

بِسْمِ اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ



نکته‌ها در حقوق مدنی

مؤلف:

معین شرقی

انتشارات چتر دانش

- سرشناسه : شرقی، معین، ۱۳۶۹-
- عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
- عنوان و نام پدیدآور : نکته‌ها در حقوق مدنی/ مولف معین شرقی.
- مشخصات نشر : تهران: چتر دانش، ۱۴۰۰.
- مشخصات ظاهری : ۷۷۷ ص.
- شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۵۷-۶
- وضعیت فهرست نویسی : فیپا
- یادداشت : کتابنامه.
- موضوع : حقوق مدنی -- ایران -- Civil rights -- Iran
- : حقوق مدنی -- ایران -- تفسیر و استنباط
- : Civil rights -- Iran -- Interpretation and construction
- رده بندی کنگره : KMH۵۰۰
- رده بندی دیویی : ۳۴۶/۵۵
- شماره کتابشناسی ملی : ۸۷۷۳۸۸۳
- اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیپا

- نام کتاب : نکته‌ها در حقوق مدنی
- ناشر : چتر دانش
- مؤلف : معین شرقی
- نوبت و سال چاپ : اول - ۱۴۰۱
- شمارگان : ۱۰۰۰
- شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۵۷-۶
- قیمت : ۱۹۵۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینیری 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 پرطرفدارترین 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 چنان‌که 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 آموزشی 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

تقدیم به

پدر بزرگوaram که جایش همیشه در قلم سبز است و این کمینه پیشکش، برای روح باقی اوست.

به قول حافظ شیرازی:

به جان او که گرم دسترس به جان بودی
کمینه پیشکش بندگان آن بودی

مقدمه: در انتشار و آثار و اجرای قوانین به طور عموم..... ۱۶

قانون اجازه رعایت احوال شخصیه ایرانیان غیرشیعه در محاکم مصوب ۱۰ مرداد ماه
۱۳۱۲..... ۲۱

آیین نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیرمقیم در جمهوری
اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۴/۰۹/۱۹..... ۲۲

جلد اول: در اموال..... ۲۵

کتاب اول: در بیان اموال و مالکیت به طور کلی..... ۲۷

باب اول: در بیان انواع اموال..... ۲۷

فصل اول: در اموال غیرمنقول..... ۲۸

فصل دوم: در اموال منقوله..... ۳۱

فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد..... ۳۳

باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال است..... ۳۵

فصل اول: در مالکیت..... ۳۶

فصل دوم: در حق انتفاع..... ۳۹

مبحث اول: در عمری و رقبی و سکنی..... ۴۱

مبحث دوم: در وقف..... ۴۶

قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه..... ۶۰

مبحث سوم: در حق انتفاع از مباحات..... ۶۵

فصل سوم: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر و در احکام و آثار املاک، نسبت به املاک

مجاور..... ۶۵

مبحث اول: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر..... ۶۵

مبحث دوم: در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور..... ۶۹

قانون تملک آپارتمان ها..... ۷۳

مبحث سوم: در حریم املاک..... ۷۸

کتاب دوم: در اسباب تملک.....	۷۹
قسمت اول: در احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه.....	۷۹
باب اول: در احیای اراضی موات و مباحه.....	۷۹
باب دوم: در حیازت مباحات.....	۸۰
باب سوم: در معادن.....	۸۲
باب چهارم: در اشیای پیداشده و حیوانات ضاله.....	۸۲
فصل اول: در اشیای پیداشده.....	۸۲
فصل دوم: در حیوانات ضاله.....	۸۴
باب پنجم: در دفینه.....	۸۵
باب ششم: در شکار.....	۸۶
قسمت دوم: در عقود و معاملات و الزامات.....	۸۷
باب اول: در عقود و تعهدات به‌طور کلی.....	۸۷
فصل اول: در اقسام عقود و معاملات.....	۸۹
فصل دوم: در شرایط اساسی برای صحت معامله.....	۹۷
مبحث اول: در قصد طرفین و رضای آنها.....	۹۸
مبحث دوم: در اهلیت طرفین.....	۱۱۴
مبحث سوم: در مورد معامله.....	۱۱۶
مبحث چهارم: در جهت معامله.....	۱۲۰
فصل سوم: در اثر معاملات.....	۱۲۳
مبحث اول: در قواعد عمومی.....	۱۲۳
مبحث دوم: در خسارات حاصله از عدم اجرای تعهدات.....	۱۳۰
مبحث سوم: در اثر عقود نسبت به اشخاص ثالث.....	۱۳۶
فصل چهارم: در بیان شرایطی که در ضمن عقد می‌شود.....	۱۳۸
مبحث اول: در اقسام شرط.....	۱۳۸
مبحث دوم: در احکام شرط.....	۱۴۳

فصل پنجم: در معاملاتی که موضوع آن مال غیر است یا معاملات فضولی.....	۱۴۹
فصل ششم: در سقوط تعهدات.....	۱۵۸
مبحث اول: در وفای به عهد.....	۱۵۸
مبحث دوم: در اقاله.....	۱۷۰
مبحث سوم: در ابراء.....	۱۷۵
مبحث چهارم: در تبدیل تعهد.....	۱۸۰
مبحث پنجم: در تهاتر.....	۱۸۲
مبحث ششم: مالکیت مافی الذمه.....	۱۸۵
باب دوم: در الزاماتی که بدون قرارداد حاصل می شود.....	۱۸۷
فصل اول: در کلیات.....	۱۸۷
فصل دوم: در ضمان قهری.....	۱۹۵
مبحث اول: در غصب.....	۱۹۶
مبحث دوم: در اتلاف.....	۲۰۷
مبحث سوم: در تسبیب.....	۲۰۸
مبحث چهارم: در استیفا.....	۲۱۴
قانون مسئولیت مدنی.....	۲۱۸
قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه.....	۲۳۰
باب سوم: در عقود معینه مختلفه.....	۲۵۴
فصل اول: در بیع.....	۲۵۴
مبحث اول: در احکام بیع.....	۲۵۴
مبحث دوم: در طرفین معامله.....	۲۶۶
مبحث سوم: در مبیع.....	۲۶۷
مبحث چهارم: در آثار بیع.....	۲۷۷
فقره اول: در ملکیت مبیع و ثمن.....	۲۷۸
فقره دوم: در تسلیم.....	۲۸۰

۲۹۶	فقره سوم: در ضمان درک
۳۰۰	فقره چهارم: در ثمن
۳۰۱	مبحث پنجم: در خيارات و احكام راجعه به آن
۳۰۱	فقره اول: در خيارات
۳۳۱	فقره دوم: در احكام خيارات به طور كلي
۳۳۹	فصل دوم: در بيع شرط
۳۴۱	فصل سوم: در معاوضه
۳۴۲	فصل چهارم: در اجاره
۳۴۴	مبحث اول: در اجاره اشيا
۳۶۷	مبحث دوم: در اجاره حيوانات
۳۶۸	مبحث سوم: در اجاره اشخاص
۳۶۹	فقره اول: در اجاره خدمه و كارگر
۳۷۰	فقره دوم: در اجاره متصدي حمل و نقل
۳۷۲	قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
۳۸۵	قانون الحاق يك ماده به قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۶۵
۳۸۶	قانون مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶
۳۸۸	فصل پنجم: در مزارعه و مساقات
۳۸۸	مبحث اول: در مزارعه
۳۹۷	مبحث دوم: در مساقات
۳۹۹	فصل ششم: در مضاربه
۴۰۴	فصل هفتم: در جعاله
۴۰۸	فصل هشتم: در شركت
۴۰۸	مبحث اول: در احكام شركت
۴۱۶	مبحث دوم: در تقسيم اموال شركت
۴۲۴	فصل نهم: در وديعه

