

بِسْمِ اللّٰهِ
الرَّحْمٰنِ
الرَّحِیْمِ

قانون بار قانون مدنی

مؤلفان:

سید رضا ہاشمی- فواد ہاشم زادہ- رضا کریمی منفرد

انتشارات چتر دانش



- سرشناسه
- عنوان قراردادی
- عنوان و نام پدیدآور

- مشخصات نشر
- مشخصات ظاهری
- شابک
- وضعیت فهرست نویسی
- موضوع
- موضوع
- موضوع
- موضوع
- شناسه افزوده
- شناسه افزوده
- رده بندی کنگره
- رده بندی دیویی
- شماره کتابشناسی ملی
- وضعیت رکورد



- نام کتاب
- ناشر
- مؤلفان
- نوبت و سال چاپ
- شمارگان
- شابک
- قیمت

هاشمی، سیدرضا، ۱۳۷۰-

ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc

قانون‌یار قانون مدنی/مولفان سیدرضا هاشمی، فواد هاشم‌زاده،

رضا کریمی منفرد

تهران: چتر دانش، ۱۴۰۰.

۷۸۵ص.

۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۸۸-۳ ریال ۱۹۵۰۰۰۰

فیپا

قانون مدنی -- ایران -- راهنمای آموزشی (عالی)

Civil law -- Iran -- Study and teaching (Higher)

قانون مدنی -- ایران -- آزمون‌ها و تمرین‌ها (عالی)

Civil law -- Iran -- Examinations, questions, etc. (Higher)

هاشم‌زاده، فواد، ۱۳۷۳-

کریمی منفرد، رضا، ۱۳۴۹ -

KMH۴۹۴

۳۴۷/۵۵

۷۵۹۱۱۷۰

فیپا

قانون یار قانون مدنی

چتر دانش

سیدرضا هاشمی - فواد هاشم‌زاده - رضا کریمی منفرد

اول - ۱۴۰۰

۱۰۰۰

۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۸۸-۳

۱۹۵۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خم‌نیری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.





سخن ناشر

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرتعدادترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آنها قرار دارد، در واقع، مجموعه کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند. این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این‌ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه آموزش عالی آزاد چتردانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد آنها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه علمی بیش از پیش به منصه‌ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش



۱۱ قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸

۱۱ مقدمه: در انتشار و آثار و اجراء قوانین به طور عموم

۱۶ جلد اول: در اموال

| | |
|----|---|
| ۱۶ | کتاب اول: در بیان اموال و مالکیت به طور کلی |
| ۱۶ | باب اول: در بیان انواع اموال |
| ۱۶ | فصل اول: در اموال غیرمنقول |
| ۲۰ | فصل دوم: در اموال منقوله |
| ۲۳ | فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد |
| ۲۵ | باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می شود |
| ۲۷ | فصل اول: در مالکیت |
| ۳۳ | فصل دوم: در حق انتفاع |
| ۳۴ | مبحث اول: در عمری و رقبی و سکنی |
| ۴۱ | مبحث دوم: در وقف |
| ۶۰ | مبحث سوم: در حق انتفاع از مباحات |
| ۶۰ | فصل سوم: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر و در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور |
| ۶۰ | مبحث اول: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر |
| ۶۷ | مبحث دوم: در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور |
| ۷۶ | مبحث سوم: در حریم املاک |
| ۷۸ | مبحث دوم: در اسباب تملک |
| ۸۰ | قسمت اول: در احیای اراضی موات و حیزت اشیاء مباحه |
| ۸۰ | باب اول: در احیای اراضی موات و مباحه |
| ۸۲ | باب دوم: در حیزت مباحات |
| ۸۵ | باب سوم: در معادن |
| ۸۶ | باب چهارم: در اشیاء پیدا شده و حیوانات ضالّه |
| ۸۶ | فصل اول: در اشیاء پیدا شده |
| ۸۸ | فصل دوم: در حیوانات ضاله |

| | |
|-----|--|
| ۸۹ | باب پنجم: در دفینه |
| ۹۲ | باب ششم: در شکار |
| ۹۳ | قسمت دوم: در عقود و معاملات و الزامات |
| ۹۳ | باب اول: در عقود و تعهدات به طور کلی |
| ۹۵ | فصل اول: در اقسام عقود و معاملات |
| ۱۰۳ | فصل دوم: در شرایط اساسی برای صحت معامله |
| ۱۲۴ | مبحث دوم: در اهلیت طرفین |
| ۱۲۷ | مبحث سوم: در مورد معامله |
| ۱۳۰ | مبحث چهارم: در جهت معامله |
| ۱۳۳ | فصل سوم: در اثر معاملات |
| ۱۳۳ | مبحث اول: در قواعد عمومی |
| ۱۳۹ | مبحث دوم: در خسارات حاصله از عدم اجرای تعهدات |
| ۱۴۵ | مبحث سوم: در اثر عقود نسبت به اشخاص ثالث |
| ۱۴۶ | فصل چهارم: در بیان شرایطی که در ضمن عقد می‌شود |
| ۱۴۶ | مبحث اول: در اقسام شرط |
| ۱۵۱ | مبحث دوم: در احکام شرط |
| ۱۵۹ | فصل پنجم: در معاملاتی که موضوع آن مال غیر است یا معاملات فضولی |
| ۱۷۰ | فصل ششم: در سقوط تعهدات |
| ۱۷۱ | مبحث اول: در وفای به عهد |
| ۱۸۶ | مبحث دوم: در اقاله |
| ۱۹۱ | مبحث سوم: در ابراء |
| ۱۹۴ | مبحث چهارم: در تبدیل تعهد |
| ۱۹۷ | مبحث پنجم: در تهاتر |
| ۲۰۳ | مبحث ششم: مالکیت ما فی الذمه |
| ۲۰۵ | باب دوم: در الزاماتی که بدون قرارداد حاصل می‌شود |
| ۲۰۵ | فصل اول: در کلیات |
| ۲۱۰ | فصل دوم: در ضمان قهری |

| | | |
|-----|-------|--|
| ۲۱۰ | ..... | مبحث اول: در غصب |
| ۲۲۵ | ..... | مبحث دوم: در اتلاف |
| ۲۲۸ | ..... | مبحث سوم: در تسبیب |
| ۲۳۵ | ..... | مبحث چهارم: در استیفاء |
| ۲۳۹ | ..... | باب سوم: در عقود معینه مختلفه |
| ۲۳۹ | ..... | فصل اول: در بیع |
| ۲۳۹ | ..... | مبحث اول: در احکام بیع |
| ۲۴۳ | ..... | مبحث دوم: در طرفین معامله |
| ۲۴۵ | ..... | مبحث سوم: در مبیع |
| ۲۵۲ | ..... | مبحث چهارم: در آثار بیع |
| ۲۵۳ | ..... | فقره اول: در مالکیت مبیع و ثمن |
| ۲۵۵ | ..... | فقره دوم: در تسلیم |
| ۲۷۰ | ..... | فقره سوم: در ضمان درک |
| ۲۷۳ | ..... | فقره چهارم: در تأدیه ثمن |
| ۲۷۴ | ..... | مبحث پنجم: در خيارات و احکام راجعه به آن |
| ۲۷۴ | ..... | فقره اول: در خيارات |
| ۲۷۶ | ..... | اول: در خيار مجلس |
| ۲۷۷ | ..... | دوم: در خيار حیوان |
| ۲۷۸ | ..... | سوم: در خيار شرط |
| ۲۸۰ | ..... | چهارم: در خيار تأخیر ثمن |
| ۲۸۴ | ..... | پنجم: در خيار رؤیت و تخلف وصف |
| ۲۸۷ | ..... | ششم: در خيار غبن |
| ۲۹۰ | ..... | هفتم: در خيار عیب |
| ۲۹۹ | ..... | هشتم: در خيار تدلیس |
| ۳۰۱ | ..... | نهم: در خيار تبعض صفقه |
| ۳۰۴ | ..... | دهم: در خيار تخلف شرط |
| ۳۰۵ | ..... | فقره دوم: در احکام خيارات به طور کلی |
| ۳۱۱ | ..... | فصل دوم: در بیع شرط |

| | |
|-----|--|
| ۳۱۴ | فصل سوم: در معاوضه |
| ۳۱۵ | فصل چهارم: در اجاره |
| ۳۱۶ | مبحث اول: در اجاره اشیا |
| ۳۴۴ | مبحث دوم: در اجاره حیوانات |
| ۳۴۶ | مبحث سوم: در اجاره اشخاص |
| ۳۴۸ | فقره اول: در اجاره خدمه و کارگر |
| ۳۴۹ | فقره دوم: در اجاره متصدی حمل و نقل |
| ۳۵۰ | فصل پنجم: در مزارعه و مساقات |
| ۳۵۰ | مبحث اول: در مزارعه |
| ۳۶۲ | مبحث دوم: در مساقات |
| ۳۶۴ | فصل ششم: در مضاربه |
| ۳۷۳ | فصل هفتم: در جعاله |
| ۳۷۹ | فصل هشتم: در شرکت |
| ۳۷۹ | مبحث اول: در احکام شرکت |
| ۳۹۰ | مبحث دوم: در تقسیم اموال شرکت |
| ۳۹۹ | فصل نهم: در ودیعه |
| ۳۹۹ | مبحث اول: در کلیات |
| ۴۰۳ | مبحث دوم: در تعهدات امین |
| ۴۱۴ | مبحث سوم: در تعهدات امانت‌گذار |
| ۴۱۵ | فصل دهم: در عاریه |
| ۴۲۳ | فصل یازدهم: در قرض |
| ۴۲۷ | فصل دوازدهم: در قمار و گرویندی |
| ۴۲۹ | فصل سیزدهم: در وکالت |
| ۴۲۹ | مبحث اول: در کلیات |
| ۴۳۵ | مبحث دوم: در تعهدات وکیل |
| ۴۴۰ | مبحث سوم: در تعهدات موکل |
| ۴۴۳ | مبحث چهارم: در طرق مختلفه انقضاء وکالت |
| ۴۴۸ | فصل چهاردهم: در ضمان عقدی |

