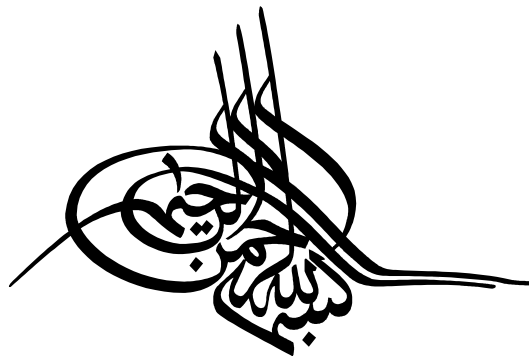




حقوق مدنی

سری کتاب‌های کمک آموزشی کارشناسی ارشد و
دکتري

مجموعه حقوق

مؤلف: وحید مرادخانی

سرشناسه	وحدید مرادخانی :
عنوان	حقوق مدنی :
مشخصات نشر	تهران: مشاوران صعود ماهان، ۱۴۰۴
مشخصات ظاهری	۳۷۸ ص :
فروست	سری کتاب‌های کمک آموزشی کارشناسی ارشد و دکتری
شابک	۶- ۹۴۰- ۴۵۸- ۶۰۰- ۹۷۸ :
وضعیت فهرست نویسی	فهرست نویسی :
یادداشت	این مدرک در آدرس http://opac.njai.ir قابل دسترسی است.
شماره کتابشناسی ملی	۹۸۰۷۶۵۰ :



کتاب: حقوق مدنی

مدیر مسئول: هادی سیاری، مجید سیاری

مؤلف: وحدید مرادخانی

ناشر: مشاوران صعود ماهان

مدیر تولید محتوا: سمیه بیگی

نوبت و تاریخ چاپ: اول / ۱۴۰۴

تیراژ: ۱۰۰۰ جلد

قیمت: ۵۰۰/۰۰۰/۶ ریال

شابک: ISBN: ۹۷۸-۶۰۰-۴۵۸-۹۴۰-۶

انتشارات مشاوران صعود ماهان: خیابان ولیعصر، بالاتر از تقاطع مطهری،

روبروی قنادی هتل بزرگ تهران، جنب بانک ملی، پلاک ۲۰۵۰

تلفن: ۴-۸۸۱۰۰۱۱۳

هر خطه که تسلیم در کار که تقدیر

آرام تر از آهوبی باک ترم از شیر

هر خطه که میکوش در کار کنم تدبیر

رنج از پی رنج آید، زنجیر پی زنجیر

سخن ناشر

«ن والقلم و ما یسطرون»

کلمه نزد خدا بود و خدا آن را با قلم بر ما نازل کرد.

آیا آنانکه می‌دانند با آنانکه نمی‌دانند برابرند؟ (قرآن کریم)

پس از حمد و سپاس و ستایش به درگاه بی‌همتای احدیت و درود بر محمد مصطفی، عالی نمونه بشریت که در تاریخ دور تاریخ، بنا به فرمان نافذ صمدیت از میان مردمی برخاست که خود بودند در پست‌ترین حد توحش و ضلال و بربریت و آنگاه با قوانین شامل خویش هم ایشان را راهبری نمود و رهانید از بدویت و استعانت جوییم از قرآن کریم، کتابی که هست جاودانه و بی‌نقص تا ابدیت.

کتابی که در دست دارید آخرین ویرایش از مجموعه کتب خودآموز مؤسسه آموزش عالی آزاد ماهان است که بر مبنای خلاصه درس و تأکید بر نکات مهم و کلیدی و تنوع پرسش‌های چهار گزینه‌ای جمع‌آوری شده است. در این ویرایش ضمن توجه کامل به آخرین تغییرات در سرفصل‌های تعیین شده جهت آزمون‌های ارشد تلاش گردیده است که مطالب از منابع مختلف معتبر و مورد تأکید طراحان ارشد با ذکر مثال‌های متعدد بصورت پرسش‌های چهار گزینه‌ای با کلید و در صورت لزوم تشریح کامل ارائه گردد تا دانشجویان گرامی را از مراجعه به سایر منابع مشابه بی‌نیاز نماید.

لازم به ذکر است شرکت در آزمون‌های آزمایشی ماهان که در جامعه آماری گسترده و در سطح کشور برگزار می‌گردد می‌تواند محک جدی برای عزیزان دانشجو باشد تا نقاط ضعف احتمالی خود را بیابند و با مرور مجدد مطالب این کتاب، آنها را برطرف سازند که تجربه سال‌های مختلف موکد این مسیر به عنوان مطمئن‌ترین راه برای موفقیت می‌باشد.

لازم به ذکر است از پورتال ماهان به آدرس www.mahanportal.ir می‌توانید خدمات پشتیبانی را دریافت دارید.

و نیز بر خود می‌بالیم که همه ساله میزان تطبیق مطالب این کتاب با سؤالات آزمون‌های ارشد- که از شاخصه‌های مهم ارزیابی کیفی این کتاب‌ها می‌باشد- ما را در محضر شما سربلند می‌نماید.

در خاتمه بر خود واجب می‌دانیم که از همه اساتید بزرگوار و دانشجویان ارجمند از سراسر کشور و حتی خارج از کشور و همه همکاران گرامی که با ارائه نقطه نظرات سازنده خود ما را در پربارتر کردن ویرایش جدید این کتاب یاری نمودند سپاسگزاری نموده و به پاس تلاش‌های بی‌چشمداشت، این کتاب را به محضرشان تقدیم نماییم.

مؤسسه آموزش عالی آزاد ماهان

معاونت آموزش

سخن مولف

حقوق مدنی از مهم ترین دروس دوره ی کارشناسی رشته حقوق است که به دلیل حجم بالای آن در دوره ی چهارساله، عملاً مورد استقبال بسیاری از دانشجویان قرار نمیگیرد. مطالب مرتبط فراوان و الگوهای آموزشی پیچیده در نظام آموزشی سبب شده است که اکثر منابع آموزش کامل این درس چند جلدی و یا حداقل دو جلدی باشد. ازین رو در این کتاب تلاش شده است مطالب به صورتی گرد آوری شود؛ که مطالعه به شیوه منظم برای داوطلب آسان گردد. یکی از دشواری های آموزش و یادگیری حقوق مدنی تفاوت در روش آموزشی مقطع کارشناسی و انطباق آن با ترتیب مواد قانون مدنی است ازین رو بر آن شدم تا منبعی آزمونی را در اختیار داوطلبان محترم قرار دهم که تا حد ممکن هر دو مزیت را در کنار مواد قانونی به همراه داشته باشد چراکه اعتقاد نگارنده بر آن است که نحوه و کیفیت مطالعه این منبع آزمونی به موفقیت داوطلبان کمک شایانی خواهد کرد. در این مجموعه ابتدا شرح جامع مطالب بیان شده و سپس مفاد قانونی در هر مبحث به طور مجزا ارائه شده است. خواهش حقیر از شما داوطلبان عزیز آن است که حتما در انتهای مشروح هر مبحث، نص قوانین را نیز مطالعه نموده تا تاثیر آموزش و سرعت یادگیری افزایش پیدا کند. این مجموعه بر اساس اهمیت مباحث مدنی در آزمون های حقوقی ایجاد شده و البته تلاش شده است منطبق بر مواد یک الی آخر قانون مدنی باشد. در این مجموعه نگارنده به دنبال تقسیم بندی دروس مدنی بر اساس سیستم آموزشی دانشگاهی (مدنی یک الی هشت) نبوده و کل مجموعه در ۱۰ فصل و ۸۰ مبحث تقدیم حضور شده است.

در آخر شایسته است از تمام اشخاصی که در گردآوری این مجموعه مرا یاری نمودند کمال تشکر و امتنان را داشته باشم و از زحمات پدر و مادر عزیزم و همسر مهربانم به جهت همراهی و همدلی فراوان در تحمل سختی های ناشی از ایجاد این مجموعه قدردانی نمایم.

وحید مرادخانی

فهرست مطالب

فصل یک - کلیات

مبحث اول - قانونگذاری در ایران	۹
--------------------------------	---

فصل دو - انواع مال و حقوق

مبحث دوم - مال	۱۱
مبحث سوم - حقوق	۲۴
مبحث چهارم - حق مالکیت	۲۶
مبحث پنجم - اماره تصرف	۲۸
مبحث ششم - حق انتفاع	۳۰
مبحث هفتم - حق ارتفاق	۳۲
مبحث هشتم - حق شفعه	۳۵
مبحث نهم - املاک مجاور	۴۱

فصل سوم - تعهدات و عقود

مبحث دهم - تعهد	۴۵
مبحث یازدهم - عقد	۴۵
مبحث دوازدهم - ایقاع	۴۸
مبحث سیزدهم - اقسام عقود	۴۹
مبحث چهاردهم - عقد معلق	۵۵
مبحث پانزدهم - اصول کلی حاکم بر معاملات	۵۹
مبحث شانزدهم - شرایط صحت عقد	۶۱
مبحث هفدهم - عیوب اراده	۶۴
مبحث هجدهم - تعهد به نفع شخص ثالث	۷۱
مبحث نوزدهم - خسارت قراردادی	۷۶
مبحث بیست - شروط ضمن العقد	۸۰
مبحث بیست و یک - عقود فضولی	۹۱
مبحث بیست و دو - سقوط تعهدات	۹۷
مبحث بیست و سه - اختیارات	۱۱۶

فصل چهارم - عقود معین قسمت اول

مبحث بیست و چهار - انواع عقود معین	۱۳۰
مبحث بیست و پنج - عقد موجد حق انتفاع	۱۳۰
مبحث بیست و شش - عقد وقف	۱۳۴
مبحث بیست و هفت - عقد بیع	۱۴۰
مبحث بیست و هشت - بیع شرط	۱۵۱
مبحث بیست و نه - عقد معاوضه	۱۵۲

مبحث سی - عقد اجاره.....	۱۵۲
مبحث سی و یک - مزارعه.....	۱۶۲
مبحث سی و دو - مساقات.....	۱۶۶
مبحث سی و سه - مضاربه.....	۱۶۷

فصل پنجم - عقود معین قسمت دوم

مبحث سی و چهار - عقد جعاله.....	۱۷۰
مبحث سی و پنج - شرکت.....	۱۷۲
مبحث سی و شش - ودیعه.....	۱۷۸
مبحث سی و هفت - عقد عاریه.....	۱۸۲
مبحث سی و هشت - عقد قرض.....	۱۸۳
مبحث سی و نه - قمار و گروپندی.....	۱۸۷
مبحث چهل - وکالت.....	۱۸۵
مبحث چهل و یک - ضمان.....	۱۹۱
مبحث چهل و دو - حواله.....	۱۹۹
مبحث چهل و سه - كفالت.....	۲۰۱
مبحث چهل و چهار - صلح.....	۲۰۶
مبحث چهل و پنج - رهن.....	۲۰۸
مبحث چهل و شش - هبه.....	۲۱۴
مبحث چهل و هفت - وصیت.....	۲۱۶

فصل ششم - حقوق خانواده و اشخاص ۲

مبحث چهل هشت - خواستگاری - نامزدی - عقد نکاح.....	۲۲۵
مبحث چهل و نه - مهر.....	۲۳۳
مبحث پنجاه - حقوق و تکالیف زوجین.....	۲۳۸
مبحث پنجاه و یک - انحلال عقد نکاح.....	۲۴۲
مبحث پنجاه و دو - عده.....	۲۵۱
مبحث پنجاه و سه - نسب.....	۲۵۳
مبحث پنجاه و چهار - حقوق و تکالیف والدین نسبت به فرزندان.....	۲۵۵
مبحث پنجاه و پنج - ولایت قهری.....	۲۵۷
مبحث پنجاه و شش - نفقه اقارب.....	۲۵۹
مبحث پنجاه و هفت - حجر.....	۲۶۲
مبحث پنجاه و هشت - قیمومت.....	۲۶۳
مبحث پنجاه و نه - شخصیت؛ اقامتگاه، غائب.....	۲۶۷

فصل هفتم - ضمان قهری

مبحث شصت - الزامات خارج از قرارداد.....	۲۷۵
---	-----

۲۷۶	مبحث شصت و یک-ایفای ناروا.....
۲۷۷	مبحث شصت و دو-اداره فضولی مال غیر.....
۲۷۸	مبحث شصت و سه -غصب.....
۲۸۵	مبحث شصت و چهار-اتلاف و تسبیب ، استیفا

فصل هشتم-ارث

۲۹۰	مبحث شصت و پنج-اوصاف ارث.....
۲۹۱	مبحث شصت و شش-موجد ارث.....
۲۹۱	مبحث شصت و هفت-موانع ارث.....
۲۹۵	مبحث شصت و هشت-روش‌های ارث بری.....
۳۰۱	مبحث شصت و نه -ارث زوجین

فصل نهم - ادله اثبات دعوی

۳۰۹	مبحث هفتاد-دلیل و اماره.....
۳۱۰	مبحث هفتاد و یک -اقرار.....
۳۱۲	مبحث هفتاد و دو-سند.....
۳۱۵	مبحث هفتاد و سه -شهادت.....
۳۱۷	مبحث هفتاد و چهار-سوگند.....

