

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قانون مدنی  
(نموداری)

تدوین: الهام مختاری محمدی

انتشارات چتر دانش

- ◆ عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام
- ◆ عنوان و نام پدیدآور : قانون مدنی (نموداری) / تدوین الهام مختاری محمدی.
- ◆ مشخصات نشر : تهران: چتر دانش، ۱۳۹۳.
- ◆ مشخصات ظاهری : ۴۶۱ص؛ ۵/۱۱×۵/۱۶ س.م.
- ◆ شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۳۱۶-۱۲-۲
- ◆ وضعیت فهرست نویسی : فیپا
- ◆ یادداشت : چاپ چهارم.
- ◆ یادداشت : چاپ قبلی: آراء سبز، ۱۳۹۲(۷۰۹ص.).
- ◆ موضوع : قانون مدنی -- ایران
- ◆ شناسه افزوده : مختاری محمدی، الهام، ۱۳۶۵ - ، گردآورنده
- ◆ رده بندی کنگره : الف ۴۹۳/۸ ۱۳۹۳ KMH
- ◆ رده بندی دیویی : ۳۴۷/۵۵
- ◆ شماره کتابشناسی ملی : ۳۴۴۳۹۷۰

- ◆ نام کتاب : قانون مدنی (نموداری)
- ◆ ناشر : چتر دانش
- ◆ تدوین : الهام مختاری محمدی
- ◆ نوبت و سال چاپ : هجدهم - ۱۴۰۲
- ◆ شمارگان : ۲۰۰۰
- ◆ شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۳۱۶-۱۲-۲
- ◆ قیمت : ۱۰۰۰۰۰ تومان

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

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

[nashr.chatr@gmail.com](mailto:nashr.chatr@gmail.com)

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

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 آموزش عالی آزاد چتر دانش**، 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 منصفی‌ای ظهور برساند.

**فرزاد دانشور**

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

در انتشار و آثار و اجرای قوانین به طور عموم.....	۱۴
<b>جلد اول: در اموال.....</b>	<b>۱۷</b>
کتاب اول: در بیان اموال و مالکیت به طور کلی.....	۱۷
باب اول: در بیان انواع مال.....	۱۷
فصل اول: در اموال غیرمنقول.....	۱۷
فصل دوم: در اموال منقوله.....	۲۲
فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد.....	۲۴
باب دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می‌شود.....	۲۹
فصل اول: در مالکیت.....	۲۹
فصل دوم: در حق انتفاع.....	۳۴
مبحث اول: در عمری و رُقَبی و سُکنی.....	۳۴
مبحث دوم: وقف.....	۳۸
مبحث سوم: در حق انتفاع از مُباحات.....	۴۹
فصل سوم: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر و در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور.....	۵۰
مبحث اول: در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر.....	۵۰
مبحث دوم: در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور.....	۵۶
مبحث سوم: در حریم املاک.....	۶۴
کتاب دوم: در اسباب تملک.....	۶۶
قسمت اول: در احیاء اراضی موات و حیزات اشیاء مُباحه.....	۶۶
باب اول: در احیاء اراضی موات و مباحه.....	۶۶
باب دوم: در حیزات مُباحات.....	۶۷
باب سوم: در معادن.....	۷۲
باب چهارم: در اشیاء پیداشده و حیوانات ضاله.....	۷۲

۷۲	فصل اول: در اشیاء پیداشده.....
۷۵	فصل دوم: در حیوانات ضاله.....
۷۷	باب پنجم: در دَفینه.....
۷۸	باب ششم: در شکار.....
۷۹	قسمت دوم: در عقود و معاملات و الزامات.....
۷۹	باب اول: در عقود و تعهدات به طور کلی.....
۷۹	فصل اول: در اقسام عقود و معاملات.....
۸۱	فصل دوم: در شرایط اساسی صحت معاملات.....
۸۱	مبحث اول: در قصد طرفین و رضای آنها.....
۸۵	مبحث دوم: در اهلیت طرفین.....
۸۶	مبحث سوم: در مورد معامله.....
۸۷	مبحث چهارم: در جهت معامله.....
۸۷	فصل سوم: در اثر معاملات.....
۸۷	مبحث اول: در قواعد عمومی.....
۸۹	مبحث دوم: در خسارات حاصله از عدم اجرای تعهدات.....
۹۱	مبحث سوم: در اثر عقود نسبت به ثالث.....
۹۱	فصل چهارم: در بیان شرایطی که در ضمن عقد می‌شود.....
۹۱	مبحث اول: در اقسام شرط.....
۹۳	مبحث دوم: در احکام شرط.....
۹۶	فصل پنجم: در معاملاتی که موضوع آن مال غیر است یا معاملات فضولی.....
۱۰۲	فصل ششم: در سقوط تعهدات.....
۱۰۲	مبحث اول: در وفای به عهد.....
۱۰۷	مبحث دوم: در اقاله.....
۱۰۸	مبحث سوم: در ابراء.....
۱۰۸	مبحث چهارم: در تبدیل تعهد.....