۴۲۴	مبحث اول: در کلیات
۴۲۸	مبحث دوم: در تعهدات امین
۴۳۷	مبحث سوم: در تعهدات امانت‌گذار
۴۳۸	فصل دهم: در عاریه
۴۴۳	فصل یازدهم: در قرض
۴۴۵	فصل دوازدهم: در قمار و گرویندی
۴۴۷	فصل سیزدهم: در وکالت
۴۴۷	مبحث اول: در کلیات
۴۵۴	مبحث دوم: در تعهدات وکیل
۴۶۱	مبحث چهارم: در طرق مختلفه انقضای وکالت
۴۶۵	فصل چهاردهم: در ضمان عقدی
۴۶۵	مبحث اول: در کلیات
۴۷۵	مبحث دوم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون‌له
۴۷۹	مبحث سوم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون‌عنه
۴۸۳	مبحث چهارم: در اثر ضمان بین ضامنین
۴۸۵	فصل پانزدهم: در حواله
۴۸۹	فصل شانزدهم: در کفالت
۴۹۹	فصل هفدهم: در صلح
۵۰۷	فصل هجدهم: در رهن
۵۲۱	فصل نوزدهم: در هبه
۵۳۱	قسمت سوم: در اخذ به شفعه
۵۴۷	قسمت چهارم: در وصایا و ارث
۵۴۷	باب اول: در وصایا
۵۴۷	فصل اول: در کلیات
۵۵۶	فصل دوم: در موصی

۵۶۱	فصل سوم: در موصی به
۵۶۸	فصل چهارم: در موصی له
۵۶۹	فصل پنجم: در وصی
۵۷۴	از قانون امور حسبی
۵۷۷	باب دوم: در ارث
۵۷۷	فصل اول: در موجبات ارث و طبقات مختلفه وراث
۵۷۹	فصل دوم: در تحقق ارث
۵۸۷	از قانون امور حسبی
۵۹۱	فصل سوم: در شرایط و جمله از موانع ارث
۵۹۷	فصل چهارم: در حجب
۵۹۸	فصل پنجم: در فرض و صاحبان فرض
۶۰۰	فصل ششم: در سهم الارث طبقات مختلفه وراث
۶۰۰	مبحث اول: در سهم الارث وراث طبقه اولی
۶۰۵	مبحث دوم: در سهم الارث وراث طبقه دوم
۶۰۷	مبحث سوم: در سهم الارث وراث طبقه سوم
۶۰۸	مبحث چهارم: در میراث زوج و زوجه
۶۱۱	کتاب سوم: در مقررات مختلفه

جلد دوم: در اشخاص ۶۱۳

۶۱۵	کتاب اول: در کلیات
۶۲۱	کتاب دوم: در تابعیت
۶۲۵	کتاب سوم: در اسناد سجل احوال
۶۲۶	قانون ثبت احوال
۶۳۸	از قانون امور حسبی
۶۴۱	کتاب چهارم: در اقامتگاه

۶۴۴	.....	کتاب پنجم: در غایب مفقودالاثار
۶۴۵	.....	از قانون امور حسبی
۶۴۹	.....	از قانون امور حسبی
۶۵۲	.....	کتاب ششم: در قرابت
۶۵۳	.....	کتاب هفتم: در نکاح و طلاق
۶۵۳	.....	باب اول: در نکاح
۶۵۳	.....	فصل اول: در خواستگار
۶۵۵	.....	فصل دوم: قابلیت صحی برای ازدواج
۶۵۶	.....	فصل سوم: در موانع نکاح
۶۶۱	.....	فصل چهارم: شرایط صحت نکاح
۶۶۳	.....	فصل پنجم: وکالت در نکاح
۶۶۴	.....	فصل ششم: در نکاح منقطع
۶۶۴	.....	فصل هفتم: در مهر
۶۷۰	.....	فصل هشتم: در حقوق و تکالیف زوجین نسبت به یکدیگر
۶۸۸	.....	باب دوم: در انحلال عقد نکاح
۶۸۸	.....	فصل اول: در مورد امکان فسخ نکاح
۶۹۲	.....	فصل دوم: در طلاق
۶۹۲	.....	مبحث اول: در کلیات
۶۹۴	.....	مبحث دوم: در اقسام طلاق
۶۹۶	.....	مبحث سوم: در عده
۶۹۸	.....	کتاب هشتم: در اولاد
۶۹۸	.....	باب اول: در نسب
۶۹۹	.....	باب دوم: در نگاهداری و تربیت اطفال
۷۰۳	.....	باب سوم: در ولایت قهری پدر و جد پدری
۷۰۶	.....	کتاب نهم: در خانواده

۷۰۶	.....باب اول: در الزام به انفاق
۷۰۹	.....قانون حمایت از کودکان و نوجوانان بی سرپرست و بدسرپرست
۷۱۵	.....کتاب دهم: در حجر و قیمومت
۷۱۵	.....فصل اول: در کلیات
۷۱۷	.....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
۷۱۹	.....صغار و مجانین و اشخاص غیررشید
۷۲۲	.....فصل چهارم: در موارد عزل قیم
۷۲۳	.....فصل پنجم: در خروج از تحت قیمومت

جلد سوم: در ادله اثبات دعوی مصوب ۱۳۱۴.....۷۲۵

۷۲۷	.....کتاب اول: در اقرار
۷۲۷	.....باب اول: در شرایط اقرار
۷۲۸	.....باب دوم: در آثار اقرار
۷۳۰	.....کتاب دوم: در اسناد
۷۳۴	.....کتاب سوم: در شهادت
۷۳۴	.....باب اول: در موارد شهادت
۷۳۵	.....باب دوم: در شرایط شهادت
۷۳۶	.....کتاب چهارم: در امارات
۷۳۷	.....کتاب پنجم: در قسم
۷۳۹	.....از آیین دادرسی مدنی رسیدگی به دلایل
۷۵۲	.....قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان
۷۵۶	.....قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ به همراه آیین نامه آن مصوب ۱۳۵۸
۷۵۷	.....آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۲۰/۲/۱۳۵۸

قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ ۷۵۸

قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان مصوب ۱۳۸۸/۷/۱۵ ۷۶۴

قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۱/۱۲ ۷۷۰

منابع **۷۷۶**

پیشگفتار

عرصه حقوق، عرصه ای بس گسترده است و بسیاری از اسلاف و اساتید، با قلم فرسایی و ممارست بی دریغ خود، نهال نحیف دادورزی را به درختی ستبر تبدیل کرده اند و نگارنده این کتاب نیز از وامداران همین صاحبان اندیشه است و آنچه به رشته تحریر درآمده، هیچ نیست جز آنچه مستقیم یا مع الواسطه از اساتید خویش آموخته است.

حقوق مدنی، که بخش مهم و گسترده ای از نظام های حقوقی از جمله نظام حقوقی ایران را به خود اختصاص داده است، به عنوان یکی از قدیمی ترین رشته های حقوقی، مرهون دقت نظر و تلاش بسیاری از صاحب نظران و اساتید فقید و باقی است، که عمری را وقف این حوزه نموده اند و در سطر سطر این کتاب، نقش اندیشه این اساتید به خوبی هویداست. غرض از گردآوری این کتاب، تجمیع نظرات بزرگان قلمرو حقوق مدنی با بیانی ساده بوده و از سوی دیگر، سعی بر آن است تا مطالب کتاب با توجه قوانین موضوعه کنونی و ناسخ و منسوخ ها، روزآمد شده تا حقوقدانان گرامی افزون بر دسترسی به منبعی جامع و ساده، از مراجعه به دیگر قوانین نیز مستغنی شوند. در هر حال، خواندن این کتاب و کتاب هایی از این دست، هیچ کس را از مطالعه منابع غنی حقوقی، بی نیاز نمی سازد. در پایان بر خود فرض می دانم، تا از تمام اساتیدی که تا کنون در محضر آنان آموخته ام، قدر دانی کرده و از عزیزانی که با سعه صدر و گوشزد ایرادات کتاب، مرا در پیشبرد آن، یاری می رسانند، کمال تشکر را داشته باشم.