| | |
|-----|--|
| ۴۴۸ | مبحث اول: در کلیات |
| ۴۵۸ | مبحث دوم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون له |
| ۴۶۳ | مبحث سوم: در اثر ضمان بیع ضامن و مضمون عنه |
| ۴۶۹ | مبحث چهارم: در اثر ضمان بین ضامنین |
| ۴۷۱ | فصل پانزدهم: در حواله |
| ۴۷۷ | فصل شانزدهم: در کفالت |
| ۴۸۸ | فصل هفدهم: در صلح |
| ۴۹۹ | فصل هجدهم: در رهن |
| ۵۱۲ | فصل نوزدهم: در هبه |
| ۵۱۹ | قسمت سوم: در اخذ به شفعه |
| ۵۳۰ | قسمت چهارم: در وصایا وارث |
| ۵۳۰ | باب اول: در وصایا |
| ۵۳۰ | فصل اول: در کلیات |
| ۵۳۷ | فصل دوم: در موصی |
| ۵۴۰ | فصل سوم: در موصی به |
| ۵۴۴ | فصل چهارم: در موصی له |
| ۵۴۷ | فصل پنجم: در وصی |
| ۵۵۰ | باب دوم: در ارث |
| ۵۵۰ | فصل اول: در موجبات ارث و طبقات مختلفه ارث |
| ۵۵۳ | فصل دوم: در تحقق ارث |
| ۵۵۸ | فصل سوم: در شرایط و جمله از موانع ارث |
| ۵۶۴ | فصل چهارم: در حجب |
| ۵۶۷ | فصل پنجم: در فرض و صاحبان فرض |
| ۵۷۲ | فصل ششم: در سهم الارث طبقات مختلفه وراث |
| ۵۷۲ | مبحث اول: در سهم الارث طبقه اول |
| ۵۷۷ | مبحث دوم: در سهم الارث طبقه دوم |
| ۵۸۰ | مبحث سوم: در سهم الارث وراث طبقه سوم |

| | |
|----------|---------------------------------------|
| ۵۸۶..... | مبحث چهارم: در میراث زوج و زوجه |
| ۵۹۱..... | کتاب سوم: در مقررات مختلفه |

۵۹۵ **جلد دوم: در اشخاص**

| | |
|----------|---|
| ۵۹۵..... | کتاب اول: در کلیات |
| ۶۰۷..... | کتاب دوم: در تابعیت |
| ۶۱۴..... | کتاب سوم: در اسناد سجل احوال |
| ۶۱۹..... | کتاب چهارم: در اقامتگاه |
| ۶۲۴..... | کتاب پنجم: در غایب مفقودالاثر |
| ۶۳۳..... | کتاب ششم: در قرابت |
| ۶۳۷..... | کتاب هفتم: در نکاح و طلاق |
| ۶۳۷..... | باب اول: در نکاح |
| ۶۳۷..... | فصل اول: در خواستگاری |
| ۶۴۱..... | فصل دوم: قابلیت صحی برای ازدواج |
| ۶۴۳..... | فصل سوم: در موانع نکاح |
| ۶۵۲..... | فصل چهارم: شرایط صحت نکاح |
| ۶۵۷..... | فصل پنجم: وکالت در نکاح |
| ۶۵۹..... | فصل ششم: در نکاح منقطع |
| ۶۶۱..... | فصل هفتم: در مهر |
| ۶۷۴..... | فصل هشتم: در حقوق و تکالیف زوجین نسبت به یکدیگر |
| ۶۸۵..... | باب دوم: در انحلال عقد نکاح |
| ۶۸۶..... | فصل اول: در امکان فسخ نکاح |
| ۶۹۳..... | فصل دوم: در طلاق |
| ۶۹۳..... | مبحث اول: در کلیات |
| ۶۹۹..... | مبحث دوم: در اقسام طلاق |
| ۷۰۳..... | مبحث سوم: در عدّه |
| ۷۰۷..... | کتاب هشتم: در اولاد |

| | |
|----------|---|
| ۷۰۷..... | باب اول: در نسب |
| ۷۱۳..... | باب دوم: در نگهداری و تربیت اطفال..... |
| ۷۱۹..... | باب سوم: در ولایت قهری پدر و جد پدری |
| ۷۲۶..... | کتاب نهم: در خانواده |
| ۷۲۶..... | فصل اول: الزام به انفاق |
| ۷۳۲..... | کتاب دهم: در حجر و قیمومت |
| ۷۳۲..... | فصل اول: در کلیات |
| ۷۳۸..... | فصل دوم: در موارد نصب قیم و ترتیب آن |
| ..... | فصل سوم: در اختیارات و وظایف و مسئولیت قیم و حدود آن نظارت مدعی العموم در امور صغار و مجانین و اشخاص غیررشید..... |
| ۷۴۴..... | ..... |
| ۷۵۱..... | فصل چهارم: در موارد عزل قیم |
| ۷۵۳..... | فصل پنجم: در خروج از تحت قیمومت |

۷۵۵..... جلد سوم: در ادله اثبات دعوا

| | |
|----------|-------------------------------|
| ۷۵۶..... | کتاب اول: در اقرار |
| ۷۵۶..... | باب اول: در شرایط اقرار |
| ۷۶۳..... | باب دوم: در آثار اقرار |
| ۷۶۸..... | کتاب دوم: در اسناد |
| ۷۷۶..... | کتاب سوم: در شهادت |
| ۷۷۶..... | باب اول: در موارد شهادت |
| ۷۷۸..... | باب دوم: در شرایط شهادت..... |
| ۷۸۰..... | کتاب چهارم: در امارات |
| ۷۸۲..... | کتاب پنجم: در قسم |

قانون مدنی

مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸

مقدمه: در انتشار و آثار و اجراء قوانین به طور عموم

ماده ۱- 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 امضا 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 ۱۳۷۰/۸/۱۴) - در صورت استنکاف رئیس‌جمهور از امضا 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.

نکته ۱: امضای رئیس‌جمهور به معنای اعلام رسمی تصویب قانون و رعایت تشریفات آن است.

نکته ۲: چنانچه تشریفات مقرر در قانون اساسی، در تصویب قانون رعایت نشده باشد، رئیس‌جمهور باید از امضای قانون موردنظر، امتناع کند.



ماده ۲ (الحاقی ۱۳۴۸/۸/۲۹) - قوانین پانزده روز پس از انتشار در سراسر کشور، لازم الاجرا است، مگر آن که در خود قانون ترتیب خاصی برای موقع اجرا مقرر شده باشد.

نکته ۱: مهلت پانزده روزه مقرر در این ماده، در رابطه با اجرای قانون موردنظر در خارج از کشور نیز لازم‌الرعایه است، مگر اینکه مبتنی بر دلیل موجهی، ایرانیان مقیم در خارج از کشور، به تصویب و اجرای آن قانون جاهل باشند که در فرض اثبات این امر، ادعای جهل آنان پذیرفته می‌شود.

نکته ۲: فرض بر علم به قانون است و ادعای جهل پس از مدت مزبور، پذیرفته نمی‌شود.

نکته ۳: سازمان‌های دولتی، تابع ابلاغ مقام‌های اداری است؛ بنابراین انتشار و گذشت مهلت پانزده

روزه ناظر بر عموم مردم می‌باشد.

.....

ماده ۳- انتشار قوانین باید در روزنامه رسمی به عمل آید.

نکته: لزوم انتشار در روزنامه رسمی، ناظر بر قوانین به معنای خاص کلمه می‌باشد و شامل آیین‌نامه‌ها و نظام‌نامه‌ها و تصویب‌نامه‌ها نمی‌شود.

.....

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

نکته ۱: این ماده متضمن قاعده‌ای است به نام قاعده عطف به ماسبق نشدن قوانین و فوری بودن اثر قانون.
نکته ۲: استثنائات قاعده عطف به ماسبق نشدن قوانین عبارتند از: مقررات مربوط به حدود، قصاص، دیات و تعزیرات منصوص شرعی، قوانین مخففه ناظر بر مجازات، قوانین مربوط تشکیلات قضایی و صلاحیت ذاتی و آیین دادرسی به معنی اخص، قوانین تفسیری.

نکته ۳: طبق تبصره ماده ۱۰ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲، عطف به ماسبق شدن قوانینی که ناظر بر کیفیات مخففه است، در مورد قوانینی که برای مدت معین و یا موارد خاص وضع شده است، اعمال نمی‌شود.

.....

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

نکته ۱: در فرض تردید مجری بودن قانون ایران یا قانون خارجی، اصل بر اجرای قانون ایران در رابطه با سکنه‌ی ایران می‌باشد.

نکته ۲: طبق ماده ۳ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲، قوانین جزایی ایران درباره کلیه اشخاصی که در قلمروی حاکمیت زمینی، دریایی و هوایی ایران مرتکب جرم شوند، اعمال می‌شود.

نکته ۳: در جایی که قانون خارجی، معایر نظم عمومی ایران باشد، قانون مزبور اجرا نخواهد شد.

.....

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

- نکته ۱:** احوال شخصیه ایرانیان غیرشیعیه که مذهب آنان به رسمیت شناخته شده، محاکم باید قواعد و عادات مسلم آنان را به نحو ذیل اعمال نماید؛
- در مسایل مربوط به ارث و وصیت، عادات و قواعد مسلم در مذهب متوفی.
- در مسایل مربوط به فرزندخواندگی، عادات و قواعد مسلم در مذهبی که پدرخوانده یا مادرخوانده پیرو آن است.
- نکته ۲:** متقابلاً در کشور خارجی نیز، اجرای قانون ایران در آن کشور مستلزم این است که با نظم عمومی آن کشور تعارض نداشته باشد.

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

- نکته ۱:** بر احوال شخصیه اتباع خارجی مقیم ایران، قانون ملی شخص، حاکم خواهد بود.
- نکته ۲:** صرفاً قوانین ماهوی مربوط به احوال شخصیه و حقوق ارثیه تابع قانون ملی تبعه خارجی می باشد و قوانین شکلی ناظر بر احوال شخصیه و حقوق ارثیه تابع قانون ایران می باشد.
- نکته ۳:** قواعد مذهبی و احوال شخصیه، ایرانیان غیرشیعیه نیز، در فرضی که مغایر با نظم عمومی باشد، اجرا نخواهد شد.
- نکته ۴:** طبق ماده ۹۷۳ قانون مدنی، چنانچه قانون خارجه ای که باید طبق ماده ۷ اجرا شود، به قانون دیگری احاله داده باشد، محکمه مکلف به رعایت این احاله نیست، مگر اینکه احاله به قانون ایران داده شده باشد.