۱۰۹	مبحث پنجم: در تَهَاتُر
۱۱۱	مبحث ششم: مالکیت مافی‌الذمه
۱۱۲	باب دوم: در الزاماتی که بدون قرارداد حاصل می‌شود
۱۱۲	فصل اول: کلیات
۱۱۴	فصل دوم: در ضَمَان قَهْرِي
۱۱۴	مبحث اول: در غصب
۱۲۱	مبحث دوم: در اِتْلَاف
۱۲۲	مبحث سوم: در تَسْبِيب
۱۲۴	مبحث چهارم: در اِسْتِيفَاء
۱۲۶	باب سوم: در عقود معینه مختلفه
۱۲۶	فصل اول: در بیع
۱۲۶	مبحث اول: در احکام بیع
۱۲۸	مبحث دوم: در طرفین معامله
۱۲۹	مبحث سوم: در مَبِيع
۱۳۳	مبحث چهارم: در آثار بیع
۱۳۴	فقره اول: در ملکیت مَبِيع و ثَمَن
۱۳۵	فقره دوم: در تسلیم
۱۴۱	فقره سوم: در ضَمَان دَرَك
۱۴۲	فقره چهارم: در تأدیه ثَمَن
۱۴۳	مبحث پنجم: در خیارات و احکام راجعه به آن
۱۴۳	فقره اول: در خیارات
۱۴۴	اول: در خیار مجلس
۱۴۴	دوم: در خیار حیوان
۱۴۴	سوم: در خیار شرط
۱۴۵	چهارم: در خیار تأخیر ثَمَن

۱۴۷	پنجم: در خیار رؤیت و تخلف وصف
۱۴۹	ششم: در خیار عین
۱۵۰	هفتم: در خیار عیب
۱۵۵	هشتم: در خیار تدلیس
۱۵۵	نهم: در خیار تبعض صَفقه
۱۵۶	دهم: در خیار تخلف شرط
۱۵۷	فقره دوم: در احکام خیارات به طور کلی
۱۶۰	فصل دوم: در بیع شرط
۱۶۲	فصل سوم: در معاوضه
۱۶۲	فصل چهارم: در اجاره
۱۶۴	مبحث اول: در اجاره اشیاء
۱۸۰	مبحث دوم: در اجاره حیوانات
۱۸۲	مبحث سوم: در اجاره اشخاص
۱۸۳	فقره اول: در اجاره خدمه و کارگر
۱۸۴	فقره دوم: در اجاره متصدی حمل و نقل
۱۸۵	فصل پنجم: در مُزارعه و مُساقات
۱۸۵	مبحث اول: در مزارعه
۱۹۲	مبحث دوم: در مُساقات
۱۹۳	فصل ششم: در مُضاربه
۱۹۷	فصل هفتم: در جُعاله
۱۹۹	فصل هشتم: در شرکت
۱۹۹	مبحث اول: در احکام شرکت
۲۰۳	مبحث دوم: در تقسیم اموال شرکت
۲۰۷	فصل نهم: در ودیعه
۲۰۷	مبحث اول: در کلیات



۲۰۹	مبحث دوم: در تعهدات آمین.....
۲۱۵	مبحث سوم: در تعهدات امانت گذار.....
۲۱۵	فصل دهم: در عاریه.....
۲۱۸	فصل یازدهم: در قرض.....
۲۱۹	فصل دوازدهم: در قمار و گرویندی.....
۲۲۰	فصل سیزدهم: در وکالت.....
۲۲۰	مبحث اول: در کلیات.....
۲۲۱	مبحث دوم: در تعهدات وکیل.....
۲۲۶	مبحث سوم: در تعهدات موکل.....
۲۲۷	مبحث چهارم: در طرق مختلفه انقضائ وکالت.....
۲۲۹	فصل چهاردهم: در ضمان عقدی.....
۲۲۹	مبحث اول: در کلیات.....
۲۳۱	مبحث دوم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون له.....
۲۳۳	مبحث سوم: در اثر ضمان بین ضامن و مضمون عنه.....
۲۳۶	مبحث چهارم: در اثر ضمان بین ضامین.....
۲۳۷	فصل پانزدهم: در حواله.....
۲۴۰	فصل شانزدهم: در کفالت.....
۲۴۴	فصل هفدهم: در صلح.....
۲۴۸	فصل هجدهم: در رهن.....
۲۵۵	فصل نوزدهم: در هبه.....
۲۵۸	قسمت سوم: در اخذ به شُفعه.....
۲۶۳	قسمت چهارم: در وصایا و ارث.....
۲۶۳	باب اول: در وصایا.....
۲۶۳	فصل اول: در کلیات.....
۲۶۷	فصل دوم: در موصی.....