فروغ روح و دلتان به بلندای میترا

معین شرقی

علائم اختصاری

- ق.آ.د.م.....قانون آیین دادرسی در دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹
- ق.ا.ا.م.....قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶
- ق.ن.ا.م.م.....قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۹۳
- ق.م.ا.....قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ یا حسب مورد تعزیرات ۱۳۷۵
- ق.د.ع.ا.....قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۰
- ق.ح.خ.....قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱
- ق.ش.ح.ا.....قانون شوراها حل اختلاف مصوب ۱۳۹۴
- ق.م.....قانون مدنی
- ق.ت.....قانون تجارت
- ق.ا.ح.....قانون امور حسبی
- ق.ق.آ.د.م.....قانون قدیم آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸
- ق.آ.د.ک.....قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲
- ق.ا.....قانون اساسی
- ر.ک.....رجوع کنید به
- ش.....شماره
- ص.....صفحه
- ج.....ج
- م.....ماده

مقدمه: در انتشار و آثار و اجرای قوانین به‌طور عموم

ماده ۱ مصوبات مجلس شورای اسلامی و نتیجه همه‌پرسی پس از طی مراحل قانونی به رئیس‌جمهور ابلاغ می‌شود. رئیس‌جمهور 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.

نکات مهم

۱. امضای رئیس‌جمهور در قانون مشروط بر این است که تشریفات قانون اساسی در تصویب قانون رعایت شده باشد. پس، ریاست‌جمهور می‌تواند از امضای مصوبات ناقص خودداری کند.
۲. توجه داشته باشید که قانون در برابر عرف قرارداد دارد و هر مصوبه از طرف یک نهاد ذی‌صلاح را قانون می‌گویند. بنابراین قانون دارای دو مفهوم عام و خاص است، پس علاوه بر مصوبات مجلس شامل تصویب‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌های اداری و نیز در معنای عام قانون نام دارند. اما قوانین خاص قوانینی هستند که با تشریفات تعیین‌شده توسط مجلس شورای اسلامی تصویب می‌شود یا از طریق همه‌پرسی تصویب می‌شود^۱ قانون خاص نامیده می‌شود.
۳. نظام حقوقی کشور ایران چون برخاسته از سیستم رومی- ژرمنی است قانون مهم‌ترین منبع حقوق شناخته می‌شود و قدرت آن بالاتر از عرف و رویه قضایی است.
۵. قدرت اجرایی قانون به معنای عام به سه دسته تقسیم می‌شود:
 - قانون اساسی که اصول و قواعد کلی را در چارچوب مشخص می‌کند؛
 - قانون عادی که به معنای خاص قانون می‌باشد؛
 - احکام و نظام‌نامه‌هایی که قوه مجریه به وجود می‌آورد که به آن تصویب‌نامه یا آیین‌نامه می‌گویند که می‌توانند خود یک قاعده حقوقی را به وجود بیاورند یا اینکه از آیین‌نامه‌های اجرایی باشند.
۴. قانون اساسی ایران در اصل ۵۸ خود قانون‌گذاری را در صلاحیت خاص مجلس قرار داده است و این یک صلاحیت عام است، زیرا در تمام امور کشور می‌تواند قانون‌گذاری بکند.
۵. براساس اصل ۱۲۳ قانون اساسی رئیس‌جمهور موظف است مصوبات را امضا و برای اجرا

۱. اصل ۵۸ و اصل ۵۹ قانون اساسی

- در اختیار مسئولین قرار بدهد و همچنین دستور انتشار آن را به روزنامه رسمی بدهد.
۶. لزوم امضای قوانین برخاسته از یک اصل مهم در قانون اساسی است که به آن «اصل تفکیک قوای سه‌گانه» می‌گویند و بیانگر این مطلب است که وقتی قوه مقننه قانونی را وضع می‌کند نمی‌تواند آن را اجرا بکند و دستور اجرا را باید یک شخصی که در رأس قوه مجریه است بدهد، بنابراین جایگزین شدن امضای رئیس مجلس به جای رئیس‌جمهور برخلاف اصل تفکیک قوا شناخته می‌شود.
۷. در خصوص اینکه در صورتی که رئیس‌جمهور از امضا خودداری کند چه ضمانت اجرایی وجود دارد قانون اساسی ساکت است، اما به نظر می‌رسد چون از تکالیف قانونی خود خودداری کرده است دیوان عالی کشور به‌خاطر تخلف از وظایف قانونی که بر عهده دارد براساس اصل ۱۱۰ قانون اساسی تخلفش را به مقام معظم رهبری ابلاغ کند و ایشان می‌تواند رئیس‌جمهور را عزل بکند.
۸. هرگاه دو قانون عام باشند، عام موخر ناسخ کلی عام مقدم است.
۹. هرگاه دو قانون خاص باشند، خاص مؤخر ناسخ، خاص مقدم است.
۱۰. اگر یکی از دو قانون عام و دیگری خاص باشد خواه قانون عام مقدم بر قانون خاص باشد یا مؤخر بر آن، قانون خاص مخصص قانون عام خواهد بود.

ماده ۲ قوانین، پانزده روز پس از انتشار، در سراسر کشور لازم‌الاجرا است، مگر آنکه در خود قانون، ترتیب خاصی برای موقع اجرا مقرر شده باشد.

نکات مهم

- به نظر می‌رسد که این مهلت در مورد اجرای قانون در خارج از کشور نیز باید رعایت شود و البته در گاهی مواقع نیز ممکن است دادرس بر مبنای اوضاع و احوال مهلت را معین کند.
- اگر کشور خارجی در وضعی قرار گرفته باشد که همه ایرانیان مقیم در آن جاهل به قانون مانده باشند، ادعای ناآگاهی و تأخیر در اجرای قانون پذیرفته می‌شود. در ماده ۱۵۵ قانون مجازات اسلامی ۹۲ نیز جهل به حکم مانع مجازات مرتکب نیست، مگر اینکه تحصیل علم عادتاً برای وی ممکن نباشد یا جهل به حکم شرعاً عذر محسوب شود، ولی در هر صورت جهل به نوع یا میزان مجازات مانع از مجازات نیست.
- مفاد این ماده شامل مصوبات راجع به آیین‌نامه داخلی مجلس نمی‌شود و متون مذکور پس از تصویب نهایی لازم‌الاجرا هستند.

۴. مفاد این ماده شامل آیین‌نامه‌های داخلی هیئت دولت نمی‌شود و مصوبات هیئت وزیران و کمیسیون‌های موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی در صورتی که صرفاً حق یا تکلیف برای وزارتخانه سازمان و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت ایجاد نماید، ولو آنکه در روزنامه رسمی منتشر نشده باشد یا منتشر شده (محرمانه، خیلی محرمانه، سری، به کلی سری) از تاریخ ابلاغ به وزارتخانه یا سازمان دولتی به عنوان و خطاب به آن صادر شده است لازم‌الاجرا است.^۱
۵. مفاد این ماده شامل آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور نمی‌شود، زیرا رویه دیوان عالی کشور کاشف از نظر قانون‌گذار است و خود حکم جدیدی را ایجاد نمی‌کند.

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

نکات مهم

۱. باید توجه داشت انتشار قوانین به معنی خاص آن است و شامل آیین‌نامه و تصویب‌نامه‌ها نمی‌شود و استفاده قانون در معنای عام آن، استفاده مجاز است.
۲. اگر تصویب‌نامه مربوط به شخص یا سازمان خاص باشد، ابلاغ به آن مرجع کافی است.
۳. طبق قاعده «قیح عقاب بلا بیان» هنگامی ما می‌توانیم انتظار اجرای قانون را داشته باشیم که مفاد آن به اطلاع مکلفین برسد، بنابراین پیش از ابلاغ همه نسبت به قانون جاهل هستند و نمی‌توان اجرای قانون را از فرد جاهل بخواهیم و او را در برابر آن مؤاخذه نماییم.
۴. سازمان‌های اداری صرفاً با امضای رئیس‌جمهور موظف به اجرای قانون هستند و نیازی به انتشار قانون برای آنها وجود ندارد.
۵. بعد از انتشار قانون ظاهر بر این است که همه از آن آگاه هستند و لذا ادعای جهل به قانون از آن پس پذیرفته نمی‌شود، مگر در موارد استثنایی.
۶. توجه داشته باشید؛ مجلس برای نشر قانون در هر روزنامه‌ای مجاز نیست و صرفاً باید توسط روزنامه رسمی که در سال ۱۳۵۱ از سازمان به شرکت سهامی درآمد و از سازمان‌های وابسته به قوه قضاییه است، انتشار یابد.