ماده ۸- اموال غیرمنقول که اتباع خارجه در ایران برطبق عهود تملک کرده یا می کنند، از هرجهت تابع قوانین ایران خواهد بود.

نکته: این ماده ناظر بر مالیات، اداره، انتفاع عین و منافع و تشریفات آن است، لکن حقوق ارثی و وصیت بیگانگان، کماکان تابع قانون ملی آنان است.

.....
.....

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

نکته ۱: چنانچه قانون مخالف با عهدنامه وضع شود، محاکم داخلی باید قانون مخالف را اجرا نماید، زیرا آخرین اراده قانونگذار می باشد.

نکته ۲: از آنجایی که عهدنامه در حکم قانون است، می تواند مخصّص یا ناسخ قوانین باشد.

.....
.....

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

نکته ۱: آنچه موجب عدم نفوذ قراردادهای خصوصی می شود، مخالفت آنها با قوانین آمره است نه تکمیلی.

نکته ۲: قوانین مربوط به امور مالی، اصولاً تکمیلی و قوانین مربوط به امور غیرمالی و احوال شخصیه اصولاً آمره و مربوط به نظم عمومی هستند.

نکته ۳: قراردادهای خصوصی علاوه بر عدم مخالفت با قوانین آمره، می بایست با نظم عمومی و اخلاق حسنه نیز مخالفت نداشته باشند، تا نافذ و معتبر باشند.

نکته ۴: ماده ۱۰ در رابطه با عقود معین نیز کارایی دارد و می تواند احکامی مخالف با قواعد غیرامری آن عقد را مقرر کند یا سایر مواردی که در قانون ناظر بر آن عقد را پیش بینی نکرده، پوشش دهد.

نکته ۵: با توجه به اصل لزوم و رضایی بودن عقود، باید بیان داشت که قراردادهای خصوصی که از آنها به عنوان عقود غیرمعین نیز یاد می شود، عقودی لازم و رضایی می باشند.

.....
.....

۱- در مقوق موضوعه ایران، برای اینکه توافقها و تراضیها معتبر و لازمالاتباع باشند....

(سررقتری ۷۴)

الف) کافی است که حتی به صورت یک عقد نامعین جلوه گر شوند.

ب) باید حتماً به صورت یکی از عقود لازم تجلی پیدا کنند.

ج) باید حتماً در قالب یکی از عقود معین درآیند.

د) باید حتماً به صورت شرط ضمن عقد تملیکی منجز گنجانیده شود.

۱۲- در اصطلاح قانون مدنی ایران، قرارداد فصوصی به چه عقدی گفته می‌شود؟ (ارشد آزاد ۸۰)

الف) عقد معین

ب) عقد غیرمعین

ج) عقدی که دولت، یکی از طرفین آن نباشد.

د) عقدی که در داخل کشور منعقد شود.

۱۳- کدام مورد از مصادیق عقد غیرمعین است؟ (تجورات ارشد سراسری ۹۰)

الف) بیمه حوادث

ب) نکاح دائم

ج) شرکت سهامی عام

د) قرارداد توزیع انحصاری کالا

پاسخنامه

۱ الف ۲ ب ۳ د

جلد اول: در اموال

کتاب اول: در بیان اموال و مالکیت به طور کلی

باب اول: در بیان انواع اموال

ماده ۱۱- اموال بردو قسم است: منقول و غیرمنقول.

- نکته ۱:** اموال خواه مادی باشند یا غیرمادی، به دو قسم منقول و غیرمنقول تقسیم می‌شوند.
- نکته ۲:** مال از نظر حقوقی، به چیزی اطلاق می‌شود که مفید بوده و قابل اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین باشد. لذا داشتن مالک خاص، شرط مال محسوب شدن نیست.
- نکته ۳:** هر مالی شیء است، ولی هر شیئی مال محسوب نمی‌شود. بنابراین رابطه مال و شیء، عموم و خصوص مطلق است.
- نکته ۴:** اشیایی مانند دریاها، هوا و خورشید، از آنجایی که کسی نمی‌تواند نسبت به آن ادعای مالکیت انحصاری کند، مال محسوب نمی‌شود.
- نکته ۵:** تشخیص مال منقول از غیرمنقول دارای آثاری است که عبارتند از: ۱- خارجی‌ها نمی‌توانند در ایران، آزادانه اموال غیرمنقول را تملک کنند، ۲- استفاده از حق شفعه، مختص اموال غیرمنقول است، ۳- نقل و انتقال اموال غیرمنقول باید با سند رسمی باشد، ۴- خرید و فروش اموال منقول، از اعمال تجاری است، ۵- دادگاه صالح ناظر بر دعاوی غیرمنقول، دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول است، ۶- دادگاه صالح در رابطه با دعاوی منقول، دادگاه محل اقامت خوانده می‌باشد. ۷- حق ارتفاق، صرفاً در اموال غیرمنقول راه دارد.

فصل اول: در اموال غیرمنقول

ماده ۱۲- مال غیرمنقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان، به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص

نکته ۱: مال غیرمنقول مالی است که نتوان آن را از محلی به محل دیگر انتقال داد، بدون اینکه به خود مال یا محل استقرار آن خرابی یا نقضی وارد شود.

نکته ۲: حقوق عینی ارتفاق، شفعه و تحجیر، در اموال منقول راهی ندارند.

نکته ۳: دیون و تعهدات راجع به اموال غیرمنقول، در حکم منقول هستند مگر در چند مورد: تعهد به انتقال مال غیرمنقول، تعهد به تسلیم مال غیرمنقول، الزامات خارج از قرارداد مبنی بر پرداخت اجرت‌المثل مال غیرمنقول و جبران خسارت در اموال غیرمنقول.

نکته ۴: اموال غیرمنقول به چهار دسته تقسیم می‌شود: ۱- اموالی که ذاتاً غیرمنقول هستند مانند زمین، ۲- اموالی که در اثر عمل انسان غیرمنقول شده است مانند لوله‌های نصب‌شده در ساختمان، ۳- اموالی که در حکم غیرمنقول اند اموالی که صرفاً به امور زراعت اختصاص پیدا کرده است و تنها از نظر صلاحیت محاکم و توقیف اموال در حکم غیرمنقول می‌باشد، ۴- غیرمنقول تبعی، یا حقوق مالی و دعاوی که موضوع آن غیرمنقول است، مانند دعاوی تصرف عدوانی.



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.

نکته ۱: مالی که ذاتاً و از ابتدا وصف غیرمنقول را داشته است و جابه‌جایی آن از محلی به محل دیگر مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل استقرار آن باشد، غیرمنقول ذاتی نامیده می‌شود؛ مانند زمین و معدن.

نکته ۲: غیرمنقول به واسطه عمل انسان، مالی است که ذاتاً منقول بوده، ولی در اثر عمل انسان به‌گونه‌ای استفاده شده‌اند که جابه‌جایی آنها مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل استقرار آن باشد، مانند لوله‌های به کار رفته در ساختمان.

نکته ۳: اموال غیرمنقول در اثر عمل انسان، پس از جدا شدن از محل استقرار خود، وصف منقول خود را مجدداً کسب می‌کنند.

نکته ۴: کلیه حقوق عینی نسبت به مال غیرمنقول مانند مالکیت، انتفاع، تحجیر، شفعه، ارتفاق و وثیقه نسبت به اموال غیرمنقول، اجرت‌المثل تصرف در اموال غیرمنقول، خسارات وارده بر اموال غیرمنقول و نیز سرقلی و حق کسب و پیشه تجارت، غیرمنقول تبعی نام دارند.



ماده ۱۴- آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آن‌ها، در صورتی که در بنا یا زمین به کار رفته باشد، به طوری که 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.

نکته: ثمره به طور معمول منفعت مالی است و حصول آن ملازمه با کاسته شدن محسوس عین نیست.

حاصل به معنی خاص، ثمره‌ای است که با کاسته شدن از عین ایجاد می‌شود.



ماده ۱۶- مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه، مادام که بریده یا کنده نشده است، غیرمنقول است.

نکته: ثمره و حاصل، مادام که چیده یا درو نشده است و مطلق اشجار و نهال، مادام که بریده نشده

است، غیرمنقول است.



ماده ۱۷- حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد، از قبیل گاو و گاو میش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و غیره و به طور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن را به این 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 یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.

نکته ۱: این اموال منقول می‌باشند و صرفاً از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال، در حکم

غیرمنقول هستند.

نکته ۲: اشیاء و ادوات زراعی که مالک آنها را برای عمل کشاورزی اختصاص داده است، در صورتی

در حکم غیرمنقول هستند که زمین و اشیاء اختصاص یافته به کشاورزی، دارای یک مالک باشند.

نکته ۳: اشیاء و ادوات اختصاص یافته برای صنعت و تجارت را، نمی‌توان غیرمنقول دانست، زیرا

حکم ماده ۱۷ جنبه استثنایی دارد.

نکته ۴: حیوانات و اشیاء باید صرفاً اختصاص به کار زراعت و آبیاری داشته باشند تا مشمول حکم مقرر در ماده ۱۷ شده و در حکم غیرمنقول تلقی گردند. بنابراین اگر تراکتوری هم برای تسطیح راه‌ها و هم برای زراعت اختصاص یافته باشد، مشمول ماده ۱۷ نخواهد بود.



۱- هر مال منقولی که برای استفاده از عمل زراعت لازم باشد و مالک، آن را به این امر تفصیص داده باشد، از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال چه نوع مالی محسوب است؟ (ارشاد حقوق فصولی آزاد ۹۲)

الف) به شرطی که مال مادی باشد، در حکم اموال غیرمنقول است.

ب) تابع غیرمنقول است.

ج) جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است.

د) از جهت صلاحیت محاکم در حکم غیرمنقول ولی از جهت توقیف در حکم مال منقول است.