فصل ده - تابعیت

۳۲۵	مبحث هفتاد و پنج-انواع تابعیت.....
۳۲۵	مبحث هفتاد و شش-ملاک تابعیت ایرانی
۳۲۷	مبحث هفتاد و هفت -ممنوعیت نسبی در تابعیت ایرانی.....
۳۲۷	مبحث هفتاد و هشت-تابعیت زنان
۳۲۸	مبحث هفتاد و نه- ترک تابعیت ایران.....
۳۳۱	مبحث هشتاد-سخن آخر.....
۳۳۲	سوالات و پاسخ تشریحی کنکور سراسری ارشد از سال ۱۴۰۰ الی ۱۴۰۳
۳۶۰	سوالات و پاسخ تشریحی کنکور دکتری از سال ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳.....
۳۷۷	منبع.....

فصل اول – کلیات

۱. قانونگذاری در ایران: (مواد ۱ تا ۱۰)

بر اساس اصول قانون اساسی در کشور جمهوری اسلامی ایران مرجع قانونگذاری در وهله اول مجلس شورای اسلامی است البته قانون مذکور به دولت و هیئت وزیران نیز این اختیار را داده است تا در قالب لوایح قانونی اقدام به قانونگذاری نمایند.

• قانونگذاری در ایران محدود به مجلس و دولت نبوده و در مواردی رئیس قوه قضاییه و شورای عالی استانها نیز می توانند در این امر خطیر شرکت نمایند.

▪ مصوبه و نتیجه همه پرسی به رئیس جمهور ابلاغ می شود.

▪ مهلت امضا رئیس جمهور و ابلاغ مصوبه ۵ روز خواهد بود.

▪ رئیس جمهور موظف است که این موارد را انجام دهد در غیر این صورت رئیس مجلس وظیفه ای این کار را بر عهده خواهد داشت.

▪ روزنامه رسمی موظف است ظرف ۷۲ ساعت قانون را منتشر نماید.

▪ قوانین ۱۵ روز پس از انتشار در سراسر کشور قابل اجرا است.

اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ماقبل خود اثر ندارد.

❖ اگر در خود قانون، مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد اثر قانون نسبت گذشته خواهد بود مثلاً در خصوص قواعد سازمان قضاوتی و یا قوانین و مقررات مرتبط با صلاحیت ذاتی.

کلیه سکنه ایران اعم از ایرانی و غیر ایرانی قوانین ایران هستند مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

خارجیان مقیم در ایران از حیث :

❖ مسائل مربوطه به احوال شخصیه

❖ اهلیت

❖ حقوق ارثیه

❖ در حدود معاهدات

مطیع قوانین و مقررات دولت متبوع خود خواهند بود مگر در خصوص اموال غیرمنقول که تحت هر شرایطی تابع قوانین و مقررات ایران هستند.

❖ اشخاص خارجی به هیچ عنوان اجازه تملک اموال غیرمنقول در ایران نخواهند داشت.

❖ مقررات عهدنامه هایی که بر طبق قانون اساسی بین دولت ایران و سایر کشورها منعقد شده باشد در حکم قانون بوده و لازم الاجرا است.

در یک تقسیم بندی توافقات (عقود) به معین و غیرمعین تقسیم می شوند. عقود معین عقود هستند که در قانون مدنی با ذکر نام و شرایط و اوصاف مشخص بیان شده است. مانند عقد بیع و یا اجاره ، در مقابل عقود نامعین عقود هستند که بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی منعقد میشوند و به طور دقیق ذکری از اوصاف آنها نشده است.

قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است:

❖ توافقات و قراردادهای میان اشخاص در جامعه، تا زمانی که با قوانین و مقررات موجود مخالف و متضاد نباشد، قانونی و درست قلمداد می‌شود.

❖ طرفین عقود و قراردادهای می‌توانند شرایط و دامنه تعهدات خود را تعیین کنند.

❖ اثرات و نتایج عقود تنها مابین کسانی که به آن متعهد شده‌اند (طرفین قرارداد) جاری است. (اصل نسبی بودن قراردادها)

❖ منظور از مخالفت با قانون، مخالفت با قوانین آمره یا امری است و ارتباطی با قوانین تکمیلی ندارد.

❖ منظور از مخالفت صریح، تناقض و تضاد واضح با قوانین آمره است.

❖ حکم این ماده، به عقود معین نیز قابل تسری است، مشروط بر آنکه سبب تعرض به احکام امری عقود مزبور نگردد.

❖ ماده ۱۰ قانون مدنی در خصوص قراردادهای خصوصی است چنانچه مخالف صریح قانون نباشند

❖ اگر این قرارداد خصوصی با قوانین آمره‌ی مسلم مخالف باشد باطل است.

❖ در امور مالی اصل بر تکمیلی بودن قوانین است اما در احوال شخصیه مانند وصیت و و نکاح وارث و و طلاق اصل بر امری بودن است.

❖ طبق اصل لزوم تمام عقود نامعین لازم هستند و طبق اصل رضایی بودن تمام عقود نامعین رضایی هستند

مواد قانونی:

ماده ۱ (اصلاحی ۱۳۷۰، ۰۸، ۱۴) - مصوبات مجلس شورای اسلامی و نتیجه همه پرسی پس از طی مراحل قانونی به رئیس جمهور ابلاغ می‌شود. رئیس جمهور باید ظرف مدت پنج روز آن را امضاء و به مجریان ابلاغ نماید و دستور انتشار آن را صادر کند و روزنامه رسمی موظف است ظرف مدت ۷۲ ساعت پس از ابلاغ منتشر نماید.

تبصره (اصلاحی ۱۳۷۰، ۰۸، ۱۴) - در صورت استنکاف رئیس جمهور از امضاء یا ابلاغ در مدت مذکور در این ماده به دستور رئیس مجلس شورای اسلامی روزنامه رسمی موظف است ظرف مدت ۷۲ ساعت مصوبه را چاپ و منتشر نماید

ماده ۲ (اصلاحی ۱۳۴۸، ۰۸، ۲۹) - قوانین پانزده روز پس از انتشار در سراسر کشور لازم الاجرا است مگر آنکه در خود قانون ترتیب خاصی برای موقع اجرا مقرر شده باشد.

ماده ۳ - انتشار قوانین باید در روزنامه رسمی بعمل آید.

ماده ۴ - اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ماقبل خود اثر ندارد مگر اینکه در خود قانون، مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد.

ماده ۵ - کلیه سکنه ایران اعم از اتباع داخله و خارجه مطیع قوانین ایران خواهند بود مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

ماده ۶ - قوانین مربوط به احوال شخصیه از قبیل نکاح و طلاق و اهلیت اشخاص وارث در مورد کلیه اتباع ایران ولو اینکه مقیم در خارج باشند مجری خواهد بود.

ماده ۷ - اتباع خارجه مقیم در خاک ایران از حیث مسائل مربوطه به احوال شخصیه و اهلیت خود و همچنین از حیث حقوق ارثیه در حدود معاهدات مطیع قوانین و مقررات دولت متبوع خود خواهند بود.

ماده ۸ - اموال غیرمنقول که اتباع خارجه در ایران بر طبق عهود تملک کرده یا می‌کنند از هر جهت تابع قوانین ایران خواهد بود.

ماده ۹ - مقررات عهدی که بر طبق قانون اساسی بین دولت ایران و سایر دول منعقد شده باشد در حکم قانون است.

ماده ۱۰ - قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.

فصل دوم – انواع مال و حقوق

۲. مال: (مواد ۱۱ تا ۲۹ و ۱۴۱ تا ۱۸۲)

تعریف مال: عبارت است از اینکه یک شی (منظور چیزی است که دارای ابعاد ثلاثه است) یا حق باید دو وصف را به طور همزمان داشته باشد. اگر داشت به آن مال می‌گوییم.

اولاً: باید دارای ارزش اقتصادی برای داد و ستد باشد: یعنی عموم مردم برای به دست آوردن آن شی یا حق پول پرداخت کنند به عبارتی مالیت اقتصادی داشته باشد.

○ توجه داشته باشید که ملاک و معیار برای مالیات داشتن یک ملاک شخصی است: ممکن است مالی برای شخصی مالیت داشته و برای شخص دیگر مالیت نداشته باشد مثلاً خرید عکس‌های قدیمی توسط شخص خاصی و پرداخت بها در خصوص آن در حالی که برای سایرین پرداخت مبلغ از بابت این عکس‌ها توجیه منطقی نداشته باشد.

ثانیاً: حتماً باید قابل تملک باشد: یعنی بتوان آن را در دایره‌ی مالکیت خود قرار داد. بنابراین آنچه را که قابلیت تملک خصوصی ندارد نمیتوان مال نامید مثلاً نمیتوانیم کرات آسمانی را در مالکیت خود قرار دهیم.

● **تعریف ملک:** دسته‌ای از اموال که به مالکیت اشخاص در می‌آیند (در دایره دارایی افراد قرار می‌گیرد) را ملک می‌گویند.

○ مثلاً ماهی‌های آزاد در اقیانوس مال هستند چون مالیت دارند اما ملک نیستند چون مالک ندارد ولی عینک شما هم مال است و هم ملک است چون در ملکیت شماست.

انواع تقسیم بندی مال: بر اساس درجه‌ی نگاه ما به آن، مال به چند دسته تقسیم میشود:

○ **مال محسوس:** اموالی هستند که ماهیت مادی و خارجی دارند ظاهری بوده و قابل رویت هستند مانند همین کتاب که در دستان شماست یا دیوار، در، پنجره به همین علت به آنها اموال مادی و ملموس هم می‌گویند.

○ **مال غیر محسوس:** اموالی که ماهیت خارجی بیرونی و دیدنی ندارند در واقع حقوقی هستند که جنبه مالی و اقتصادی دارند مانند حق وثیقه - حق ارتفاق - حق تحجیر - و یا مثلاً اختراعی که شخصی نسبت به چیزی به دست آورده و آن را ثبت کرده است بنابراین خود این حقوق هم جنبه‌ی مال دارند و تصور اینکه حق از مال جداست تصور غلطی است.

○ **مال منقول:** اموال مادی که قابل جابجایی از مکانی به مکان دیگر هستند و این جابجایی باعث خرابی خودشان یا محل استقرار آنها نمی‌شود مانند کتاب - خودکار - میز - صندلی - بنابراین میخ در دیوار به دلیل آنکه جا به جایی آن موجب خرابی دیوار است غیر منقول در نظر میگیریم.