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

نکات مهم

۱. براساس ماده ۱۰ قانون مجازات اسلامی ۹۲ نیز مجازات و اقدام تأمینی و تربیتی باید به‌موجب قانونی باشد که قبل از وقوع جرم مقرر شده است و مرتکب هیچ رفتاری اعم از فعل یا ترک فعل را نمی‌توان به‌موجب قانون مؤخر به مجازات یا اقدامات تأمینی و تربیتی محکوم کرد، لکن چنانچه پس از وقوع جرم، قانونی مبنی بر تخفیف یا عدم اجرای مجازات یا اقدام تأمینی و تربیتی یا از جهاتی مساعدتر به حال مرتکب وضع شود، نسبت به جرائم سابق بر وضع آن قانون تا صدور حکم قطعی مؤثر است.
۲. این ماده دارای دو اصل مهم است اول اینکه قانون نسبت به ماقبل خود اثر ندارد، یعنی وقایع و اتفاقاتی که رخ داده‌اند تابع زمان رخداد خودشان هستند و دوم اینکه اثر قانون نسبت به آتیه است؛ یعنی به محض اینکه قانون لازم‌الاجرا شد بر تمام امور حاکمیت خواهد داشت، البته این موضوع استثناهایی نیز دارد یکی از این استثناءها قانون تفسیری است که چیز جدیدی را به وجود نمی‌آورد، بلکه یک ماده‌ای که سابق وضع‌شده را شرح می‌دهد. استثنای بعدی ماده ۱۰ قانون مجازات اسلامی ۹۲ در شماره ۱ توضیح داده شد و همچنین قواعد خاصی که در قوانین دادرسی و شکلی مجری است.

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

نکات مهم

۱. این ماده بیانگر اصل محلی بودن قوانین در روابط بین‌المللی است و هر کجا در مقام رفع تعارض قوانین در اجرای قانون ایران یا خارجی باشیم، اصل اجرای قانون ایران درباره ساکنان است.
۲. براساس ماده ۳ قانون مجازات اسلامی ۹۲ قوانین جزائی ایران درباره کلیه اشخاصی که در قلمرو حاکمیت زمینی، دریایی و هوایی جمهوری اسلامی ایران مرتکب جرم شوند اعمال

- می‌شود، مگر آنکه به‌موجب قانون ترتیب دیگری مقرر شده باشد.
۳. قوانین مربوط به نظم عمومی درباره همه ساکنان ایران اجرا می‌شود و مانع از اجرای قانون خارجی است ر.ک (مقدمه علم حقوق - کاتوزیان).
۴. براساس ماده ۲۹ قانون هواپیمایی کشوری، روابط حقوقی افراد در هواپیماهای بر فراز آسمان کشور، تابع قانون کشور متبوع هواپیما است.

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.

نکات مهم

- حکم این ماده برای دادگاه ایرانی در هر حال محترم است، ولی در خارج از کشور در صورتی دادگاه آن را رعایت می‌کند که قانون ملی را حاکم بر احوال شخصیه بداند و اگر نظام حقوقی کشور خارجی تابع قانون اقامتگاه باشد مانند انگلیس و آمریکا در این صورت احوال شخصیه افراد ولو اینکه از افراد تحت تابعیت آن کشور خارجی نباشند نیز تابع قانون اقامتگاه (مقر دادگاه) خواهد بود.
- همان طور که اجرای قانون خارجی در ایران تا جایی خواهد بود که مخل نظم و امنیت عمومی نباشد، در خارج از کشور نیز اجرای قانون ایران در دادگاه منوط به این است که با نظم عمومی داخلی تعارض نداشته باشد.

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.

نکات مهم

- منظور از «در حدود معاهدات» به معنای معامله متقابل در روابط بین‌المللی است.

قانون اجازه رعایت احوال شخصیه ایرانیان غیرشیعه در محاکم

مصوب ۱۰ مرداد ماه ۱۳۱۲

ماده واحده- نسبت به احوال شخصیه و حقوق ارثیه و وصیت ایرانیان غیرشیعه که مذهب آنان به رسمیت شناخته شده محاکم باید قواعد و عادات مسلمه متداوله در مذهب آنان را جز در مواردی که مقررات قانون راجع به انتظامات عمومی باشد به طریق ذیل رعایت نمایند:

- ۱- در مسائل مربوطه به نکاح و طلاق عادات و قواعد مسلمه متداوله در مذهبی که شوهر پیرو آن است؛
- ۲- در مسائل مربوطه به ارث و وصیت عادات و قواعد مسلمه متداوله در مذهب متوفی؛
- ۳- در مسائل مربوط به فرزندخواندگی عادات و قواعد مسلمه متداوله در مذهبی که پدرخوانده یا مادرخوانده پیرو آن است.

نکات مهم

۱. ایرانیان غیرشیعه که از اقلیت‌های دینی شناخته شده در اصل ۱۳ قانون اساسی هستند شامل ایرانیان زرتشتی، کلیمی و مسیحی هستند و تنها از حیث وصیت، ارث، نکاح، طلاق و فرزندخواندگی مشمول این ماده واحده خواهند بود.
۲. تنفیذ وصیت ایرانیان غیرشیعه تابع مقررات مذهبی خود آنان است؛ مگر اینکه مفاد آن بر خلاف قواعد مربوط به نظم عمومی باشد. مانند اینکه فردی براساس قواعد مذهب خود بتواند فرزندش را از ارث محروم کند یا قواعد مذهب متوفی و وصایای زاید بر ثلث او را نافذ بداند که مسلماً در ایران مجری نخواهد بود.
۳. در مواردی که زن و شوهر دارای تابعیت‌های گوناگون باشند، طلاق و نکاح آنها تابع قانون دولت متبوع شوهر خواهد بود.
۴. قواعد و عادات مذهبی مربوط به احوال شخصیه ایرانیان غیرشیعه در حکم قانون خارجی است و اجرای آن در دادگاه منوط به این است که با نظم عمومی و اخلاق حسنه مخالف نباشد.
۵. ایرانیان غیرشیعه که مذهب آنها به رسمیت شناخته نشده است، در هر حال تابع قانون ایران هستند.
۶. اگر قواعد مذهبی زن و مردی که با هم ازدواج نموده‌اند متفاوت باشد، مقررات قواعد مسلمه مذهب شوهر بر روابط شخصیه آنها حاکم خواهد بود.

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

آیین‌نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیرمقیم در جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۴/۰۹/۱۹

ماده ۱- اتباع خارجی که بدون داشتن پروانه اقامت دائمی به منظور سیاحت و استفاده ییلاقی مسافرت‌های منظم فصلی در سنوات متعدد و متوالی به ایران می‌نمایند هرگاه بخواهند در ایران محلی را برای سکونت شخصی خریداری نمایند باید تقاضای خود را در اظهارنامه‌ای دربردارنده مشخصات زیر و مدارک واسناد مربوط از طریق یکی از نمایندگی‌های سیاسی و کنسولی جمهوری اسلامی ایران در خراج از کشور یا استانداری محل وقوع ملک به همراه مدارک و اسناد مربوط به وزارت امور خارجه تقدیم دارند. اظهارنامه یادشده باید دارای مشخصات زیر باشد:

(الف) نام و نام خانوادگی و شغل متقاضی؛

(ب) تابعیت فعلی و تابعیت اصلی (در صورت تغییر تابعیت)؛

(ج) سن، وضعیت، تأهل، تابعیت فعلی همسر متقاضی و تابعیت وی قبل از ازدواج و در صورت

داشتن اولاد تعداد، جنسیت و سن هر یک؛

(د) محل اقامت دائمی متقاضی.

تبصره ۱- مدارک موردنیاز شامل تصویر اسناد مالکیت و نشانی محل وقوعی ملک و تصویر اوراق گذرنامه متقاضی است. مراجع یادشده در بالا مکلفند پس از دریافت تقاضا و اسناد و مدارک مربوط و بررسی، آنها را به وزارت امور خارجه ارسال کنند. گواهی برابری تصویر مدارک و اسناد مزبور با اصل آنها به عهده مراجع یادشده در ماده (۱) است.

تبصره ۲- وزارت امور خارجه پس از کسب نظر از مراجع مربوط (وزارت کشور و وزارت اطلاعات) موضوع را مورد بررسی قرارداد و در خصوص قبولی یا رد تقاضا بنا به مقتضیات سیاسی اعلام نظر نموده و در صورت موافقت تقاضا را به منظور تصمیم‌گیری به هیئت وزیران، ارائه خواهد نمود.