۲- چه اموالی در مکه غیرمنقول است؟ (وکالت ۱۶)

الف) بنایی که روی زمین احداث می‌شود.

ب) معدنی که در زمین حفر می‌شود.

ج) حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده است، از نظر صلاحیت محاکم و توقیف اموال.

د) مطلق اشجار و شاخه‌های آن، مادام که بریده یا کنده نشده است.

۳- کدام مورد در زمره اموال غیرمنقول مکه است؟ (رکبری حقوق نفت و گاز سراسری ۹۴)

الف) ادوات آبیاری

ب) ادوات صنعتی و تجاری

ج) حق العبور

د) دعوای مربوط به خلع ید

پاسخنامه

۱ ج ۲ ج ۳ الف

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

نکته ۱: کلیه دیون حتی اگر در مورد اموال غیرمنقول باشند، منقول محسوب می‌شوند.

نکته ۲: دعوای تصرف راجع به اموال غیرمنقول مثل خلع ید، تصرف عدوانی، رفع مزاحمت و نیز ممانعت از حق، غیرمنقول هستند.

نکته ۳: آن دسته از دعوای که موضوع آنها به طور غیرمستقیم، تملک اموال غیرمنقول است، مانند

دعوی فسخ یا بطلان معامله نسبت به مال غیر منقول، غیر منقول تلقی می‌شوند.

نکته ۴: دعوی راجع به تولیت و اداره موقوفات غیر منقول، غیر منقول تلقی می‌شوند.

نکته ۵: اجرت‌المسمی مربوط به مال غیر منقول، منقول است، ولی اجرت‌المثل مربوط به مال غیر منقول، غیر منقول است.

نکته ۶: حقی که موضوع آن غیر منقول است به تابعیت از موضوع خود، غیر منقول به شمار می‌رود و حقی که بر مال منقول وجود دارد، منقول است.



.....

۱- کدام گزینه در مورد سرقتی صمیع است؟

(ارشاد حقوق فقهومی سراسری ۸۶)

- الف) منقول است. ب) غیر منقول است.
 ج) منقول تبعی است. د) غیر منقول تبعی است.

۲- سرقتی مقی است که

(ارشاد حقوق فقهومی آزار ۸۹)

- الف) منقول
 ب) غیر منقول
 ج) هم منقول و هم غیر منقول که جنبه غیر منقول آن غلبه دارد.
 د) هم منقول و هم غیر منقول که جنبه منقول آن غلبه دارد.

۳- کدام یک از دعاوی زیر، تابع غیر منقول است؟

(آزار ۸۹)

- الف) دعوی راجع به دین ناشی از صلح مال غیر منقول.
 ب) دعوی راجع به اجرت‌المثل مال غیر منقول.
 ج) دعوی راجع به ثمن در بیع مال غیر منقول.
 د) دعوی راجع به اجرت‌المسمی مال غیر منقول.

پاسخنامه

- ۱ د ۲ ج ۳ ب

فصل دوم: در اموال منقوله

ماده ۱۹- اشیایی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد، بدون این که به خود یا محل آن خرابی وارد آید، منقول است.

نکته ۱: مقصود از اموال منقول، کلیه اشیای مادی خارجی است که قابلیت نقل و انتقال را از محلی به محل دیگر داشته باشند.

نکته ۲: اصل بر منقول بودن اموال است، مگر اینکه خلاف آن اثبات شود.

نکته ۳: چک‌های تضمین شده، سهام بی‌نام شرکت‌ها، بروات و سفته‌ها و چک‌های در وجه حامل در زمره اموال منقول می‌باشند.



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 غیرمنقوله باشد.

نکته ۱: حقوق عینی مربوط به اموال منقول مانند حق مالکیت، حق انتفاع، حق وثیقه نسبت به اموال منقول و همچنین تمامی حقوق دینی ناشی از معاملات اموال منقول یا غیرمنقول، مال منقول حکمی یا در حکم منقول نام دارند.

نکته ۲: در صورتی که شخصی، مالی را غصب کند و سپس در خصوص اجرت‌المثل، میان مالک و غاصب توافق شود، این اجرت، اجرت‌المسمی خواهد بود و بنابراین مال منقول تلقی می‌شود.

نکته ۳: مال پیشاپیش منقول، مال غیرمنقولی است که در روابط معاملاتی طرفین و با توافق آنها، به صورت منقول معامله می‌شود. چنین مالی در روابط معاملاتی طرفین، مشمول احکام اموال منقول قرار می‌گیرد.

نکته ۴: حقوق دینی منقول می‌باشند ولو اینکه موضوع آنها غیرمنقول باشد، مگر در مورد تعهد به انتقال مال غیرمنقول.

نکته ۵: دیون و تعهدات از همه جهات، تابع مقررات مربوط به اموال منقول می‌باشند نه فقط از حیث صلاحیت محاکم.

نکته ۶: مال الاجاره منقول تلقی می‌شود، خواه موضوع آن منقول باشد یا غیرمنقول ولی اجرت‌المثل، اجرت ناشی از اسباب ضمان قهری است و بسته به موضوع خود ممکن است منقول یا غیرمنقول باشد؛ بنابراین اجرت‌المثل اموال منقول، منقول و اجرت‌المثل اموال غیرمنقول، غیرمنقول محسوب می‌شود.

نکته ۷: حقوق معنوی با توجه به اینکه ناظر بر ابداعات ذهنی و فعالیت‌های انسانی است و اصل بر منقول بودن اموال است باید در زمره اموال منقول تلقی گردد.



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 کارخانه‌هایی که نظر به طرز ساختمان، جزو بنای عمارتی نباشد، داخل در منقولات است، ولی توقیف بعضی از اشیاء مزبوره ممکن است نظر به اهمیت آن‌ها، موافق ترتیبات خاصه به عمل آید.

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

۱- شفصی ملک فود را به دیگری فروخته است، فریدار از تأدیه بهای ملک امتناع ورزیده است. مق فروشنده برای مطالبه بهای ملک...

(ارش سر سراسر ۱۸۵)

(الف) منقول است. (ب) غیر منقول است.

(ج) منقول حکمی است. (د) در حکم غیر منقول است.

۲- در دعوی مطالبه وجه التزام، ناشی از شروط قولنامه‌ای که در مورد مال غیر منقول تنظیم شده است، کدام گزینه صمیع است؟

(وکالت ۹۰)

(الف) در حکم منقول است. (ب) غیر منقول تبعی است.

(ج) غیر منقول حکمی است. (د) فقط از جهت توقیف در حکم منقول است.

۳- مالک با غاصب ملک فود توافق می‌کند که مبلغ مشخصی به عنوان اجرت‌المثل پرداخت شود. در صورت امتناع غاصب از پرداخت اجرت مورد توافق و طرح دعوا از سوی مالک، دعوی مذکور تابع کدام اموال است؟

(وکالت ۹۳)

(الف) منقول واقعی. (ب) در حکم غیر منقول.

(ج) غیر منقول تبعی. (د) در حکم منقول.

۴- کدام مورد، مصداق مال منقول حکمی است؟

(دکتری حقوق فصولی سراسری ۹۴)

(الف) تعهد به انتقال مال غیر منقول. (ب) دعوی مربوط به اجرت‌المثل املاک.

(ج) دعوی مربوط به مطالبه اجاره‌بهای املاک. (د) دعوی مربوط به خسارات وارد بر املاک.

۵- کدام دعوا تابع منقول است؟

(قضات ۹۳)

(الف) تصرف. (ب) تعهد به تسلیم ملک.

(ج) اجرت‌المثل املاک. (د) مطالبه اجاره بهای املاک.

پاسخنامه

۱ ج ۲ الف ۳ د ۴ ج ۵ د

فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد

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

نکته ۱: مال مجهول‌المالک، مالی است که مالک دارد، اما مالک آن مشخص نیست. مانند لقطه (اشیای پیدا شده).

نکته ۲: منظور از اموالی که مالک خاص ندارند، اعم از این است که مالک آن عامه مردم باشند یا اموالی باشند که مباح بوده و هنوز تملک نشده‌اند.

نکته ۳: انتقال و توقیف اموال عمومی امکان‌پذیر نیست، ولی انتقال و توقیف اموال دولتی امکان‌پذیر است.



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

نکته ۱: مفهوم مخالف ماده ۲۴ این است که کوچه‌هایی که بن بست هستند، قابل تملک می‌باشند.

نکته ۲: کوچه‌هایی که آخر آنها مسدود نیست از اموال عمومی محسوب می‌شوند، حتی اگر در املاک خصوصی احداث شده باشند.



ماده ۲۵ - هیچ‌کس نمی‌تواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد، از قبیل پل‌ها و کاروان‌سراها و آب‌انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان‌گاه‌های عمومی تملک کند و همچنین است قنوات و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است.

نکته ۱: اموال و مشترکات عمومی، اموالی هستند که هر چند مالک دارند ولی مالک خاص ندارند بلکه مالک آنها عموم مردم هستند و دولت یا نهادهای عمومی آنها را اداره می‌کند مانند بوستان‌ها.

نکته ۲: اموال عمومی مالک خاص ندارند و در مالکیت عموم مردم هستند ولی اموال دولتی مالک خاص دارند و مالک آنها دولت است.

نکته ۳: اموال عمومی به دلیل غیرقابل تملک بودن، اصولاً قابل انتقال نیز نیستند مگر اینکه، هدف اختصاص یافته بر این اموال را تغییر دهد و فروش آنها را تجویز کند.

نکته ۴: تصرف به عنوان مالکیت عمومی، دلیل بر مالکیت عمومی است.

نکته ۵: اماره تصرف در برابر مدعی مالکیت عمومی نیز قابل استناد است، ولی در صورت اثبات مالکیت عمومی سابق، اماره تصرف دیگر اعتبار ندارد. زیرا اموال عمومی قابل تملک نیستند.



۱- منظور قانون مدنی از «اموالی که مالک فاص ندارند» چیست؟ (سراسری ۸۸)

الف) مباحات - اشیای گم شده.

ب) مباحات - اموال مجهول‌المالک.

ج) مباحات - اموال عمومی - اموال مجهول‌المالک.

د) اموال مجهول‌المالک - لقطه.