● دقت کنید حقوق راجع به این اموال را مال منقول می‌گوییم مانند حق انتفاع و استفاده از خودروی دیگری.

○ **مال غیر منقول:** اموالی را که از مکانی به مکان دیگر قابلیت جابجایی ندارند یا اگر جابجا شوند به خود مال یا محل استقرارشان آسیب وارد می‌شود.

● مانند مصالح به کار رفته در ساختمان

● به این نوع از اموال غیر منقول مادی نیز می‌گوییم.

● حقوق راجع به این اموال را چون در شمار اموال غیر منقول هستند اموال غیر منقول می‌گویند.

مفید بحث تقسیم به منقول و غیرمنقول :

- پس از تقسیم میتوان دادگاه صالح بر اساس مواد ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی را مشخص کنیم.
- نحوه توقیف و بازداشت در اموال منقول و غیرمنقول طبق ماده ۶۱ و ۹۹ قانون اجرای احکام مدنی متفاوت است مثلاً توقیف اموال غیرمنقول به صورت سندی است و در اداره ثبت است و توقیف اموال منقول اصولاً فیزیکی است مگر سند مالکیت داشته باشد.
- خارجیان در تملک اموال غیرمنقول محدودیت دارند.
- لزوم تنظیم سند رسمی در انتقال برخی از اموال غیر منقول.
- غیر تجاری بودن معاملات اموال غیرمنقول بر اساس ماده ۴ قانون تجارت
- نحوه ارث زوجه طبق ماده ۹۴۶ قانون مدنی در اموال در غیرمنقول زوجه از عین ارث نمی برد بلکه از قیمت می برد.
- در نحوه محاسبه هزینه دادرسی اهمیت دارد چرا که در دعاوی غیرمنقول هزینه دادرسی تابع قیمت معاملاتی است اما در دعاوی منقول بهای خواسته همان است که خواهان در دادخواست خود تعیین کرده است.

تقسیم بندی مال منقول:

- **منقول ذاتی:** اموال مادی هستند که قابل جابجایی از مکانی به مکان دیگر هستند و این جابجایی موجب خرابی یا آسیب به آن مال و محل استقرار آنها نمی شود مانند کتاب، خودکار، اسکناس
- **منقول حکمی (اموال در حکم منقول):** اموالی که به حکم قانون گذار در مقوله منقول قرار گرفته اند و در واقع اموال منقولی که از ذرات و ملکول های مادی تشکیل نشده اموال منقول حکمی میگویند.

اموال منقول حکمی خود به چند دسته تقسیم می شود:

- **حقوق عینی منقول:** هر حقی که موضوع یک مال منقول باشد یک حق منقول و به عبارتی منقول حکمی است مانند حق مالکیت نسبت به یک مال منقول
- دقت کنید سه حق عینی ارفاق و شفعه و تحجیر در اموال منقول راه ندارد و همیشه غیرمنقول اند.
- **کلیه حقوق دینی ناشی از معاملات اموال منقول یا غیرمنقول:**
- کلیه حقوق دینی و تعهدات اگر ناشی از معامله اموال غیرمنقول باشد جزء اموال منقول حکمی است به عبارت دیگر حقوق ناشی از قرارداد در هر صورت منقول حکمی است حالا می خواهد موضوع قرارداد یک مال منقول باشد یا یک مال غیر منقول.
- طبق ماده ۲۰ قانون مدنی تعهدات از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول اند اما از سایر جهات تابع مقررات اموال منقول هستند.

انواع منقول حکمی:

- اجرت المسمی استفاده از مال غیر چه مال منقول باشد و چه غیر منقول
 - اجرت المثل اموال منقول
 - خسارات راجع به اموال منقول
 - اجرت المسمی و اجرت المثل استفاده از عمل غیر
 - اجرت المثل استفاده از عمل غیر
 - سهم الشرکه و سهام شرکت های تجاری
 - حقوق مالکیت فکری
 - دعاوی راجع به اموال منقول
- در این جا دیدیم که این چند مورد جزء اموال منقول حکمی بودند اما استثنائاتی نیز وجود دارد :

۱- **تعهد به انتقال مال غیر منقول:** شخصی متعهد می شود مال غیرمنقول را به شخص دیگری به واسطه یک عمل حقوقی مانند بیع یا هبه منتقل کند.

۲- **تعهد به تسلیم مال غیرمنقول:** شخصی این تعهد را می دهد که ملکی را به شخص دیگری تحویل و تسلیم کند نظر دکنتر کاتوزیان مبنی بر غیرمنقول بودن آن است و در این نظر در آزمون ها ارجحیت بیشتری دارد.

۳- **الزام خارج از قرارداد مبنی بر پرداخت اجرت المثل مال غیرمنقول:** شخصی بدون وجود رابطه قراردادی از مال غیرمنقول شخصی دیگر استفاده می کند خوب باید اجرت المثل آن مال رو بپردازد در نتیجه اجرت المثل مال غیرمنقول یک مال غیر مادی غیرمنقول است

۴- **الزام خارج از قرارداد مبنی بر جبران خسارت وارده بر مال غیر منقول:** شخصی به مال غیرمنقول شخص دیگری خسارت وارد می کند به نظر دکترین حقوقی جبران خسارت وارده بر مال غیرمنقول ، غیرمنقول است.

تقسیم بندی مال غیرمنقول :

○ **مال غیرمنقول ذاتی یا طبیعی:** مالی که از ابتدا و ذاتاً غیرمنقول است یعنی از ابتدا غیرمنقول بوده و خواهد بود. مثل زمین ، معادن ، کوه ها، تپه ها

○ **مال غیرمنقول به واسطه عمل انسانی (اکتسابی):** ابتدائاً و به طور ذاتی منقول بوده اما به واسطه عمل انسان تبدیل به مالی شده که ویژگی اموال غیرمنقول را دارد یعنی جابجایی آن از محلی به محل دیگر موجب آسیب مال یا آن محل میشود مانند تیرآهن یا آجر و پنجره ای که در خانه به کار رفته یا گچ کاری که در ساختمان است

○ **غیرمنقول حکمی (در حکم غیرمنقول):** خود قانونگذار برخی اموال منقول را در حکم اموال غیرمنقول قرار داده است:

• این اموال در واقع و در ذات منقول است و قانونگذار آنها را فقط از برخی از جهات غیرمنقول تلقی کرده است جهات غیرمنقول حکمی عبارتند از:

۱- صلاحیت دادگاه برای طرح دعوا

۲- قواعد و شیوه توقیف

○ دقت کنید برای اینکه مالی در حکم غیرمنقول باشد شروطی لازم است:

• اولاً) باید جزو اموال کشاورزی باشد مانند بذر، تراکتور یا گاو برای شخم زدن زمین

• ثانیاً) مالک باید این اموال را برای استفاده کشاورزی اختصاص داده باشد یعنی برای کشاورزی در زمین خود از آن استفاده کند مثلاً اگر شخصی کمباین و تراکتور داشته باشد و این کمباین را برای کشاورزی خود استفاده نکند ولی که به کشاورزان دیگر اجاره دهد غیرمنقول حکمی نیست.

• ثالثاً) مالک زمین اموال را باید به کشاورزی اختصاص دهد و مورد دیگر مثلاً از این اموال برای حمل بار استفاده نکند.

• این قاعده حصری است و قابلیت گسترش به سایر اموال مثلاً امور صنعتی و... ندارد.

• طبق ظاهر قانون مدنی مهم آن است که مالک این شی آن را به **کشاورزی خود** اختصاص دهد چه خود مالک زمین باشد چه مستأجر زمین باشد.

• **از نظر تحلیلی** کشاورز علاوه بر مالکیت بر ادوات **کشاورزی باید مالک خود زمین نیز** باشد در غیر این صورت مال غیرمنقول حکمی نخواهد بود.

○ **غیرمنقول تبعی:** اموال و حقوق مالی که به واسطه تعلق به یک مال غیرمنقول غیرمنقول تلقی می‌شوند به عبارتی تابع غیرمنقول اند و به تبع غیرمنقول شکل گرفته اند. مانند:

- **حقوق عینی نسبت به اموال غیر منقول:** کلیه حقوقی که نسبت به یک مال غیرمنقول ایجاد شده است غیرمنقول تبعی هستند مثلاً حق مالکیت یا حق انتفاع یا شفعه یا وثیقه نسبت به یک مال غیرمنقول ایجاد میشود آن حق غیرمنقول تبعی است
- **اجرت المثل تصرف در اموال غیر منقول:** مثلاً شخصی از مال غیرمنقولی که متعلق به غیر است استفاده می‌کند حقی که مالک آن مال برای مطالبه دارد یک حق غیرمنقول تبعی است.
- **خسارت وارده بر اموال غیر منقول:** اگر به مال غیرمنقولی خسارتی وارد شود مالک آن حقوق برای مطالبه آن دارد این حق غیرمنقول تبعی است
- **سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت:** دقت کنید که سرقفلی دارای دو جنبه است یک وجه منقول که مرتبط با عقد اجاره است و یک وجه غیرمنقول که مرتبط با ملک است به عبارت بهتر وجه غیرمنقول آن برمنقول آن برتری دارد.
- **ثمرات املاک و ثمرات درختان تا زمانی که جدا نشده‌اند:** طبق نظر دکتر کاتوزیان تا زمانی که جدا نشوند غیرمنقول تبعی هستند.

• تعهد به انتقال مال غیرمنقول و تعهد به تسلیم مال غیرمنقول

• دعای راجع به اموال غیر منقول

○ **مال پیشاپیش منقول** مالی غیرمنقول است که در تراضی طرفین به صورت منقول معامله می‌شود مثلاً تیرآهن خانه قدیمی که هنوز تخریب نشده و تیرآهن‌ها جدا نشدند.

○ اصل بر این است که همیشه همه اموال منقول است مگر آنکه خلاف آن ثابت شود

○ در صورت تشکیک اصل بر منقول بودن است.

مال مثلی و قیمی:

○ **مال مثلی:** مالی است که از نظر عرف نظایر و شبیه آن زیاد است مانند خودروی صفر کیلومتر یا گندم.

○ **مال قیمی:** مالی است که نظایر آن عرفاً کم باشد مانند یک نسخه قدیمی از یک کتاب عتیقه

مواد قانونی:

ماده ۹۵۰ - مثلی که در این قانون ذکر شده عبارت از مالی است که اشیاء و نظائر آن نوعاً زیاد و شایع باشد مانند حبوبات و نحو آن و قیمی مقابل آن است، معذالک تشخیص این معنی با عرف می‌باشد.

مال مصرف شدنی و مصرف نشدنی:

○ **اموال مصرف شدنی:** اموالی هستند که با استفاده از بین می‌روند مثلاً مواد خوراکی برای خوردن یا عطر برای استفاده کردن.

○ **اموال مصرف نشدنی:** اموالی هستند که با استفاده از بین نمی‌رود مثلاً کتاب برای خواندن یا میز برای مطالعه

- دقت کنید معیار تشخیص مال مصرف شدنی از مصرف نشدنی یک **معیار شخصی** است یعنی بستگی به شیوه استفاده از آن مال دارد و ارتباطی به جنس آن ندارد مثلاً اگر شمع برای روشنایی استفاده شود یک مال مصرف شدنی است ولی اگر برای تزیین استفاده شود یک مال مصرف نشدنی است یا اگر میزی را برای استفاده و نشستن به کار ببریم مصرف نشدنی است ولی اگر در شرایط سخت و اضطراری برای سوزاندن استفاده کنیم مصرف شدنی است.

