

بِسْمِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ



حقوق مدنی نموداری

همراه با قانون مدنی نموداری و قوانین خاص مرتبط

دانش پژوه گرامی

لطفاً قبل از مطالعه کتاب به درست‌نامه

مندرج در انتهای کتاب مراجعه کنید.

مؤلف: امین بیات

انتشارات چتر دانش

- سرشناسه : بیات، امین، ۱۳۷۰-
- عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
- عنوان و نام پدیدآور : حقوق مدنی نموداری همراه با قانون مدنی نموداری و قوانین خاص مرتبط/ مولف امین بیات.
- مشخصات نشر : تهران: چتر دانش، ۱۴۰۰.
- مشخصات ظاهری : ۶۲۱ ص.
- شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۵۳-۸
- وضعیت فهرست نویسی : فیپا
- موضوع : حقوق مدنی -- ایران -- Civil rights
- رده بندی کنگره : KMH۵۰۰
- رده بندی دیویی : ۳۴۶/۵۵
- شماره کتابشناسی ملی : ۸۷۳۰۸۷۰
- اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیپا
- نام کتاب : حقوق مدنی نموداری همراه با قانون مدنی نموداری و قوانین خاص مرتبط
- ناشر : چتر دانش
- مؤلف : امین بیات
- نوبت و سال چاپ : سوم- ۱۴۰۲
- شمارگان : ۱۰۰۰
- شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۵۳-۸
- قیمت : ۳۹۵۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمییری 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 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 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 به‌منصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

۱۲	.....مقدمه
۱۸	..... متن مواد قانون مدنی (۱ تا ۱۰)
۲۰	..... فصل اول: در اموال
۲۰	..... بخش اول: انواع اموال
۲۱	..... مبحث اول: اموال منقول و غیرمنقول
۲۱	..... گفتار اول: مال غیرمنقول
۲۴	..... مواد مربوط به مال غیرمنقول (۱۱ تا ۱۸)
۲۶	..... گفتار دوم: مال منقول
۲۷	..... مواد مربوط به مال منقول (مواد ۱۹ تا ۲۲)
۲۸	..... گفتار سوم: نکات مربوط به اموال منقول و غیرمنقول
۲۹	..... مبحث دوم: عین و منفعت
۳۰	..... مواد مربوط به عین و منفعت (۳۵۰ و ۳۵۱)
۳۱	..... مبحث سوم: مثلی و قیمی
۳۲	..... مبحث چهارم: مال مصرف شدنی و مصرف نشدنی
۳۳	..... مواد مربوط به مال مصرف شدنی و مصرف نشدنی (۱۱۰۷، ۱۰۳۷، ۱۰۳۸)
۳۴	..... مبحث پنجم: مال با مالک و مال بی مالک (مباح)
۳۵	..... مواد مربوط به مال با مالک و مال بی مالک (۲۳ تا ۲۸)
۳۶	..... بخش دوم: در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می شود
۳۶	..... مبحث اول: مالکیت
۳۶	..... گفتار اول: قاعده تسلیط
۳۷	..... گفتار دوم: مالکیت تبعی
۳۹	..... گفتار سوم: اماره تصرف (قاعده ید)
۴۲	..... مواد مربوط به اماره تصرف (۳۰ تا ۳۹)
۴۳	..... مبحث دوم: حق انتفاع

۴۷	مواد مربوط به حق انتفاع (مواد ۴۰ تا ۵۴).....
۴۹	مبحث سوم: وقف.....
۶۰	مواد مربوط به عقد وقف (۵۵ تا ۹۱).....
۶۴	مبحث چهارم: حق ارتفاق.....
۶۶	مواد مربوط به حق ارتفاق (مواد ۹۲ تا ۱۸۲).....

فصل دوم: قواعد عمومی قراردادها ۸۱

۸۳	بخش اول: ایقاعات.....
۸۶	بخش دوم: عقود و اقسام آن.....
۸۶	مبحث اول: تقسیم‌بندی عقود:.....
۱۰۳	مبحث دوم: در شرایط اساسی برای صحت معاملات.....
۱۰۴	گفتار اول: قصد و رضا.....
۱۱۶	گفتار دوم: اهلیت.....
۱۲۰	گفتار سوم: مورد معامله.....
۱۲۳	گفتار چهارم: جهت معامله.....
۱۲۵	مبحث سوم: اثر معاملات.....
۱۲۵	گفتار اول: اصل لزوم.....
۱۲۷	گفتار دوم: اصل صحت.....
۱۲۹	گفتار سوم: اصل نسبی بودن قراردادها و استثنائات آن.....
۱۴۰	مبحث چهارم: شروط ضمن عقد.....
۱۴۱	گفتار اول: شروط صحیح.....
۱۴۶	گفتار دوم: شروط باطل.....
۱۴۹	گفتار سوم: سایر مباحث مربوط به شروط.....
۱۵۲	مبحث پنجم: مسئولیت قراردادی.....
۱۵۹	مبحث ششم: سقوط تعهدات.....

مواد مربوط به قواعد عمومی قراردادها (مواد ۱۸۳ تا ۳۰۰)..... ۱۷۶

فصل سوم: الزامات خارج از قرارداد..... ۱۸۹

بخش اول: کلیات..... ۱۸۹

بخش دوم: ابواب الزامات خارج از قرارداد..... ۱۹۲

مبحث اول: ایفای ناروا..... ۱۹۳

مبحث دوم: اداره فضولی مال غیر..... ۱۹۵

مبحث سوم: غصب..... ۱۹۸

مبحث چهارم: اتلاف و تسبیب..... ۲۰۷

مبحث پنجم: استیفاء..... ۲۱۲

مبحث ششم: مسئولیت‌های خاص..... ۲۱۴

مواد مربوط به الزامات خارج از قرارداد (مواد ۳۰۱ تا ۳۳۷)..... ۲۱۷

قانون مسئولیت مدنی (مصوب ۷ اردیبهشت ۱۳۳۹)..... ۲۲۳

قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه

(مصوب سال ۱۳۹۵)..... ۲۲۶

فصل چهارم: خيارات..... ۲۴۴

بخش اول: احکام، قواعد و اصول مشترک خيارات..... ۲۴۴

بخش دوم: بررسی احکام خيارات به صورت یک‌به‌یک..... ۲۵۰

۱. خيار مجلس..... ۲۵۰

۲. خيار حيوان..... ۲۵۱

۳. خيار تأخير ثمن..... ۲۵۲

۴. خيار شرط..... ۲۵۴

۵. خيار رؤيت و تخلف از وصف..... ۲۵۶

۶. خيار غبن..... ۲۵۹

۷. خيار عيب..... ۲۶۱

۸. خیار تدلیس ۲۶۵
۹. خیار تبعض صفقه ۲۶۷
۱۰. خیار تخلف از شرط ۲۶۹
۱۱. خیار تفلیس ۲۷۰
۱۲. خیار تعذر تسلیم ۲۷۲
- مواد مربوط به اختیارات و احکام راجعه به آن (مواد ۳۹۶ تا ۴۵۷) ۲۷۴

فصل پنجم: عقود معین (مواد ۳۳۸ تا ۳۹۵ و ۴۵۸ تا ۸۰) ۲۸۱

- بخش اول: عقد بیع ۲۸۱
- مواد مربوط به عقد بیع (مواد ۳۳۸ تا ۳۹۵ و ۴۵۸ تا ۴۶۵) ۳۰۴
- بخش دوم: عقد اجاره ۳۱۳
- مواد مربوط به عقد اجاره (مواد ۴۶۶ تا ۵۱۷) ۳۳۲
- قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲ ۳۳۹
- قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶ ۳۴۸
- بخش سوم: عقد جعاله ۳۵۰
- مواد مربوط به عقد جعاله (مواد ۵۶۱ تا ۵۷۰) ۳۵۵
- بخش چهارم: در مزارعه و مساقات ۳۵۶
- مبحث اول: در مزارعه ۳۵۶
- مواد مربوط به عقد مزارعه (مواد ۵۱۸ تا ۵۴۲) ۳۶۱
- مبحث دوم: عقد مساقات ۳۶۴
- مواد مربوط به عقد مساقات (مواد ۵۴۳ تا ۵۴۵) ۳۶۵
- بخش پنجم: عقد مضاربه ۳۶۶
- مواد مربوط به عقد مضاربه (مواد ۵۴۶ تا ۵۶۱) ۳۶۹
- بخش ششم: عقد شرکت ۳۷۱
- مواد مربوط به عقد شرکت (مواد ۵۷۱ تا ۶۰۶) ۳۸۰