۲۶۸	فصل سوم: در موصی به.....
۲۷۱	فصل چهارم: در موصی له.....
۲۷۱	فصل پنجم: در وصی.....
۲۷۵	باب دوم: در ارث.....
۲۷۵	فصل اول: در موجبات ارث و طبقات مختلفه وراثت.....
۲۷۶	فصل دوم: در تحقق ارث.....
۲۷۹	فصل سوم: در شرایط و جمله‌ای از موانع ارث.....
۲۸۲	فصل چهارم: در حجب.....
۲۸۶	فصل پنجم: در فرض و صاحبان فرض.....
۲۸۹	فصل ششم: در سهم الارث طبقات مختلفه وراثت.....
۲۸۹	مبحث اول: در سهم الارث طبقه اول.....
۲۹۴	مبحث دوم: در سهم الارث طبقه دوم.....
۲۹۹	مبحث سوم: در سهم الارث وراثت طبقه سوم.....
۳۰۴	مبحث چهارم: در میراث زوج و زوجه.....
۳۰۸	کتاب سوم: در مقررات مختلفه.....
<b>۳۱۰</b>	<b>جلد دوم: در اشخاص.....</b>
۳۱۰	کتاب اول: در کلیات.....
۳۱۷	کتاب دوم: در تابعیت.....
۳۳۰	کتاب سوم: در اسناد سجل احوال.....
۳۳۳	کتاب چهارم: در اقامتگاه.....
۳۳۶	کتاب پنجم: در غایب مفقود الاثر.....
۳۴۳	کتاب ششم: در قرابت.....
۳۴۵	کتاب هفتم: در نکاح و طلاق.....
۳۴۵	باب اول: در نکاح.....



۳۴۵	فصل اول: در خواستکاری
۳۴۷	فصل دوم: قابلیت صحی برای ازدواج
۳۵۰	فصل سوم: در موانع نکاح
۳۵۷	فصل چهارم: شرایط صحت نکاح
۳۵۸	فصل پنجم: وکالت در نکاح
۳۵۹	فصل ششم: در نکاح منقطع
۳۶۰	فصل هفتم: در مهر
۳۶۸	فصل هشتم: در حقوق و تکالیف زوجین نسبت به یکدیگر
۳۷۵	باب دوم: در انحلال عقد نکاح
۳۷۵	فصل اول: در مورد امکان فسخ نکاح
۳۸۱	فصل دوم: در طلاق
۳۸۱	مبحث اول: در کلیات
۳۸۳	مبحث دوم: در اقسام طلاق
۳۸۴	مبحث سوم: در عده
۳۸۷	کتاب هشتم: در اولاد
۳۸۷	باب اول: در نَسَب
۳۹۰	باب دوم: در نگهداری و تربیت اطفال
۳۹۴	باب سوم: در ولایت قهری پدر و جد پدری
۴۰۰	کتاب نهم: در خانواده
۴۰۰	فصل اول: در الزام به انفاق
۴۰۵	کتاب دهم: در حجر و قیمومت
۴۰۵	فصل اول: در کلیات
۴۰۸	فصل دوم: در موارد نصب قیم و ترتیب آن
	فصل سوم: در اختیارات و وظایف و مسئولیت‌های قیم و حدود آن - نظارت مدعی‌العموم در امور صِغار و مجانین و اشخاص غیررشید
۴۱۷	

۴۲۲	..... فصل چهارم: در موارد عزل قیّم
۴۲۴	..... فصل پنجم: در خروج از تحت قیّمومت
۴۲۶	..... <b>جلد سوم: در ادله اثبات دعوی</b>
۴۲۷	..... کتاب اول: در اقرار
۴۲۷	..... باب اول: در شرایط اقرار
۴۲۹	..... باب دوم: در آثار اقرار
۴۳۲	..... کتاب دوم: در اسناد
۴۴۰	..... کتاب سوم: در شهادت
۴۴۰	..... باب اول: در موارد شهادت
۴۴۶	..... باب دوم: در شرایط شهادت
۴۴۸	..... کتاب چهارم: در آمارات
۴۵۰	..... کتاب پنجم: در قسم
۴۵۴	..... قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹/۰۲/۰۷

## راهنما

خوانندگان گرامی! لازم به یادآوری است که نشانه‌های درج شده در ابتدای هر ماده قانونی نشانگر درجه اهمیت ماده‌های ذکر شده می‌باشد. به طوری که مواد قانونی که دارای علامت **□□** می‌باشند از بیشترین درجه اهمیت نسبت به سایر مواد قانونی برخوردار هستند. که این مواد را ممتاز می‌نامیم و بدیهی است سایر مواد از لحاظ اهمیت آزمونی و کاربردی از اهمیت کمتری برخوردارند. به طوری که علامت‌های **□□** در ابتدای سایر مواد قانونی به تدریج نشانگر درجه اهمیت خیلی مهم و مهم می‌باشند.

لازم به ذکر است آن دسته از مواد قانونی که در ابتدای آنها هیچ نشانه‌ای وجود ندارد از درجه اهمیت آزمونی و کاربردی پایین‌تری نسبت به سایر مواد قرار دارند.