- سفره‌های قدیمی برای صرف وعده‌های غذایی مصرف نشدنی بود اما سفره‌های جدید پلاستیکی مصرف شدنی است.
- به عبارتی نحوه‌ی استفاده از مال می‌تواند در مصرف شدنی و یا مصرف نشدنی بودن آن تاثیر گذار باشد.

فایده تقسیم مال به مصرف شدنی و مصرف نشدنی:

○ اولاً در ۵ عقد موضوع عقد باید اموال مصرف نشدنی باشد: شناخت ما نسبت به این عقود بی تاثیر نیست.

- ۱- عقد حبس یا همان عقد موجد حق انتفاع به موجب ماده ۴۶ قانون مدنی
 - ۲- عقد وقف به موجب ماده ۵۸ قانون مدنی
 - ۳- عقد اجاره به موجب ماده ۴۷۱ قانون مدنی
 - ۴- عقد عاریه به موجب ماده ۶۳۷ قانون مدنی
 - ۵- عقد مهیات: به تقسیم منافع مال مشاع بین شرکا بدون آنکه خود مال مشاع بین ایشان تقسیم شود میگویند.
- ثانیاً: در بحث هدایای نامزدی نیز این مورد اهمیت دارد:
- بر اساس ماده ۱۰۳۷ اگر نامزدی به هم بخورد و عین هدایا باقی باشد باید عین آن بازگردانده شود
 - تفاوتی نمی‌کند که مال مصرف شدنی باشد یا غیر مصرف شدنی باشد. شکلات و عطر نیز بازگردانده می‌شود.
 - اگر عین هدایا باقی نباشد اینجا قائل به تفکیک می‌شویم:
 - اگر هدیه جز اموال مصرف شدنی بوده که در این صورت لازم نیست چیزی پرداخت شود.
 - اگر هدیه مصرف نشدنی باشد مانند لباس یا کفش که باید قیمت آن تادیه شود.
 - مگر آنکه شخص ثابت کنند که تلف ناشی از تقصیر او نبوده است.

تقسیم اموال به عین و منفعت:

- عین: مالی است که ماهیت مستقل دارد و وجود آن وابسته به وجود مال دیگر نیست و به عبارتی دارای ابعاد ثلاثه طول، عرض، و ارتفاع است مانند میز یا صندلی.
- منفعت: مالی است که به تدریج از مال دیگری به وجود می‌آید و به عبارتی وابسته به مال دیگری است.
- ممکن است مالی از یک لحاظ عین و از لحاظ دیگر منفعت باشد مانند میوه درخت

اقسام عین:

- ۱- عین معین یا عین خارجی یا عین شخصی: دارای ابعاد ثلاثه است یک مال مشخص و معین است که در عالم خارج موجود بوده و قابل اشاره است مانند آن سه کیلو برنج، میز مطالعه شما، خودکار من
- ۲- کلی در معین یا در حکم عین معین: مقدار مشخص از یک مال معین متساوی الاجزا می‌باشد به عبارت دیگر یک مقدار از یک مال تجزیه پذیر معین مثلاً ۳۰۰ کیلوگرم گندم از این انبار.
- ۳- کلی فی الذمه: مقدار مشخصی از یک شی با اوصاف مشخص بدون آنکه مشخص شده باشد که این مقدار از کدام مال یا کدام قسمت است مانند ۱۰۰ کیلو نخود که شخصی تعهد به فروش آن را می‌کند یا شخصی تعهد به تحویل آن می‌نماید. در اینجا مشخص نیست کدام ۱۰۰ کیلو برنج ملاک عمل است.

مفید بحث تقسیم به اعیان:

یکی از فایده‌های تقسیم به اعیان ذکر شده در بحث مربوط به عقد بیع است،

- در عقد بیع آثار عقد با توجه به آنکه مبیع عین معین یا کلی در معین و یا کلی فی الذمه باشد متفاوت است.
- در قاعده ضمان معاوضی نیز تلف مبیع قبل از قبض در خصوص اینکه مبیع کدام یک از موارد ذیل باشد تفاوت آثاری وجود دارد.

تفاوت در فروش عین معین یا کلی در معین یا کلی فی الذمه:

- در فروش عین معین به محض انعقاد عقد بیع، خریدار مالک مبیع می‌شود. به عبارتی انتقال مالکیت در لحظه صورت می‌گیرد.
- در فروش کلی در معین در لحظه انعقاد بیع خریدار مالک چیزی نمی‌شود بلکه برای خریدار صرفاً یک حق دینی از فروشنده و یک حق عینی نسبت به قسمتی از مبیع که قرار است از آن جدا شود ایجاد می‌شود.

○ برای خریدار یک حق دینی از فروشنده ایجاد می‌شود مبنی بر اینکه فروشنده باید نمونه از مال معین را جدا کند و به خریدار تحویل دهد (تعیین مصداق) و برای خریدار نسبت به آن مال معین یک حق عینی ایجاد می‌شود به نحوی که به هر حال بخشی از آن مال را خریداری کرده هر چند هنوز مالک هیچ بخشی از آن نشده است.

○ مالکیت خریدار بر مبیع زمانی حاصل می‌شود که مصداق مبیع معین شود در این زمان خریدار مالک مصداقی می‌شود که تعیین شده است برای مثال برای فروش ۵۰۰ کیلو ماش از یک منبع فعلاً خریدار مالک هیچ ماشی نشده اما نسبت به منبع ماش یک حق دارد و آن این است که مصداق ماش خریداری شده از منبع تعیین و به او تحویل شود.

○ در فروش کلی فی الذمه: در لحظه انعقاد بیع خریدار مالک چیزی نمی‌شود بلکه برای خریدار صرفاً یک حق دینی ایجاد می‌شود مبنی بر اینکه فروشنده باید مصداقی از جنس فروخته شده را تعیین و تحویل دهد.

○ در این حالت نیز به مانند کلی در معین مالکیت زمانی حاصل می‌شود که مصداق معین شود.

تفاوت دیگر در امکان موجود بودن مال مورد معامله است:

- در فروش کلی در معین و در فروش عین معین معامله وقتی صورت می‌گیرد که مال موجود باشد.
- در کلی فی الذمه حتی با موجود نبودن مال نیز معامله صورت می‌گیرد؛ مثلاً می‌توان در حالیکه محصولی امسال به ثمر نرسیده آن محصول آماده نشده را برای تحویل در فصل برداشت به صورت کلی فی الذمه معامله کرد.

تفاوت دیگر در مثلی بودن یا قیمی بودن مال مورد معامله است:

- مال مثلی: مالی است که نظایر و شبیه آن بسیار است مانند خودکار نویی که از آن استفاده نشده و یا خودرو صفر کیلومتر.
- مال قیمی: مالی است که نظایر و شبیه آن کم است مثلاً یک عتیقه و یا خودروی شما در حالی که از آن استفاده می‌کنید.
- عین معین ممکن است مثلی باشد و یا قیمی اما کلی در معین و کلی فی الذمه همیشه مثلی اند.
- اموال مثلی به صورت عین معین / کلی در معین / و کلی فی الذمه معامله می‌شوند اما اموال قیمی فقط به صورت عین معین معامله می‌شود

تقسیم اموال به جهت شخص مالک:

- (۱) اموالی که مالک خاص دارند مانند لباسی که شما مالک آن هستید.
- (۲) اموالی که مالک خاص ندارند یعنی در دایره‌ی مالکیت شخصی قرار ندارند که خود به چندین دسته تقسیم می‌شود:
 - الف) اموال مجهول المالک: اموالی هستند که مالک مشخص ندارد.
 - اموال مجهول المالک باید با اذن حاکم یا همان ولی فقیه یا نماینده او به مصرف فقرا برسد.

• لقطه و حیوانات ضاله از مصادیق اموال مجهول المالک اند که طبق مواد ۱۶۲ تا ۱۷۲ قانون مدنی مقررات خاصی برایشان در نظر گرفته شده است. در ادامه هر یک از این عبارات تعریف میشوند.

○ **پ) مباحات:** اموالی که مالک ندارند و هر شخصی می‌تواند با رعایت مقرراتی آنها را به تملک خود در بیاورد مثلاً آبیانی که در دریا قابل صید هستند یا حیوانات رها شده در طبیعت.

○ **ج) اموال عمومی:** اموالی هستند که در مالکیت عمومی مردم است ولی دولت یا نهادهای عمومی مانند شهرداری ها آن را اداره می‌کنند.

• این اموال بدون مالک نیستند و مالکیت آن مربوط به عموم جامعه است دولت و ادارات دولتی صرفاً اداره این اموال را بر عهده دارند.

• به نظر دکتر کاتوزیان انتفاع از این اموال عمومی اگر زودتر از سایرین باشد برای استفاده کننده حق تقدم در استفاده ایجاد می‌کند مثلاً اگر شخصی به طور متعارف روی صندلی در فضای عمومی بنشیند و مستمراً استفاده کند شخص دیگری نمی‌تواند مانع او شود.

○ **اموال دولتی و اموال عمومی:** در اموال دولتی مالکیت مختص دولت است مانند مالکیتی که دولت به عنوان یک شخصیت حقوقی نسبت به وزارتخانه ها و تجهیزات آنها دارد.

• اموال **شرکت‌های دولتی** جز اموال دولتی تلقی نمی‌شوند.

• مباحات هرچند که مالیت دارند اما مالک ندارد اما اموال عمومی بلا مالک نیستند و مالک دارند به عبارت بهتر مالک اختصاصی ندارد.

• مباحات با رعایت شرایطی قابل تملک خصوصی است اما اموال عمومی قابل تملک خصوصی نیستند.

• از نظر قانون ثبت مجهول المالک به ملکی گفته میشود که ظرف مهلت مقرر یعنی ۶۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مقدماتی به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت آن نشده باشد و یا اینکه اظهارنامه در موعد مقرر اعاده نشده باشد هر چند که آن ملک دارای مالک معلوم باشد.

انواع زمین:

○ **زمین موات:** زمینی که مالک خاص ندارد و سابقه عمران و احیا نداشته باشد بر اساس ماده ۳ قانون زمین شهری به چنین زمینی با این اوصاف زمین موات می‌گوید.

• دقت کنید در حال حاضر زمینهای موات قابل تملک و احیا نیستند.

○ **زمین بیاض:** زمینی که بر روی آن اعیان، ابنیه و اشجار وجود ندارد را زمین بیاض می‌گویند.

○ **اراضی دایر:** زمین‌های مواتی بودند که در آنها را احیا صورت گرفته و در حال حاضر مورد بهره‌برداری قرار دارند.

○ **اراضی بایر:** زمینی است که سابقه عمران و احیا داشته ولی به تدریج و با گذشت زمان به حالت موات برگشت است.

حالا که از احیا صحبت کردیم باید راجع آن بیشتر بدانیم جدای از آن در قانون مدنی در مبحث اموال چندین اصطلاح وجود دارد که قصد بیان تعاریف موضوعی آن را داریم :

احیا: به آباد کردن زمین‌های آباد نشده و بدون مالک احیا می‌گوید.

○ احیا یک **عمل حقوقی** است به عبارتی یک **ایقاع** است اما عنصر مادی آن با عنصر حقوقی آن تنیده شده است.

○ در حال حاضر زمین‌های موات در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و تمامی اراضی بایر شهری که صاحب مشخص ندارد در اختیار حاکم است.

- ستاد اجرایی فرمان امام(ره) متولی اصلی این موضوع است.
- برای احیا کردن حتماً باید قصد تملک وجود داشته باشد و اگر این قصد نباشد احیا به معنای خاص کلمه اتفاق نمی‌افتد.
- احیای اطراف زمین موجب تملک قسمت میانی آن زمین نیز می‌شود.

تحجیر: سنگ چینی یا فنس کشی یا ریختن مصالح در چارچوب زمین را گویند.