۳۸۴	بخش هفتم: عقد ودیعه
۳۸۹	مواد مربوط به عقد ودیعه (مواد ۶۰۸ تا ۶۳۴)
۳۹۲	بخش هشتم: عقد عاریه
۳۹۴	مواد مربوط به عقد عاریه (مواد ۶۳۵ تا ۶۴۷)
۳۹۶	بخش نهم: عقد قرض
۳۹۸	مواد مربوط به عقد قرض (مواد ۶۴۸ تا ۶۵۳)
۳۹۹	بخش دهم: قمار و گروبندی
۴۰۰	مواد مربوط در قمار و گروبندی (مواد ۶۵۴ تا ۶۵۵)
۴۰۱	بخش یازدهم: عقد وکالت
۴۰۸	مواد مربوط به عقد وکالت (مواد ۶۵۶ تا ۶۸۳)
۴۱۱	بخش دوازدهم: عقد ضمان
۴۲۱	مواد مربوط به عقد ضمان (مواد ۶۸۴ تا ۷۲۳)
۴۲۵	بخش سیزدهم: در حواله
۴۲۸	مواد مربوط به عقد حواله (مواد ۷۲۴ تا ۷۳۳)
۴۲۹	بخش چهاردهم: عقد کفالت
۴۳۴	مواد مربوط به عقد کفالت (مواد ۷۳۴ تا ۷۵۱)
۴۳۶	بخش پانزدهم: عقد صلح
۴۳۹	مواد مربوط به عقد صلح (مواد ۷۵۲ تا ۷۷۰)
۴۴۱	بخش شانزدهم: عقد رهن
۴۴۷	مواد مربوط به عقد رهن (مواد ۷۷۱ تا ۷۹۴)
۴۵۰	بخش هفدهم: عقد هبه
۴۵۳	مواد مربوط به عقد هبه (مواد ۷۹۵ تا ۸۰۷)

فصل ششم: اخذ به شفعه، وصیت، ارث ۴۵۵

۴۵۵	بخش اول: اخذ به شفعه
-----	----------------------

۴۶۲	مواد مربوط به اخذ به شفعه (مواد ۸۰۸ تا ۸۲۴)
۴۶۴	بخش دوم: وصیت
۴۷۹	مواد مربوط به وصیت (مواد ۸۲۵ تا ۸۶۰)
۴۸۳	بخش سوم: در ارث
۵۱۴	مواد مربوط به ارث (مواد ۸۶۱ تا ۹۵۵ و ۱۰۳۱ تا ۱۰۳۳)

فصل هفتم: نکاح، مهر، انحلال نکاح، حقوق و تکالیف زوجین ۵۲۹

۵۲۹	بخش اول: نکاح
۵۲۹	مبحث اول: خواستگاری
۵۳۳	مبحث دوم: قابلیت صحی برای نکاح
۵۳۶	مبحث سوم: موانع نکاح
۵۴۲	مبحث چهارم: شرایط صحت نکاح
۵۴۴	بخش دوم: مهر
۵۵۱	بخش سوم: حقوق و تکالیف زوجین نسبت به یکدیگر
۵۵۹	بخش چهارم: طلاق
۵۶۵	مواد مربوط به نکاح، مهر، انحلال نکاح، تکالیف زوجین (مواد ۱۰۳۴ تا ۱۱۵۷)

فصل هشتم: اشخاص ۵۷۹

۵۷۹	مبحث اول: کلیات اشخاص
۵۸۱	مبحث دوم: اقامتگاه
۵۸۳	مبحث سوم: غایب مفقودالاثار
۵۸۵	مواد ۹۵۶ تا ۱۰۳۰ قانون مدنی
۵۹۷	مواد ۱۱۵۸ تا ۱۳۳۵ قانون مدنی

درستنامه ۶۱۹

۱- کتاب پیش رو حاصل چهار سال تلاش جهت گردآوری مطالب حقوق مدنی به صورت جامع، با رعایت اختصار و به کارگیری روش های مؤثر آموزشی می باشد. کوشیده ام مطالب مشابه در حقوق مدنی به صورت نموداری و تطبیقی مقایسه شود، تا تشابه ها و تفاوت های این مطالب که اغلب موجب خلط مبحث و اشتباه است مرتفع گردد. همچنین در تألیف آن کتاب های مرجع بررسی و جان مطلب استخراج و نکات مهم مکتوم در تست های آزمون های حقوقی نیز به آن اضافه شده تا منبعی جامع تر و مفیدتر تقدیم جامع حقوقی گردد. از طرفی از زیاده گویی و بیان نظرات اختلافی پرهیز و صرفاً نظر اقوی و مشهور بیان گردیده تا دانشجوی گرامی با مطالعه چندین نظر مختلف در زمان پاسخگویی به سؤالات در دوراهی شک و تردید قرار نگیرد.

۲- اثر پیش رو علاوه بر اینکه نیاز دانشجویان گرامی به درس حقوق مدنی را جهت موفقیت در آزمون های حقوقی برطرف می نماید، برای قضات، وکلای گرامی و سایر اقشار حقوقی نیز بسیار کاربردی و مفید خواهد بود. چراکه اقشار مذکور به علت مشغله فراوان توان صرف زمان کثیر جهت بررسی کتب را نداشته و با مطالعه این کتاب در اندک زمانی به اصل مطلب و نتیجه ساعت ها تحقیق و بررسی دست خواهند یافت. از این رو خواننده گرامی می تواند با آسودگی خیال از کامل بودن مطالب معروض به مطالعه کتاب پردازد.

۳- این اثر را با افتخار به استاد مهدی بیات، عمومی بزرگوارم تقدیم می نمایم که رهنمودهای ایشان در مراحل سخت ورود به عرصه علم و دانش همواره روشنگر روان و قوت بخش دل بود. همچنین بر خود لازم می دانم از تمام عزیزانی که مرا در فراهم شدن

این اثر یاری رساندند تقدیر و سپاسگزاری نمایم.

۴- به یقین تذکرات اهل نظر در بهینه‌سازی هر اثر مفید و مؤثر است و هیچ اثری مصون از خطا نیست. لذا رهین منت ایشان خواهم بود تا در بهتر شدن آن مرا یاری رسانند. خواهشمند است انتقادات و پیشنهادات خود جهت بهبود اثر را به آیدی تلگرام @aminbayatlaw ارسال نمایید.

امین بیات، زمستان ۱۴۰۰ ش.

مقدمه

حق

تعریف حق: عبارت است از سلطه، اقتدار و قدرتی که طبق قانون، یک شخص بر شیء (مانند حق مالکیت خودرو) یا شخص دیگر (مانند طلب از شخصی) دارد.

اقسام حق: $\left. \begin{array}{l} ۱- \text{ حق مالی: داخل در دارایی است و با مال ارتباط دارد، مثل حق مالکیت.} \\ ۲- \text{ حق غیرمالی: خارج از دارایی است و با شخصیت انسان در ارتباط است، مثل} \\ \text{حق زوجیت و حق ولایت.} \end{array} \right\}$

دارایی: دارایی عبارت است از مجموعه اموال و حقوق مالی (مثبت) و تکالیف مالی و دیون (منفی) یک شخص. دارایی، از عناصر شخصیت بوده و نمی‌تواند از آن جدا باشد. هر کس تنها یک دارایی دارد که نمی‌تواند آن را به دیگری منتقل نماید که محتوای این کاسه را حقوق و تکالیف تشکیل می‌دهد (اصل وحدت دارایی). در واقع دارایی مثل یک کاسه است و داخل این کاسه خالی می‌تواند مثبت یا منفی باشد.

مقایسه حق مالی و حق غیرمالی:

الف- حق مالی قابل نقل و انتقال است، در حالی که حق غیرمالی غیرقابل نقل و انتقال است.

$\left. \begin{array}{l} ۱- \text{ ارادی: مثل فروش یا هبه و...} \\ ۲- \text{ غیرارادی: در اثر فوت محقق می‌شود (با فوت صاحب} \\ \text{حق مالی به دو صورت منتقل می‌شود:} \end{array} \right\}$ حق مالی، وراثت، آن را به ارث می‌برند).

ب- حق مالی قابل تقویم به پول است، در حالی که حق غیرمالی، غیرقابل تقویم به پول است، مثلاً نمی‌توان حق ابوت را فروخت.

ج- حق مالی قابل اسقاط است (می‌توان از آن گذشت)، مثلاً شما از مبلمان خانه‌تان خسته شده‌اید آن را می‌برید و سر کوجهای می‌گذارید و دیگران آن را برمی‌دارند و استفاده می‌کنند. ولی حق غیرمالی قابل اسقاط نیست، مثلاً نمی‌توان از حق ابوت گذشت کرد.

د- حق مالی قابل توقیف است، در حالی که حق غیرمالی غیرقابل توقیف است. مثلاً شما یک خانه دارید و به اندازه قیمت آن به دیگری بدهی دارید، دیگری با گرفتن حکم توقیف از دادگاه، خانه شما را برای فروش و برداشتن طلب خود توقیف می‌کند.

اقسام حقوق مالی:

الف - عینی: رابطه مستقیم شخص با شیء. مثل حق مالکیت شخص بر اتموبیل خود.
 در حق مالی عینی دو عنصر موجود است: (۱- مالک
 (۲- ملک)
 ب- دینی: رابطه غیرمستقیم و با واسطه شخص بر شیء و رابطه‌ی مستقیم شخص با شخص،
 مثل طلبی که شخص طلبکار از بدهکار دارد.