پاسخنامه

۱ ج

ماده ۲۶ (اصلاحی ۱۳۷۰/۸/۱۴) - اموال دولتی که مُعَدَّ 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 اثاثیه 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 منقوله و غیرمنقوله که دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد، قابل تملک خصوصی نیست و همچنین 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 مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هریک از اقسام مختلفه آن‌ها، تملک کرده و یا از آن‌ها استفاده کنند، مباحات نامیده می‌شود؛ مثل اراضی موات. یعنی زمین‌هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آن‌ها نباشد.

نکته ۱: مباحات اموالی هستند که مالک خاص ندارند و هر شخص می‌تواند با رعایت قوانین و

مقررات مربوطه، آنها را تملک کند مانند ماهی در دریاها.

نکته ۲: زمین دایر، زمین‌هایی است که آن را احیاء نموده‌اند و در حال حاضر مورد بهره‌برداری است.

نکته ۳: زمینی که بر روی آن اعیانی، اعم از درخت یا بنا وجود نداشته باشد، بیاض نامیده می‌شود.

نکته ۴: مباحات به وسیله حیزات، قابل تملک می‌باشند، مگر در صورتی که قانون آن را ممنوع

کرده باشد.

نکته ۵: اراضی موات شهری، زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

نکته ۶: اراضی بایر شهری، زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشتند، اعم از این که صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد.

..... ✍

.....

ماده ۲۸ - اموال مجهول المالک با اذن حاکم یا مأذون از قبل او به مصارف فقرا می‌رسد.

..... ✍

.....

۱- مشترکات عمومی به چه اموالی گفته می‌شود؟ (تعمیرات سراسری ۸۷)

الف) اموال مشاع.

ب) اموالی که مالک خاص ندارند.

ج) اموالی که عده‌ای از مردم مالک آن هستند.

د) اموالی که تملک خصوصی و استفاده انحصاری از آنها ممنوع است.

۲- ماهیت کدام یک از اموال زیر با سایرین متفاوت است؟ (ارشاد حقوق قانونه سراسری ۹۴)

الف) مجهول‌المالک.

ب) عمومی.

ج) مباحات.

د) انفال.

۳- کاف گلستان واقع در تهران جزو اموال..... است. (ارشاد حقوق فصولی سراسری ۹۳)

الف) اختصاصی دولتی

ب) دولتی

ج) مصادره شده

د) عمومی

پاسخنامه

۱ د

۲ الف اموال عمومی، مباحات و انفال از اموال بدون مالک خاص هستند، در حالی که اموال مجهول‌المالک، اموالی هستند که مالک دارند، اما مالک آن‌ها مجهول است.

۳ د

باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال

حاصل می‌شود

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.

نکته ۱: حقوق عینی ۶ قسم هستند که عبارتند از: ۱- حق مالکیت، ۲- حق ارتفاق، ۳- حق انتفاع، ۴- حق تحجیر، ۵- حق شفعه، ۶- حق عینی تبعی مانند رهن.

نکته ۲: حق مالی، حقی است که برای تأمین نیازهای مالی و مادی انسان وجود دارد و اصولاً قابل تقویم به پول بوده و قابلیت انتقال، اسقاط و توقیف دارد مانند حق مالکیت.

نکته ۳: حق غیر مالی، حقی است که جهت تأمین نیازهای غیر مادی و عاطفی انسان وجود دارد و اصولاً قابلیت اسقاط، توقیف، انتقال ندارد و نیز قابل تقویم به پول نیست، مانند حق زوجیت. البته ممکن است حق غیر مالی، آثاری مالی به دنبال داشته باشد. مانند حق نفقه به دنبال حق زوجیت.

نکته ۴: اموال منقول یا مادی است یا غیر مادی که شامل تمامی حقوق و دیون می‌شود به جز: تعهد به انتقال مال غیر منقول، تعهد به تسلیم مال غیر منقول، اجرت‌المثل مال غیر منقول، خسارت وارده بر مال غیر منقول.

نکته ۵: حق انتفاع با مالکیت منفعت متفاوت است. در حق انتفاع، ذرات منفعت در مالکیت مالک به وجود می‌آید نه منتفع و منتفع صرفاً حق استفاده از این منافع را دارد. اما در مالکیت منفعت، ذرات منفعت در ملک صاحب حق به وجود می‌آید نه مالک و لذا صاحب حق، می‌تواند هرگونه تصرفی در منافع انجام دهد.

نکته ۶: حق عینی، حقی است که شخص به طور مستقیم نسبت به مالی پیدا می‌کند و می‌تواند آن را مستقیماً نسبت به مال اعمال کند، مانند حق مالکیت و حق انتفاع. اما حق دینی حقی است که شخصی نسبت به شخص دیگر پیدا می‌کند و تنها به طور غیر مستقیم و از طریق مدیون قابلیت اعمال دارد. مانند حق مؤجر نسبت به اجاره‌بها.

نکته ۷: حق عینی اصلی حقی است که به شخص امکان استفاده از مال را خواه به صورت کامل (مالکیت) و خواه به صورت ناقص (انتفاع و ارتفاق) می‌دهد. اما حق عینی تبعی حقی است که به موجب آن، طلبکار بر مالی از بدهکار مسلط می‌شود و در صورت عدم ایفای دین از جانب بدهکار، می‌تواند طلب خود را از محل فروش مال وصول کند.

نکته ۸: در حق عینی اصلی، صاحب حق، صاحب منافع مال نیز هست ولی در حق عینی تبعی، صاحب حق، مالک منافع مال نیست، بلکه منافع مال به مالک مال تعلق دارد. همچنین حق عینی تبعی با از بین رفتن حق اصلی، از بین می‌رود.

نکته ۹: اسباب ایجاد حق عینی محدود به موارد مصرح در قانون می‌باشد، در حالی که اسباب ایجاد حق دینی نامحدود می‌باشد و اراده طرفین در خصوص آن نقش اساسی ایفا می‌کند.

نکته ۱۰: حق مالکیت کامل‌ترین حق عینی است که انسان می‌تواند بر مالی اعم از منقول یا غیر منقول داشته باشد.



(ارشر سراسری ۸۹)

۱- کدام عبارت در فصوص وجه تمایز مقوق عینی و دینی، نادرست است؟

- (الف) حق دینی مستقیم و حق عینی غیرمستقیم است.
 (ب) موضوع حق عینی مال و موضوع حق دینی فعل هست.
 (ج) در مالی که موضوع اعمال هر دو حق است، حق عینی بر حق دینی مقدم است.
 (د) حق عینی در برابر همه و حق دینی برابر مدیون قابل استناد است.

(ارشر سراسری ۸۷)

۲- مقوق معنوی مؤلف شامل چه مقوقی است؟

- (الف) هر حقی که ارزش مالی و اقتصادی نداشته باشد.
 (ب) حق انتشار، حق حرمت نام و حق حرمت اثر.
 (ج) حقوق مربوط به شخصیت پدیدآورنده.
 (د) حق هر گونه بهره‌برداری از اثر.

(تعهدات سراسری ۸۷)

۳- حق دینی چیست؟

- (الف) حق یک شخص بر شخص دیگر.
 (ب) حق مطالبه انجام کار از دیگری.
 (ج) حق مطالبه مبلغی وجه نقد از دیگری.
 (د) حق مطالبه ثمن معامله از سوی فروشنده.

(سراسری ۹۲)

۴- ماهیت کدام یک از مقوق زیر با سایرین متفاوت است؟

- (الف) حقی که مرتهن نسبت به عین مرهونه دارد.
 (ب) حقی مستأجر نسبت به منافع عین مستأجره دارد.
 (ج) حقی که به موجب آن مالک ملکی می‌تواند از چشمه واقع شده در ملک دیگری آب ببرد.
 (د) حقی که منتفع نسبت به استفاده از مال موضوع حق انتفاع دارد.

پاسخنامه

- ۱ الف** زیرا حق عینی، غیر مستقیم و حق عینی مستقیم است. **۲ ب** **۳ الف**
۴ الف حق ارتفاق، حق انتفاع و حق مالکیت، از اقسام حقوق عینی اصلی هستند؛ در حالیکه حق وثیقه، نوعی حق عینی تبعی می‌باشد.

فصل اول: در مالکیت

ماده ۳۰- هر مالکی نسبت به مایملک خود، حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد.

نکته ۱: این ماده بیانگر اصل تسلیط است که به موجب آن، هر مالکی نسبت به مایملک خود حق

هر گونه تصرفی اعم از حقوقی یا مادی را دارد، مگر در مواردی که قانون چنین حقی را محدود

کرده باشد.

نکته ۲: در تزامم دو اصل تسلیط و لاضرر، اصل لاضرر مقدم می‌باشد. یعنی کسی نمی‌تواند اعمال حق خویش را، وسیله اضرار به غیر قرار دهد.

نکته ۳: مالکیت دارای سه ویژگی مطلق بودن، انحصاری بودن و دایمی بودن، است.

نکته ۴: اصل دایمی بودن، اختصاص به مالکیت عین دارد. زیرا مالکیت منفعت ممکن است موقت باشد.

نکته ۵: به موجب اصل دایمی بودن، مالک تا زمانی که موضوع مالکیت از بین نرود، مالکیت باقی خواهد ماند و نیز مالکیت در اثر معطل و بلااستفاده ماندن مال، زائل نمی‌شود. لذا بهره‌برداری، لازمی بقای مالکیت نیست.

نکته ۶: مطلق بودن مالکیت به این معناست که اولاً مالکیت در برابر تمام اشخاص قابلیت استناد دارد و ثانیاً مالک، حق هرگونه تصرف و بهره‌برداری از مال خویش دارد.



ماده ۳۱ - هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد، مگر به حکم قانون.

نکته ۱: طبق اصل ۴۷ قانون اساسی، مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد، محترم است.

نکته ۲: در حقوق مالکیت فکری، حقوق مادی پدیدآورنده یک اثر، در صورتی مشمول حمایت قانونی قرار خواهد گرفت که این اثر برای اولین بار در ایران چاپ یا پخش یا نشر یا اجرا شده باشد، اما در خصوص حقوق معنوی، به صورت مطلق و بدون قید، قابل حمایت است.

نکته ۳: حق شفعه را می‌توان از استثنائات «قاعده منع سلب مالکیت» دانست.