- تحجیر به لحاظ ماهیتی یک عمل حقوقی و یک ایقاع است.
- کسی که زمین را تحجیر کرده مالک نمی‌شود اما نسبت به مالکیت در آن زمین دارای حق تقدم می‌شود.
- این حق از انواع حقوق عینی است و به نحو قهری قابل انتقال است یعنی با فوت دارنده حق تحجیر، این حق به ارث میرسد.

حیازات مباحات: تملک اموال آزاد و بدون مالک را یا حیازات مباحات می‌گویند:

- حیازات مباحات به لحاظ ماهیتی عمل حقوقی و یک ایقاع است.
- حیازات مباحات هر مالی بسته به نوع آن مال و شرایطش متفاوت است.
- حیازات زمین با احیا کردن است که شرح آن گذشت.
- حیازات آبیان دریایی با صید کردن است.
- حیازات دفینه با کشف کردن است.
- حیازات شاخه درخت با قطع کردن است.

دفینه: مالی که در بنایی دفن شده و به صورت تصادفی پیدا می‌شود.

- طبق ماده ۱۷۳ قانون مدنی اگر مالک آن مال پیدا شده معلوم نباشد با احصا شرایطی جزء مباحات است و توسط آن شخص قابل تملک است ولی شرایطی دارد از جمله اینکه:

• **مالک آن معلوم نباشد.**

- **نباید عتیقه باشد؛** چرا که به موجب قانون راجع به حفظ آثار ملی، کلیه آثار و ابنیه و اماکنی که تا پایان سلسله زندیه در مملکت ایران احداث شده است جز آثار ملی است. و اشیای عتیقه متعلق به دولت (سازمان میراث فرهنگی) می‌باشد.
- بر اساس آیین نامه در صورت کشف عتیقه مرتبط در این خصوص سازمان میراث فرهنگی به یابنده حق کشف پرداخت می‌کند به عبارتی نصف آن مال یا نصف قیمت تجارتی آن به یابنده داده می‌شود.
- حقوق حفاری برای به دست آوردن عتیقه منحصرأ متعلق به دولت است و کسانی که بدون مجوز با قصد پیدا کردن عتیقه حفاری کنند مجازات شده و حق کشف با آنها پرداخت نمی‌شود.
- اگر شخصی به دستور شخص دیگر مثلاً کارگر به دستور کارفرما زمینی را حفر کند و دفینه پیدا کند اگر اتفاقاً پیدا کرده دفینه متعلق به کارگر است لیکن اگر هدف از استخدام کارگر پیدا کردن دفینه باشد متعلق به کارفرما است.
- دقت کنید دفینه ملکه یابنده است در زمین غیر مگر اینکه مالکیت شخص ثالثی در آن ثابت شود.

معادن: معدن کاری شامل استخراج هرگونه منبع تجدیدنپذیر از طبیعت است. مانند نفت، گاز طبیعی یا حتی آب را نیز شامل می‌شود.

- بر اساس اصل ۴۵ قانون اساسی معادن در اختیار حکومت اسلامی (دولت) است.
- استخراج معادنی که در ملک خصوصی هستند نیازمند پروانه بهره برداری از وزارت صنعت معدن و تجارت دارد.
- پروانه بهره برداری یک سند رسمی می‌باشد که به دارنده حق انتفاع و بهره برداری می‌دهد مدت بهره برداری تا ۲۵ سال است.

○ طبق قانون معادن مواد معدنی در چهار دسته تقسیم شده که هیچ کدام جزء مباحات نیستند پس قابلیت تملک از طریق حيازت را ندارند.

لقطه: مالی که مالک خاص دارد و در حال حاضر یک نفر آن را پیدا میکند و نمی‌داند چه کسی مالک این مال است

- برای لقطه بودن یک مال، مالک باید آن را مفقود کرده باشد.
- مالی که از آن اعراض شده است لقطه نیست چرا که اعراض اسقاط حق عینی است و در واقع بعد از اعراض، مالکیتی برای شخص متصور نخواهد بود.
- کسی که مال لقطه را پیدا میکند اگر بداند که صاحب مال چه شخصی است یا حداقل با یک پرسش ساده یا یک عمل ساده بتواند مالک آن را پیدا کند باید در فوریت به صاحب آن برگرداند.
- اگر شخصی مال لقطه را پیدا کند و از آن نگهداری کند و بدون اینکه تقصیر انجام دهد مال تلف شود طبق ماده ۱۶۳ مسئولیتی ندارد.
- در خصوص لقطه اگر ارزش آن مال از یک درهم نقره کمتر باشد شخصی که آن را پیدا کرده می‌تواند هرگونه تصرفی که لازم است انجام دهد.
- اگر ارزش آن مال معادل یک درهم نقره یا بیشتر باشد یابنده نمیتواند آن مال را تملک کند بلکه باید:

✓ یک سال آگهی عمومی کند.

✓ و اگر در مدت مزبور صاحب مال پیدا نشود.

✓ اختیار دارد یا آن را به تصرف دیگری بدهد.

✓ یا آن را به امانت نگه دارد.

✓ یعنی مال به مالکیت خود او در نمی‌آید به عبارت بهتر امانت او امانت شرعی یا قانونی است.

✓ ولی به نظر دکترین حقوقی اجازه تصرف مالکانه را دارد.

✓ فرض کنید مالک اصلی مال بعد از مدتی پیدا شود اگر عین موجود بود باید به مالک مسترد شود.

✓ مالک نمی‌تواند از بابت منافع که یابنده از مال برده است ادعایی را مطرح کند.

✓ یابنده می‌تواند هزینه‌های نگهداری را از مالک بخواهد.

- اگر مال پیدا شده مالی باشد که به زودی فاسد میشود طبق ماده ۱۶۷ باید به قیمت عادلانه فروش رفته و قیمت آن در حکم خود مال پیدا شده است.

پیدایش مال در زمین غیر:

○ اگر شخصی در ملک غیرمالی پیدا کند.

○ احتمال آن را بدهد که آن مال متعلق به مالک زمین است.

○ باید به اطلاع ایشان برساند.

○ قرائن بررسی می‌شود و اگر درست بود مال به آنها رد می‌شود.

○ اگر ادعای آنها مبنی بر مالکیت درست نباشد یا قرینه‌ای یافت نشود آن مال یک مال لقطه است.

پیدایش مال در منطقه خرابه و متروکه:

- در زمینی بوده که آن زمین مالک خاص دارد:
- در این حالت امکان تملک برای یابنده نیست و مال از آن صاحب زمین است.
- در زمینی بوده که مالک خاص ندارد یا مالک سابق از آن اعراض کرده است:
- در این حالت بدون آگهی (تعریف مال) می‌تواند آن مال را تملک کند.

شکار: شکار نیز می‌تواند موجب تملک باشد ولی برای اینکه اوصاف شکار جاری شود باید شرایطی وجود داشته باشد:

- ۱- حیوان مالک خاص نداشته باشد.
- ۲- حیوان وحشی باشد و حیوان اهلی را نمی‌توان شکار کرد.
- ۳- در شکار باید نظامات و مقررات مرتبط با شکار رعایت شود.
- ۴- و مهمترین اصل این است که شکارچی قصد تملک داشته باشد پس اگر برای تفریح صرفاً حیوانی را شکار کرده باشد شکار محسوب نمی‌شود.

حیوانات گم شده (ضاله): با شرایط ذیل حیوانات ضاله مواجهیم :

- هر حیوان که بدون متصرف یافت شود.
- در نزدیک آب یا چراگاه نباشد.
- متمکن از دفاع از خود در مقابل حیوانات درنده نیز نباشد را حیوانات ضاله می‌گویند.
- هرکسی که این حیوانات را پیدا کند باید به مالک آن رد کند و اگر مالک را شناسد باید به حاکم یا قائم مقام تسلیم کند و و الا ضامن است.
- برخلاف لقطه این نوع حیوانات قابل تملک نیستند.
- در خصوص مخارج نگهداری اگر حیوان گمشده در نقاط مسکونی یافت شود و یابنده به مالک یا حاکم یا قائم مقام مراجعه نکند حق مطالبه مخارج نگهداری را نخواهد داشت.
- اگر در مناطق غیر مسکونی یافت شود یابنده می‌تواند مخارج نگهداری را مطالبه کند البته به شرطی که از حیوان انتفاعی نبرده باشد.

مواد قانونی :

- ماده ۱۱ - اموال بر دو قسم است منقول و غیرمنقول.
- ماده ۱۲ - مال غیرمنقول آنست که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان بنحویکه نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود.
- ماده ۱۳ - اراضی و ابنیه و آسیا و هر چه که در بنا منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب میشود غیرمنقول است و همچنین است لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد.
- ماده ۱۴ - آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آن‌ها در صورتیکه در بنا یا زمین بکار رفته باشد بطوریکه نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن یا محل آن بشود غیرمنقول است.
- ماده ۱۵ - ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده است غیرمنقول است اگر قسمتی از آن چیده یا درو شده باشد تنها آن قسمت منقول است.
- ماده ۱۶ - مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه مادام که بریده یا کنده نشده است غیرمنقول است.

ماده ۱۷ - حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو و گاومیش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و... و بطور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن را باین امر تخصیص داده باشد از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است و همچنین است تلمبه و گاو و یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.

ماده ۱۸ - حق انتفاع از اشیاء غیرمنقول مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبیل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجعه باموال غیرمنقول از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن تابع اموال غیرمنقول است.

ماده ۱۹ - اشیائی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون اینکه بخود یا محل آن خرابی وارد آید منقول است.

ماده ۲۰ - کلیه دیون از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال الاجاره عین مستأجره از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است ولو اینکه مبیع یا عین مستأجره از اموال غیرمنقول باشد.

ماده ۲۱ - انواع کشتی‌های کوچک و بزرگ و قایق‌ها و آسیاها و حمام‌هایی که در روی رودخانه و دریاها ساخته میشود و میتوان آن‌ها را حرکت داد و کلیه کارخانه‌هاییکه نظر بطرز ساختمان جزو بنای عمارتی نباشد داخل در منقولات است، ولی توقیف بعضی از اشیاء مزبوره ممکن است نظر به اهمیت آن‌ها موافق ترتیبات خاصه بعمل آید.

ماده ۲۲ - مصالح بنائی از قبیل سنگ و آجر و... که برای بنائی تهیه شده یا به واسطه خرابی از بنا جدا شده باشد مادامی که در بنا بکار نرفته داخل منقول است.

ماده ۲۳ - استفاده از اموالی که مالک خاص ندارد مطابق قوانین مربوطه بآن‌ها خواهد بود.

ماده ۲۴ - هیچکس نمیتواند طرق و شوارع عامه و کوچه‌هایی را که آخر آن‌ها مسدود نیست تملک نماید.

ماده ۲۵ - هیچکس نمیتواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد از قبیل پل‌ها و کاروانسراها و آب انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان گاه‌های عمومی تملک کند؛ و همچنین است قنوت و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است.

ماده ۲۶ (اصلاحی ۱۳۷۰، ۸، ۱۴) - اموال دولتی که معد است برای مصالح یا انتفاعات عمومی مثل استحکامات و قلاع و خندق‌ها و خاکریزهای نظامی و قورخانه و اسلحه و ذخیره و سفاین جنگی و همچنین اثاثه و ابنیه و عمارات دولتی و سیم‌های تلگرافی دولتی و موزه‌ها و کتابخانه‌های عمومی و آثار تاریخی و امثال آن‌ها و بالجمله آنچه از اموال منقول و غیرمنقول که دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد، قابل تملک خصوصی نیست و همچنین است اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت و ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد.