حق دینی دارای سه عنصر است: (۱- داین
 (۲- مدیون
 (۳- دین

نکته ۱: حق عینی، مطلق بوده و متضمن حق تعقیب و تقدم است و در مقابل همه، قابل استناد است. ولی حق دینی نسبی بوده و تنها در مقابل بدهکار قابل استناد است.

نکته ۲: اسباب پیدایش حق عینی، محدود به ۶ مورد شده:
 (۱- حق مالکیت (عین
 (منفعت)
 ۲- حق انتفاع
 ۳- حق ارتفاق
 ۴- حق تحجیر
 ۵- حق شفعه
 ۶- حق عینی تبعی

بنابراین تنها به وسیله این ۶ مورد مذکور می‌توان حق عینی پیدا کرد، ولی اسباب پیدایش حق دینی نامحدود است، یعنی به هر وسیله‌ای، از دیگری طلبکار شوید، نسبت به وی حق دینی پیدا می‌کنید.

حقوق عینی دو قسمت است:
 الف- اصلی
 (۱- حق مالکیت
 ۲- حق انتفاع
 ۳- حق ارتفاق
 ۴- حق تحجیر
 ۵- حق شفعه)
 ب- تبعی: حق عینی تبعی (حق وثیقه)

الف - حقوق عینی اصلی:

۱- حق مالکیت: کامل‌ترین حقی است که شخص می‌تواند بر مال داشته باشد. مثل مالکیت شخص بر خانه و ...

حق مالکیت به دو قسم است: مالکیت عین و مالکیت منفعت. این دو نوع مالکیت باهم متفاوت‌اند. به این مثال توجه کنید: فردی مالک عین است و هم مالک منفعت، مثل صاحب‌خانه که در آن ساکن است. ولی زمانی که این فرد خانه‌اش را به اجاره دهد، خودش مالک عین هست، ولی دیگر مالک منفعت نیست، زیرا مالکیت منفعت را به مستأجر انتقال داده است. در این زمینه، سه حالت متصور است:

- ۱- مالک عین و مالک منفعت، یک شخص است.
- ۲- شخصی مالک عین است، ولی مالک منفعت نیست، مثل مؤجر
- ۳- شخصی مالک عین نیست، ولی مالک منفعت است مثل مستأجر

۲- حق انتفاع: یعنی شخصی که حق انتفاع دارد، می‌تواند از مالی که عین و منفعت آن در ملکیت دیگری است، استفاده کند.

- حق انتفاع و مالکیت منفعت: این دو به شرح ذیل باهم متفاوت‌اند:

در مالکیت منفعت، ذره‌ذره‌ی منفعت در مالکیت مالک منفعت به وجود می‌آید. پس این منفعت همیشه متعلق به اوست، ولی در حق انتفاع این چنین نیست و منفعت داخل در مالکیت نمی‌شود. به این مثال توجه نمایید: علی، حق انتفاع از باغ سیب محمد را برای یک سال دارد. تا یک سال، علی می‌توان میوه‌ها را بچیند، ولی به محض تمام شدن این یک سال، علی دیگر حقی بر میوه‌ها ندارد، حتی اگر هفته‌ها قبل از اتمام مدت عقد، میوه‌ها رسیده باشد. نکته: حق انتفاع، درجه ضعیف‌تری از مالکیت منفعت محسوب می‌شود.

۳- حق ارتفاق: نوعی حق انتفاع است، ولی به این صورت که فقط روی اموال غیرمنقول ممکن است وجود داشته باشد. رابطه بین این دو، عموم و خصوص مطلق است. مثل حق عبور، مجرا، حق شبکه، ناودان و...

در واقع زمانی که دو ملک غیرمنقول در کنار یکدیگر قرار دارند، ممکن است مالک هر کدام، در ملک دیگری، حق ارتفاق داشته باشد.

۴- حق تحجیر: در لغت به معنای سنگ چیدن است.

در اصطلاح، حق تحجیر زمانی است که فرد شروع به آباد کردن زمین موات (زمینی که آباد نیست و هیچ مالکی ندارد) کند. در واقع با تحجیر، شخص حق تقدم پیدا می‌کند، در آباد کردن و به تبع آن در مالک شدن زمین مباح. مثل دیوار کشیدن دور زمین بدون سند رسمی با هدف اخذ سند رسمی.

نکته: تحجیر، حق تقدم ایجاد می‌کند، نه حق مالکیت.

۵- حق شفعه: شفعه یک حق عینی است و زمانی به وجود می‌آید که دو نفر در یک مال غیرمنقول شریک‌اند و یکی از شرکا، سهم خود را به ثالثی می‌فروشد، با فروش سهم خود برای شریک دیگر، حقی به نام حق شفعه به وجود می‌آید، به این صورت که می‌تواند ثمن خریدار را، به وی بدهد و بدون اراده وی، سهم خریده شده را تملک کند.

ب- حق عینی تبعی (همان حق وثیقه)

به آن منظور به این حق، حق تبعی گفته می‌شود که به تبع وجود دین ممکن است به وجود آید یعنی ابتدائاً باید دینی باشد تا حق عینی تبعی بتواند به وجود آید. به این مثال توجه نمایید:

- فرض کنید علی از مریم طلب دارد ولی چون به او اعتماد ندارد از مریم می‌خواهد یک فرش را به‌عنوان وثیقه‌ی طلب خود به وی بدهد تا اگر مریم طلب خود را نداد، از آن فرش طلب خود را وصول کند. علی حق هیچ‌گونه تصرفی را در فرش ندارد و بدوی امانی دارد. در واقع فرش به‌عنوان امانت دست علی است، تا در صورت عدم پرداخت بدهی از طرف مریم، علی بتواند از دادگاه بخواهد که فرش را بفروشد و طلبش را از محل فروش آن وصول کند. به این حق علی، حق عینی تبعی گفته می‌شود.

- حق عینی تبعی به سه صورت است: ۱- قراردادی ۲- قضایی ۳- قانونی

۱- قراردادی: بدهکار و طلبکار، باهم توافق می‌کنند که بدهکار مالی را به‌عنوان وثیقه طلب، نزد طلبکار به امانت گذارد، تا در صورتی که بدهی پرداخت نشد، از محل فروش این مال، طلب خود را وصول کند (همان عقد رهن).

۲- قضایی: اراده طلبکار وجود دارد، ولی اراده بدهکار نه. مثال: مریم بدهی خود را به علی نمی‌پردازد و علی به دادگاه رجوع می‌کند و حکم توقیف مالی از مریم را می‌گیرد

۳- قانونی: گاهاً قانون برای اشخاص، حق عینی تبعی فرض کرده است. مثلاً زمانی که فردی فوت می‌کند و یک زن و دو پسر دارد، از آنجایی که زن از عین اموال غیرمنقول ارث نمی‌برد و از قیمت آن ارث می‌برد (م ۹۴۶ ق.م)، سایر وراث باید از قیمت حاصل از فروش مال غیرمنقول سهم‌الارث زن را بپردازند. تا زمانی که حق زن پرداخت نشده است، این مال غیرمنقول به‌عنوان وثیقه طلب زن محسوب می‌شود، تا در صورتی که سایر وراث حق وی را نپرداختند، بتواند از طریق دادگاه اقدام کند و از حاصل فروش مال غیرمنقول، طلب خود را وصول نماید. (البته این موضوع بین حقوقدانان، اختلافی است و اگر در کنکور سؤال از حق وثیقه زن آمد، اصل بر عدم آن است). در واقع زن از عرصه اعیان و بیاض ارث نمی‌برد و فقط از قیمت آنها ارث خواهد برد. نکته: اگر مال غیرمنقول مورد معامله‌ای مثل عقد اجاره قرار گیرد زن از اجاره‌بها سهمی ندارد چون از اصل مال غیرمنقول سهمی نداشته است و فقط حق عینی تبعی روی آن داشته و طلبکار محسوب می‌شود.

- منابع پیدایش حق عینی تبعی

(۱- عقد رهن)
(۲- بیع شرط (طبق م ۳۴ قانون ثبت))

سایر نکات مقدمه:

۱- مقایسه اذن و اجازه و حق:

- اذن: اذن به معنای رفع مانع است، مثلاً شما نمی‌توانید وارد خانه دیگری شوید. پس مانعی وجود دارد و حال که اذن گرفتید، رفع مانع شده است. اذن و اجازه وابسته به شخصیت فرد است و با فوت و حجر از بین می‌رود.