از آنجا که قوانین به عنوان منابع اصلی آزمون‌های تحصیلات تکمیلی و آزمون‌های شغلی در رشته حقوق به حساب می‌آیند بر آن شدم تا با تدوین قوانین نموداری چهره جدیدی از قوانین را پیش روی خوانندگان بگشایم تا بتوانم با جای دهی مواد قانونی در قالب نمودار، فهم مخاطب را از قانون افزون نمایم. پس از چندین نوبت انتشار قوانین نموداری مجدداً به مطالعه و بررسی نمودارها و نشانه گذاری ها مشغول شدم و تغییرات اندکی را که ضروری می‌دانستم در نوشته‌های پیشین اعمال نمودم. همچنین با ارزش گذاری مواد قانونی تلاش نمودم که امکان تمرکز بیشتر بر مواد قانونی با اهمیت‌تر را فراهم نمایم. پس از آن که قوانین نموداری چندین طبع را پشت سر نهاده و در هر بار شکل و ویرایش جدیدی را تجربه کرده است اکنون به سان مجموعه‌ای متکامل درآمده که دیگر نموداری بودن تنها یکی از ویژگی‌های آن است. آنچه در دستان شماست صورت کاملی از یک کتاب قانون است که در آن علاوه بر امکان مطالعه مواد قانونی به صورت نموداری، امکان رجوع به دکتترین حقوقی در تفسیر مواد گوناگون نیز فراهم گردیده است. ارجاعاتی که در ذیل هر ماده قانونی وارد شده و مخاطب را به کتب پایه و بنیادین حقوقی ارجاع می‌دهد در واقع امتیازی است که به اذعان اهل نظر ارزش این کتاب را بیش از پیش افزون نموده است. هرچند این انتشار را نقطه تکامل کتاب خود می‌دانم اما به خوبی واقف و معترف هستم که از تکامل در صورت اثر تا تکامل در ماده آن فرسنگ‌ها راه است. این اثر اگرچه به زعم نگارنده در صورت به تکاملی نسبی رسیده اما برای کسب تکامل محتوایی نیازمند اصلاحات و اضافاتی است که جز با ارشاد اصحاب حقوق میسر نبوده و نخواهد بود. به همین سبب از فضایی عظیم که عنایتی با این قبیل مقولات دارند انتظار داریم که از پی رویت گفتار حاضر افادت خویش در معرض استفادت نهند.

الهام مختاری - فروردین ماه ۱۳۹۳

## در انتشار و آثار و اجرای قوانین به طور عموم

ماده ۱- ◀ مصوبات مجلس شورای اسلامی و  
◀ نتیجه همه‌پرسی

پس از طی مراحل قانونی به رییس‌جمهور ابلاغ می‌شود.  
رییس‌جمهور باید ظرف مدت ۵ روز

◀ آن را امضاء و  
◀ به مجریان ابلاغ نماید و  
◀ دستور انتشار آن را صادر کند

**موظف است** ظرف مدت ۷۲ ساعت پس از ابلاغ منتشر نماید.

تبصره- در صورت استنکاف رییس‌جمهور از  
◀ امضاء یا  
◀ ابلاغ

در مدت مذکور در این ماده به دستور رییس مجلس شورای اسلامی،  
روزنامه رسمی موظف است ظرف مدت ۷۲ ساعت مصوبه را

◀ چاپ و  
◀ منتشر نماید.

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

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

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

❑ **ماده ۵-** کلیه‌ی سکنه ایران اعم از اتباع  
 ◀ داخله و  
 ◀ خارجه

مطیع قوانین ایران خواهند بود  
 مگر در مواردی که ← قانون استثناء کرده باشد.

❑ **ماده ۶-** قوانین مربوط به احوال شخصیه، از قبیل

◀ نکاح و  
 ◀ طلاق و  
 ◀ اهلیت اشخاص و  
 ◀ ارث

در مورد کلیه اتباع ایران ولو اینکه مقیم در

خارجه باشند، مجری خواهد بود.

▣ **ماده ۷-** اتباع خارجه مقیم در خاک ایران، از حیث مسائل مربوط

به  
 ◀ آهلیت خود و  
 ▶ احوال شخصیه و  
 ▶ از حیث حقوق ارثیه  
 در حدود معاهدات مطیع قوانین و

مقررات دولت متبوع خود خواهند بود.

▣ **ماده ۸-** اموال غیرمنقول که اتباع خارجه در ایران طبق عهد

تملك کرده یا می‌کنند از هر جهت تابع قوانین ایران خواهد بود.

▣ **ماده ۹-** مقررات عهدی که بر طبق قانون اساسی بین دولت ایران

و سایر دول منعقد شده باشد در حکم قانون است.

▣ **ماده ۱۰-** قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد

نموده‌اند ◀ در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است.

