیت زمین است .
  ۳. تقسیم مال مساعی که حق ارتفاق بر آن تحمل شده تأکید می در حق ارتفاق ندارد ماده ۶۴۹ ق.م.ا

### ✓ مقایسه حق ارتفاق با حق انتفاع :

۱. حق ارتفاق اختصاص به املاک و اراضی دارد ولی حق انتفاع راجع به اموال منقول نیز مطرح می شود ماده ۴۶۶ ق.م.ا
۲. حق انتفاع جز در مورد عین معلق و وقف اصولاً موقت است ولی حق ارتفاق به حکم ذات تبعی خود دائر است .
۳. حق انتفاع در دارایی شخص منتفع ، حقه مستقل و قابل انتقال است ولی حق ارتفاق ، حق عینی



تبعی است و از فروع حق مالکیت است و جدای از ملک قابل نقل نیست .  
 ۴- حق ارتفاق بر این استفاده تحقق منافع برقرار می شود ولی حق ارتفاق به منظور بحال استفاده از ملک بوجود می آید .

### انقسام حق ارتفاق

تقسیم به اعتبار منشاء حق  
 ناشی از قرارداد دارد که می تواند معوضه یا غیر معوضه باشد و باید شرایط  
 ماده ۱۹۰ ق.م.ا.ا شود .  
 ناشی از حکم قانون ماده ۹۵ ق.م.

تقسیم به اعتبار اجرای حق  
 ارتفاق مثبت ماده ۹۵ ق.م.  
 ارتفاق منفی مواد ۱۴۶ تا ۱۴۹ ق.م.

### حزینة اجرای حق :

حزینة لازم برای استفاده بهتر صاحب حق به عهده خود اوست ماده ۱۰۵ ق.م. و حزینة ناهماهنگ  
 مال به عهده مالک است ماده ۱۰۰ ق.م.