تفاوت اذن و اجازه با حق

(۱- حق قابل رجوع نیست، ولی اذن قابل رجوع است. (حق قابل اسقاط و ابراء است).
۲- اذن قائم به شخص است، ولی حق قابل انتقال به دیگران است و قائم به شخص نیست.
مثلاً اگر الف به ب اذن داد، ب نمی‌تواند اذن را به دیگری انتقال دهد.
۳- حق با فوت به ورثه می‌رسد، ولی اذن چه با فوت و چه با حجر، از بین می‌رود. زیرا قائم به شخص است.)

۱- اذن، قبل از عمل داده می‌شود، ولی اجازه بعد از عمل. مثلاً شما می‌خواهید از کتاب دیگری استفاده کنید، اگر قبل از برداشتن کتاب و استفاده از آن، رضایت دیگری را جلب کنید، به آن اذن می‌گویند، ولی اگر از کتاب استفاده کنید و پس از استفاده، رضایت بگیرید، به آن اجازه می‌گویند.

۲- اذن قابل رجوع است، ولی اجازه قابل رجوع نیست. چون در اذن یا اذن‌گیرنده از مال استفاده نکرده و یا اگر استفاده کرده، با اذن بوده و تا زمان رجوع از اذن عمل وی قانونی است و مسئولیتی بر دوش استفاده‌کننده بار نمی‌شود. ولی در اجازه، فرد استفاده‌کننده غاصب است، چون بدون رضایت، دیگری در مال وی دخل و تصرف کرده و زمانی که اجازه می‌گیرد به معنای بری شدن وی است. در این صورت اگر شخص بتواند از اجازه‌اش رجوع کند، دوباره ذمه استفاده‌کننده مشغول می‌شود، به عبارتی اگر اجازه‌دهنده بتواند از اجازه‌اش رجوع کند، با رجوع از آن، برای دیگری، بدون اراده و خواست خودش تکلیف به وجود می‌آید که این امر خلاف اصل است و ممکن نیست.

- تفاوت اذن و اجازه

۲- مهریه: مهریه یک حق مالی است که می‌تواند عینی یا دینی باشد. اگر موضوع مهریه عین معین باشد، به محض وقوع عقد نکاح به ملکیت زن درمی‌آید و زن حق عینی مالکیت بر روی آن پیدا می‌کند. ولی اگر موضوع مهریه کلی باشد و عین معین نباشد، تا قبل از تعیین مصداق، زن حق دینی روی آن دارد و پس از آن حق وی تبدیل به عینی می‌شود.

۳- حقوق معنوی: نه مالی است و نه غیرمالی، نه عینی است و نه دینی؛ بلکه ماهیتی دوگانه دارد. از جمله این حقوق، می‌توان به حق تألیف، حق اختراع و حق علائم تجاری و صنعتی اشاره کرد. (حق معنوی منقول است).

نکته: حقوق معنوی مؤلف به حق انتشار، حرمت نام و حق حرمت اثر اشاره دارد.

متن مواد قانون مدنی (۱ تا ۱۰)

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

ماده ۱ - مصوبات مجلس شورای اسلامی و
- نتیجه‌ی همه‌پرسی

پس از طی مراحل قانونی، به رئیس‌جمهور ابلاغ می‌شود.

رئیس‌جمهور باید ظرف مدت ۵ روز، آن را
- و به مجریان ابلاغ نماید
- امضاء
- و دستور انتشار آن را صادر کند

و روزنامه رسمی موظف است

ظرف مدت ۷۲ ساعت پس از ابلاغ، منتشر نماید.

تبصره: 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.
ماده ۲- قوانین، ۱۵ روز پس از انتشار، در سراسر کشور لازم‌الاجرا است، مگر آن‌که در خود قانون، ترتیب خاصی، برای موقع اجرا مقرر شده باشد.

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

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

ماده ۵- 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 مربوطه به
- احوال شخصیه و
- اهلیت خود و همچنین
- از حیث حقوق ارثیه

در

حدود معاهدات، مطیع قوانین و دولت متبوع خود خواهند بود.

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

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

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

فصل اول: در اموال

بخش اول: انواع اموال

اموال از جهات مختلف به انواعی تقسیم می‌شوند که در ادامه بیان شده و نکات پیرامون هر یک آمده است.

- انواع اموال:
- اموال منقول و غیرمنقول (م ۱۱)
 - اموال مثلی و قیمی (م ۹۵۰)
 - اعیان و منافع (مواد ۳۵۰ و ۳۵۱)
 - مصرف شدنی و مصرف نشدنی (مواد ۱۰۳۷ و ۱۳۰۸ و ۱۲۰۷)
 - اموال با مالک و بی مالک (مواد ۲۸ و ۲۳)

مبحث اول: اموال منقول و غیرمنقول

گفتار اول: مال غیرمنقول

مال غیرمنقول، چهار قسم می‌باشد

۱- ذاتی	}
۲- به واسطه عمل انسان	
۳- حکمی	
۴- تبعی	

۱- غیرمنقول ذاتی (طبیعی)

- به مالی که از ابتدا غیرمنقول بوده، یعنی کسی آن را تبدیل به غیرمنقول نکرده است، غیرمنقول ذاتی گفته می‌شود.

- تنها مصداق غیرمنقول ذاتی زمین است (معادن و سنگ‌های معادن جزء زمین می‌باشد).
- ملاک ذاتی بودن، عرف است نه علم، یعنی عرف تشخیص می‌دهد که فلان مال جزء زمین است یا نوع دیگری از غیرمنقول است.

اراضی به چهار دسته تقسیم می‌شوند: (رجوع کنید به قانون زمین شهری...)

۱- اراضی موات: هیچ‌گونه سابقه عمران و آبادانی ندارد.	}
۲- اراضی بایر: قبلاً آباد بوده، ولی اکنون غیرآباد و معطل افتاده است.	
۳- اراضی دایر: اراضی که هم‌اکنون دایر و آباد اند.	
۴- اراضی بیاض: زمینی که بر روی آن فقط اعیان (بنا و درخت و زراعت) نباشد.	

عرصه: زمینی که روی آن بنا یا درخت و امثال آن باشد.	}
اعیان: آن بنا یا درختی که روی عرصه قرار دارد می‌باشد.	

نکته: رابطه اراضی بیاض با اراضی موات، عموم و خصوص مطلق است؛ زیرا هر زمین بیاضی جزء و زیرمجموعه اراضی موات است، ولی بعضی از زمین‌های موات جزء اراضی بیاض نیست.

۲- غیرمنقول به واسطه عمل انسان (اکتسابی م ۱۳)

- مال منقولی که به واسطه عمل انسان تبدیل به غیرمنقول شده و قابلیت برگشت به شکل منقول را دارا است (مثل مصادیق مواد ۱۴-۱۵-۱۶)

- به جز زمین و معادن، هر آنچه متصل به زمین باشد و تمام بناها و درخت‌ها، غیرمنقول به واسطه عمل انسان محسوب می‌شود. در واقع هر مالی که ابتدا منقول بوده، مثل آجر و گچ و سیمان و... سپس توسط انسان به زمین متصل شده (مثل بنا)، غیرمنقول به واسطه عمل انسان، یا غیرمنقول اکتسابی است.

نکته: درختان خودرو نیز، مادام که قطع نشده‌اند، غیرمنقول به واسطه‌ی عمل انسان محسوب می‌شوند.

۳- غیرمنقول حکمی (ماده ۱۷)

- یک سری اموال که ذاتاً منقول‌اند، ولی تحت شرایطی از بعضی جهات غیرمنقول محسوب می‌شوند. طبق ماده ۱۷ هر آنچه مالک برای زراعت اختصاص داده باشد، از قبیل حیوانات و اشیاء

در صورتی که: $\left(\begin{array}{l} - \text{مالک عین زمین و مالک عین ادوات یک نفر باشد. (شرط اول)} \\ - \text{مالک، این ادوات را برای زراعت اختصاص داده باشد. (شرط دوم)} \end{array} \right)$ این ادوات

فقط از دو جهت $\left(\begin{array}{l} \text{صلاحیت محاکم و} \\ \text{توقیف اموال} \end{array} \right)$ در حکم غیرمنقول‌اند.

به عبارت دیگر، اگر در خصوص این ادوات نیاز به طرح دعوا یا توقیف این اموال باشد، دادگاه محل وقوع این اموال، صالح به رسیدگی است. به این خاطر که این دادگاه از جهات زیادی مثل فرستادن کارشناس و... بهتر و سریع‌تر و آسان‌تر می‌تواند رسیدگی نماید.

نکته ۱: حتماً باید زارع، مالک عین زمین و عین ادوات باشد. مثلاً اگر فردی زمینی را اجاره کند و با تراکتور خود، بذر خودش را در زمین بکارد، این تراکتور و بذر منقول‌اند و مشمول ماده ۱۷ نخواهند بود.

نکته ۲: ماده ۱۷ استثنا می‌باشد، پس باید تفسیر مضیق نمود و نباید آن را به مسائل دیگر نیز سرایت دهیم؛ بنابراین تنها ادوات کشاورزی در این ماده واردند و کارخانه و ادوات صنعتی امثال این‌ها را نمی‌توان مشمول این ماده قرار داد.