## جلد اول: در اموال

## کتاب اول: در بیان اموال و مالکیت به طور کلی

## باب اول: در بیان انواع مال

ماده ۱۱- اموال بر دو قسم است  
 ◀ مَنقول و  
 ◀ غیرمَنقول

## 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  
 ◀ خود مال یا  
 ◀ محل آن  
 شود.

رای وحدت رویه شماره ۷۱۹ - ۱۳۹۰/۰۲/۲۰

هیئت عمومی دیوان عالی کشور

موضوع:

تقسیم ترکه غیرمنقول از صلاحیت واحد ثبتی محل وقوع مال خارج و در صلاحیت دادگاه است.

متن رای:

مستفاد از مقررات قانون امور حسبی راجع به تقسیم، تقسیم ترکه در صورت عدم تراضی ورثه امری است که محتاج رسیدگی قضایی است و باید در دادگاه به عمل آید. همین حکم در موردی هم که ترکه منحصر به یک یا چند مال غیرمنقول باشد جاری است، بنابراین آراء شعب پنجم و بیست و یکم دیوان عالی کشور که تقسیم ترکه غیرمنقول را از صلاحیت واحد ثبتی محل وقوع مال خارج و در صلاحیت دادگاه دانسته به اکثریت آراء صحیح و منطبق با موازین قانونی است.

◀ اراضی و  
 ▶ ابنیه و  
 ▶ آسیا و **ماده ۱۳-** ◻  
 ▶ هر چه که در بنا منصوب و  
 ▶ عُرْفاً جز بنا محسوب می‌شود.

و همچنین است لوله‌ها که  
 ▶ برای جریان آب یا  
 ▶ مقاصد دیگر

در ▶ بنا یا  
 ▶ کشیده شده است.  
 ▶ زمین

▶ آینه و  
 ▶ پرده نقاشی و  
 ▶ مجسمه و  
 ▶ امثال آنها **ماده ۱۴-** ◻  
 ▶ در صورتی که در  
 ▶ بنا یا  
 ▶ زمین

به کار رفته باشد، به طوری که نقل آن موجب  
 ▶ نقص یا  
 ▶ خرابی

◀ خود آن یا  
 ▶ میشود ← غیر منقول است.

▣ ماده ۱۵- ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده است ←  
 غیر منقول است.

اگر قسمتی از آن چیده یا درو شده باشد ← تنها آن قسمت منقول است.

▣ ماده ۱۶- مطلق  
 ▶ اشجار و شاخه‌های آن و  
 ▶ نهال و قلمه

مادام که  
 ▶ بریده یا  
 ▶ نشده است غیر منقول است.  
 ▶ کنده

▣ ماده ۱۷-  
 ▶ حیوانات و  
 ▶ که مالک آن را برای عمل زراعت  
 ▶ اشیایی

◀ گاو و گاو میش  
 ▶ اختصاص داده باشد، از قبیل  
 ▶ ماشین و  
 ▶ اسباب و ادوات زراعت

◀ و تخم و غیره

◀ 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 ◀ جز ملک محسوب  
◀ توقیف اموال

و در حکم مال غیر منقول است.

و همچنین است ◀ تلمبه و

◀ گاو یا حیوان دیگری

◀ زراعت یا

که برای آبیاری ◀ خانه و

◀ باغ

◀ عمری و

◀ سُکنی

▣ ماده ۱۸- حق انتفاع از اشیاء غیر منقوله مثل حق

و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبیل  
 ◀ حق العبور و  
 ◀ حق المَجری

و دعاوی راجع به اموال غیر منقوله، از قبیل  
 ◀ تقاضای خلع ید و  
 ◀ امثال آن

تابع اموال غیر منقول است.

### فصل دوم: در اموال منقوله

#### ماده ۱۹- اشیایی که

◀ نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد،  
 ◀ بدون اینکه ◀ به خود یا  
 ◀ محل آن  
 ◀ خرابی وارد آید،  
 منقول است.

◀ قرض و  
 ◀ ثَمَن مَبِيع و  
 ◀ مال الاجاره عین مستأجره

از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است ولو اینکه

◀ مَبِيع یا  
 ◀ عین مستأجره  
 از اموال غیر منقوله باشد.

## ماده ۲۱-

◀ انواع کشتی‌های کوچک و بزرگ و قایق‌ها

◀ و ◀ آسیاها و حمام‌هایی  
که در روی رودخانه‌ها و دریاها ساخته

می‌شود و می‌توان آنها را حرکت داد.

◀ و کلیه‌ی کارخانه‌هایی که نظر به طرز ساختمان جزء 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.

◀ سنگ و  
◀ آجر و  
◀ غیره

◻ ماده ۲۲- مصالح بنایی از قبیل

که ◀ برای بنایی تهیه شده یا  
◀ به واسطه خرابی از بنا جدا شده باشد

مادامی که در بنا به کار نرفته، داخل در منقول است.

### فصل سوم: در اموالی که مالک خاص ندارد

**ماده ۲۳-** استفاده از اموالی که مالک خاص ندارد ← مطابق قوانین مربوط به آنها خواهد بود.

**ماده ۲۴-** هیچ کس نمی‌تواند

◀ طرق و شوارع عامه و  
 ◀ کوچه‌هایی را که آخر آنها مسدود نیست  
 تملک نماید.