ماده ۲۷ - اموالی که ملک اشخاص نمیباشد و افراد مردم می‌توانند آن‌ها را مطابق مقررات مندرج در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هر یک از اقسام مختلفه آن‌ها تملک کرده و یا از آن‌ها استفاده کنند مباحثات نامیده میشود مثل اراضی موات یعنی زمین‌هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آن‌ها نباشد.

ماده ۲۸ - اموال مجهول‌الملک با اذن حاکم یا ماذون از قبیل او به مصارف فقرا میرسد.

ماده ۲۹ - ممکن است اشخاص نسبت به اموال علاقه‌های ذیل را دارا باشند:

۱- مالکیت (اعم از عین یا منفعت)

۲- حق انتفاع

۳- حق ارتفاق به ملک غیر

ماده ۱۴۰ - تملک حاصل میشود:

۱- باحیاء اراضی موات و حيازت اشیاء مباحه

۲- بوسیله عقود و تعهدات

۳- بوسیله اخذ بشفعه

۴- به ارث

ماده ۱۴۱ - مراد از احیای زمین آنستکه اراضی موات و مباحه را بوسیله عملیاتی که در عرف آباد کردن محسوب است از قبیل زراعت، درختکاری، بنا ساختن و... قابل استفاده نمایند.

ماده ۱۴۲ - شروع در احیاء از قبیل سنگ چیدن اطراف زمین یا کندن چاه و... تحجیر است و موجب مالکیت نمیشود، ولی برای تحجیرکننده ایجاد حق اولویت در احیاء مینماید.

ماده ۱۴۳ - هر کس از اراضی موات و مباحه قسمتی را بقصد تملک احیاء کند مالک آن قسمت میشود.

ماده ۱۴۴ - احیاء اطراف زمین موجب تملک وسط آن نیز میباشد.

ماده ۱۴۵ - احیاءکننده باید قوانین دیگر مربوطه باین موضوع را از هر حیث رعایت نماید.

ماده ۱۴۶ - مقصود از حیازت تصرف و وضع ید است یا مهیا کردن وسایل تصرف و استیلا.

ماده ۱۴۷ - هر کس مال مباحی را با رعایت قوانین مربوطه بآن حیازت کند مالک آن میشود.

ماده ۱۴۸ - هر کس در زمین مباح نهری بگند و متصل کند برودخانه آن نهر را احیاء کرده و مالک آن نهر میشود، ولی مادامیکه متصل برودخانه نشده است تحجیر محسوب است.

ماده ۱۴۹ - هرگاه کسی بقصد حیازت میاه مباحه نهر یا مجری احداث کند آب مباحی که در نهر یا مجرای مزبور وارد شود ملک صاحب مجری است و بدون اذن مالک نمیتوان از آن نهری جدا کرد یا زمینی مشروب نمود.

ماده ۱۵۰ - هرگاه چند نفر در کندن مجری یا چاه شریک شوند بنسبت عمل و مخارجی که موجب تفاوت عمل باشد مالک آب آن میشوند و بهمان نسبت بین آنها تقسیم میشود.

ماده ۱۵۱ - یکی از شرکاء نمیتواند از مجرای مشترک مجرائی جدا کند یا دهنه نهر را وسیع یا تنگ کند یا روی آن پل یا آسیاب بسازد یا اطراف آن درخت بکارد یا هر نحو تصرفی کند مگر باذن سایر شرکاء.

ماده ۱۵۲ - اگر نصیب مفروض یکی از شرکاء از آب نهر مشترک داخل مجرای مختصی آن شخص شود آن آب ملک مخصوص آن میشود و هر نحو تصرفی در آن میتواند بکند.

ماده ۱۵۳ - هرگاه نهری مشترک مابین جماعتی باشد و در مقدار نصیب هر یک از آنها اختلاف شود حکم بتساوی نصیب آنها می شود مگر اینکه دلیلی بر زیادتی نصیب بعضی از آنها موجود باشد.

ماده ۱۵۴ - کسی نمیتواند از ملک غیر آب بملک خود ببرد بدون اذن مالک اگر چه راه دیگری نداشته باشد.

ماده ۱۵۵ - هر کس حق دارد از نهرهای مباحه اراضی خود را مشروب کند یا برای زمین و آسیاب و سایر حوائج خود از آن نهر جدا کند.

ماده ۱۵۶ - هرگاه آب نهر کافی نباشد که تمام اراضی اطراف آن مشروب شود و مابین صاحبان اراضی در تقدم و تأخر اختلاف شود و هیچیک نتواند حق تقدم خود را ثابت کند با رعایت ترتیب هر زمینی که بمنبع آب نزدیکتر است بقدر حاجت حق تقدم بر زمین پائین تر خواهد داشت.

ماده ۱۵۷ - هرگاه دو زمین در دو طرف نهر محاذی هم واقع شوند و حق تقدم یکی بر دیگری محرز نباشد و هر دو در یکزمان بخواهند آب ببرند و آب کافی برای هر دو نباشد باید برای تقدم و تأخر در بردن آب بنسبت حصه قرعه زده و اگر آب کافی برای هر دو باشد بنسبت حصه تقسیم میکنند.

ماده ۱۵۸ - هرگاه تاریخ احیاء اراضی اطراف رودخانه مختلف باشد زمینی که احیاء آن مقدم بوده است در آب نیز مقدم می شود بر زمین متأخر در احیاء اگر چه پائین تر از آن باشد.

ماده ۱۵۹ - هر گاه کسی بخواهد جدیداً زمینی در اطراف رودخانه احیاء کند اگر آب رودخانه زیاد باشد و برای صاحبان اراضی سابقه تضییقی نباشد میتواند از آب رودخانه زمین جدید را مشروب کند و آلا حق بردن آب ندارد اگر چه زمین او بالاتر از سایر اراضی باشد.

ماده ۱۶۰ - هر کس در زمین خود یا اراضی مباحه بقصد تملک قنات یا چاهی بکند تا بآب برسد یا چشمه جاری کند مالک آب آن میشود و در اراضی مباحه مادامیکه بآب نرسیده تحجیر محسوب است.

ماده ۱۶۱ - معدنی که در زمین کسی واقع شده باشد ملک صاحب زمین است و استخراج آن تابع قوانین مخصوصه خواهد بود.

ماده ۱۶۲ (اصلاحی ۱۳۷۰، ۸، ۱۴) - هر کس مالی پیدا کند که قیمت آن کمتر از یک درهم که وزن آن ۶/۱۲ نخود نقره باشد، میتواند آن را تملک کند.

ماده ۱۶۳ (اصلاحی ۱۳۷۰، ۸، ۱۴) - اگر قیمت مال پیدا شده یک درهم که وزن آن ۶/۱۲ نخود نقره یا بیشتر باشد، پیداکننده باید یکسال تعریف کند و اگر در مدت مزبور صاحب مال پیدا نشد، مشارالیه مختار است که آن را بطور امانت نگاهدارد یا تصرف دیگری در آن بکند در صورتی که آن را بطور امانت نگاهدارد و بدون تقصیر او تلف شود، ضامن نخواهد بود.

ماده ۱۶۴ (اصلاحی ۱۳۷۰، ۸، ۱۴) - تعریف اشیاء پیدا شده عبارتست از نشر و اعلان بر حسب مقررات شرعی به نحوی که بتوان گفت که عادتاً به اطلاع اهالی محل رسیده است.

ماده ۱۶۵ - هر کس در بیابان یا خرابه که خالی از سکنه بوده و مالک خاصی ندارد مالی پیدا کند میتواند آن را تملک کند و محتاج بتعریف نیست مگر اینکه معلوم باشد که مال عهد زمان حاضر است در اینصورت در حکم سایر اشیاء پیدا شده در آبادی خواهد بود.

ماده ۱۶۶ - اگر کسی در ملک غیر یا ملکی که از غیر خریده مالی پیدا کند یا احتمال بدهد که مال مالک فعلی یا مالکین سابق است باید بآن‌ها اطلاع بدهد اگر آن‌ها مدعی مالکیت شدند و بقرائن مالکیت آن‌ها معلوم شد باید به آن‌ها بدهد و آلا بطریقی که فوقاً مقرر است رفتار نماید.

ماده ۱۶۷ - اگر مالی که پیدا شده است ممکن نیست باقی بماند و فاسد می شود باید بقیمت عادلانه فروخته شود و قیمت آن در حکم خود مال پیدا شده خواهد بود.

ماده ۱۶۸ - اگر مال پیدا شده در زمان تعریف بدون تقصیر پیداکننده تلف شود مشارالیه ضامن نخواهد بود.

ماده ۱۶۹ - منافعی که از مال پیدا شده حاصل میشود قبل از تملک متعلق بصاحب آنست و بعد از تملک مال پیدا کننده است.

ماده ۱۷۰ - حیوان گم شده (ضاله) عبارت از هر حیوان مملوکی است که بدون متصرف یافت شود، ولی اگر حیوان مزبور در چراگاه یا نزدیک آبی یافت شود یا متمکن از دفاع خود در مقابل حیوانات درنده باشد ضالّه محسوب نمیگردد.

ماده ۱۷۱ - هر کس حیوانات ضاله پیدا نماید باید آن را بمالک آن رد کند و اگر مالک را نشناسد باید بحاکم یا قائم مقام او تسلیم کند و آلا ضامن خواهد بود اگر چه آن را بعد از تصرف رها کرده باشد.

ماده ۱۷۲ - اگر حیوان گمشده در نقاط مسکونه یافت شود و پیدا کننده با دست رسی بحاکم یا قائم مقام او آن را تسلیم نکند حق مطالبه مخارج نگاهداری آن را از مالک نخواهد داشت. هر گاه حیوان ضاله در نقاط غیر مسکونه یافت شود پیداکننده میتواند مخارج نگاهداری آن را از مالک مطالبه کند مشروط بر اینکه از حیوان انتفاعی نبرده باشد و الا مخارج نگاهداری با منافع حاصله احتساب و پیداکننده یا مالک فقط برای بقیه حق رجوع بیکدیگر را خواهد داشت.

ماده ۱۷۳ - دفینه مالی است که در زمین یا بنائی دفن شده و بر حسب اتفاق و تصادف پیدا میشود.

ماده ۱۷۴ - دفینه که مالک آن معلوم نباشد ملک کسی است که آن را پیدا کرده است.

ماده ۱۷۵ - اگر کسی در ملک غیر دفینه پیدا نماید باید بمالک اطلاع دهد اگر مالک زمین مدعی مالکیت دفینه شد و آن را ثابت کرد دفینه بمدعی مالکیت تعلق میگیرد.

- ماده ۱۷۶ - دفينه كه در اراضي مباحه كشف شود متعلق بمستخرج آنست.
- ماده ۱۷۷ - جواهر يكه از دريا استخراج مي شود ملك كسي است كه آن را استخراج كرده است و آنچه كه آب بساحل مياندازد ملك كسي است كه آن را حيازت نمايد.
- ماده ۱۷۸ - مالي كه در دريا غرق شده و مالك از آن اعراض كرده است مال كسي است كه آن را بيرون بياورد.
- ماده ۱۷۹ - شكار كردن موجب تملك است.
- ماده ۱۸۰ - شكار حيوانات اهلي و حيوانات ديگري كه علامت مالكيّت در آن باشد موجب تملك نميشود.
- ماده ۱۸۱ - اگر كسي كندو يا محلي براي زنبور عسل تهيه كند زنبور عسلي كه در آن جمع ميشوند ملك آن شخص است همينطور است حكم كبوتر كه در برج كبوتر جمع شود.
- ماده ۱۸۲ - مقررات ديگر راجع بشكار به موجب نظامات مخصوصه معين خواهد شد.