ماده ۲- محل وقوع ملک مورد تقاضا نبایستی در نقاطی که استملاک خارجیان محدود یا ممنوع اعلام شده، واقع شود.

تبصره - وزارت کشور با همکاری وزارت اطلاعات و مراجع نظامی و انتظامی کشور، فهرست نقاط ممنوع و یا محدود از نظر استملاک اتباع خارجی را تهیه و به وزارت امور خارجه و استانداری‌ها اعلام خواهد کرد.

ماده ۳- متقاضیان مکلفند ثمن معامله را به صورت ریالی از طریق انتقال یا فروش ارز از یکی از بانک‌های مجاز تحصیل و به فروشنده بپردازند. دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام انجام معامله گواهی بانک مجاز را از خریدار مطالبه و مراتب را با ذکر مشخصات در سند قید کنند.

ماده ۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پس از انتقال قطعی ملک به متقاضی، مشخصات مالک و ملک مورد معامله را در دفتر مخصوص، ثبت و جریان امر را جهت درج در دفتر خاص به وزارت امور خارجه اعلام می‌دارد.

ماده ۵- ثبت ملک به نام ورثه متقاضی در دفتر املاک منوط به رعایت مقررات این آیین‌نامه خواهد بود.

ماده ۶- در صورت عدم مراجعه ورثه ظرف دو سال از زمان فوت مالک یا امتناع ورثه ایشان از انجام موارد مقرر در این آیین‌نامه، ملک مورد نظر توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی با رعایت کلیه مقررات مربوط به مزایده بیع شرطی، از طریق مزایده، به فروش خواهد رسید و وجه حاصل از آن پس از کسر هزینه‌ها، مالیات و عوارض قانونی در حساب خاصی نزد خزانه‌داری کل نگهداری و سپس به ورثه یاد شده پرداخت خواهد شد. هرگاه ملک مزبور از طریق مزایده به‌فروش نرود وزارت یاد شده مراتب را یک نوبت در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران آگهی می‌نماید و پس از انقضای شصت روز از تاریخ درج آگهی مزبور، ملک را به بالاترین قیمت پیشنهادی خواهد فروخت و وجه آن را به نحو یاد شده در این ماده به ورثه پرداخت خواهد کرد.

ماده ۷- کلیه مقررات مغایر با این آیین‌نامه لغو می‌شود.

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

نکات مهم

۱. براساس اصل ۷۷ قانون اساسی ایران، عهدنامه‌ها، مقاوله‌نامه‌ها، قراردادها و موافقت‌نامه‌های بین‌المللی باید به تصویب مجلس شورای اسلامی برسد.
۲. در روابط بین‌المللی، اعتبار عهدنامه‌ها بیش از قانون داخلی است.
۳. در محاکم داخلی هرگاه قانونی مخالف با عهدنامه بین‌المللی وضع شود دادگاه باید قانون داخلی مخالف را رعایت کند؛ زیرا که آخرین اراده قانون‌گذار است.^۱
۴. اجرای عهدنامه در محاکم داخلی منوط به انتشار آن است، ولی در روابط بین‌المللی بعد از تصویب مجلس اعتبار عهدنامه کامل است و بی‌درنگ رعایت می‌شود.^۲

۱- ناصر کاتوزیان، کلیات حقوق، ج ۲، ش ۲۱۰.

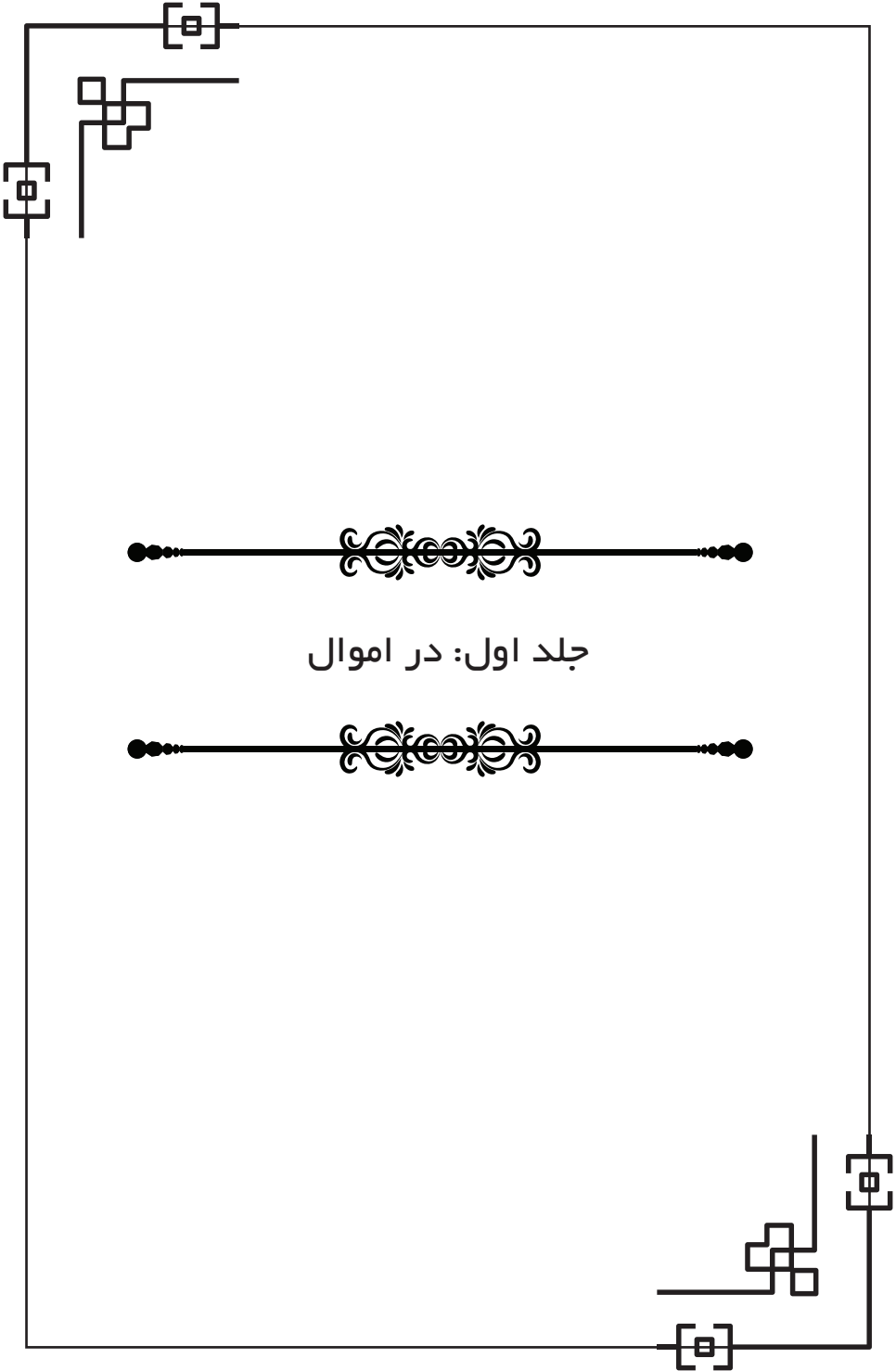
۲- ناصر کاتوزیان، مقدمه علم حقوق، ش ۱۰۱.

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

نکات مهم

۱. این ماده حاوی اصل «آزادی قراردادها» است و دامنه حکومت اراده را گسترده می‌کند و آن را از حصار عقود معین خارج می‌کند.^۱
۲. مقصود از قانون در این ماده قانون امری است نه قانون تکمیلی.
۳. در نفوذ قراردادها باید علاوه بر قانون، نظم عمومی و اخلاق حسنه نیز مورد توجه طرفین قرار بگیرد.
۴. در حقوق موضوعه ایران برای اینکه توافق‌ها و تراضی‌ها معتبر و لازم‌الاتباع، باشد کافی است، به صورت یک عقد نامعین جلوه‌گر شوند.
۵. در اصطلاح قانون مدنی ایران، قرارداد خصوصی به عقود غیر معین گفته می‌شود.
۶. در تفسیر قوانین، چنانچه موضوع آنها معاملاتی باشد، اصل بر تکمیلی بودن آن است و از طرفی قوانین مربوط به احوال شخصیه و امور حبسی علی‌الاصول امری هستند.
۷. چنانچه قراردادی براساس تراضی طرفین تحت احکام خاصی از عقود معین منعقد شود، ولی طرفین آن را مستند به قرارداد خصوصی تابع ماده ۱۰ قانون مدنی اعلام نمایند، احکام امری همان عقد معین مورد تراضی براساس قصد برای تفسیر لازم‌الاجراست.
۸. قرارداد مغایر با نظم عمومی معتبر نیست. نظم عمومی در بردارنده قانون امری و اخلاق حسنه است.