۴- غیرمنقول تبعی (ماده ۱۸)

- این قسمت از اموال، غیرمادی هستند و نمی‌توان آن‌ها را دید و یا لمس کرد.
- اموال غیرمنقول تبعی دو قسم است:

- ۱- حقوق: هر حقی که روی مال غیرمنقول باشد، غیرمنقول تبعی محسوب می‌شود؛ زیرا این حقوق از مال غیرمنقول ناشی می‌شود و باید تابع آن مال باشد، مثل حق انتفاع از مال غیرمنقول یا حق ارتفاق، شفعه، تحجیر، سرقفلی و...
- ۲- دعاوی: هر دعوایی که راجع به مال غیرمنقول باشد، غیرمنقول است، مثل خلع ید، تصرف و...

حقوق غیرمنقول تبعی دو قسمت است:

الف: حقوق غیرمنقول عینی: هر حق عینی روی مال غیرمنقول، غیرمنقول تبعی است. (گفته شده

که ۶ حق عینی داریم)

- ۱- حق مالکیت: اگر بر روی مال غیرمنقول باشد، غیرمنقول تبعی است.
- ۲- حق انتفاع: اگر بر روی مال غیرمنقول باشد، غیرمنقول تبعی است.
- ۳- حق ارتفاق: همیشه غیرمنقول تبعی است و ارتفاق منقول نداریم.
- ۴- حق تحجیر: همیشه غیرمنقول تبعی است و تحجیر منقول نداریم.
- ۵- حق شفعه: همیشه غیرمنقول تبعی است و شفعه منقول نداریم.
- ۶- حق عینی تبعی: اگر بر روی غیرمنقول باشد، غیرمنقول تبعی است، مثلاً خانه را به وثیقه بدهیم.

ب: حقوق غیرمنقول دینی: کلیه حقوق دینی، از هر جهت منقول‌اند و حقوق دینی غیرمنقول نداریم، مگر چهار حق دینی:

- ۱- تعهد به انتقال مال غیرمنقول: مثلاً فردی تعهد به انتقال زمینی کرده باشد، این تعهد دین است، ولی استثنائاً غیرمنقول تبعی می‌باشد. مثل قولنامه که موضوع آن انتقال ملک هست.
- ۲- تعهد به تسلیم مال غیرمنقول: مثلاً فردی زمین خود را به دیگری می‌فروشد، حال فروشنده به تسلیم مبیع متعهد و مدیون است که این دین غیرمنقول تبعی می‌باشد.
- ۳- تعهد به جبران خسارت وارده به مال غیرمنقول: مثلاً فردی به باغ دیگری خسارت زده، حال مدیون است به جبران خسارت، این دین غیرمنقول تبعی است. به این دلیل که مثلاً دادگاه محل وقوع مال غیر بهتر می‌تواند به دعوا رسیدگی نماید و دلایلی مشابه این امر.
- ۴- تعهد به دادن اجرت‌المثل مال غیرمنقول: مثلاً فردی بدون توافق، از منزل دیگری استفاده نماید، پس از استفاده باید اجرت‌المثل خانه را بپردازد.

نکته: تعهد به پرداخت اجرت‌المسمی و دعاوی ناشی از آن، در حکم منقول است.
 نکته: اگر طرفین در مورد نحوه پرداخت اجرت‌المثل توافق نمایند، این یک توافق مستقل و دعاوی راجع به آن در حکم منقول است.
 نکته: قولنامه تنها تعهد به انتقال است. قولنامه‌ای که موضوع آن انتقال مال غیرمنقول باشد، غیرمنقول تبعی است.

نکته: حق کسب و پیشه (مذکور در قانون مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶) ماهیت دو وجهی دارد که چهره‌ی غیرمنقول تبعی آن غلبه دارد؛ زیرا هم ناشی از فعالیت تجاری مستأجر می‌باشد که حق منقول است و هم متضمن حق تقدم در اجاره مال غیرمنقول است که ماهیتاً این حق تقدم غیرمنقول می‌باشد. ولی سرقفلی (مذکور در قانون مؤجر و مستأجر سال ۱۳۷۶) مطلقاً یک حق غیرمنقول تبعی است؛ زیرا تنها متضمن حق تقدم در اجاره مال غیرمنقول را دار است.

مواد مربوط به مال غیرمنقول (۱۱ تا ۱۸)

ماده ۱۱- اموال بر دو قسم است: (- منقول و)
(- 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 واسطه‌ی عمل انسان)
به نحوی که نقل آن مستلزم (- خرابی یا)
(- نقص خود مال یا محل آن شود.)

ماده ۱۳- (- اراضی و)
(- ابنیه و)
(- آسیا و)
(- هر چه که در بنا منصوب و)
(- عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود)
غیرمنقول است و همچنین است، لوله‌ها که برای جریان آب یا

مقاصد دیگر در (- زمین)
(- یا بنا)
کشیده شده باشد.

ماده ۱۴- آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آن‌ها، در 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.

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

ماده ۱۷- (- حیوانات و)
(- اشیایی)
که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد، از قبیل گاو و 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 جزء ملک

محسوب و در حکم مال غیرمنقول است و همچنین است تلمبه و گاو و یا هر حیوان دیگری که برای

آبیاری (- زراعت یا (- خانه و (- باغ اختصاص داده شده است.

ماده ۱۸- (- حق انتفاع از اشیای غیرمنقول، مثل حق (- عمری و (- سکنی و (- همچنین است 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.

گفتار دوم: مال منقول

مالی که جابه‌جایی آن از محلی به محل دیگر موجب خرابی خود یا محل آن نشود.

- اموال منقول سه دسته‌اند:
- ۱- اشیاء منقول: منقول ذاتی نام دارند، مثل خودرو و...
 - ۲- حقوق منقول: منقول حکمی نام دارند. (حقوق عینی و حقوق دینی).
 - ۳- دعاوی: منقول حکمی نام دارند. (هر دعوایی که موضوع آن مال منقول باشد).

۱- منقول ذاتی

مطابق با تعریف قانون، «اشیایی که نقل آنها از محلی به محل دیگر ممکن باشد، بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد آید، منقول است». پس هر شی‌ای را که بتوان بدون آسیب رساندن، به خود آن مال یا محلی که در آن قرار گرفته است، جابه‌جا کرد، منقول ذاتی نامیده می‌شود.

۲- منقول حکمی

هر حقی که روی مال منقول باشد، منقول است. حقوق منقول دو دسته‌اند:

- ۱- حقوق عینی
- ۲- حقوق دینی منقول

- الف- حقوق عینی منقول:
- ۱- حق مالکیت که روی مال منقول باشد.
 - ۲- حق انتفاع از مال منقول
 - ۳- حق عینی تبعی که روی مال منقول باشد.

ب- حقوق دینی منقول: طبق ماده ۲۰ دیون تنها از حیث صلاحیت محاکم، در حکم منقول‌اند. این ماده ایراد دارد، زیرا دیون از تمام جهات در حکم منقول‌اند، مگر چهار دین که قبلاً توضیح داده شد:

- ۱- تعهد به تسلیم مال غیرمنقول
- ۲- تعهد به انتقال مال غیرمنقول
- ۳- تعهد به دادن اجرت‌المثل مال غیرمنقول
- ۴- تعهد به جبران خسارت ناشی از مال غیرمنقول

بنابراین هر حقی که روی مال غیرمنقول باشد را غیرمنقول تبعی گویند و هر حقی که روی مال منقول باشد را منقول حکمی گویند.

نکته: اگر ثمن یا مال الاجاره خودش مال غیرمنقول باشد (مثل اینکه خودروی خود را بفروشد و

ملک خریدار را به عنوان ثمن قرار داده باشد) مال غیرمنقول است. بنابراین ثمن در صورتی منقول است که یا ذاتاً منقول باشد یا پول باشد و نباید به اشتباه تصور کرد که چون ناشی از عقد است بنابراین اجرت‌المسمی و در هر صورت منقول است.

مواد مربوط به مال منقول (مواد ۱۹ تا ۲۲)

ماده ۱۹- اشیایی که $\left(\begin{array}{l} \text{نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد} \\ \text{بدون این که به} \left(\begin{array}{l} \text{خود آن} \\ \text{محل آن} \end{array} \right) \end{array} \right)$ منقول است.

ماده ۲۰- کلیه دیون، از قبیل $\left(\begin{array}{l} \text{قرض و} \\ \text{ثمن مبیع و} \\ \text{مال الاجاره عین مستأجره} \end{array} \right)$ از حیث صلاحیت محاکم، در حکم منقول

است ولو اینکه $\left(\begin{array}{l} \text{مبیع یا} \\ \text{عین مستأجره} \end{array} \right)$ از اموال غیرمنقوله باشد.