**ماده ۲۵-** هیچ کس نمی‌تواند اموالی را که

◀ مورد استفاده عموم است و  
 ◀ مالک خاص ندارد

◀ پل‌ها و  
 ◀ کاروانسراها و  
 ◀ آب‌انبارهای عمومی و تملک کند.  
 ◀ مدارس قدیمه و  
 ◀ میدانهای عمومی

و همچنین است ◀ قنوات و  
 ◀ چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است.

◀ مَصَالِح یا  
 ◀ اِنْتِفَاعَاتِ عَمُومِی

◻ ماده ۲۶- اموال دولتی که مُعَدَّ است برای

◀ استحكامات و قِلاع و خندق‌ها  
 ◀ و خاکریزهای نظامی و قورخانه  
 ◀ اسلحه و ذخیره و سفاین جنگی  
 ◀ و اثاثیه و ابنیه و عمارات دولتی  
 مثل  
 ◀ و سیم‌های تلگرافی دولتی و  
 ◀ موزه‌ها و آثار تاریخی  
 ◀ و کتابخانه‌های عمومی و امثال آنها

و بالجمله آنچه از اموال  
 ◀ مَنقوله و  
 ◀ غیر مَنقوله  
 که دولت به عنوان

◀ مصالح عمومی و  
 در تحت تصرف دارد قابل تَمَلُّک  
 ◀ منافع ملی

خصوصی نیست و همچنین است اموالی که موافق مَصَالِحِ عَمُومِی

به  
 ◀ ایالت یا  
 ◀ ولایت  
 یا  
 ◀ ناحیه یا  
 ◀ شهری  
 اختصاص یافته باشد.

رای وحدت رویه شماره ۶۸۱ - ۱۳۸۴/۰۷/۲۶

هیئت عمومی دیوان عالی کشور

موضوع:

عدم صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران، نافی مالکیت دولت نسبت به منابع ملی شده که به موجب رأی کمیسیون ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها احراز و قطعیت یافته نخواهد بود.

متن رأی:

به موجب ماده یکم تصویب‌نامه قانون ملی شدن جنگل‌های کشور مصوب ۱۳۴۱، عرصه و اعیانی کلیه جنگل‌ها و مراتع، بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است ولو اینکه قبل از این تاریخ افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشند و مطابق ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱/۰۷/۲۸ تشخیص منابع ملی و مستثنیات ماده ۲ قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع با رعایت تعاریف مذکور در قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع با وزارت جهاد سازندگی است و به صرف تشخیص وزارت مذکور و قطعیت آن، در مالکیت دولت قرار می‌گیرد و در خصوص مورد، عدم صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران، نافی مالکیت دولت نسبت به منابع ملی شده که به ترتیب مقرر در ماده مرقوم احراز شده و قطعیت یافته باشد نخواهد بود.

### ماده ۲۷- اموالی که

◀ ملک اشخاص نمی‌باشد و  
 ▶ افراد مردم می‌توانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در  
 این قانون و قوانین مخصوصه مربوط به هر یک از اقسام  
 مختلفه آنها ▶ تملک کرده یا  
 ▶ از آنها استفاده کنند.

**مُباحات** نامیده می‌شود. مثل اراضی موات یعنی زمین‌هایی که

◀ مُعطل افتاده و  
 ▶ ▶ آبادی و  
 ▶ ▶ کشت و زرع در آنها نباشد

رأی وحدت رویه شماره ۱۳۰۹ - ۱۳۳۹/۰۴/۲۷

هیئت عمومی دیوان عالی کشور

موضوع:

تقاضای ثبت اشخاص از اراضی بائر بلامالک و موات اطراف شهر تهران ممنوع است.

متن رأی:

چون طبق ماده ۱ لایحه قانون ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۲۴ کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین از تاریخ ۱۳۳۱/۰۵/۲۸ قبول تقاضای ثبت اشخاص از اراضی بائر بلامالک و موات اطراف شهر تهران (واقع در حدود مذکور در آن ماده) ممنوع و طبق ماده ۲ قانون مزبور فقط دولت مکلف می‌باشد نسبت به این اراضی تقاضای ثبت نموده و به عنوان سرمایه به بانک ساختمانی واگذار نماید و نظر به این که طبق ماده ۳ آن قانون کسانی که نسبت به این اراضی ادعایی داشته باشند پس از ثبوت در محاکم در صورتی که اراضی مزبور به فروش رسیده و یا به مؤسسات مذکور در آن قانون واگذار گردیده باشد مستحق دریافت بهایی خواهند بود که بانک ساختمانی به عنوان قیمت زمین دریافت داشته و در غیر این صورت نیز بانک ساختمانی در نگاهداری زمین و پرداخت بهای قبل از مرغوبیت یا استرداد زمین و دریافت حق تشرف مخیر می‌باشد.