۱- ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، ج ۱، ش ۸۵ و ۸۶ - عقود معین، ج ۱، ش ۱.



جلد اول: در اموال

کتاب اول: در بیان اموال و مالکیت به طور کلی

باب اول: در بیان انواع اموال

ماده ۱۱ اموال بر دو قسم است: منقول و غیرمنقول.

نکات مهم

۱. این ماده شامل تمام اموال، خواه مادی باشد یا در زمره حقوق، می‌شود و اختصاص به اموال مادی ندارد.
۲. مال غیرمنقول ممکن است ذاتی یا در اثر عمل انسان یا حکمی یا تبعی باشد.^۱
۳. مال منقول ممکن است مادی باشد یا حقوقی که در حکم منقول است (همان، ش ۵۶ به بعد).
۴. اعضای بدن انسان مال نیست به جز خون در موارد خاص.
۵. سگ جز برای نگهداری، شکار، امداد و نجات و علوم آزمایشگاهی مال محسوب نمی‌شود.
۶. عین معین (عین شخصی یا عین خارجی)، عینی است ملموس و قابل اشاره، مانند این کتاب.
۷. کلی در معین (در حکم عین خارجی یا در حکم عین معین یا کلی از شیء متساوی‌الاجزا)، اگر موضوع تعهد مقدار معینی از مالی که اجزای آن با هم برابر است باشد به آن کلی در معین گویند مانند فروش یک کیسه از ده کیسه برنج.
۸. کلی، چنین عینی فقط مقدار و صفات آن معین شده است و مصداق‌های فراوانی دارد مانند فروش ۱۰ کیلو برنج درجه ۱ شمال. در واقع عین کلی مفهومی اعتباری در ذهن دارد، ولی در عالم خارج صادق بر افراد عدیده است.

۱- ناصر کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج ۱، ش ۱۱۵ به بعد، اموال و مالکیت، ش ۴۴ به بعد.

فصل اول: در اموال غیرمنقول

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

نکات مهم

۱. اموالی که ذاتاً غیرمنقول هستند را غیرمنقول ذاتی می‌گویند و تنها مصداق آن زمین، اراضی و معدن است.
۲. اموال منقولی که توسط انسان در بنا یا زمین به کار رفته و نمی‌توان آنها را جز با خرابی عین یا محل مال حرکت داد را غیرمنقول در اثر عمل انسان می‌گویند. در واقع وصف غیرمنقول بودن را به صورت مصنوعی کسب کرده‌اند و اگر از بنا یا زمین جدا شوند صفت اکتسابی را از دست می‌دهند و دوباره منقول می‌شوند مانند آینه‌ها و لوله‌های منصوب در ساختمان.
۳. وصف غیرمنقول برای اموال منقولی که به واسطه عمل انسان استقرار یافته است، صفت اکتسابی است.

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.

نکات مهم

۱. آنچه ملصق به زمین یا بنا شده غیرمنقول تبعی است.
۲. تنها غیرمنقول ذاتی، زمین است.
۳. تراضی اشخاص نیز می‌تواند وصف تبعی غیرمنقول را از این اموال سلب کند. پس، اگر لوله‌ها و آجرهای منصوب در ساختمان بر مبنای کنده شدن از آن فروخته شود، موضوع عقد بیع در حکم منقول است و در آن رابطه دادگاه محل اقامتگاه خوانده صالح به رسیدگی خواهد بود.^۱

۱- ناصر کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج ۱، ش ۱۱۷، اموال و مالکیت، ش ۴۶.

۴. خرید میوه‌های روی درخت را که هنوز نرسیده است، می‌توان مال پیشاپیش منقول نامید و به آن منقول حکمی گفته می‌شود.
۵. تراضی طرفین تنها در باب غیرمنقول‌های غیرطبیعی ممکن خواهد بود و در باب غیرمنقول ذاتی بی‌اثر است و طرفین هیچ‌گاه نمی‌توانند توافق کنند که زمین منقول باشد.

ماده ۱۴ آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آن‌ها، در صورتی که در بنا یا زمین به کار رفته باشد، به‌طوری که نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن یا محل آن بشود، غیرمنقول است.

نکات مهم

۱. هر حق عینی یا دینی روی مال منقول می‌شود، منقول حکمی.
۲. هر حق عینی یا دینی روی مال غیرمنقول می‌شود، غیرمنقول تبعی.
۳. توجه داشته باشید که هیچ وقت چیزی به اسم غیرمنقول حکمی نخواهیم داشت (ذیل ماده ۱۷ توضیح داده شده 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.

نکات مهم

۱. در واقع این ماده بیانگر غیرمنقول در اثر عمل انسان است.

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

نکات مهم

۱. کلیه اموالی که در اصل منقول بوده است اما در اثر الصاق به زمین یا بنا غیرمنقول شده، غیرمنقول در اثر عمل انسان 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 به‌طور 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 و یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.

نکات مهم

۱. این اموال منقول است و تنها از حیث صلاحیت محاکم و توقیف اموال در حکم غیرمنقول است.
۲. برای اجرای احکام مربوط به صلاحیت و توقیف اموال غیرمنقول درباره اموال زراعت و آبیاری باید مالک حیوانات و اشیا با زمین یکی باشد و مالک، آن اموال را به زراعت و آبیاری اختصاص دهد.
۳. حکم این ماده استثنایی است و نمی‌توان به یاری قیاس درباره ادوات صنعتی و تجاری نیز اجرا کرد.
۴. اگر تراکتوری قبلاً به زراعت اختصاص داده شده باشد و اکنون در کار دیگری گمارده شود این تغییر مصرف صفت غیرمنقول آن را از بین می‌برد.

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

نکات مهم

۱. حق دینی منقول است، هرچند راجع به غیرمنقول باشد.
۲. تعهد به انتقال مال غیرمنقول، تعهد به پرداخت خسارت وارده بر مال غیرمنقول و تعهد به پرداخت اجرت‌المثل مال غیرمنقول به تابعیت از موضوع آن غیرمنقول شماره شده می‌شود، زیرا که موضوع آن به‌طور مستقیم غیرمنقول است.
۳. تعهد به تسلیم مال غیرمنقول در کتب کاتوزیان غیرمنقول شمرده شده بود که در ویرایش‌های جدید به منقول تغییر پیدا کرد.

۴. دعوایی که موضوع آن حق غیرمنقول است به تابعیت از حق، غیرمنقول است. مانند دعوای تصرف و خلع ید امانی و غاصبانه.
۵. دعوای مربوط به مطالبه دین منقول است هرچند ناشی از مال غیرمنقول باشد مانند مطالبه اجاره‌بهای ملک.
۶. در اجرت‌المثل به موضوع نگاه می‌کنیم اگر موضوع منقول بود، اجرت‌المثل منقول حکمی خواهد بود و دادگاه صالح، دادگاه محل اقامت خوانده خواهد بود. هرگاه موضوع غیرمنقول بود، اجرت‌المثل نیز غیرمنقول تبعی خواهد بود.
۷. اجرت‌المسمی می‌تواند پول، منقول یا غیرمنقول باشد. در اجرت‌المسمی به خود اجرت‌المسمی تعیین شده نگاه می‌کنیم به عنوان مثال در قرارداد اجرت‌المسمی ۱۰۰۰ تومان تعیین شده است، بنابراین اجرت‌المسمی منقول حکمی است و اگر در قرارداد تعهد به دادن زمین به‌عنوان عوض گرفته باشند، اجرت‌المسمی غیرمنقول تبعی خواهد بود.
۸. اگر موضوع دعوا به‌نحو غیرمستقیم تملک مال غیرمنقول باشد، دعوا غیرمنقول محسوب است، مثل دعوای فسخ، بطلان، معامله فضولی، تولیت و اداره موقوفه راجع به اموال غیرمنقول ر.ک (اموال و مالکیت - کاتوزیان).