ماده ۲۱-

$\left(\begin{array}{l} \text{انواع کشتی‌های کوچک و بزرگ و قایق‌ها و} \\ \text{آسیاها و حمام‌هایی که بر روی رودخانه و دریاها ساخته می‌شود و می‌توان آنها را حرکت داد و} \\ \text{کلیه‌ی کارخانه‌هایی که نظر به طرز ساختمان، جزء بنای عمارتی نباشد.} \end{array} \right)$

داخل در منقولات است، ولی توقیف بعضی از اشیا 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 $\left(\begin{array}{l} \text{برای بنایی تهیه شده یا} \\ \text{به واسطه خرابی از بنا جدا شده باشد.} \end{array} \right)$ داخل منقول است.

گفتار سوم: نکات مربوط به اموال منقول و غیرمنقول

نکته ۱: مال پیشاپیش منقول: مالی که اکنون غیرمنقول است ولی در آینده تبدیل به منقول خواهد شد و ما هم آن را به صورت منقول معامله می‌کنیم. مثلاً اگر آجرهای بکار رفته در ساختمان را قبل از خراب کردن ساختمان و درآوردن آجرها به صورت منقول بفروشیم، به این آجرها مال پیشاپیش منقول گفته می‌شود.

نکته ۲: اجرت‌المثل و اجرت‌المسمی: اجرتی که میزان آن در توافق مشخص است را اجرت‌المسمی گویند، مثل اجاره‌بهایی که در عقد اجاره در مورد آن توافق شده است. اجرتی که توافقی در میزان آن نشده باشد را اجرت‌المثل گویند که توسط کارشناس و با توجه به عرف مشخص می‌شود برای مثال شما کاری را برای دیگری به درخواست وی و بدون تعیین میزان اجرت انجام داده‌اید. اجرت‌المسمی همیشه منقول است، چون داخل در قرارداد است و قرارداد همیشه منقول است، ولی اجرت‌المثل مال غیرمنقول، غیرمنقول تبعی است.

نکته ۳: اصل بر منقول بودن اموال است. پس اگر شک کردیم که مالی منقول است یا غیرمنقول به اصل رجوع می‌کنیم.

نکته ۴: این حقوق منقول حکمی‌اند

۱- حقوق معنوی

۲- اسناد بهادار در وجه حامل از قبیل چک تضمین شده، اسکناس، سهام بی‌نام شرکت‌ها و برات قبول شده

حق شریکان (سهام‌الشراکه) در موردی که شرکت دارای شخصیت حقوقی است، دینی و منقول است ولی اگر شرکت فاقد شخصیت حقوقی باشد، حق شرکا عینی است و منقول یا غیرمنقول بودن آن بستگی به منقول یا غیرمنقول بودن مال مشاع دارد.

نکته: قانون ایران، از آثار بیگانه، به شرط نخستین چاپ یا نشر آن‌ها در ایران، حمایت می‌کند.

مبحث دوم: عین و منفعت

مالی که وجودش مستقل است و وابسته به مال دیگری نیست، عین است. ولی مالی که وجودش وابسته به مال دیگری می‌باشد و به تدریج از آن مال به وجود آید، منفعت نامیده می‌شود. مثلاً خودرو یک عین است و منفعت خودرو، استفاده و راندن آن می‌باشد.

$$\left(\begin{array}{l} ۱- عین معین (عین خارجی یا شخصی) \\ ۲- کلی در معین (در حکم عین معین) \\ ۳- کلی (کلی فی الذمه) \end{array} \right) \text{ اقسام عین}$$

۱- عین معین: عینی که در خارج وجود دارد و قابل اشاره است، مثل این ماشین، آن زمین، آن هواپیما و ...

$$\left(\begin{array}{l} ۱- مفروز : تمام آن متعلق به یک شخص است. \\ ۲- مشاع: دو یا چند نفر به صورت شریکی، مالک مالی می‌باشند. \end{array} \right) \text{ عین معین دو قسم است:}$$

۲- کلی در معین: در مورد اشیاء تجزیه‌پذیر است، مثلاً گندم یا برنج. مثلاً ((این صد کیلو گندم)) عین معین است، حال اگر ده کیلو از این صد کیلو را مدنظر داشته باشیم، این ده کیلو، کلی در معین خواهد بود.

۳- کلی فی الذمه: کلی مفهومی است که عین نیست و قابلیت وجود داشتن را دارد، حال ممکن است اکنون موجود باشد یا در آینده به وجود بیاید. مثلاً صد کیلو گندم صدری.

$$\left(\begin{array}{l} ۱- مقدار \\ ۲- جنس \\ ۳- وصف \end{array} \right) \text{ نکته: در کلی، سه چیز باید کاملاً مشخص باشد}$$

مواد مربوط به عین و منفعت (۳۵۰ و ۳۵۱)

ماده ۳۵۰: مبيع ممکن است

- مفروز باشد یا
- مشاع یا
- مقدار معين به طور کلی از شیء متساوی الاجزا و همچنین ممکن است
- کلی فی الذمه باشد.

ماده ۳۵۱: در صورتی که مبيع، کلی (صادق بر افراد عدیده) باشد، بیع وقتی صحیح است

که

- مقدار و
- جنس و
- وصف

مبيع ذکر شود.

مبحث سوم: مثلی و قیمی

مال مثلی: مالی که شبیه به آن زیاد است، مثل برنج، ماشین نو، خودکار نو...
مال قیمی: مالی که از آن تنها یک عدد وجود دارد، مثل جنس عتیقه، خانه، اشیاء دست دوم و...
نکته: کلیه خانه‌ها و کاشانه‌ها قیمی محسوب می‌شوند، زیرا هیچ خانه‌ای وجود ندارد که دقیقاً از تمام جهات مانند خانه‌ی دیگر باشد.

نکته: اراده طرفین می‌تواند مال مثلی را قیمی تلقی کند و برعکس؛ بنابراین در الزامات خارج از قرارداد (تعهداتی که بدون توافق و بر اساس قانون به ذمه فردی بار می‌شود)، عرف، مثلی یا قیمی بودن مالی را مشخص می‌کند، ولی در رابطه قراردادی، قصد طرفین بر عرف تقدم دارد.
نکته: از فواید تقسیم مال به مثلی و قیمی این است که در صورت تلف مال از سوی دیگری، اگر مال مثلی باشد، باید مثل آن و اگر قیمی باشد، باید قیمت آن به دیگری تسلیم شود.

رابطه مثلی و قیمی با اقسام عین:

- ۱- عین معین می‌تواند مثلی باشد یا قیمی، مثلاً موضوع آن می‌تواند یک پراید نو باشد که مثلی است، یا یک پراید دست دوم که قیمی می‌باشد.
- ۲- کلی فی الذمه و کلی در معین، تنها می‌توانند مثلی باشند. چون کلی چیزی است که مثل آن موجود است.

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

مبحث چهارم: مال مصرف شدنی و مصرف نشدنی

۱. مال مصرف شدنی (استهلاکی - غیرقابل بقا): مالی که با نوع مصرفی که از آن می‌شود، از بین می‌رود، مثل میوه‌ای که خورده شود.

۲. مال مصرف نشدنی (غیراستهلاکی - قابل بقا): مالی که با نوع مصرفی که از آن می‌شود از بین نمی‌رود. مثل کتاب برای خواندن.

نکته: ملاک و معیار تعیین نوع مال به‌عنوان مصرف شدنی یا نشدنی، خود مال نیست. بلکه ملاک نوع مصرفی است که از مال می‌شود. برای مثال سیب برای مصرف خوردن یک مال مصرف شدنی است. ولی برای بوییدن، یک مال مصرف نشدنی است. بنابراین برای تعیین اینکه مال مصرف شدنی است یا نشدنی، به نوع مصرف آن توجه می‌کنیم و اگر نوع مصرف آن مشخص نبود، نوع مصرف متعارف آن را مدنظر قرار دهیم.

- چند مورد از فواید تقسیم مال به مصرف شدنی و مصرف نشدنی:

- ۱- در بعضی از عقود، مال باید مصرف نشدنی باشد وگرنه عقد باطل است که این عقود عبارت‌اند از:
- الف- اجاره (م ۴۷۱) ب- عاریه (م ۶۳۷) ج- وقف (م ۵۸) د- عقد موجد حق انتفاع (م ۴۶)
- ۲- در نامزدی: اگر نامزدی به هم بخورد هدایا باید پس داده شود. در این صورت احکام هدایای مصرف شدنی با مصرف نشدنی متفاوت خواهد بود. (مواد ۱۰۳۷ و ۱۰۳۸)
- ۳- نفقه زن: در صورت به هم خوردن ازدواج، نفقه اگر مصرف شدنی باشد، متعلق به زن خواهد بود. ولی اگر مصرف نشدنی باشد، اصولاً متعلق به زن نیست (م ۱۱۰۷)

مواد مربوط به مال مصرف‌شدنی و مصرف‌نشدنی (۱۱۰۷، ۱۰۳۷، ۱۰۳۸)

ماده ۱۰۳۷- هر یک از نامزدها می‌تواند در صورت به هم خوردن وصلت منظور، هدایایی را که به

(- طرف دیگر یا
- ابوبین او

هدایایی خواهد بود که عادتاً نگاه داشته می‌شود مگر این که آن هدایا بدون تقصیر طرف دیگر تلف شده باشد.