ماده ۳۲ - تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله و غیرمنقوله که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد، بالتبع مال مالک اموال مزبوره است.

نکته: این ماده بیانگر مالکیت تبعی می‌باشد که به موجب آن، مالک یک مال، مالک ثمرات و متعلقاتی که از آن مال حاصل می‌شود نیز، خواهد بود.



ماده ۳۳ - نماء و محصولی که از زمین حاصل می‌شود، مال مالک زمین است، چه به خودی خود روییده باشد یا به واسطه عملیات مالک، مگر این‌که نماء یا حاصل از اصله یا حبه غیر، حاصل شده باشد، که در این صورت درخت و محصول، مال صاحب اصله یا حبه خواهد بود، اگرچه

بدون رضای صاحب زمین کاشته شده باشد.

نکته ۱: اصولاً محصول برای صاحب بذر است، حتی اگر زمین را غصب کرده باشد، مگر در صورتی که صاحب بذر معلوم نباشد که در این صورت، محصول متعلق به صاحب زمین است.

نکته ۲: در صورتی که شخص «الف»، دانه متعلق به «ب» را در زمین «ج» بکارد، محصول متعلق به «ب» است.

نکته ۳: اگر شخصی دانه یا نهال متعلق به خود را در زمین غصبی و متعلق به دیگری بکارد، محصول متعلق به خود او خواهد بود و مالک زمین فقط می‌تواند بابت استفاده از زمین، از غاصب زمین اجرت‌المثل مطالبه کند.



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

نکته ۱: حمل حیوانات متعلق به کسی است که در زمان انعقاد نطفه، مالک مادر باشد و به تبع انتقال مادر، مالکیت حمل منتقل نمی‌شود، مگر اینکه طرفین به نحو دیگری توافق کنند.

نکته ۲: این ماده ناظر به فرضی است که پدر و مادر حمل متعلق به یک شخص نباشد و لذا قانون‌گذار در مقام بیان چگونگی انتقال حمل نبوده است. زیرا طبق ماده ۳۵۸ ق.م. حمل در بیع حیوان، متعلق به مشتری نمی‌شود مگر اینکه تصریح شده باشد یا بر حسب عرف از توابع بیع شمرده شود. در واقع در این ماده، حیوان نر مالک آن شخص الف و مالک حیوان ماده شخص ب است و نتیجه نزدیکی این دو حیوان به مالک حیوان ماده (مادر) تعلق دارد.



ماده ۳۵ - تصرف به عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است، مگر این که خلاف آن ثابت شود.

نکته ۱: تصرف عبارت است از تسلط و اقتدار عرفی که انسان در مقام اعمال حق خود، بر مالی پیدا می‌کند.

نکته ۲: تصرف به عنوان مالکیت، اماره بر مالکیت است و لذا خلاف این اماره به وسیله دلیل، قابل اثبات است.

نکته ۳: اصل بر این است که تصرف شخص به عنوان مالک است، مگر اینکه خلاف آن اثبات شود.

نکته ۴: تصرفی که اماره مالکیت حساب می‌شود ممکن است مادی باشد مانند در دست داشتن یک

مال یا سکونت در آن و نیز ممکن است حقوقی باشد مانند عرضه مال خود برای فروش.

نکته ۵: تصرفی اماره بر مالکیتی تلقی می‌شود که به عنوان مالکیت باشد، خواه به صورت مستقیم یا غیرمستقیم باشد مانند تصرف ولی قهری یا قیم.

نکته ۶: تصرفی دلیل بر مالکیت است که مشروع و قانونی باشد. بنابراین تصرفات غاصب بر مال، دلیل بر مالکیت او نیست.

نکته ۷: در تعارض و قفیت سابق و تصرف فعلی، تصرف فعلی قابل استناد نیست؛ زیرا مال موقوفه جز در موارد استثنایی، قابلیت انتقال ندارد. لذا در تعارض آنها و قفیت سابق مقدم است.

نکته ۸: در تعارض میان تصرف فعلی و تصرف سابق، تصرف فعلی مقدم خواهد بود.

نکته ۹: در صورت تعارض میان تصرف فعلی، مالکیت سابق، مالکیت سابق مقدم است. زیرا مالکیت سابق دلیلی است که اماره تصرف را از اعتبار می‌اندازد.

نکته ۱۰: اصل بر مشروع بودن تصرف است و مدعی نامشروع بودن تصرف باید آن را اثبات کند.

نکته ۱۱: اماره تصرف علاوه بر اعیان در منافع نیز جاری است.

نکته ۱۲: در اختلاف در ملکیت و وقفیت، اصل ملکیت است و مدعی وقف باید دعوا را ثابت نماید.

نکته ۱۳: اماره ید در صورتی دلیل مالکیت است که سابقه تصرف متصرف در مال مورد نظر معلوم

نباشد، اگر کسی که در برابر متصرف مدعی مالکیت است، اثبات کند سابقاً مال در ملکیت او بوده،

متصرف نمی‌تواند با اماره ید، مالکیت فعلی خود را اثبات کند. بلکه باید ثابت کند که مالکیت مال با

ناقل قانونی به او منتقل نشده است.

نکته ۱۴: این ماده بیانگر قاعده ید می‌باشد.



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

نکته ۱: تصرفی که سابقه آن معلوم نباشد، مشروع تلقی می‌شود.

نکته ۲: تصرفات شخص بر مال، اصولاً مشروع تلقی می‌شود و مدعی مالکیت، بایستی خلاف آن را اثبات کند.



ماده ۳۷ - اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک، سابقاً مال مدعی او بوده است، در این صورت، مشارالیه نمی‌تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند، مگر این که ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است.

نکته: در صورتی که با اقرار متصرف فعلی یا با هر دلیل دیگری، اثبات شود که مال قبلاً در مالکیت شخص دیگری بوده است، مالکیت سابق با دلیل اثبات شده و بر اماره تصرف مقدم خواهد بود، مگر اینکه متصرف ثابت کند که مال به ناقل صحیح به او منتقل شده است.



ماده ۳۸- مالکیت زمین، مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هرکجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین، بالجمله مالک، حق همه گونه تصرف در هوا و قرار دارد، مگر آنچه را که قانون استثنا کرده باشد.

نکته: شخصی که مالک یک زمین است، به طور تبعی مالک فضای آن است تا هر قدر که بالا رود و نیز به طور تبعی مالک زیر زمین است.



ماده ۳۹- هربنا و درخت که در روی زمین است و هم چنین هر بنا و حفری که در زیر زمین است؛ ملک مالک آن زمین محسوب می‌شود، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.



(ارشد آزار ۸۲)

۱- کدام گزینه صحیح است؟

- الف) مالکیت تبعی، مالکیتی است که مالک بر ثمرات و متعلقات یک مال منقول و غیر منقول دارد.
 ب) مالکیت تبعی، مالکیتی است که وارث بعد از مورث خود بر ماترک پیدا می‌کنند.
 ج) مالکیت تبعی، مالکیتی است که مرتهن بر عین مرهونه پیدا می‌کند.
 د) مالکیت تبعی، مالکیتی است که مستأجر بر منافع عین مستأجره دارد.

۲- مالک زمینی، نهالی را از غیر، غصب و آن را در زمین خود می‌کارد. در این صورت: (وکالت ۸۰)

- الف) درخت متعلق به صاحب مال و میوه آن متعلق به صاحب زمین است.
 ب) درخت و میوه آن به تناسب و متعلق به طرفین است.
 ج) درخت و میوه آن متعلق به مالک زمین است.
 د) درخت و میوه آن متعلق به صاحب نهال است.

۳- کدام مورد در فصوص نما و محصول به دست آمده از بذری که مالک زمین، آن را از دیگری

(وکالت کرم‌نشاہ ۹۷)

سرقت کرده و در زمین خود کاشته است، صحیح است؟

- الف) نما و محصول به مالک زمین تعلق دارد و کاشتن بذر، تلف حکمی تلقی می‌شود و موجب ضمان زارع است.
 ب) نما و محصول، از آن مالک بذر است، ولی باید اجرت‌المثل زمین را بپردازد.
 ج) نما و محصول به مالک زمین تعلق دارد، هر چند او غاصب است.
 د) نما و محصول از آن مالک بذر است.

۴- در چه صورت دادگاه مکم به تعلق مال به متصرف فعلی مال می‌دهد؟ (ارشد آزر ۸۹)

- الف) در صورت اثبات مالکیت متصرف فعلی با سند رسمی.
 ب) در صورتی که متصرف، اقرار به مالکیت سابق مدعی نکند.
 ج) در صورتی که مدعی مالکیت، بر مالکیت خود، شاهد نداشته باشد.
 د) در صورتی که مدعی نتواند مالکیت سابق خود را ثابت کند.

۵- موضوع اماره تصرف (قاعده ید) چیست؟ (دکتری سراسری ۹۷)

- الف) استصحاب تصرف است.
 ب) معلوم بودن وضعیت ید و تصرف است.
 ج) معلوم بودن سابقه و وضعیت تصرف است.
 د) مجهول بودن وضعیت ید و تصرف است.

۶- بر اساس قانون مدنی، اثبات مالکیت سابق مدعی ... (سراسری ۸۴)

- الف) از طریق بینه (گواهی) سبب بی‌اعتباری تصرف می‌شود.
 ب) از طریق اقرار متصرف فعلی، سبب بی‌اعتباری تصرف می‌شود.
 ج) از هر طریق که باشد، سبب بی‌اعتباری تصرف می‌شود.
 د) تأثیری در اعتبار تصرف ندارد.

۷- شفصی به ادعای اینکه سابقاً کالایی را فریده است، مدعی مالکیت آن شده و استرداد آن را از متصرف فعلی درخواست می‌کند. کدام مورد صمیع است؟ (وکالت کرمانشاه ۹۷)

الف) پس از اقرار متصرف به مالکیت سابق مدعی، متصرف در مقام منکر و مقوله در مقام مدعی قرار می‌گیرد.

- ب) با ارائه سند عادی خرید، بیع به عنوان سبب مملک، ثابت و به نفع دارنده سند، حکم می‌شود.
 ج) اثبات مالکیت سابق مدعی، به موجب اقرار متصرف، مانع استناد به اماره تصرف است.
 د) اثبات مالکیت سابق، با هر یک از ادله اثبات دعوی، مانع استناد به اماره تصرف نیست.