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.

ماده ۲۰ کلیه دیون، از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال‌الاجاره عین مستأجره از حیث صلاحیت محاکم، در حکم منقول است، ولو این که مبیع یا عین مستأجره از اموال غیرمنقوله باشد.

نکات مهم

۱. قرض همیشه منقول است، زیرا فقط شامل اموال مثلی می‌شود و مال مثلی همیشه منقول خواهد بود.

۲. در این ماده فرض شده است که موضوع ثمن و مال الاجاره پول یا مال منقول دیگری است و نباید به اطلاق آن توجه کرد.
۳. اسناد بهادار و در وجه حامل مانند اسکناس و چک‌های تضمین شده و سهام بی‌نام شرکت‌ها و برات در وجه حامل (البته همان طور که می‌دانیم صدور برات در وجه حامل ممکن نیست در اینجا منظور ظهرنویسی حامل برات است) در زمره اموال منقول محسوب می‌شود.
۴. حق شریکان (سهام شریک) در موردی که شرکت دارای شخصیت حقوقی است منقول است. باید توجه داشت که اگر شرکت مانند شرکت‌های مدنی باشد و واجد شخصیت حقوقی نباشد باید به موضوع شرکت نگاه کنیم اگر موضوع منقول بود حق شریکان نیز منقول و اگر غیرمنقول بود حق شریکان غیرمنقول خواهد بود.
۵. حقوق معنوی مانند حق تألیف، مالکیت صنعتی و تجاری منقول است.
۶. سرقتی حقی است مخلوط، که چهره غیرمنقول آن غلبه دارد. رک (اموال و مالکیت - کاتوزیان).
۷. سرقتی حقی غیرمنقول تبعی است.
۸. در خصوص اموال منقول حق عینی آنها نیز منقول تبعی است.
۹. در تمامی جهات، دیون و تعهدات تابع مقررات این ماده هستند.
۱۰. مالکیت فکری، مال منقول تلقی می‌شود.

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 اشیا مزبوره ممکن است نظر به اهمیت آن‌ها موافق ترتیبات خاصه به عمل آید.

نکات مهم

۱. موتور یک کشتی بزرگ که غیرمنقول است و در صورت نقل و انتقال آن خرابی به بار می‌آورد، نباید تصور کرد که غیرمنقول است زیرا که کشتی منقول است.

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.

نکات مهم

۱. اصل بر قابل نقل و انتقال بودن است، اما گاهی به حکم قانون و گاهی براساس قرارداد این اصل محدود می‌شود.
۲. اموال عمومی، مال موقوفه، حق شفعه، مال مرهونه، ترکه متوفی قبل از تصفیه در زمره مواردی است که به حکم قانون غیر قابل نقل و انتقال است.
۳. سلب حق نقل و انتقال به موجب قرارداد می‌تواند به عنوان شرط فعل یا شرط نتیجه باشد.
۴. سلب حق نقل و انتقال به عنوان شرط نتیجه، اسقاط حق می‌باشد و ضمانت اجرای آن بطلان است که البته باید توجه داشت سلب حق به صورت کلی نمی‌تواند باشد، بلکه باید برای مدت معین یا اشخاص معینی محدود گردد. در صورتی که سلب حق نقل و انتقال به عنوان شرط فعل تنها حق فسخ ایجاد می‌شود (ماده ۹۵۹ قانون مدنی).

فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد

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

نکات مهم

۱. اموال مجهول‌المالک در عالم ثبوت مالک دارند، ولی در مرحله اثبات خیر.
۲. اموال دولتی اموالی هستند که در مالکیت دولت است.
۳. اموال و مشترکات عمومی اموالی هستند که برای استفاده مستقیم تمام مردم و برای مصالح عمومی آنان اختصاص داده شده است و دولت تنها از جهت ولایتی که بر عموم دارد می‌تواند آن را اداره و حفاظت کند، بنابراین دولت مالک این اموال نیست بلکه متعلق به همه مردم است. مانند معابر، موزه‌ها، پارک‌های عمومی.

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

نکات مهم

۱. بنابراین طرق و شوارع و کوچه‌هایی که آخر آنها مسدود است توسط مالکین خانه‌های مجاور قابل تملک می‌باشد و به هر صورتی که بخواهند می‌توانند آنها را در آورند.

ماده ۲۵ هیچ‌کس نمی‌تواند اموالی را که مورد استفادهٔ 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 استفادهٔ عموم است.

نکات مهم

۱. اگر مالکیت عمومی سابق احراز شود، اماره تصرف در برابر آن اعتبار نخواهد داشت زیرا مال عمومی قابل تملک نیست تا تصرف، اماره بر آن باشد.

ماده ۲۶ 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 اثاثیه و ابنیه و عمارات دولتی و سیم‌های تلگرافی دولتی و موزه‌ها و کتابخانه‌های عمومی و آثار تاریخی و امثال آن‌ها و بالجمله آنچه که از اموال منقوله و غیرمنقوله که دولت به‌عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد، قابل تملک خصوصی نیست و همچنین است اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت یا 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 هر یک از اقسام مختلفهٔ 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.

نکات مهم

۱. مباحات را به‌وسیله حیازت می‌توان تملک کرد، مگر قانون آن را ممنوع کرده باشد.
۲. انواع مباحات: اراضی موات، آب‌های مباح، معادن، دفینه، شکار.
۳. حیازت به معنای تصرف و وضع ید و یا مهیا کردن وسایل تصرف و استیلا است و یک

عمل حقوقی است که دارای دو رکن مادی (تصرف و وضع ید بر مال مباح و یا مهیا کردن وسایل تصرف و استیلا) و رکن معنوی (قصد تملک کردن مال مباح) است.
 ۴. اراضی موات زمین‌هایی هستند که اولاً مالک خاص نداشته باشد (به زمینی که مالک دارد ولی به دلیل غفلت مالک آباد نیست زمین بایر می‌گویند) ثانیاً آبادی و کشت و زرع در آن نباشد (به زمینی که آباد باشد و در حال کشت و زرع باشد زمین دایر می‌گویند).

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

نکات مهم

۱. منظور از حاکم از نظر قانون سازمان جمع‌آوری اموال تملیکی است.
۲. منظور از حاکم از نظر رویه، ستاد اجرایی فرمان امام (ره) است.

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

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؛

نکات مهم

۱. مالکیت منفعت و حق انتفاع دو مفهوم جداگانه است در حق انتفاع ذره‌های منفعت در ملک صاحب حق (منتفع) به وجود نمی‌آید، بنابراین اگر مدت حق انتفاع از باغی به سر آید، منتفع نمی‌تواند میوه‌هایی را که بر درخت مانده بچیند.
۲. منافع مورد انتفاع، ملک مبیح است نه مباح‌له و مبیح تنها اذن داده است که مباح‌له از منافع متعلق به او استفاده کند.

فصل اول: در مالکیت

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

نکات مهم

۱. این ماده بیانگر اصل تسلیط است و البته محدود به این است که تصرف و انتفاع به زیان همسایه نباشد یا در اندازه متعارف و برای رفع حاجت و رفع ضرر از مالک باشد.
۲. هر جا که قاعده تسلیط با لاضرر تزامم پیدا کند، لاضرر حکومت دارد.
۳. کامل‌ترین حق عینی، حق مالکیت است.
۴. مالکیت در سه حالت متصور است:
 - فرد مالک عین و مالک منفعت است مانند خانه؛
 - فرد مالک عین است ولی مالک منفعت نیست مانند موجر؛
 - فرد مالک عین نیست اما مالک منفعت است مانند مستأجر.
۵. مالکیت فکری، علی‌الاصول مقید به مهلت است.

ماده ۳۱ هر مالکی نسبت به ممالک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد.

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.

نکات مهم

۱. همان طور که پیداست مالکیت تبعی می‌تواند به دو صورت طبیعی یا مصنوعی باشد.

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 غیر حاصل شده باشد، که در این صورت، درخت و محصول، مال صاحب اصله یا حبه خواهد بود، اگر چه بدون رضای صاحب زمین کاشته شده باشد.