ماده ۱۰۳۸- مفاد ماده قبل از حیث رجوع به قیمت در موردی که وصلت منظور در اثر فوت یکی از نامزدها به هم بخورد مجری نخواهد بود.

ماده ۱۱۰۷- نفقه عبارت است از همه‌ی نیازهای متعارف و متناسب با وضعیت زن از قبیل مسکن، البسه، غذا، اثاث منزل و هزینه‌های درمانی و بهداشتی و خادم در صورت عادت یا احتیاج، به واسطه‌ی نقصان یا مرض.

مبحث پنجم: مال با مالک و مال بی مالک (مباح)

اموال بی مالک یا مباح دو قسم است: ۱- مباحی که می توان تملک کرد، مثل ماهی دریا
 ۲- مباحی که نمی توان تملک کرد مثل اموال عمومی،
 کوچه...

نکته: مباحات را به وسیله حیزات می توان تملک کرد، مگر در مواردی که قانون ممنوع کرده باشد مثل معادن. (۱۴۷ قانون مدنی).

- اموال عمومی و دولتی: اموال دولتی با عمومی متفاوت است، اموال دولتی ملک دولت اند، یعنی دولت به عنوان شخص حقوقی مالک این اموال است؛ اما اموال عمومی، نه تنها ملک دولت نیست بلکه ملک هیچ شخص دیگری هم نیست و عموم مردم تنها حق استفاده از آن را دارند. دولت نیز از طرف مردم، نمایندگی در اداره و نگهداری از اموال عمومی را دارد.

نکته ۱: برخلاف اموال دولتی، توقیف و انتقال اموال عمومی امکان ندارد، مگر با تصویب مجلس مقننه.

نکته ۲: قانون اشتباهاً، اموال مجهول المالک را در زمره اموالی که مالک خاص ندارد آورده است؛ زیرا اموال مجهول المالک در واقع دارای مالک هستند، ولی مالک آن ها مشخص نیست؛ بنابراین این اقدام قانون مدنی اشتباه بوده و حکم این اموال با اموال مباح متفاوت است. **اموال مجهول المالک به مصرف فقرا می رسد.**

در واقع اموال مجهول المالک در مرحله اثبات، بدون مالک اند و باید از اموال عمومی شمرده شود که قانون، مصرف آن را دستگیری از فقرا قرار داده.

نکته ۳: لقطه (اشیا پیدا شده) و حیوانات ضاله (گم شده) نیز از اقسام مجهول المالک است، با این تفاوت که امید به پیدا شدن صاحبان آن ها هنوز از بین نرفته است.

نکته ۴: عدم صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران، نافی مالکیت دولت نسبت به منابع ملی شده به موجب رأی کمیسیون ماده ۵۶ قانون جنگل ها... نخواهد بود. (رأی وحدت رویه)

نکته ۵: ادعای مرور زمان از متصرف اموال عمومی (در صورت علم به عمومیت سابق) به هیچ عنوان پذیرفته نیست، چون اموال عمومی، غیرقابل انتقال است.

مواد مربوط به مال با مالک و مال بی مالک (۲۳ تا ۲۸)

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

ماده ۲۴- هیچ کس نمی‌تواند $\left(\begin{array}{l} - \text{طرق و شوارع عامه و} \\ - \text{کوچه‌هایی را که آخر آن‌ها مسدود نیست} \end{array} \right)$ تملک نماید.

نکته: از مفهوم مخالف ماده استنباط می‌شود که، کوچه‌هایی که آخر آن‌ها بن‌بست است، متعلق به افرادی است که مالک املاک داخل کوچه هستند.

ماده ۲۵- هیچ کس نمی‌تواند اموالی را که $\left(\begin{array}{l} - \text{مورد استفاده عموم است و} \\ - \text{مالک خاص ندارد} \end{array} \right)$ 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.

ماده ۲۶- اموال دولتی که معد است برای $\left(\begin{array}{l} - \text{انتفاعات عمومی} \\ - \text{مصلح یا} \end{array} \right)$ 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 به‌عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در 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 $\left(\begin{array}{l} - \text{ملک اشخاص نمی‌باشد و} \\ - \text{افراد مردم می‌توانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین} \\ \text{مخصوصه مربوطه به هر یک از اقسام مختلفی آن‌ها تملک کرده و یا از آن‌ها} \\ \text{استفاده کنند.} \end{array} \right)$

مباحث نامیده می‌شود مثل اراضی موات یعنی زمین‌هایی که $\left(\begin{array}{l} - \text{معطل افتاده و} \\ - \text{آبادی و کشت و زرع} \end{array} \right)$

در آن‌ها نباشد.

ماده ۲۸- اموال مجهول‌المالک $\left(\begin{array}{l} - \text{با اذن حاکم یا} \\ - \text{مأذون از قبل او} \end{array} \right)$ به مصارف فقرا می‌رسد.

بخش 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

مبحث اول: مالکیت

همان‌طور که در مقدمه بیان شد، حق مالکیت، کامل‌ترین حق عینی است و فرد می‌تواند هر تصرفی در مال خود انجام دهد.

- ویژگی‌های حق مالکیت:

- ۱- مطلق بودن (ماده ۳۰): یعنی داشتن حق هرگونه تصرف در مال و قابل استناد بودن حق مالکیت در مقابل همه اشخاص (جنب مثبت قاعده تسلیط).
- ۲- انحصاری بودن (ماده ۳۱): یعنی مالک می‌تواند مانع هرگونه تصرف دیگران در مالش شود و تنها خود در آن تصرف کند (جنبه منفی قاعده تسلیط).

- الف- تا مال از بین نرفته مالکیت باقی است.
- ب- مالکیت در اثر معطل ماندن زایل نمی‌شود و بهره‌برداری از آن لازمه بقای مالکیت نیست.

نکته ۱: اصل دائمی بودن، مختص مالکیت عین است، زیرا مالکیت منفعت، ممکن است موقت باشد.
نکته ۲: مالکیت در حقوق مالکیت فکری، اصولاً موقت است. مثلاً حقوق مادی مؤلف یا پدیدآورنده نرم‌افزار ۳۰ سال است. (ماده ۱ قانون حمایت از پدیدآورندگان نرم‌افزاری رایانه مصوب ۱۳۷۹).

- ۱- قاعده تسلیط
 - ۲- مالکیت تبعی
 - ۳- اماره تصرف
- در بحث مالکیت ۳ عنصر را مورد بررسی قرار می‌دهیم:

گفتار اول: قاعده تسلیط

طبق ماده ۳۰ قانون مدنی، هر مالکی در خصوص تصرف در مال خود آزادی کامل دارد و می‌تواند

هر تصرفی را که بخواهد، در مال خود انجام دهد. به این تسلط در تصرف، قاعده تسلیط می‌گویند. «الناس مسلطون علی اموالهم». یک قاعده دیگری در قانون مدنی به نام قاعده لاضرر وجود دارد که می‌گوید: «هیچ کس حق ندارد به دیگری ضرر برساند.» حال اگر شخص در حین تصرف در اموالش به شخص دیگری ضرر برساند، این دو قاعده باهم تزام پیدا می‌کنند.

- در مورد التزام این دو قاعده، یک اصل داریم و یک استثناء:

اصل: در صورت التزام بین قاعده تسلیط و لاضرر، اصل به اولویت و ارجحیت قاعده لاضرر می‌باشد. استثناء: اگر دو شرط وجود داشته باشد، استثنائاً، تسلیط بر لاضرر مقدم می‌شود و ارجحیت پیدا می‌کند:

شرط اول: تصرف زیان آور، به قدر متعارف باشد.
شرط دوم: تصرف زیان آور برای رفع حاجت یا دفع ضرر باشد.

مثال: اگر شخصی در محوطه خانه‌اش آتشی روشن کند که باعث تضرر همسایه شود، همسایه می‌تواند طبق قاعده لاضرر جلوی آتش روشن کردن شخص را بگیرد. ولی اگر این آتش به قدر متعارف باشد و برای دفع ضرر و یا رفع نیاز باشد (بیهوده نباشد)، در این صورت، روشن کننده طبق قاعده تسلیط، حق روشن کردن آتش را خواهد داشت.

نکته ۱: قانون برای حفظ منافع عمومی در بعضی موارد، تسلط اشخاص به اموالشان را محدود کرده است. مثل اصل ۴۰ و ۴۴ قانون اساسی.