❖ با اِذْنِ حاکم یا ❖  
❖ مَأْذُونِ از قِبَلِ او ❖

❑ ماده ۲۸- اموال مجهول‌المالک

به مصارف فقرا می‌رسد.

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:

❖ مالکیت اعم از ❖  
❖ عین یا ❖  
❖ منفعت ❖  
❖ حق انتفاع ❖  
❖ حق ارتفاق به ملک غیر. ❖

### فصل اول: در مالکیت

❑ ماده ۳۰- هر مالکی نسبت به مایمک خود

❖ حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد ❖  
❖ مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد. ❖

❑ ماده ۳۱- هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد

مگر ← به حکم قانون.

▣ **ماده ۳۲** - تمام ثمرات و متعلقات اموال  
 ◀ منقوله و  
 ◀ غیر منقوله

که ◀ طبعاً یا  
 ◀ در نتیجه عملی  
 حاصل شده باشد بالتبع، مالِ مالکِ اموال

مزبوره است.

▣ **ماده ۳۳** - نمائه و محصولی که از زمین حاصل می‌شود ←

◀ به خودی خود روئیده باشد یا  
 ◀ به واسطه عملیات مالک  
 مال مالک زمین است چه

مگر اینکه نمائه 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.

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

▣ **ماده ۳۵** - تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

رای وحدت رویه شماره ۶۹۹ - ۱۳۳۴/۰۴/۱۷

هیئت عمومی دیوان عالی کشور

**موضوع:**

تصرف به عنوان وقفیت دلیل وقفیت است، مگر آنکه  
خلافش محرز شود.

**متن رأی:**

پس از قرائت رأی‌های صادره از شعبه ۴ و ۶ و استماع توضیحات  
آقایان رئیس‌ان و مستشاران شعبتین نامبرده و مذاکره و بحث در  
اطراف مسأله روشن شد که نسبت به اصل و اساس حکم قضیه  
اختلاف نظر و رویه بین دو شعبه نبوده است و هر دو شعبه در  
مسائل زیر متفق می‌باشد:

۱. به طوری که طبق ماده ۳۵ قانون مدنی تصرف به عنوان  
مالکیت دلیل مالکیت است تا خلافش ثابت شود تصرف به عنوان  
وقفیت نیز دلیل وقفیت است تا خلافش محرز شود.

۲. تصرف به عنوان وقف قابل اثبات با شهادت شهود است.

۳. ید فعلی حاکم بر ید سابق است. یعنی تصرف فعلی به عنوان  
مالکیت را تصرف سابق وقف ولو ثابت شود از اعتبار ساقط  
نمی‌کند مگر در صورتی که ضمن اثبات تصرف سابق وقف محرز  
شود که منشأ تصرف فعلی مالکانه غصب و بدون مجوز قانونی،  
عدواناً عین موقوفه از تصرف وقف انتزاع شده است و در این

صورت تصرف وقف معتبر است تا خلافش ثابت شود. با توافق نظر در سه اصل فوق مجال و موردی برای اختلاف نظر شعبتین باقی نبوده است تا برای رفع آن و توحید رویه موضوع طرح و اخذ رأی هیئت عمومی به عمل آید.

❖ سَبَب مُمَلِّک یا ❖  
❖ ناقل قانونی ❖

❑ ماده ۳۶- تصرفی که ثابت شود ناشی از

نبوده معتبر نخواهد بود.

❑❑❑ 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.

ماده ۳۸- مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین بالجمله مالک

❖ هوا و ❖  
❖ دارد ❖  
❖ قرار ❖

مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد.

❖ هر بنا و درختی که در روی زمین است و ❖  
❖ ماده ۳۹- ❖  
❖ 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.

### مبحث اول: در عمری و رُقبی و سُکنی

▣ **ماده ۴۱-** عمری حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف

مالک برای شخص به مدت  
 ◀ عمر خود یا  
 ◀ عمر مُنتفع و یا  
 ◀ عمر شخص ثالثی

برقرار شده باشد.

▣ **ماده ۴۲-** رُقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت

معینی برقرار می‌شود.

❑ **ماده ۴۳-** اگر حق انتفاع عبارت از ↵ سکونت در مسکنی باشد،

❖ سکنی یا  
❖ حق سکنی سکنی  
نامیده می‌شود و این حق ممکن است

❖ به طریق عمری یا  
❖ به طریق رقبی  
برقرار شود.

❑ **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.

❑ **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 زایل می‌گردد.

❑ **ماده ۴۶-** حق انتفاع ممکن است فقط نسبت به مالی برقرار شود که استفاده از آن با بقای عین ممکن باشد اعم از اینکه مال مزبور

◀ مَنقُول باشد یا غیر مَنقُول و

◀ مُشاع باشد یا مَفروز.

▣ ماده ۴۷- در حبس اعم از

◀ عُمَری و

◀ غیره

قبض شرط صحت است.