نکات مهم

۱. اصل این است که هر کس مالک زمین باشد مالک محصول نیز هست.
۲. اگر کسی حبه (دانه) یا اصله (نهال) دیگری را در زمین خود بکارد، محصول از آن مالک دانه و نهال خواهد بود.
۳. اگر کسی دانه و نهال خود را در زمین غصب شده بکارد محصول از آن او است و مالک می‌تواند اجرت‌المثل انتفاع از آن را از زارع غاصب از جهت استفاده بلاجهت بگیرد.
۴. اگر کسی دانه و نهال شخصی را در زمین دیگری بکارد محصول از آن صاحب دانه و نهال است.
۵. اگر عوامل طبیعی مانند باد، نهال و دانه شخصی را درون زمین دیگری بیاندازد، محصول از آن صاحب دانه و نهال خواهد بود.
۶. در تعارض دو مالکیت تبعی (طبیعی و مصنوعی) مالکیت مصنوعی حاکم است و ارزش کار بر سرمایه می‌چربد، یعنی اگر ندانیم یک نهال خود رو بوده است یا از دسترنج باغبان حاصل شده، اصل این است که حاصل دسترنج باغبان می‌باشد.

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

نکات مهم

۱. اگر حیوان نر و حیوان ماده متعلق به دو مالک باشد حمل از آن مالک مادر خواهد بود، ولی باید توجه داشت که در انتقال حیوان حامل، حمل از توابع محسوب نمی‌شود.

ماده ۳۵ تصرف به‌عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

نکات مهم

۱. موضوع تصرف حسب مورد می‌تواند عین، منفعت یا حق باشد.

۲. تصرف اماره مالکیت است و به همین جهت تاب مقاومت و تعارض با سایر دلایل را ندارد.
۳. تصرف می‌تواند بالمباشره باشد یا به‌واسطه مانند تصرف قییم و وکیل. همچنین تصرف مستأجر در حکم تصرف مؤجر است (نظر دیوان عالی کشور).
۴. در اختلاف ملکیت و وقفیت اصل ملکیت است و مدعی وقف باید دعوی را اثبات کند.
۵. در تعارض بین مالکیت سابق و تصرف فعلی، تصرف فعلی مقدم است مگر با اقرار متصرف یا شهادت به مالکیت مدعی سابق.
۶. در تعارض بین تصرف کنونی و وقفیت سابق چون امکان انتقال و تملک وقف خلاف اصل، است تصرف دلیل بر مالکیت نیست.
۷. در تعارض بین تصرف سابق و تصرف کنونی، تصرف کنونی مقدم است.
۸. تصرف ممکن است به‌عنوان اماره قضایی نیز مورد استناد قرار گیرد و دلالت بر مالکیت کند. به عنوان مثال جایی که مالکیت سابق مدعی ثابت می‌شود، دیگر تصرف متصرف اماره قانونی نیست اما ممکن است تصرف متصرف اماره قضایی باشد و بر مالکیت سابق مقدم باشد مانند اینکه با ناقل قانونی به او منتقل شده باشد.
۹. ماده فوق صحبت از قاعده‌ای به نام «قاعده ید» یا «اماره تصرف» می‌نماید.
۱۰. در خصوص اوصاف نوع تصرف موضوع ماده، متصرف باید اصالتاً یا به‌واسطه (توسط وکیل، نماینده و...) مدعی مالک بودن مال باشد.
۱۱. ارزش اثباتی قاعده ید، اماره قانونی است نه دلیل به معنای خاص، اماره تاب مقاومت در برابر دلایل به معنای خاص (مثل سند یا شهادت شهود) را ندارد.
۱۲. حکم ماده در حقوق و منافع هم قابل استناد است. به نظر کاتوزیان در خصوص منافع حکم ماده در صورتی قابل اعمال است که مالکیت عین نیز معلوم نباشد والا در صورت معلوم بودن مالکیت عین، متصرف منافع باید برای مالکیت منافع دلیل اقامه کند.
۱۳. مطابق ماده ۶۳ قانون اجرای احکام مدنی، اموال منقول زوجین براساس نوع استفاده اختصاصی آنها، به خودشان تعلق دارد، مگر با اثبات خلاف آن.
۱۴. برای استرداد جهیزیه، علاوه بر سیاهه (قبض رسید) باید بقای مال و تصرف زوج نیز احراز گردد.
۱۵. تصرف مستأجر در حکم تصرف مؤجر است.

نکات مهم

۱. تصرف باید مشروع باشد، ولی متصرف نیازی به اثبات آن ندارد. در دعوای مالکیت، مدعی آن است که بر متصرف دعوی می‌کند و همچنین او است که برای بی‌اعتبار کردن اماره تصرف باید اثبات کند که تصرف ناشی از سبب مملک یا ناقل قانونی نیست.

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 اینکه ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است.

نکات مهم

۱. طبق قانون مدنی فقط اقرار متصرف فعلی می‌تواند مالکیت سابق مدعی را اثبات کند، اما طبق حقوق مدنی علاوه بر اقرار، شهادت نیز ممکن است.

۲. در خرید و فروش اشیا کم بها چون سندی در آن مبادله نمی‌شود به نظر کاتوزیان تصرف بر مالکیت سابق مقدم است.

ماده ۳۸ مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین بالجمله مالک حق همه‌گونه تصرف در هوا و قرار دارد، مگر آنچه را که قانون استثنا 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.

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.

نکات مهم

۱. حق انتفاع از حقوق عینی است، لذا قابل انتقال در زمان حیات و به وصیت و میراث است.
۲. کلیه حقوقی که اشخاص از آن بهره‌مند هستند به دو قسم مالی و غیرمالی تقسیم می‌شود.
۳. حقوق مالی حقوقی هستند که در دارایی شخص مؤثر هستند مانند حق انتفاع و حق مالکیت.
۴. حقوق مالی اولاً قابل نقل و انتقال هستند ثانیاً قابل اسقاط هستند.
۵. حقوق غیرمالی حقوقی هستند که در دارایی شخص مؤثر نیستند مانند حق حضانت، زوجیت، ابوت.
۶. به مجموع حقوق غیرمالی، حقوق شخصیت نیز گفته می‌شود.
۷. حقوق عینی مطلق هستند و در برابر همه قابل استناد هستند، برعکس حقوق دینی که نسبی هستند و تنها در برابر مدیون (متعهد) قابل استناد هستند.
۸. حقوق عینی متضمن حق تعقیب هستند، بنابراین صاحب حق عینی می‌تواند مال خود را در تصرف هر کس که باشد مطالبه کند در حالی که حقوق دینی علی‌الاصول متضمن حق تعقیب نیستند.
۹. حقوق عینی متضمن حق تقدم برای مالک آن است بنابراین در صورت بروز اختلاف بین صاحب حق عینی و دیگران اجرای حق عینی مقدم است در حالی که حقوق دینی متضمن حق تقدم برای صاحب آن نخواهد بود.
۱۰. حقوق عینی دو عنصری هستند (شخص و مال) در حالی که حقوق دینی سه عنصری هستند (متعهد، متعهدله و موضوع تعهد).
۱۱. موضوع حق عینی همیشه عین معین است در حالی که موضوع حق دینی شیء کلی یا انجام کار یا عدم انجام کار است.
۱۲. حقوق عینی مستقیم و حقوق دینی غیرمستقیم هستند.
۱۳. ما ۶ نوع حق عینی داریم: حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق تجعیر، حق شفعه، حق عینی تبعی، اما حقوق دینی نامحدود هستند.
۱۴. حق عینی می‌تواند اصلی یا مستقل باشد به این معنا که وابسته به امر دیگری نیست، مانند حق مالکیت فردی بر اتومبیل خود. همچنین حق عینی می‌تواند تبعی باشد به این معنا که به تبع یک حق دینی ایجاد می‌شود مانند حق مرتهن بر مال مرهونه. دارنده حق عینی تبعی نمی‌تواند از منافع عین مرهونه استفاده کند و فقط نسبت به آن حق تقدم بر دیگر طلبکاران و حق تعقیب پیدا خواهد کرد.
۱۵. در صورت تردید میان عینی و دینی بودن یک حق اصل بر دینی بودن آن است، مگر خلاف آن اثبات شود.