۸- عبارت زیر، بیانگر کدام قاعده فقهی است؟ (تفصیلات ۹۵)

«تصرف به عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است». (ماره ۳۵ قانون مدنی)

- الف) من مَلِك. ب) ضمان ید. ج) ید. د) تسلیط.

۹- درباره اماره تصرف، کدام مورد صمیع است؟ (دکتری حقوق نفت و گاز سراسری ۹۴)

- الف) تصرف، ویژه اعیان است و در منافع و در حقوق، قابل اعمال نیست.
 ب) در موضوع اختلاف در تصرف با عنوان مالکیت و وقفیت، اصل وقفیت است.
 ج) در تعارض بین تصرف کنونی و وقفیت سابق، تصرف دلیل بر مالکیت است.

د) اگر ثابت شود که شروع تصرف از طرف غیر بوده، «غیر»، متصرف شناخته می‌شود.

(سررقتی ۸۷)

۱۰- در تعارض بین تصرف فعلی و مالکیت سابق:

الف) تصرف، مقدم است.

ب) مالکیت، مقدم است.

ج) تصرف مقدم است، مشروط به اینکه با اطلاع مالک باشد.

د) مالکیت مقدم است، مشروط به اینکه متصرف، اقرار به مالکیت سابق مدعی نماید.

پاسخنامه

۱ الف

۲ د نهال متعلق به مالک آن و میوه‌های درخت (منافع) نیز به تبعیت از عین مال، متعلق به مالک عین مال می‌باشد.

۳ د چون خود مالک زمین، بذر را غصب کرده پس نیازی نیست که اجرت المثل زمین را دریافت کند.

۴ ب ۵ د ۶ ب ۷ ج ۸ ج بیانگر قاعده‌ی ید می‌باشد.

۹ د اگر نماینده به نیابت از غیر، مالی را تصرف کند، غیرمتصرف شناخته می‌شود و تصرف دلیل مالکیت غیر

است، نه خود متصرف. ۱۰ ب

فصل دوم: در حق انتفاع

ماده ۴۰- حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن، شخص می‌تواند از مالی که عین آن، ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد، استفاده کند.

نکته ۱: حق انتفاع یک حق عینی است که به تبع موضوع آن می‌تواند منقول یا غیرمنقول باشد و

همچنین می‌تواند به صورت دائم یا موقت برقرار شود.

نکته ۲: در حق انتفاع، منتفع نمی‌تواند مالکیت منافع مال را به دیگری منتقل کند، زیرا خود، مالک

منافع مال نیست، ولی می‌تواند اصل حق انتفاع خود را به دیگری واگذار کند، مگر اینکه علت عمده

واگذاری حق انتفاع، شخصیت منتفع بوده باشد.

نکته ۳: حق انتفاع می‌تواند به صورت معوض یا غیرمعوض برقرار شود، مگر در عقد وقف که

معوض بودن موجب بطلان عقد است.

نکته ۴: برقراری حق انتفاع به وسیله وصیت نیز ممکن است و موصی می‌تواند عین مال را برای

وارثان باقی گذارد و حق انتفاع از آن را به دیگری منتقل کند و یا برعکس، عین مال را به موصی‌له

تملیک کند و انتفاع از آن را تا مدت معینی به وارثان اختصاص دهد.

نکته ۵: علی‌الاصول حق انتفاع قابل انتقال است مگر اینکه حق انتقال از وی سلب شده باشد یا

شرط مباشرت منتفع شده باشد.

مبحث اول: در عمری و رقبی و سکنی

ماده ۴۱- عمری حقی انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص، به مدت عمر خود، یا عمر منتفع و یا عمر شخص ثالثی، برقرار شده باشد.

نکته ۱: حق انتفاعی که به مدت عمر یک نفر برقرار شده باشد، عمری نام دارد، خواه به مدت عمر مالک باشد یا منتفع یا شخص ثالث.

نکته ۲: در حق انتفاع به صورت عمری، اگر به مدت عمر مالک برقرار شده باشد، با فوت مالک برطرف می‌شود.

نکته ۳: اگر حق انتفاع به مدت عمر منتفع یا ثالث برقرار شده باشد، فوت مالک اثری در آن ندارد و وارثان او، نمی‌توانند مزاحم صاحب حق انتفاع شوند.

ماده ۴۲- رقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد.

نکته ۱: حق انتفاعی که برای مدت معین از سوی مالک برقرار شده باشد، رقبی نامیده می‌شود.

نکته ۲: رقبی، عقدی است لازم.

نکته ۳: فوت یا حجر یکی از طرفین، تأثیری در عقد رقبی ندارد و با فوت منتفع، حق به ورثه وی منتقل می‌شود.

نکته ۴: تفاوت عمده عمری و رقبی در این است که در رقبی مدت حق انتفاع از طرف مالک معین شده و ارتباطی با عمر دو طرف یا شخص ثالث ندارد.

ماده ۴۳- اگر حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکنی باشد، سکنی یا حق سکنی نامیده می‌شود و این حق ممکن است به طریق عمری یا به طریق رقبی برقرار شود.

نکته ۱: حق انتفاعی که ناظر بر سکونت در یک مسکن باشد را سکنی می‌نامند که ممکن است به صورت عمری یا رقبی برقرار شده باشد.

نکته ۲: حق سکنی اگر به صورت عمری یا رقبی برقرار شده باشد، لازم و در صورتی که به نحو حبس مطلق برقرار شود، جایز است.



ماده ۴۴- در صورتی که مالک برای حق انتفاع، مدتی معین نکرده باشد، حبس مطلق بوده و حق مزبور تا فوت مالک خواهد بود، مگر اینکه مالک قبل از فوت خود رجوع کند.

نکته ۱: حبس مطلق عقدی است جایز غیراذنی، که با مرگ مالک یا منتفع، منحل می‌شود.

نکته ۲: در حبس مطلق، مالک می‌تواند هر زمان که می‌خواهد از آن رجوع کند و در هر صورت با فوت مالک، حق انتفاع از بین می‌رود.

نکته ۳: حبس مطلق هر چند با فوت مالک برطرف می‌شود و عقدی است جایز، اما به عقیده برخی نویسندگان، این عقد، نوعی عقد غیراذنی است و لذا با حجر مالک یا منتفع، زائل نخواهد شد.

نکته ۴: در قرارداد موجد حق انتفاع ضرورتی به تعیین مدت حق انتفاع نیست؛ بنابراین چنانچه حق انتفاع بدون ذکر مدت باشد، قرارداد مزبور صحیح است.

نکته ۵: در عقد وقف، حق انتفاع به صورت مؤید برای صاحبان حق برقرار می‌شود، و به همین دلیل است که رابطه مالک اصلی نیز با عین موقوفه قطع می‌گردد.



(وکالت ۹۸)

۱- کدام یک از موارد زیر، موجب زوال حق انتفاع است؟

الف) در صورت فوت مالک، اگر برای حق انتفاع مدتی معین نشده باشد.

ب) در صورت تعدی یا تفریط منتفع که موجب ضرر فاحش شود.

ج) در صورت انتقال ملک به غیر، بدون اذن منتفع

د) در صورت انتقال حق انتفاع بدون اذن مالک

پاسخنامه

۱ ج

ماده ۴۵- در موارد فوق، حق انتفاع را فقط درباره شخص یا اشخاصی می‌توان برقرار کرد که در حین ایجاد حق مزبور، وجود داشته باشند، ولی ممکن است حق انتفاع تبعاً برای کسانی هم که در حین عقد به وجود نیامده‌اند، برقرار شود و مادامی که صاحبان حق انتفاع موجود هستند،

حق مزبور باقی و بعد از انقراض آن‌ها، حق زائل می‌گردد.

نکته ۱: حق انتفاع را می‌توان برای معدوم به تبع موجود برقرار نمود. مثل ایجاد حق انتفاع برای نوه (هنوز به وجود نیامده) در صورت وجود فرزند.

نکته ۲: امکان برقراری حق برای معدوم به تبع موجود، تنها در دو عقد وقف و حق انتفاع وجود دارد.

نکته ۳: وصیت بر معدوم، باطل است، حتی به تبع موجود.



ماده ۴۶- حق انتفاع ممکن است فقط نسبت به مالی برقرار شود که استفاده از آن، با بقاء عین ممکن باشد، اعم از اینکه مال مزبور منقول باشد یا غیرمنقول و مشاع باشد یا مفروز.

نکته ۱: حق انتفاع نیز مانند وقف، اجاره و عاریه، فقط در اموالی امکان دارد برقرار شود که استفاده از آن با بقای عین، ممکن باشد. لذا اموال مصرفی نمی‌توانند موضوع این عقود قرار گیرند.

نکته ۲: حق انتفاع هم در مورد اموال مشاع قابل برقراری است و هم در مورد اموال مفروز.

نکته ۳: در صورتی که مال موضوع حق انتفاع اموال مصرف شدنی باشد، آنچه واقع شده است ممکن است تملیک مال یا اباحه در انتفاع همراه با تلف باشد.

نکته ۴: مصرف شدنی یا قابل بقا بودن مال به نحوه استفاده از آن بستگی دارد و توافق طرفین در آن مؤثر است. لذا طرفین می‌توانند با توافق یکدیگر، مالی که عرفاً استفاده از آن با بقای عین امکان‌پذیر نیست را در رابطه خود به عنوان مالی قابل بقا قرار دهند. مانند استفاده از شمع برای نمایش در ویترین.



ماده ۴۷- در حبس، اعم از عمری و غیره، قبض، شرط صحت است.

نکته ۱: مالی که قبض و اقباض آن ممکن نباشد، عقد حبس در مورد آن امکان‌پذیر نیست. زیرا در عقود موجد حق انتفاع، قبض، شرط صحت عقد است. اما اگر منتفع خودش قادر بر قبض و استیلاء بر مال باشد یا نباشد، عقد صحیح است.

نکته ۲: در صورتی که قبل از قبض، یکی از طرفین فوت کنند یا محجور شوند، عقد باطل است.