نکته ۲: اگر محلی به صورت متعارف صنعتی باشد و فردی در آن محل سکونت اختیار کند، نمی‌تواند با تکیه بر قاعده لاضرر، درخواست توقف عملیات صنعتی را نماید. ولی اگر یک کارخانه از ابتدا در محلی باشد و پس از مدت‌ها آن محل تبدیل به منطقه مسکونی شود، صاحب کارخانه نمی‌تواند در مقابل اعتراضات ساکنین، به تقدم در تصرف خودش استناد نماید و باید فعالیت خود را متوقف نماید. نکته ۳: در تجاوز از حدود قاعده لاضرر، نه تنها متجاوز، به توقف فعالیت زیان بار الزام می‌شود، بلکه می‌توان منبع ضرر را نیز از بین برد.

گفتار دوم. مالکیت تبعی

به این معنا که شخص به تبع یک مال، مالک ثمرات و متعلقات آن مال نیز شود.

۱- مالکیت تبعی طبیعی: مثلاً درختی به خودی خود، در زمین شخص روییده، این شخص به تبع زمین، مالک درخت نیز هست.
۲- مالکیت تبعی مصنوعی: یعنی فردی آگاهانه بذر و کود و سایر لوازم موردنیاز برای کاشت درخت را به کار می‌گیرد و درختی می‌رویانند، که مالک درخت نیز می‌شود.

- مالکیت تبعی ممکن است در سه مورد حاصل شود: ۱- در زمین
۲- در حیوان
۳- در چشمه

ماده ۹۶

چشمه ی واقعه در زمین کسی، محکوم به ملکیت صاحب زمین است مگر این که دیگری نسبت به آن چشمه (عیناً یا - انتفاعاً) حقی داشته باشد.

۱- در زمین: قاعده، هر کس مالک زمین باشد، مالک محصول نیز می باشد. استثناء: اگر بذر متعلق به یکی باشد و زمین متعلق به شخص دیگری، محصول متعلق به مالک بذر است. حتی اگر بدون رضایت صاحب زمین در آنجا کاشته شده باشد که در این صورت صاحب بذر، اجرت المثل زمین را می دهد و محصول را درو می کند. همچنین اگر فردی بذر متعلق به دیگری را، در هر زمینی بکارد، محصول، متعلق به صاحب بذر است، نه صاحب زمین و شخصی که بذر را کاشته است.

۲- در حیوان: اگر حیوان نر متعلق به یکی و حیوان ماده متعلق به دیگری باشد، در صورت به دنیا آمدن بچه، این بچه متعلق به مالک حیوان ماده است.

نکته ۱: در زمان فروش حیوان ماده، جنین موجود در شکم حیوان انتقال نمی یابد، مگر به انتقال آن توافق شود. یا برحسب عرف این چنین باشد.

نکته ۲: این سه اصطلاح را نباید با هم اشتباه کرد: ۱- عقد تبعی
۲- مالکیت تبعی
۳- توابع مبیع

۱- عقد تبعی: عقدی که به تبع وجود یک دین منعقد شده است و برای بقا نیز نیاز به وجود آن دین دارد. عقود تبعی عبارتند از ۱- کفالت ۲- حواله ۳- ضمان ۴- رهن

۲- مالکیت تبعی: مالک اصل، مالک فرع نیز می باشد (مواد ۳۲ و ۳۴).

۳- توابع مبیع: در بحث انتقال مبیع پیش می آید، بیانگر این است که آیا با انتقال مبیع، توابع مبیع هم منتقل می شود یا نه. این موضوع را نباید با مالکیت تبعی خلط نمود.

گفتار سوم. اماره تصرف (قاعده ید)

- اماره: اوضاع و احوالی که دلالت بر امری می‌کند.

- تصرف: عبارت است از تسلط و اقتداری عرفی که انسان در مقام اعمال حق خود بر مال دارد.

- اماره تصرف (قاعده ید، ماده ۳۵): طبق این ماده، تصرف به‌عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است. مثلاً اگر فردی کیف به دست می‌گیرد یعنی مالک کیف است و اگر خلاف این ادعا شود، این ادعا باید ثابت شود.

- «به‌عنوان مالکیت»: یعنی متصرف طوری رفتار کند که انگار مالک است، به‌نحوی که هر کس او را ببیند، گوید او مالک می‌باشد.

نکته: اصل این است که تصرف هر کس، به‌عنوان مالکیت است، پس هر کس خلاف آن را ادعا کند باید دلیل بیاورد.

- به‌عبارت‌دیگر تصرف متضمن ۲ عنصر است: $\left. \begin{array}{l} ۱- استیلاء به مال (خودش داخل خانه باشد). \\ ۲- قصد اعمال حق به‌عنوان مالکیت (خودش قبول کند مالک است). \end{array} \right\}$

نکته: تصرف اعم است از اینکه که بالمباشره باشد یا به‌واسطه، یعنی تصرف مالکانه‌ی وکیل در مال موکل، اماره بر مالک بودن موکل است، یا قییم یا مستأجر...

- در سه مورد تصرف، دلیل مالکیت است: $\left(\begin{array}{l} ۱- عین \\ ۲- منفعت \\ ۳- حق \end{array} \right)$

۱- عین: تصرف در عین، دلیل مالکیت عین است، مثل راننده ماشین که مالک ماشین محسوب می‌شود.

۲- منفعت: تصرف به‌عنوان مالک منفعت، دلیل مالکیت منفعت است. مثلاً علی مالک عین یک‌خانه است و کسی با وی در خصوص عین، اختلافی ندارد. ولی حسن که متصرف خانه است، می‌گوید من مستأجر هستم (مالک منافع) و اصغر که خارج از خانه است می‌گوید من مستأجر هستم که اینجا حسن مستأجر محسوب می‌شود، چون متصرف منافع است و اصغر باید خلاف آن را ثابت نماید.

نکته: تصرف به‌عنوان مالکیت منافع، به شرطی دلیل مالکیت منافع است که مالکیت سابق منافع احراز نشود، به‌محض اثبات آن متصرف منافع باید دلیل بیاورد که به‌صورت قانونی متصرف شده است.

- ۱- فقط از طریق اقرار متصرف به مالکیت سابق مدعی (نظر قانون مدنی):
 ۲- به هر طریق قانونی که اثبات شود، معتبر است (نظر حقوقدانان)

بنابراین اگر سؤال شود که طبق قانون مدنی، مالکیت سابق چگونه احراز می‌شود؟ باید بگوییم از طریق اقرار متصرف، ولی اگر به صورت مطلق و کلی سؤال شود، با هر دلیل می‌توان اثبات کرد.

۳- حق: تصرف در حق، دلیل صاحب حق بودن است (از قبیل تصرف در حق انتفاع، ارتفاق و تجعیر). مثلاً صاحب زمین (الف) از زمین (ب) سال‌ها رفت‌وآمد می‌کرده، ولی پس از مدتی صاحب زمین (ب) مانع عبور می‌شود. در اینجا چون سال‌ها رفت‌وآمد (تصرف در حق ارتفاق) دلیل داشتن حق ارتفاق است، بنابراین اماره با فردی است که عبور می‌کند و ایجادکننده‌ی مانع، باید نداشتن حق ارتفاق را ثابت کند.

نکته ۱: تصرفی دلیل مالکیت است که قانونی باشد (مشروع باشد). مثلاً تصرف غاصب، چون مشروع نیست، نمی‌تواند دلیل مالکیت باشد (تصرفی که سابقه آن روشن نباشد، یعنی مشخص نباشد که با سبب قانونی به وجود آمده یا نه، قانونی محسوب است).

نکته ۲: اصل بر مشروع بودن تصرف است، یعنی متصرف نیازی ندارد که مشروع بودن تصرفش را ثابت کند و مدعی غیرمشروع بودن تصرف، باید ثابت کند که تصرف غیرمشروع است.

- گفتیم تصرف به‌عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است. حال ممکن است این تصرف با سایر موارد از قبیل؛ مالکیت سابق یا فعلی یا وقفیت و... تعارض داشته باشد. مثلاً علی‌الآنون متصرف ملکی است، حسن می‌آید و ادعا می‌کند که مالک است! در اینجا تعارض بین تصرف کنونی و مالکیت سابق به وجود می‌آید. حال اماره به نفع چه کسی است؟ و چه کسی باید دلیل بیاورد؟ پاسخ: متصرف فعلی مقدم است و به نحوی مالکیت سابق باید محرز شود و به محض اینکه مالکیت سابق احراز شد، ملک را از متصرف می‌گیرند و به مالک می‌دهند و متصرف باید ثابت کند که ملک به صورت قانونی به وی منتقل شده است. در زیر موارد تعارض بین امارات و اولویت بین آن‌ها را آورده‌ایم.

تعارضات بین امارات مختلف و اولویت بین آن‌ها:

- ۱- در تعارض تصرف سابق با تصرف کنونی: تصرف کنونی مقدم است. حتی با اثبات تصرف سابق، باز هم تصرف کنونی مقدم است. زیرا هر دو تصرف‌اند و تصرف کنونی به اماره نزدیک‌تر است.
 ۲- در تعارض تصرف سابق با مالکیت کنونی: مالکیت کنونی مقدم است.