۳. حقوق :

- حقوق جمع واژه حق در واقع امتياز است كه شخص نسبت به يك مال يا نسبت به شخص يا اشخاص ديگر پيدا مي كند. اوصاف و شرايط حق به شرح ذيل است :
- حقي كه نسبت به يك مال ايجاد ميشود مانند حق انتفاع از يك ملك.
 - حقي كه نسبت به يك شخص ايجاد ميشود مانند تعهدي كه ميبايست شخصي نسبت به موضوعي انجام دهد.
 - حقي كه نسبت به امور غير قابل مشاهده پيدا ميكند مانند حقوق مالكيّت فكري مثلاً حقي كه شخص بر روي يك وسيله اختراع شده توسط خودش دارد.
 - بعضي از حقوق فقط به صورت ارادي قابل انتقال هستند و نه قهري مانند : حق انتفاع از نوع عمرا (مگر آنكه صراحتاً يا ضمناً شرط خلاف شده باشد)
 - بعضي از حقوق فقط به صورت قهري قابل انتقال است مانند خيارات متعالمين.
 - بعضي از حقوق هم به صورت ارادي هم به صورت قهري قابل انتقال است مانند حق مالكيّت.
 - بعضي از حقوق نه به صورت ارادي و نه به صورت قهري قابل انتقال نيستند مثلاً خيار شرط براي ثالث يا ولايت قهري.
 - هيچ كس نمي تواند به طور كلي حق تمتع يا حق اجراي تمام يا قسمتي از حقوق مدني خود را سلب كند مثلاً حق خريد و فروش.
 - هيچ كس نمي تواند آزادي خود را از خود سلب كند يا از آن صرف نظر كند.
 - اگر سلب حق به صورت كلي و كامل باشد ممنوع است ولي به صورت جزئي مثلاً در مدت زمان مشخص ارادي ندارد.
 - بعضي از حقوق حتي به طور جزئي نيز قابل سلب نيست چرا كه ممكن است مغاير با اخلاق حسنه يا نظم عمومي باشد مثلاً حق ازدواج.
 - امكان سلب حق در مواردی كه آن حق همزمان با تكليف است يا آن حق در زمره امور مرتبط با نظم عمومي باشد امكان ندارد مانند حق دادخواهي يا حق ابوت.

انواع حق:

- حقوق مالي:** حقي است كه قابل تقويم به پول است و قابليت ارزش گذاري اقتصادي دارد مثلاً حق انتفاعي كه براي شخصي از ملكي به وجود مي آيد يا حق اختراعي كه مخترع نسبت به مورد اختراع دارد. يا مثلاً مطالبه مبالغ از بابت انجام تعهد.
- قابل تقويم به پول هستند يعني مي توان ما به ازاي آنها ارزش پولي در نظر گرفت.

○ در شرایطی و اصولاً قابل انتقال هستند و این انتقال می‌تواند به صورت ارادی یا قهری صورت گیرد. مثلاً حق شفعه یا فسخ معاملات با آنکه مالی هستند قابل انتقال ارادی نیستند.

حقوق غیرمالی: حقوقی هستند که نمی‌توان آنها را تقویم به پول نمود به عبارت بهتر شخصیت اشخاص در آن‌ها اهمیت بسیار زیادی دارد مانند حق زوجیت، حق ابوت، حق بنوت

○ قابلیت ارزیابی و انطباق با پول را ندارد.

○ ثانیاً قابل انتقال نیستند اما در بعضی از مواقع قابل انتقال است آن هم به صورت محدود مثلاً حضانت قابل نقل و انتقال به صورت محدود است.

○ اصولاً قابل ساقط شدن نیستند ولی در بعضی از مواقع مانند فسخ نکاح می‌توان آن را ساقط کرد.

○ حقوق غیرمالی قابل توقیف نیستند چرا که قابل انتقال نیستند.

○ اشخاص حقوقی نمی‌توانند از حقوق غیرمالی بهره‌مند شوند.

اقسام حقوق مالی: حقوق مالی به حق عینی / حق دینی / تقسیم می‌شود.

○ **حق عینی:** حق عینی رابطه بین اشخاص و جسمی که وجود خارجی دارد را گویند. مثلاً حقی که مستاجر نسبت به منافع عین مستاجره دارد و یا حقی که مالک نسبت به ملک خود دارد.

• **حق عینی خود به چندین دسته تقسیم می‌شود که از آن جمله می‌توان به حق مالکیت / حق انتفاع / و حق وثیقه اشاره کرد.**

○ **حق دینی:** رابطه بین طلبکار و بدهکار است به عبارتی یک تعهد است که ممکن است به سه طریق انجام می‌گیرد ۱- انجام عمل ۲- انتقال مال ۳- خودداری از انجام عمل

✓ موضوع حق عینی همیشه یک مال معین است ولی موضوع حق دینی ممکن است تعهد به انجام عمل یا انتقال مال یا خودداری از انجام عمل باشد.

✓ حق عینی مستقیماً نسبت به یک مال ایجاد می‌شود اما حق دینی از طریق مدیون قابل اعمال است.

✓ حق عینی یک حق مطلق است و در برابر همگان قابلیت استناد دارد ولی حق دینی نسبی است و فقط نسبت به شخص مدیون قابل اعمال است

✓ به نظر دکتر کاتوزیان حقوق عینی حصری هستند.

✓ در صورت تردید بین عینی بودن یا دینی بودن اصل بر دینی بودن است.

✓ حقوق عینی به دارنده خود حق تعقیب می‌دهند در حالی که در حقوق دینی نسبی و فقط فی مابین طرفین است.

✓ **کلید واژه حق دینی تعهد/ الزام / و تکلیف است:** تعهد؛ مانند چیزی که مستاجر در برابر موجر باید رعایت کند مانند پرداخت اجاره بها

✓ **الزام؛** اگر چیزی که شخصی در برابر شخص دیگر باید رعایت کند ولی خارج از قرارداد باشد مانند غصب نکردن اموال دیگران

✓ **تکلیف؛** اگر چیزی که شخصی در برابر شخص دیگر باید رعایت کند ولی غیرمالی است مانند حضانت فرزند یا احترام به والدین

اقسام حقوق عینی:

حق مالکیت: یعنی یک حق مالی بین شخص و مال ایجاد شده که بر اساس این حق می‌تواند هرگونه استفاده‌ای از آن مال ببرد.

حق انتفاع: یعنی یک حق مالی بین شخص و مال ایجاد شده که بر اساس آن میتواند از مالی که متعلق به او نیست بهره برداری کند.

حق ارتفاق: یعنی یک حق مالی بین شخص و زمین متعلق به غیر ایجاد شده که بر مبنای آن میتواند از زمین همسایه بهره برد مانند عبور از زمین تا رسیدن به زمین خود.

حق تحجیر: نوعی ایجاد حق اولویت است در ایجاد مالکیت به معنای سنگ چینی یا دیوار کشی.

حق شفعه: دو نفر با هم در زمینی شراکت دارند. یکی از شرکا سهم مشاع خود را به شخص ثالثی می‌فروشد برای شریک دیگر با شرایطی این حق ایجاد میشود که با پرداخت همان مبلغ معامله ثالث، حصه بخش فروخته شده را تملک کند و اجازه مالکیت به شریک جدید ندهد.

حق وثیقه (حق عینی تبعی): یعنی یک حق مالی بین شخص و یک مالی ایجاد شده که بر مبنای آن می‌تواند از مال یک شخص برای مطالباتی که از آن شخص یا سایرین دارد استفاده کند مثلاً بدهکار مالی را در رهن طلبکار قرار داده است و طلبکار می‌تواند در صورت عدم پرداخت بدهی تقاضای فروش آن مال و دریافت طلب خود را کند. به عبارتی این حق به تبع یک دین نسبت به عین ایجاد می‌شود.

• حق عینی تبعی خود از سه راه به وجود می‌آید. قضایی و قراردادی و قانونی.

• **توثیق قضایی** یعنی وثیقه‌ای که به موجب تصمیمات مقامات قضایی داده می‌شود مانند قرار تامین خواسته.

• **توثیق قراردادی** مانند عقد رهن به این نحو که از یکسو طلبکار و از سوی دیگر بدهکار یا شخص ثالث تراضی می‌کنند که شخص بدهکار یا شخص ثالثی مالی را به عنوان رهن در وثیقه طلب کار بگذارد اگر بدهکار پرداخت نکرد طلبکار بتواند با فروش مال به طلب خود برسد.

○ بیع شرط نیز در قانون ثبت یک نوع حق وثیقه قراردادی است

• **توثیق قانونی یا قهری** یعنی وثیقه‌ای که به واسطه حکم قانون مقرر شده مانند ماده ۹۴۶ که در صورت فوت مرد، همسر از قیمت زمین و ابنیه و اشجار ارث می‌برد و نه از عین آنها حالا اگر وراثت این مبلغ را پرداخت نکنند طبق ماده ۹۴۸ میتواند حق خود را از عین مال برداشت کند طبق نظر برخی از حقوقدانان این نوع وثیقه یک وثیقه قانونی است.

○ البته دکتر کاتوزیان که نظر ایشان در بعضی از آزمون‌های حقوقی ملاک است این است که در این ماده وثیقه قانونی وجود ندارد بلکه در صورت عدم پرداخت خود به خود نصاب مشخص سهم زوجه، از زمین ابنیه و اشجار به زن منتقل می‌شود و لازم نیست که زن به دادگاه مراجعه کند بلکه خود شریک مشاعی سایر وراثت می‌شود.

۴. حق مالکیت (مواد ۳۰ تا ۳۹)

برترین حق عینی که به موجب آن دارنده حق مالکیت در هر زمان که بخواهد میتواند هر استفاده‌ای که بخواهد از آن مال داشته باشد:

• **اولا این حق دائمی است:**

○ یعنی حق مالکیت به صورت همیشگی و بدون محدودیت زمانی است.

○ اگر حقوق مالکیت فکری را نوعی حق مالکیت بدانیم استثناء این بند است چرا که خیلی از موارد بهره‌مندی از مالکیت فکری دارای مدت خاص است یا مثلاً دائمی بودن مالکیت اختصاص به مالکیت به عین دارد چرا که مالکیت منفعت اصولاً موقتی است. به طور مثال مدت مالکیت بر گواهی علامت تجاری ۱۰ سال است.

• **ثانیا این حق مطلق است:**

○ یعنی مالک اصولاً می‌تواند هر تصرفی را که می‌خواهد در ملک خود انجام دهد به استثناء تصرفاتی که ممنوع است.

○ مطلق بودن مالکیت نیز ممکن است به واسطه حقوق عمومی و یا قرارداد و قاعده لاضرر طبق ماده ۱۳۲ استثنا شود.

• ثالثاً این حق انحصاری است :

○ یعنی هیچ مالی را از تصرف مالک نمی‌توان خارج کرد مگر به حکم قانون

○ حق شفعه یکی از استثنائات این اصل است

اقسام مالکیت :

• مالکیت اصلی: مالکیت مالک نسبت به اصل موضوع مربوطه مالکیت را گویند.

• مالکیت تبعی: مالکیت مالک بر ثمرات و متعلقات و توابع مورد مالکیت را گویند (چه خود به خود ایجاد شود چه ناشی از عمل شخص مالک باشد)

○ مانند مالکیت مالک زمین نسبت به نما و محصولی که از زمین شخصی می‌روید.

○ مانند مالکیت مالک یک حیوان نسبت به نتاج آن حیوان؛ یعنی اگر شخصی مالک حیوانی باشد و آن حیوان حامل شود حمل نیز در مالکیت مالک آن حیوان است.

○ مالکیت مالک زمین نسبت به فضا آن زمین؛ یعنی شخصی که مالک زمین است مالک فضای بالای آن نیز هست البته امروز حقوق عمومی این ماده را محدود کرده است.

✓ اگر حیوان نر متعلق به یک شخص و حیوان ماده متعلق به شخص دیگری باشد و این دو با یکدیگر آمیزش کنند نتاج متعلق مالک حیوان ماده خواهد بود مگر آن که بر خلاف آن تراضی کنند.