▣ ماده ۴۸- مُنْتَفِع باید از مالی که موضوع حق انتفاع است

◀ سوء استفاده نکرده و

◀ در حفاظت آن

◀ تَعَدّی یا

◀ ننماید.

◀ تَفْرِیط

▣ ماده ۴۹- مخارج لازمه برای نگهداری مالی که موضوع انتفاع

است بر عهده مُنْتَفِع نیست مگر اینکه خلاف آن شرط شده باشد.

▣ ماده ۵۰- اگر مالی که موضوع حق انتفاع است، بدون تَعَدّی یا

تَفْرِیط منتفع تَلَف شود ➔ مُشارالیه مسئول آن نخواهد بود.

▣ ماده ۵۱- حق انتفاع در موارد ذیل زایل می‌شود:

◀ در صورت انقضای مدت

◀ در صورت تَلَف شدن مالی که موضوع انتفاع است.

❑ **ماده ۵۲-** در موارد ذیل مُنْتَفِع ضامن تَصَرُّرات مالک است:

❖ ۱- در صورتی که مُنْتَفِع از مال موضوعِ اِنْتِفَاع سوءِاستفاده کند

❖ ۲- در صورتی که

❖ شرایط مقررهِ از طرف مالک را رعایت ننماید و

❖ این عدم رعایت موجب خسارتی بر موضوعِ حقِ اِنْتِفَاع باشد.

❑ **ماده ۵۳-** اِنْتِقَالَ عین از طرف مالک به غیر ⇨ موجب بَطْلان

حقِ اِنْتِفَاع نمی‌شود. ولی اگر مُنْتَفِعِ اِلَیه جاهل باشد که حقِ اِنْتِفَاع مُتَعَلِّقٌ به دیگری است ⇨ اختیار فسخ معامله را خواهد داشت.

❑ **ماده ۵۴-** سایر کیفیاتِ اِنْتِفَاع از مال دیگری به نحوی خواهد بود

❖ مالک قرار داده

❖ که  
❖ یا  
❖ عُرْف و  
❖ عادت  
❖ اِقْتِضَا بنماید.

## مبحث دوم: وقف

❖ ماده ۵۵- وقف عبارت است از اینکه  
 ❖ عین مال حبس و  
 ❖ منافع آن تسبیل شود

❖ ماده ۵۶- وقف واقع می‌شود به **ایجاب** از طرف **واقف** به هر  
 لفظی که صراحتاً دلالت بر معنی آن کند و

❖ **قبول**  
 ❖ طبقه اول از موقوف‌علیهم یا  
 ❖ قائم‌مقام قانونی آنها

در صورتی که محصور باشند مثل: وقف بر اولاد.

❖ اگر  
 ❖ موقوف‌علیهم غیر محصور یا  
 ❖ وقف بر مصالح عامه باشد

در این صورت قبول **حاکم** شرط است.

❖ ماده ۵۷- واقف باید

❖ مالک مالی باشد که وقف می‌کند و  
 ❖ به علاوه دارای اهلیتی باشد که در معاملات معتبر است.

❑ **ماده ۵۸-** فقط وقف مالی جایز است که با بقای عین بتوان از آن

◀ مَنقول باشد

◀ منتفع شد اعم از اینکه یا غیر مَنقول

◀ مُشاع باشد

◀ یا مَفروز.

❑ **ماده ۵۹-** اگر واقف عین موقوفه را

◀ به تصرف وقف ندهد ⇨ وقف مُحَقَّق نمی‌شود.

◀ هر وقت به قَبْض داد ⇨ وقف تحقق پیدا می‌کند.

❑ **ماده ۶۰-** در قبض فوریت شرط نیست بلکه مادامی که واقف

رجوع از وقف نکرده است هر وقت قبض بدهد وقف تمام می‌شود.

◀ به نحو صِحَّت و

◀ حُصول قبض

❑ **ماده ۶۱-** وقف بعد از وقوع آن

لازم است و واقف

◀ نمی‌تواند  
 ▶ از آن رجوع کند یا  
 ▶ در آن تغییری بدهد

◀ یا از موقوف‌علیهم کسی را خارج کند یا کسی را داخل در موقوف‌علیهم نماید یا با آنها شریک کند یا  
 ▶ اگر در ضمن عقد متولی معین نکرده

◀ بعد از آن متولی قرار دهد یا  
 ▶ به عنوان تولیت دخالت کند.

▣ ماده ۶۲- در صورتی که موقوف‌علیهم **مَحْصُور** باشند

◀ خود آنها قبض می‌کنند و  
 ▶ قبض طبقه اولی کافی است

و اگر  
 ▶ موقوف‌علیهم **غیر مَحْصُور** یا  
 ▶ وقف بر **مَصَالِحِ عَامِه** باشد.  
 ⇐ متولی وقف و الا

حاکم قبض می‌کند.

▣ ماده ۶۳- ولی و وصی محجورین از جانب آنها موقوفه را قبض می‌کنند و اگر خود واقف تولیت را برای خود قرار داده باشد ⇐ قبض خود او کفایت می‌کند.