نکته ۳: عقود موجد حق انتفاع نیز مانند بیع صرف، رهن، وقف و هبه از عقود عینی تلقی می‌شوند.

نکته ۴: عقد عینی، عقدی است که در آن برای تشکیل عقد، علاوه بر ایجاب و قبول، قبض مورد معامله نیز لازم است. لذا در عقود عینی قبض، شرط صحت و تشکیل عقد است و بدون قبض،

عقدی منعقد نخواهد شد.

نکته ۵: موضوع حق انتفاع ممکن است مال معین یا مجموع دارایی مالک یا صرفاً بخشی از آن باشد.



ماده ۴۸ - منتفع باید از مالی که موضوع حق انتفاع است، سوءاستفاده نکرده و در حفاظت آن تعدی یا تفریط ننماید.

نکته ۱: در حق انتفاع، ید منتفع نسبت به مال موضوع حق انتفاع، امانی است و وی امین محسوب می‌شود. لذا در صورت تعدی و تفریط، ید وی به ید ضمانی تبدیل شده و مسئول هرگونه خسارت وارده به مال خواهد بود.

نکته ۲: تعدی به معنای انجام عملی است که شخص نمی‌بایست انجام دهد مانند شکستن شیشه اتومبیل و تفریط به معنای عدم انجام کاری است که شخص عرفاً بایستی انجام دهد، مانند خودداری از آبیاری به موقع درختان.

نکته ۳: واگذاری حق انتفاع به دیگران از سوی منتفع، بدون داشتن این حق و یا عدم رعایت دستورات مالک برای نگهداری و حفاظت از مال، تقصیر تلقی می‌شوند.

نکته ۴: چنانچه حق انتفاع صرفاً ناظر بر اتومبیل سواری باشد، ولی منتفع آن را به بارکشی اختصاص دهد، مرتکب تقصیر شده و در این خصوص ید وی از امانی به ضمانی تبدیل می‌گردد.

نکته ۵: در حق انتفاع هرچند که منتفع در تصرفات خود امین محسوب می‌شود و اگر مال موضوع حق، بدون تقصیر او تلف شود مسئول نیست، در مقابل هرگاه مرتکب تعدی و تفریط شود، در صورت تلف مال ضامن است، اگرچه تلف مستند به تقصیر او نباشد.



ماده ۴۹ - مخارج لازم برای نگاهداری مالی که موضوع انتفاع است، برعهده منتفع نیست، مگر اینکه خلاف آن شرط شده باشد.

نکته ۱: هزینه‌هایی که برای نگهداری از مال موضوع انتفاع ضرورت دارد، به عهده مالک مال است، مگر در صورت شرط خلاف.

نکته ۲: هزینه‌هایی که برای انتفاع از عین مال لازم است و نیز هزینه‌هایی که برای تسهیل استفاده از مال یا برای بهره‌برداری بیشتر از آن لازم است، به عهده منتفع می‌باشد، مگر اینکه خلاف آن شرط شده باشد.

نکته ۳: هر کس که مالک مالی می‌باشد، بایستی هزینه نگهداری از آن را نیز بپردازد. در حق انتفاع

نیز از آنجا که مالکیت مال به منتفع منتقل نمی‌شود و منتفع فقط حق استفاده از مال را دارد، لذا هزینه‌های نگهداری از مال به عهده مالک است، نه منتفع.



ماده ۵۰- اگر مالی که موضوع حق انتفاع است، بدون تعدی یا تفریط منتفع، تلف شود، مشارالیه مسئول آن نخواهد بود.

نکته ۱: منتفع نیز مانند هر امین دیگری، مسئول نقص یا تلف مال موضوع حق انتفاع نیست، مگر در صورت تعدی و تفریط.

نکته ۲: با توجه به مفهوم مخالف ماده ۵۰، باید بیان داشت، که در صورت تعدی یا تفریط منتفع، وی مسئول خواهد بود.



ماده ۵۱- حق انتفاع در موارد ذیل زایل می‌شود:

۱) در صورت انقضاء مدت؛

۲) در صورت تلف شدن مالی که موضوع انتفاع است.

نکته ۱: انقضاء مدت، موجب زائل شدن حق انتفاع می‌شود، خواه رقبی بوده و مدت آن معین باشد و خواه به صورت عمری بوده و به مدت عمر مالک، منتفع یا شخص ثالث برقرار شده باشد.

نکته ۲: علاوه بر انقضاء مدت و تلف شدن مال موضوع حق، موارد دیگری نیز موجب زوال حق انتفاع می‌شوند که عبارت‌اند از:

الف) فوت یا رجوع مالک در حبس مطلق.

ب) انقراض منتفع در صورت قید مباشرت.

ج) فک ملک (اگر مالی در اثر ملی شدن و به موجب قانون از ملکیت خصوصی اشخاص خارج شود، حق انتفاع نیز از بین می‌رود).

د) اعمال شرط خیار.

ه) انتقال عین مال به مالکیت منتفع (جمع شدن دو عنوان مالک و منتفع در شخص واحد).

ی) رجوع منتفع از حق انتفاع (اعراض صاحب حق).

نکته ۳: اگر بخشی از عین، تلف شود، حق انتفاع نسبت به آنچه که باقی مانده است از بین نمی‌رود.

نکته ۴: پس از زوال حق انتفاع، منتفع باید عین موضوع حق را به مالک رد کند.



ماده ۵۲- در موارد ذیل متافع ضامن تضررات مالک است:

- ۱) در صورتی که متافع از مال موضوع انتفاع، سوء استفاده کند.
- ۲) در صورتی که شرایط مقرر از طرف مالک را رعایت ننماید و این عدم رعایت، موجب خسارتی بر موضوع حق انتفاع باشد.

- نکته ۱:** سوء استفاده متافع از مال موضوع حق انتفاع، موجب بطلان یا زوال حق انتفاع نخواهد شد.
- نکته ۲:** اگر شخصی مالی را غصب کند و خسارتی به مال وارد شود، غاصب در برابر مالک، ضامن خواهد بود، نه متافع.
- نکته ۳:** حق انتفاع، در اثر قرارداد ایجاد می شود. بنابراین متافع باید شرایط قرارداد را در مدتی که از منافع عین بهره برداری می کند رعایت کند.



ماده ۵۳- انتقال عین از طرف مالک به غیر، موجب بطلان حق انتفاع نمی شود، ولی اگر منتقل الیه جاهل باشد که حق انتفاع متعلق به دیگری است، اختیار فسخ معامله را خواهد داشت.

- نکته ۱:** انتقال مال موضوع حق انتفاع به دیگری، موجب بطلان حق انتفاع نمی شود و فقط در صورت جهل منتقل الیه به وجود چنین حقی برای ثالث، حق فسخ عقد را به استناد خیار تخلف از شرط ضمنی خواهد داشت.
- نکته ۲:** وجود حق انتفاع برای شخصی نسبت به یک مال، موجب ممنوعیت مالک از انتقال عین مال به دیگری نخواهد بود.
- نکته ۳:** اگر مالکیت منافع مالی به موجب عقد اجاره به دیگری منتقل شده باشد، مالک حق انتقال مال به دیگری را خواهد داشت.
- نکته ۴:** در صورتی که مالک، عین مال موضوع حق انتفاع را به خود منتفع منتقل کند، به دلیل اتحاد مالک و منتفع نسبت به مال، حق انتفاع پایان می پذیرد.
- نکته ۵:** حق انتفاع حق عینی است؛ بنابراین در فرض انتقال عین موضوع حق انتفاع، حق منتفع مراعات خواهد شد و انتقال گیرنده قائم مقام مالک خواهد شد.



ماده ۵۴- سایر کیفیات انتفاع از مال دیگری به نحوی خواهد بود که مالک قرار داده یا عرف و عادت اقتضاء بنماید.

..... ✍

۱- کدامیک از عبارات زیر صمیع است؟

(قضاوت ۱۹)

- الف) حق انتفاع همان مالکیت منفعت است.
 ب) حق انتفاع همان اباحه انتفاع است.
 ج) حق انتفاع همان اذن در انتفاع است.
 د) هیچ کدام.

۲- منظور از «میس مطلق» در قانون مدنی کدام است؟

(سر دفتر ۱۷)

- الف) در حبس اگر جابس، مدت معین نکند آن را حبس مطلق گویند.
 ب) چنانچه مدت حبس، دایم باشد آن را حبس مطلق گویند.
 ج) اگر حق انتفاع برای مدت عمر مالک برقرار شده باشد، به آن حبس مطلق می گویند.
 د) اگر حق انتفاع برای مدت عمر منتفع برقرار شده باشد، به آن حبس مطلق گویند.

۳- در قرارداد واگذاری حق انتفاع، قبض:

(سراسری ۱۵)

- الف) شرط خلاف مقتضای ذات عقد است.
 ب) شرط صحت است.
 ج) شرط لزوم است.
 د) شرط نیست.

۴- در فصوص ارث حق انتفاع، کدام مورد صمیع است؟

(وکالت کرمانشاه ۹۷)

- الف) تنها چنانچه در قرارداد شرط شده باشد، از طریق ارث منتقل می شود.
 ب) در مواردی، از طریق ارث منتقل نمی شود.
 ج) اصولاً از طریق ارث منتقل نمی شود.
 د) مطلقاً از طریق ارث منتقل می شود.

۵- کدام یک از عبارات ذیل صمیع نیست؟

(ارشد آزار ۹۲)

- الف) حق انتفاع از حقوق عینی است.
 ب) حق انتفاع، مالکیت منفعت است.
 ج) حق انتفاع، یکی از علاقه های اشخاص نسبت به اموال است.
 د) حق انتفاع، قابل انتقال در زمان حیات و به وصیت و میراث است.

۶- مالی که حق انتفاع از آن به دیگری تعلق دارد از طرف مالک فروخته می شود، این انتقال چه

(وکالت ۱۶)

اثری دارد؟

- الف) انتقال، غیر نافذ و موکول به اجازه صاحب حق انتفاع است.
 ب) انتقال، باطل است.
 ج) انتقال، درست و در همه حال لازم است.
 د) انتقال درست است، ولی اگر انتقال گیرنده، جاهل به وجود حق انتفاع باشد اختیار فسخ معامله را دارد.