✓ اگر حیوان ماده حامله‌ای به دیگری منتقل شود حمل در شمار توابع مبیع نبوده و به خریدار منتقل نمی‌شود و در مالکیت فروشنده باقی می‌ماند. مگر اینکه خلافش شرط شود یا عرف معاملاتی آن منطقه بر خلاف آن جاری باشد.

وسایل اثبات دعوا به دو دسته کلی تقسیم می‌شوند:

۱- دلایل

۲- امارات

دلایل: قطعیت آور است و ایجاد یقین می‌کند مانند اقرار/ سند/ شهادت/ سوگند

امارات: ایجاد قطع و یقین نمی‌کند لیکن یک ظن قوی و معتبر برای قاضی ایجاد میکند.

امارات خود به دو دسته قانونی و قضایی تقسیم می‌شود:

امارات قانونی: اماراتی هستند که احکام شرایط و کیفیت آن در قانون ذکر شده مانند اماره تصرف یا اماره فراش یا اماره رشد.

امارات قضایی: اماراتی هستند که با توجه به اوضاع و احوال موضوع قاضی را به امری راهنمایی میکند. مثلاً شخصی ادعا می‌کند که راننده تاکسی است اوضاع و احوال نشان می‌دهد نام برده مدیر یک شرکت تجاری است و یک خودروی شخصی دارد.

✓ دقت کنید امارات قضایی بر امارات قانونی مقدم هستند.

✓ در تعارض اماره قانونی بر اماره قانونی هردو ساقط میشوند.

✓ در تعارض اماره قضایی بر اماره قضایی هردو ساقط میشوند.

یکی از انواع اماره‌های قانونی، اماره تصرف است.

۵. اماره تصرف:

یعنی هر چیزی که در تصرف هر شخصی است در وهله اول نشان از مالکیت آن شخص نسبت به آن دارد به عبارتی متصرف مالک شناخته میشود تا خلاف آن ثابت شود.

- در ماده ۳۵ قانون مدنی بیان شده تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود
- هر چند قانونگذار از عبارت دلیل استفاده کرده اما منظورش اماره بوده است.

شرایط اعمال اماره تصرف:

باید سه ویژگی مادی و معنوی و قانونی وجود داشته باشد:

- **ویژگی مادی:** همان استیلا بر مال است یعنی اقداماتی که عرفا مصداق تصرف تلقی می شود.
- ✓ معیار این تصرف و این اقدامات یک معیار عرفی است.
- **ویژگی معنوی:** همان قصد اعمال حق به عنوان مالکیت است یعنی تصرف باید با نیت و قصد مالکیت باشد.
- **ویژگی قانونی:** یعنی مشروع و قانونی بودن تصرف ملاک عمل است و تصرفات نامشروع دلیل بر مالکیت نیست.
- ✓ البته اصل بر آن است که هر تصرفی مشروع است مگر اینکه ثابت شود ناشی از سبب مملک یا ناقل قانونی نیست و غاصبانه صورت گرفته است
- ✓ بار اثبات مشروع بودن تصرف بر عهده متصرف نیست بلکه بار اثبات نامشروع بودن بر عهده طرفی است که ادعای نامشروع بودن آن را دارد.

انواع تصرفات با توجه به نوع مال:

- **تصرف در عین دلیل مالکیت عین است:** در صورتی قابل استناد است که سابقه مالکیت عین مشخص باشد.
- **تصرف در منفعت دلیل مالکیت منفعت است:** در صورتی قابل استناد است که سابقه مالکیت منافع معلوم باشد.
- **تصرف در حق:** دلیل بر صاحب حق بودن است.
- **اموال عمومی:** از آنجا که اموال عمومی قابلیت تملک خصوصی ندارند اماره تصرف در آنها راه ندارد.
- **اموال دولتی:** نقل و انتقال اموال دولتی نیازمند برگزاری مزایده و کارشناسی و انجام تشریفات است بنابراین اماره تصرف در آن ها راه ندارد.
- **اموال موقوفه:** اصولاً قابل نقل و انتقال نیستند اماره تصرف در اموال موقوفه راه ندارد و در هر حال وقفیت سابق مقدم است. مثلاً اموال موقوفه در وجود خرابی در مال یا بیم سفک دماء بین موقوف علیهم قابل فروش است لیکن میتوان این استثناء (فروش مال موقوفه) را مشمول اماره تصرف دانست.
- ✓ در خصوص اموال منقولی که در محل زندگی زوجین است آنچه مورد استفاده اختصاصی هر یک از زوجین است به خود آن شخص اختصاص دارد و آنچه که مورد استفاده اختصاصی نیست مشترک است.
- ✓ طبق نظر دکتر کاتوزیان تصرف به عنوان وقفیت دلیل وقفیت نیست در آزمون نظر دکتر کاتوزیان ملاک عمل خواهد بود.

تعارض اماره تصرف با سایر ادله مبنی بر مالکیت حال حاضر شخص دیگر:

- **در تعارض بین اماره تصرف و سایر ادله:** سایر ادله حاکم می شود چرا که اماره ایجاد ظن می کند و دلایل ایجاد قطع و یقین.
- **در تعارض بین اماره تصرف و امارات قضایی:** امارات قضایی حاکم می شود.
- **در تعارض بین تصرف کنونی و تصرف سابق:** تصرف کنونی مقدم است و بر تصرف سابق اولویت دارد.

- در تعارض بین تصرف فعلی و مالکیت فعلی، مالکیت فعلی مقدم است.
- در تعارض بین وقفیت سابق و تصرف کنونی اصل بر وقفیت است.
- در تعارض بین تصرف کنونی و مالکیت عمومی سابق مالکیت عمومی سابق مقدم است مگر آنکه متصرف کنونی انتقال آن مال به خود را اثبات کند.

در تعارض بین تصرف کنونی و مالکیت سابق دو حالت وجود دارد:

- حالت اول:
 - ادعای متصرف کنونی مقدم است مگر آن که مالکیت سابق طرف مقابل با اقرار متصرف کنونی اثبات شده باشد
 - استناد این نظر به ماده ۳۷ قانون مدنی است طبق این نظر حکم به مالکیت متصرف فعلی می‌دهیم.
 - شخصی را که در حال حاضر متصرف مال است مالک مال میدانیم.
 - مگر آنکه متصرف فعلی به نفع مالکیت طرف مقابل اقرار کند که معمولاً بعید است حالا فرض کنید اقرار کرد. در این صورت در مقام مدعی قرار میگیرد و باید ثابت کند که مال به شیوه صحیح به او منتقل شده است (این نظر منطبق بر نص قانون است و در آزمون نص محور طبق این نظر پاسخ می‌دهیم). (نظر دکتر شهیدی هم همین بوده است)

- حالت دوم:
 - بعضی از حقوقدانان مانند دکتر کاتوزیان چنین نظر داده‌اند که در هر حال و در هر صورت مالکیت سابق حاکم است.
 - چه با اقرار متصرف فعلی اثبات شود یا به هر وسیله دیگری
 - ایشان معتقدند اقرار ویژگی خاصی ندارد.
 - بنابراین از هر طریقی مالکیت سابق اثبات شود ادعای مالک سابق بر متصرف فعلی مقدم است و مالکیت او استصحاب میشود.

• امانت از حیث منشاء دو نوع است:

- ۱- **امانت قراردادی (مالکی):** در این حالت مالک به متصرف اذن در تصرف داده و نه قانونگذار. این ممکن است در قالب یک قرارداد باشد یا در قالب یک ایقاع
 - در اینجا ابتکار عمل با مالک است یعنی بازگرداندن مال امانی منوط به مطالبه مالک است یعنی تا قبل از مطالبه ، امین مسئولیتی ندارد.
- ۲- **امانت شرعی:** نوعی امانت است که متصرف بر مبنای اذن قانون در مال غیر تصرف می‌کند در اینجا مالک اذن تصرف نمی‌دهد مانند تصرفی که ولی قهری یا قیم در اموال مولی علیه انجام می‌دهند
 - در این حالت ابتکار با امین است و او باید فوراً مال را به مالک یا شخص دارای اختیار تحویل دهد.

مواد قانونی:

- ماده ۳۰ - هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.
- ماده ۳۱ - هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون.
- ماده ۳۲ - تمام ثمرات و متعلقات اموال منقول و غیرمنقول که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد بالتبع، مال مالک اموال مزبوره است.

ماده ۳۳ - نما و محصولی که از زمین حاصل میشود مال مالک زمین است چه به خودی خود روییده باشد یا به واسطه عملیات مالک مگر اینکه نما یا حاصل از اصله یا حبه غیرحاصل شده باشد که در اینصورت درخت و محصول، مال صاحب اصله یا حبه خواهد بود اگرچه بدون رضای صاحب زمین کاشته شده باشد.

ماده ۳۴ - نتاج حیوانات در ملکیت، تابع مادر است و هر کس مالک مادر شد مالک نتاج آن هم خواهد شد.

ماده ۳۵ - تصرف بعنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

ماده ۳۶ - تصرفی که ثابت شود ناشی از سبب مُملَک یا ناقل قانونی نبوده معتبر نخواهد بود.

ماده ۳۷ - اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک سابقاً مال مدعی او بوده است در اینصورت مشارالیه نمیتواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور بتصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت نماید که ملک بناقل صحیح به او منتقل شده است.

ماده ۳۸ - مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای مُحاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت بزیر زمین بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و قرار دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد.

ماده ۳۹ - هر بنا و درخت که در روی زمین است و همچنین هر بنا و حفری که در زیر زمین است ملک مالک آن زمین محسوب می‌شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود

۶. حق انتفاع (مواد ۴۰ تا ۵۴)

حق انتفاع یعنی شخصی حق استفاده از مالی را داشته باشد که آن مال متعلق به دیگری است یا اینکه شخصی حق استفاده از مالی را داشته باشد که آن مال مالک خاص ندارد مانند مباحات یا لقطه.

• قراردادی که به موجب آن این حق ایجاد میشود را عقد موجد حق انتفاع مینامیم که در مبحث مربوط به عقود معین آن را بررسی میکنیم.

• این حق یک حق مالی است.

• ممکن است حسب موضوع عقد منقول یا غیرمنقول باشد.

• طبق نظر دکتر کاتوزیان موضوع حق انتفاع حتماً باید از اشیای مادی باشد از نظر ایشان حقوق مالکیت فکری به معنای انتفاع نبوده و مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است.

• حق انتفاع بعد از فوت به وراث میرسد.

• حق انتفاع می‌تواند دائم (حبس موبد) یا موقت باشد.

انواع حق انتفاع از نظرمدت زمان وجودی :

۱- عمری: حق انتفاعی که از طرف مالک برای منتفع به مدت عمر خود، مالک، یا عمر منتفع یا عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد.

۲- رقبی: حق انتفاعی که از طرف مالک برای مدت معینی مثلاً ۷ ماه واگذار شده باشد.

۳- حبس مطلق: مدت حق انتفاع در آن معین نشده و حق انتفاع به صورت مطلق و بدون مدت است.

○ حبس مطلق تا فوت مالک برقرار است یعنی با فوت مالک زائل میشود البته به نظر دکتر کاتوزیان با فوت منتفع نیز زائل می‌شود.

○ طبق نظر دکتر کاتوزیان با حجر مالک یا منتفع زائل نمیشود.

○ مالک قبل از فوت حق رجوع دارد و می‌تواند حبس مطلق را فسخ کند.

○ یک عقد جایز غیر اذنی است. چرا که با حجر طرفین منفسخ نمی‌شود.

۴- حبس موبد: مدت حق انتفاع معین می‌شود اما نامحدود و الی ابد است.